



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

("החברה")

26 בנובמבר 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.maya.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 ("תקנות בעלי שליטה"), תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), והודעה בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה

ניתן בזאת דיווח מיידי על-פי תקנות בעלי שליטה, תקנות הדיווחים, חוק החברות ותקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית), תש"ס-2000 ("תקנות הודעה ומודעה"), בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה ("האסיפה" או "האסיפה הכללית") אשר תתקיים ביום 31 בדצמבר 2024, בשעה 11:00 במשרדי החברה ברחוב דרך מנחם בגין 23, תל-אביב ("משרדי החברה"), ואשר על-סדר יומה תעמודנה ההחלטות המפורטות בדוח זה, כדלקמן.

1. הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה

1.1. דיון בדוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023

דיון בדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ובדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. ניתן לעיין בדוחות האמורים, כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 28 במרץ 2024 באתר רשות ניירות ערך ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הדוח התקופתי לשנת 2023").¹

1.2. מינוי רו"ח מבקר של החברה

מוצע להאריך את כהונת משרד רואי החשבון PWC קסלמן וקסלמן כרואי החשבון המבקרים של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם. יצוין, כי בהסתמך על המלצתה של ועדת הביקורת, ולאחר דיון שקיים בעניין, החליט דירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2024 להמליץ לאסיפה הכללית לאשר את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה. יצוין, כי המלצת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ניתנו פה אחד, בהתבסס, בין היתר, על הנימוקים והשיקולים המפורטים להלן:

¹ אסמכתא: 2024-01-034356.

(א) **מומחיות צוות הביקורת**: רואה החשבון המבקר נמנה על אחת מ-4 פירמות רואי החשבון הגדולות בישראל וניסיונו העשיר והמוכח כמשרד מוביל בליווי חברות ציבוריות, ליווי הנפקות וגיוסים מהציבור וכיוצ"ב. כמו כן, ניסיונו, מומחיותו, ויכולותיו של משרד רואה החשבון המבקר תואמים את גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה של החברה וכן סיכונים הגלומים בפעילותה. במהלך תקופת כהונתו, רואה החשבון המבקר הוכיח לשביעות רצונה של החברה את יכולותיו לזהות סיכונים ונושאים מהותיים לרבות בתחום הפעילות של החברה ומתן מענה הולם במסגרת הביקורת ביחס אליהם;

(ב) **מחויבות רואה החשבון המבקר לאיכות הביקורת**: לרואה החשבון המבקר היכולת וכוח האדם הדרוש לצורך מילוי תפקידו כרואה חשבון מבקר, בשים לב לצרכיה הנוכחיים של החברה, תוך שהוא מחויב לאיכות הביקורת ומקיים בקפידה את תהליכי הבקרה והנהלים להם הוא מחויב;

(ג) **שימוש בעבודת מומחים**: למשרד רואה החשבון המבקר יכולת נדרשת להשתמש, במקרים מתאימים, במומחים שונים המועסקים על ידו באופן שיש לו לסייע להגברת איכות הביקורת בנושאים מיוחדים;

(ד) **בחינת אי תלות של משרד רואה החשבון המבקר**: רואה החשבון המבקר מחויב לכללי אי התלות, ופעולתו הינה בהתאם למנגנונים ולפרוצדורות בהם נוקטת הפירמה להבטחת שמירת אי התלות.

1.3. מינוי הדירקטורים המכהנים בחברה לתקופת כהונה נוספת

מוצע לאשר את מינויים של הדירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים, ה"ה יהודה גורסד, שרה ויינשטיין גורסד, אסף פתאל, כרמית אלרואי שרון² וסבינה בירן (המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה) לתקופת כהונה נוספת, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה בהתאם להוראות חוק החברות.

בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, משלמת החברה גמול אחיד לדירקטורים המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, קרוביהם או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), כך שהגמול לו יהיו זכאים הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, בהתחשב בדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת, וזאת על פי הסכום הקבוע כהגדרתו בתקנות הגמול.³

כמו כן, הדירקטורים זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה⁴, והוענקו להם כתבי שיפוי ופטור⁵, אשר הארכת תוקפם מובאת לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה (לפרטים, ראו סעיפים 1.6 ו-1.7 להלן).

² מונתה ביום 19 באוגוסט 2024 על ידי דירקטוריון החברה לכהן כדירקטורית עד למועד האסיפה הכללית השנתית שלאחר מינויה כאמור.
³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-091054). יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, ה"ה שרה ויינשטיין גורסד ויהודה גורסד אינם זכאים לגמול דירקטורים לאור התקשרותם בהסכמי שירותי ניהול עם החברה, אשר הארכת תוקפם מובאת לאישור האסיפה הכללית כמפורט בסעיפים 1.4 ו-1.5 להלן.
⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-091054).
⁵ לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 4 במרץ 2021 ו-15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-026751 ו-2021-01-034203, בהתאמה).

לפרטים אודות הדירקטורים הממונים לתקופת כהונה נוספת, בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדיווחים, ראו פרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 ביחס למינויה לראשונה של הגב' כרמית אלרואי שרון⁶. נכון למועד דוח זה, לא חלו שינויים בפרטיהם של הדירקטורים המובאים בדוח התקופתי לשנת 2023 ובדוח המיידי מיום 20 באוגוסט 2024 כאמור, למעט כמפורט להלן:

הדירקטור	העדכון
אסף פתאל	החל לכהן כדירקטור בחברת שינקין 20 בע"מ
סבינה בירן	תואר ראשון במשפטים, מכללת שערי מדע ומשפט

טרם זימון האסיפה, כל אחד מהדירקטורים האמורים מסר לחברה הצהרה לעניין כשירותו וכישוריו לקיום תפקידו כדירקטור, כנדרש על-פי סעיף 224ב לחוק החברות; ההצהרות כאמור מצורפות לדוח זה **כנספח א'**, וניתן לעיין בהן גם במשרד הרשום של החברה.

ההצבעה לגבי כל אחד מהדירקטורים, אשר מינויים מובא לאישור האסיפה הכללית כמפורט בסעיף 1.3 זה לעיל, תיעשה בנפרד.

1.4. אישור הארכת ההתקשרות בהסכם ניהול עם מר יהודה גורסד

מוצע לאשר את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים עם יו"ר דירקטוריון החברה, מר יהודה גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025, לפיה מר יהודה גורסד יעמיד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל, בהיקף משרה של 50% לפחות. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 להלן.

1.5. אישור הארכת ההתקשרות בהסכם ניהול עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד

מוצע לאשר את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים עם היועצת המשפטית של החברה, הגב' שרה ויינשטיין גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה), בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025, לפיה הגב' שרה ויינשטיין גורסד תעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ייעוץ משפטי, בהיקף משרה של 90% לפחות. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 להלן.

1.6. אישור הארכת תוקפו של פטור מאחריות לנושאי משרה

מוצע לאשר את הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה, קרוביהם של בעלי השליטה או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת, בנוסח כתב הפטור המצורף בזאת **כנספח ב'** לדוח זה, כמפורט בסעיף 4 להלן.

1.7. אישור הארכת תוקפה של התחייבות לשיפוי נושאי משרה

מוצע לאשר את הארכת תוקפה של התקשרות החברה עם דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, קרוביהם של בעלי השליטה או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין

אישי בהתקשרות עימם, המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת, לפיה תתחייב החברה מראש לשפותם, בהתאם לנוסח כתב השיפוי המצורף בזאת **כנספת ג'** לדוח זה, כמפורט בסעיף 5 להלן.

2. **פרטים נוספים אודות ההחלטה האמורה בסעיף 1.4 לעיל – הארכת תוקפה של ההתקשרות בהסכם ניהול עם מר יהודה גורסד**

מר יהודה גורסד, אחיו של מר יעקב גורסד שהינו בעל השליטה בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 1 בינואר 2022⁷ ביום 4 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות החברה בהסכם ניהול, מכוחו מעמיד מר יהודה גורסד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50% לפחות, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022 (בסעיף 2 זה: "**הסכם הניהול הקודם**").⁸ הואיל וביום 31 בדצמבר 2024 יחלפו שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול הקודם, מוצע להאריך את תוקפו בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025, והכל בהתאם להוראות סעיף 275(א)(3) לחוק החברות.

בישיבתו מיום 21 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול, ובכפוף לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, לאשר את הארכת תוקפו של הסכם הניהול הקודם בשלוש שנים נוספות (עד ליום 31 בדצמבר 2027), בתנאים שיפורטו להלן (בסעיף 2 זה: "**הסכם הניהול**").

יצוין, כי תנאי כהונתו המוצעים של מר יהודה גורסד כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, תואמים את מדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 27 בנובמבר 2023 ("**מדיניות התגמול**").⁹ כמו כן, יצוין כי למעט הארכת תקופת ההסכם לא יחולו שינויים נוספים בתנאי כהונתו של מר יהודה גורסד.

עיקרי הסכם הניהול, כפי שהוא מובא לאישור האסיפה, הינם כדלקמן:

2.1. **היקף המשרה**

מר יהודה גורסד יעמיד לחברה, בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה, שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50% לפחות (להלן בסעיף 2 זה: "**שירותי הניהול**"); בנוסף, יהא מר יהודה גורסד רשאי שלא ליתן את שירותי הניהול לתקופה של עד 12 ימי עבודה בשנה מכל סיבה שהיא ו-10 ימי עבודה נוספים בשנה עקב מחלה. מובהר, כי מר יהודה גורסד יהיה רשאי לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שביצוע העיסוקים האחרים כאמור לא יפגע בשירותי הניהול שיעמיד לחברה.

2.2. **תקופת הסכם הניהול**

ההתקשרות בהסכם הניהול הינה לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2025. בכל עת יהא כל צד לו זכאי להקדים ולהביא את הסכם הניהול לכלל סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, לפחות 90 יום לפני המועד המיועד לסיום על ידי נותן הודעת הסיום (להלן בסעיף זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). בתקופת ההודעה המוקדמת יידרש מר יהודה גורסד להמשיך ולהעמיד לחברה את שירותי הניהול על פי הסכם הניהול, אולם החברה תהא רשאית להודיע למר יהודה גורסד בכתב, שהיא מוותרת

⁷ יצוין, כי עובר למינויו כיו"ר דירקטוריון החברה, כיהן מר יהודה גורסד כמנכ"ל החברה החל מיום 29 בינואר 2015 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

⁸ לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול הקודם, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 30 במרץ 2022 ו-8 במאי 2022 (אסמכתאות: 01-054958-2022 ו-01-038689-2022, בהתאמה).

⁹ לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בימים 21 בנובמבר 2023 ו-27 בנובמבר 2023 (אסמכתאות: 01-126507-2023 ו-01-128955-2023, בהתאמה).

על קבלת שירותי הניהול בתקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה, יפסיק מר יהודה גורסד לספק לחברה את שירותי הניהול אך יהיה זכאי לקבל את התמורה הקבועה בהסכם הניהול, עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לחברה על פי כל דין או על פי הסכם הניהול, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי, להביא את ההסכם האמור לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מראש, במקרים מיוחדים שפורטו בהסכם הניהול.

2.3. התמורה

2.3.1. בתמורה להעמדת שירותי הניהול, יהיה זכאי מר יהודה גורסד לדמי ניהול חודשיים בסך של 37,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "דמי הניהול החודשיים")¹⁰.

2.3.2. דמי הניהול החודשיים ישולמו למר יהודה גורסד, אחת לחודש, לא יאוחר מ-10 ימים לאחר סוף כל חודש, ביחס לחודש שקדם לו, כנגד המצאת חשבונית מס ערוכה כדין.

2.3.3. דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2015 בגין חודש דצמבר 2014 (להלן בסעיף זה: "מדד הבסיס"). דמי הניהול החודשיים יעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

2.3.4. בנוסף לדמי הניהול החודשיים, מר יהודה גורסד יהיה זכאי מדי שנה למענק שנתי בהתאם ובכפוף למפורט להלן, אשר ישולם לראשונה בסמוך לפרסום הדוחות הכספיים המבוקרים (המאוחדים) של החברה לשנת 2025, בגין שנת 2025 (להלן: "הרכיב המשתנה" או "המענק השנתי"):

2.3.4.1. תנאי סף ליעדי המענק השנתי

רווח לפני מס - מר יהודה גורסד יהיה זכאי למענק שנתי בגין הרווח לפני מס (כהגדרתו להלן), בשנה הרלוונטית, רק במקרה בו הרווח לפני מס יעלה על סך של 11,000 אלפי ש"ח. יודגש, כי ככל שתהיה עמידה בתנאי הסף כאמור, קרי הרווח לפני מס יעלה על סך של 11,000 אלפי ש"ח, המענק השנתי יחושב וישולם החל מרווח לפני מס של 8,000 אלפי ש"ח.

"הרווח לפני מס" - רווח החברה בשנה הרלוונטית (לפני מס) על פי הדוחות הכספיים המבוקרים (המאוחדים) שלה לאותה שנה.

2.3.4.2. שיעור המענק השנתי

ככל שיתקיים תנאי הסף המפורט בסעיף 2.3.4.1 לעיל, כי אז יהיה זכאי מר יהודה גורסד למענק שנתי, אשר כמפורט בסעיף 2.3.4.4 להלן, לא יעלה על סך של 500 אלפי ש"ח.

מר יהודה גורסד יהיה זכאי לסך אשר יחושב על בסיס שיעור מהרווח לפני מס, כדלקמן:

מדרגה (רווח לפני מס במיליוני ש"ח)	שיעור מענק מהרווח במדרגה	סה"כ מענק מחושב (באלפי ש"ח)	סה"כ מענק מצטבר (באלפי ש"ח)
<=8	0%	0	0
8>=11	1%	30	30
11>=21	1.5%	150	180

¹⁰ יובהר, כי מר יהודה גורסד לא יהיה זכאי לקבל גמול דירקטורים.

מדרגה (רווח לפני מס במיליוני ש"ח)	שיעור מענק מהרווח במדרגה	סה"כ מענק מחושב (באלפי ש"ח)	סה"כ מענק מצטבר (באלפי ש"ח)
21 >= 26	2%	100	280
31 = < 26	2.5%	125	405
31 <	3%	85	500

דוגמא מספרית:

בהנחה כי הרווח לפני מס השנתי בשנת 2025 הינו 50 מיליון ש"ח, אזי חישוב המענק של מר יהודה גורסד, יחושב כדלהלן:

1. בגין הרווח לפני מס בסך 8 מיליון ש"ח, מר יהודה גורסד אינו זכאי למענק.
2. בגין הרווח לפני מס הנע בין 8 מיליון ש"ח לבין 11 מיליון ש"ח, מר יהודה גורסד יהיה זכאי למענק בגובה 1% מ-3 מיליון ש"ח, משמע, בגין מדרגה זו יהיה זכאי למענק בסך 30 אלפי ש"ח.
3. בגין הרווח לפני מס הנע בין 11 מיליון ש"ח לבין 21 מיליון ש"ח, מר יהודה גורסד יהיה זכאי למענק בגובה 1.5% מ-10 מיליון ש"ח, משמע, בגין מדרגה זו יהיה זכאי למענק בסך 150 אלפי ש"ח נוספים. במצטבר זכאי למענק בסך 180 אלפי ש"ח.
4. בגין הרווח לפני מס הנע בין 21 מיליון ש"ח לבין 26 מיליון ש"ח, מר יהודה גורסד יהיה זכאי למענק בגובה 2% מ-5 מיליון ש"ח, משמע, בגין מדרגה זו יהיה זכאי למענק בסך 100 אלפי ש"ח נוספים. במצטבר זכאי למענק בסך 280 אלפי ש"ח.
5. בגין הרווח לפני מס הנע בין 26 מיליון ש"ח לבין 31 מיליון ש"ח, מר יהודה גורסד יהיה זכאי למענק בגובה 2.5% מ-5 מיליון ש"ח, משמע, בגין מדרגה זו יהיה זכאי למענק בסך 125 אלפי ש"ח נוספים. במצטבר זכאי למענק בסך 405 אלפי ש"ח.
6. בגין הרווח לפני מס הנע בין 31 מיליון ש"ח לבין הרווח לפני מס אותו רשמה החברה בפועל בשנה הרלוונטית, ובמקרה הספציפי - 50 מיליון ש"ח, מר יהודה גורסד יהיה זכאי למענק בגובה 3% בגין סכום ההפרש שבין הרווח לפני מס שנרשם בפועל לבין 31 מיליון ש"ח (ובמקרה הספציפי 3% מ-19 מיליון ש"ח), אך בכל מקרה סכום מצטבר שלא יעלה על תקרת המענק, קרי 500 אלפי ש"ח. נוכח האמור לעיל, בגין מדרגה זו יהיה זכאי מר יהודה גורסד למענק בסך 85 אלפי ש"ח נוספים. במצטבר זכאי למענק בסך 500 אלפי ש"ח, סכום השווה לתקרת המענק לו יהיה זכאי מר יהודה גורסד.

2.3.4.3 מנגנון קיזוז הפסדים

יובהר, כי החל משנת 2025, בגין שנה בה נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה הפסד במאוחד ("ההפסד"), קביעת זכאותו של מר יהודה גורסד למענק שנתי בגין השנים הקלנדאריות העוקבות לשנה בה נרשם ההפסד ועד לתום שנת 2027, תתבסס על הרווח לפני מס (כהגדרתו בסעיף 2.3.4.1 לעיל) בכל אחת מהשנים כאמור, בקיזוז ההפסד, עד לקיזוז ההפסד במלואו.

2.3.4.4 תקרת המענק השנתי

בכל מקרה, המענק השנתי שישולם למר יהודה גורסד, לא יעלה על סכום של 500 אלפי ש"ח.

יובהר, כי ככל ומועד סיום העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי מר יהודה גורסד לא יחול בתום שנה קלנדרית, הבונוס השנתי יחושב וישולם למר יהודה גורסד, כך שהרווח לפני מס יחושב לפי הדוח הכספי הרבעוני האחרון של החברה, לאחר תקנון לשנה מלאה, מוכפל ביחס בין מספר הימים בו העמיד מר יהודה גורסד את שירותיו לחברה לבין 365 יום.

כאמור לעיל, המענק השנתי, ככל שיתקיים תנאי הסף כמפורט בסעיף 2.3.4.2 לעיל, ישולם למר יהודה גורסד לראשונה בשנת 2026, בגין שנת 2025, בה יכהן מר יהודה גורסד כיו"ר דירקטוריון החברה.

2.3.4.5 אישור המענק השנתי

המענק השנתי ישולם למר יהודה גורסד לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות כספיים המבוקרים (המאוחדים) של החברה לשנה הרלוונטית, בכפוף לכך כי סכום המענק השנתי (ככל שמר יהודה גורסד יהיה זכאי לו) וכן חישוב גובה המענק השנתי יובאו לאישור ועדת התגמול של החברה.

2.3.4.6 השבת המענק השנתי במקרה של טעות

ככל שישתבר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם למר יהודה גורסד חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה (Restatement), תוך פרק זמן של שלוש (3) שנים ממועד תשלום הסכום הרלוונטי, ישיב מר יהודה גורסד לחברה, או תשלם החברה למר יהודה גורסד, לפי העניין, את ההפרש בין הסכום שקיבל לסכום שהיה זכאי לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס החלים על מר יהודה גורסד ו/או ששולמו על ידיו). השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת מהשפעה מצטברת של שינוי מדיניות חשבונאית בעקבות שינוי בתקינה החשבונאית ו/או בכללי הדיווח לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים.

השבת הסכומים הנ"ל על ידי החברה, ככל שרלוונטי, תבוצע במועד תשלום דמי הניהול הראשונים לאחר פרסום דוחות כספיים מתוקנים, ואילו השבת הסכומים ע"י מר יהודה גורסד תבוצע בדרך של קיזוז מהמענק השנתי בשנה העוקבת, כאשר היתרה, במידה ותהיה, תסולק במסגרת התגמול החודשי בפריסה ל-12 תשלומים.

2.4. מר יהודה גורסד זכאי לביטוח אחריות נושאי משרה.¹¹ כמו כן, ביום 11 במרץ 2021, התקבלה החלטת האסיפה הכללית להעניק לנושאי משרה בחברה, וביניהם מר יהודה גורסד, התחייבות מראש למתן שיפוי וכתב פטור מאחריות מחובת הזהירות, כמקובל וכפי שהם חלים על יתר נושאי המשרה בחברה.¹² הארכת

¹¹ לפרטים נוספים, ראו מדיניות התגמול ודיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-091054).
¹² לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 4 במרץ 2021 ו-15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-026751 ו-2021-01-034203, בהתאמה).

תוקפם של כתבי הפטור וההתחייבות לשיפוי מובאת לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה (ראו סעיפים 1.6 ו-1.7 לעיל).

2.5. פרט לתשלומים המפורטים בהסכם הניהול לא יהיה מר יהודה גורסד זכאי לכל תשלום ו/או דמי ניהול ו/או שכר ו/או תמורה אחרת או נוספת בגין העמדת שירותי הניהול.

2.6. אי קיום יחסי עובד-מעביד

בין החברה ובין מר יהודה גורסד לא יתקיימו יחסי עובד מעביד לכל עניין ומטרה שהם ואין בהסכם הניהול או בתנאי מתנאיו כדי ליצור יחסי עובד מעביד בינו לבין החברה. מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ועל אף האמור בהסכם הניהול יקבע על ידי בית המשפט ו/או בורר ו/או כל גוף מוסמך אחר כי התקיימו יחסי עובד מעביד בין מר יהודה גורסד לבין החברה, הרי שהתמורות והתשלומים שיקבל מר יהודה גורסד כאמור לעיל כוללים את כל ומלוא התשלומים המגיעים לו מהחברה, והכל אם ובמידה שהחברה הייתה חייבת בהם בגין היחסים האמורים. מר יהודה גורסד ישפה את החברה בגין כל חבות ו/או הוצאה שתגרום לה כתוצאה מכך שייקבע שהתקיימו יחסי עובד מעביד בינו לבין החברה.

2.7. פירוט התגמולים בגין השירותים

סכומי התגמולים ששולמו למר יהודה גורסד בשנת 2023 בתמורה למילוי תפקידו על פי הסכם הניהול, וכן התגמולים הצפויים להיות משולמים לו מכח הסכם הניהול, אשר הארכתו מובאת לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה כאמור (ככל שיאושר), בחישוב שנתי, בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדיווחים, הם כדלקמן:

תגמולים (אלפי ש"ח, במנחי עלות לחברה)							פרטי מקבל התגמולים					
סה"כ	אחר	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ¹³	שכר	שיעור החזקה בהון החברה למועד פרסום הדוח (*)	היקף משרה	תפקיד
כ-996	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-496	-,-	כ-500	-,-	1.55%	50%	בשנת 2023 - סכומי התגמולים ששולמו למר יהודה גורסד בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון בהתאם להסכם הניהול.
כ-500	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-500	-,-	-,- ¹⁴	-,-			סכומי התגמולים הצפויים להיות משולמים למר יהודה גורסד ככל שתאושר הארכת הסכם הניהול.

(*) החזקותיו של מר יהודה גורסד המפורטות בסעיף 2.7 זה לעיל אינן בדילול מלא. החזקותיו של מר גורסד למועד פרסום דוח זה בדילול מלא הינן 1.4%.

¹³ יצוין, כי בשנת 2022 שולם למר גורסד מענק בסך של 476 אלפי ש"ח.
¹⁴ סכום המענק המקסימאלי הינו 500 אלפי ש"ח.

3. פרטים נוספים אודות ההחלטה האמורה בסעיף 1.5 לעיל – הארכת תוקפה של ההתקשרות בהסכם ניהול עם

הגב' שרה ויינשטיין גורסד

הגב' שרה ויינשטיין גורסד הינה אשתו של בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד. הגב' ויינשטיין גורסד מכהנת כדירקטורית בחברה החל משנת 2014 וכיועצת משפטית בחברה החל מיום 1 בינואר 2022. ביום 6 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות החברה עם הגב' ויינשטיין גורסד בהסכם למתן שירותי ניהול כיועצת המשפטית של החברה וזאת החל מיום 1 בינואר 2022 (בסעיף 3 זה: "**הסכם הניהול הקודם**").¹⁵ היות ובחודש דצמבר 2024 יחלפו שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול הקודם, מוצע להאריך את ההתקשרות החברה בהסכם הניהול הקודם בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025, והכל בהתאם להוראות סעיף 275(א)(3) לחוק החברות.

בישיבתו מיום 21 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול, ובכפוף לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, לאשר את הארכת תוקפו של הסכם הניהול הקודם בשלוש שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר 2027, בתנאים שיפורטו להלן (בסעיף 3 זה: "**הסכם הניהול**").

יצוין, כי תנאי כהונתה המוצעים של הגב' שרה ויינשטיין גורסד כיועצת משפטית בחברה תואמים את מדיניות התגמול. כמו כן, יצוין כי למעט הארכת תקופת ההסכם לא יחולו שינויים נוספים בתנאי כהונתה של הגב' ויינשטיין גורסד.

עיקרי הסכם הניהול, כפי שהוא מובא לאישור האסיפה, הינם כדלקמן:

3.1. היקף המשרה

הגב' שרה ויינשטיין תעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה (בסעיף 3 זה, ביחד ולחוד: "**החברה**"), בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה, שירותי ניהול כיועצת משפטית, בהיקף משרה של 90% לפחות (בסעיף 3 זה: "**שירותי הניהול**"); הגב' ויינשטיין גורסד תהא רשאית שלא ליתן את שירותי הניהול לתקופה של עד 20 ימי עבודה בשנה מכל סיבה שהיא ו-10 ימי עבודה נוספים בשנה עקב מחלה. מובהר, כי הגב' ויינשטיין גורסד תהיה רשאית לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שביצוע העיסוקים האחרים כאמור לא יפגע בשירותי הניהול שתעמיד לחברה. בהקשר זה, יצוין כי הגב' ויינשטיין גורסד מכהנת כדירקטורית בחברות שהינן בבעלותה ובשליטתה המלאה של מר יעקב גורסד. במסגרת שירותי הניהול הגב' ויינשטיין גורסד לא תעמיד לחברה שירותי מזכירות חברה ועיסוקה כיועצת משפטית לא יכלול מתן ייעוץ משפטי בסוגיות הקשורות לעניינים המפורטים להלן: (א) ממשל תאגידי; (ב) שוק ההון ובכלל זה דיווחי החברה לבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולרשות ניירות ערך; ו-(ג) עסקאות בהן לבעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, עניין אישי.

3.2. תקופת הסכם הניהול

ההתקשרות בהסכם הניהול הינה לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2025. בכל עת במהלך תקופת הסכם הניהול, יהא כל צד לו זכאי להקדים ולהביא את תקופת הסכם הניהול לכלל סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, לפחות 90 יום לפני המועד המיועד לסיום על ידי נותן הודעת הסיום (להלן בסעיף זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). בתקופת ההודעה המוקדמת תידרש הגב' ויינשטיין גורסד להמשיך ולהעמיד לחברה את שירותי הניהול על פי הסכם הניהול, אולם החברה תהא רשאית להודיע

¹⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 באוקטובר 2022 (אסמכתא: 2022-01-125521).

לגבי ויינשטיין גורסד בכתב, שהיא מוותרת על קבלת שירותי הניהול בתקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה, תפסיק הגב' ויינשטיין גורסד לספק לחברה את שירותי הניהול אך תהיה זכאית לקבל את התמורה הקבועה בהסכם הניהול, עד תום תקופת ההודעה המוקדמת. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לחברה על פי כל דין או על פי הסכם הניהול, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי, להביא את ההסכם האמור לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מראש, במקרים מיוחדים שפורטו בהסכם הניהול.

3.3. התמורה

3.3.1. בתמורה להעמדת שירותי הניהול, תהיה זכאית הגב' ויינשטיין גורסד לדמי ניהול חודשיים בסך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "דמי הניהול החודשיים")¹⁶.

3.3.2. דמי הניהול החודשיים ישולמו לגבי ויינשטיין גורסד, אחת לחודש, לא יאוחר מ-10 ימים לאחר סוף כל חודש, ביחס לחודש שקדם לו, כנגד המצאת חשבונית מס ערוכה כדין.

3.3.3. דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוגוסט 2022 בגין חודש יולי 2022 (להלן בסעיף זה: "מדד הבסיס"). דמי הניהול החודשיים יעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

3.4. הגב' ויינשטיין גורסד זכאית לביטוח אחריות נושאי משרה¹⁷. כמו כן, ביום 11 במרץ 2021, התקבלה החלטת האסיפה הכללית להעניק לנושאי משרה בחברה, וביניהם הגב' ויינשטיין גורסד, התחייבות מראש למתן שיפוי וכתב פטור מאחריות מחובת הזהירות, כמקובל וכפי שהם חלים על יתר נושאי המשרה בחברה.¹⁸ הארכת תוקפם של כתבי הפטור וההתחייבות לשיפוי מובאת לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה (ראו סעיפים 1.6 ו-1.7 לעיל).

3.5. פרט לתשלומים המפורטים בהסכם הניהול לא תהיה הגב' ויינשטיין גורסד זכאית לכל תשלום ו/או דמי ניהול ו/או שכר ו/או תמורה אחרת או נוספת בגין העמדת שירותי הניהול.

3.6. אי קיום יחסי עובד-מעביד

בין החברה ובין הגב' ויינשטיין גורסד לא יתקיימו יחסי עובד מעביד לכל עניין ומטרה שהם ואין בהסכם הניהול או בתנאי מתנאיו כדי ליצור יחסי עובד מעביד בינה לבין החברה. מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ועל אף האמור בהסכם הניהול יקבע על ידי בית המשפט ו/או בורר ו/או כל גוף מוסמך אחר כי התקיימו יחסי עובד מעביד בין הגב' ויינשטיין גורסד לבין החברה, הרי שהתמורות והתשלומים שתקבל הגב' ויינשטיין גורסד כאמור לעיל כוללים את כל ומלוא התשלומים המגיעים לה מהחברה, והכל אם ובמידה שהחברה הייתה חייבת בהם בגין היחסים האמורים. הגב' ויינשטיין גורסד תשפה את החברה בגין כל חבות ו/או הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מכך שייקבע שהתקיימו יחסי עובד מעביד בינה לבין החברה.

¹⁶ יובהר, כי הגב' שרה ויינשטיין לא זכאית לגמול דירקטורים.

¹⁷ לפרטים נוספים, ראו מדיניות התגמול ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-091054).

¹⁸ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 4 במרץ 2021 ו-15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-026751 ו-2021-01-034203, בהתאמה).

3.7. פירוט התגמולים בגין השירותים

סכומי התגמולים ששולמו לגבי ויינשטיין גורסד בשנת 2023 בתמורה למילוי תפקידה כיועצת משפטית בחברה, וכן התגמולים הצפויים להיות משולמים לגבי ויינשטיין גורסד מכח הסכם הניהול, אשר הארכתו מובאת לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה כאמור (ככל שיאושר), בחישוב שנתי, בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדיווחים, הם כדלקמן:

תגמולים* (באלפי ש"ח, במונחי עלות לחברה)										פרטי מקבל התגמולים		
סה"כ	אחר	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה למועד הדוח (*)	היקף משרה	תפקיד
כ-611	-	-	-	-	-	כ-611	-	-	-	0.65%	90%	בשנת 2023 - סכומי התגמולים ששולמו לגבי ויינשטיין גורסד בגין כהונתה כיועצת משפטית בחברה.
כ-620	-	-	-	-	-	כ-620	-	-	-			סכומי התגמולים הצפויים להיות משולמים לגבי ויינשטיין גורסד ככל שתאושר הארכתו של הסכם הניהול.

(*) החזקותיה של הגבי ויינשטיין גורסד המפורטות בסעיף 3.7 זה לעיל אינן בדילול מלא. החזקותיה של הגבי ויינשטיין גורסד למועד פרסום דוח זה בדילול מלא הינן 0.57%.

4. פרטים נוספים אודות ההחלטה האמורה בסעיף 1.6 לעיל – הארכת תוקף פטור מאחריות לנושאי משרה

ביום 11 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את הארכת תוקפם של כתבי פטור מאחריות לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, זאת לתקופה של שלוש שנים שתחילתן ביום 20 בספטמבר 2021 ועד ליום 19 בספטמבר 2024.¹⁹ במסגרת זו, פטרה החברה מראש מאחריות בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, בהתאם ובכפוף להוראות חוק החברות, בהתאם לנוסח כתב הפטור המצורף בזאת כנספח ב' לדוח זה.

היות וביום 19 בספטמבר 2024 פג תוקפם של כתבי הפטור כאמור ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם וכן ביחס לדירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, מוצע לאשר את הארכת תוקפם של כתבי הפטור האמורים בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(1) לחוק החברות, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחל ביום 20 בספטמבר 2024 ותסתיים ביום 19 בספטמבר 2027, הן ביחס לדירקטורים ונושאי משרה כאמור המכהנים כיום בחברה והן ביחס לדירקטורים ונושאי משרה כאמור אשר יכהנו בחברה מעת לעת, בהתאם לנוסח כתב הפטור המצורף כנספח ב' לדוח זה.

יצוין, כי בכפוף לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, נוסח כתב הפטור אשר יוענק לדירקטורים ונושאי המשרה כאמור המצורף לדוח זה, הינו זהה לכתבי הפטור אותם העניקה החברה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

התחייבותה של החברה למתן פטור מאחריות כאמור, הינה בהתאם להוראות סעיף 259 לחוק החברות, לפיו החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אולם החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה. בנוסף, יודגש, כי בהתאם להוראות תקנון החברה וכתב הפטור, מתן פטור מאחריות כאמור לא יחול על החלטה או עסקה שבה לבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש עניין אישי (וזאת גם אם העניין האישי הוא של נושא משרה אחר מנושא המשרה שלו מוענק הפטור). כמו כן, יודגש כי הפטור מאחריות כאמור, יחול ככל שחובת הזהירות הופרה עקב רשלנות בלבד ולא יחול ככל שחובה זו הופרה בכוונה או בפזיזות.

5. פרטים נוספים אודות ההחלטה האמורה בסעיף 1.7 לעיל – הארכת תוקף התחייבות לשיפוי נושאי משרה

ביום 11 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את הארכת תוקפם של כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, זאת לתקופה של שלוש שנים שתחילתן ביום 20 בספטמבר 2021 ועד ליום 19 בספטמבר 2024.²⁰ במסגרת זו, ניתנו לדירקטורים ולנושאי המשרה כאמור התחייבויות בלתי-חוזרות לשיפוי, בהתאם לנוסח כתב השיפוי המצורף בזאת כנספח ג' לדוח זה.

היות וביום 19 בספטמבר 2024 פג תוקפם של כתבי השיפוי כאמור ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם וכן ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, מוצע לאשר את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי כאמור בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(1) לחוק החברות, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחל ביום 20 בספטמבר 2024 ותסתיים ביום 19 בספטמבר

¹⁹ לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 4 במרץ 2021 ו-15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-026751 ו-2021-01-034203, בהתאמה).
²⁰ ראו הערת שוליים מספר 27 לעיל.

2027, הן ביחס לדירקטורים ונושאי משרה כאמור המכהנים כיום בחברה והן ביחס לדירקטורים ונושאי משרה כאמור אשר יכהנו בחברה מעת לעת, בהתאם לנוסח כתב הפטור המצורף **כנספת ג'** לדוח זה.

יצוין, כי בכפוף לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, נוסח כתב השיפוי אשר יוענק לדירקטורים ולנושאי המשרה כאמור המצורף לדוח זה, הינו זהה לכתבי השיפוי אותם העניקה החברה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

על פי ההתחייבות לשיפוי תהא החברה מחויבת, כלפי הדירקטורים ונושאי המשרה האמורים, לשפותם מראש לגבי פעולות שיעשו ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה, ובגין סוגי האירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי. השיפוי יחול עבור כל הליך שיפוטי בפני עצמו, ואולם, בכל מקרה, לא יעלה הסכום הכולל של השיפויים לכל נושאי המשרה להם הוענקו כתבי שיפוי כאמור, במצטבר, על סכום השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיהיו ידועים בשנת התשלום בפועל. יצוין, כי ההתחייבות לשיפוי כאמור הינה בנוסף לביטוח נושאי משרה שבו מבטחת החברה נושאי משרה בה מעת לעת (לרבות הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם כאמור), מקום שבו לא יכסו תשלומי הביטוח את הסכומים שיפסקו כנגדם.

6. שמות בעלי השליטה שיש להם עניין אישי בהתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל ומהות עניין זה

6.1. שמותיהם של בעלי שליטה בחברה, כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות, שהינם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7, הינם: מר יעקב גורסד, יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ, 770 אנקור בע"מ, Volta Fonciere ופרויקט יפת יפו 2007 בע"מ.

להלן טבלה המפרטת את החזקותיהם של בעלי השליטה כאמור בחברה:

שם	שיעור החזקה (לא בדילול מלא)
יעקב גורסד ²¹	40.16%
יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ²²	5%
770 אנקור בע"מ ²³	2.74%
Volta Fonciere ²⁴	6.87%
פרויקט יפת יפו 2007 בע"מ ²⁵	0.08%
סה"כ	54.85%

6.2. מהות העניין האישי בהתקשרויות

²¹ למיטב ידיעת החברה, מר יעקב גורסד מחזיק במניות החברה הן במישרין והן בעקיפין באמצעות וויי בוקס השקעות בע"מ, רביעיית פלורנטיין בע"מ, תאודור קפיטל בע"מ ו-FOCH PARTNERS LUXEMBOURG S.A, שהינן, למיטב ידיעת החברה, חברות פרטיות בבעלותו ושליטתו המלאה.

²² למיטב ידיעת החברה, יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון") הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר בעל השליטה בה הינו מר יעקב גורסד. יצוין, כי על פי הסכם מיום 30 בנובמבר 2016 (כפי שתוקן בימים 9 בינואר, 2017 ו-15 בינואר, 2017) והסכם מיום 8 באוגוסט 2019, יוניון התחייבה כלפי החברה שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן.

²³ למיטב ידיעת החברה, חברת 770 אנקור בע"מ ("אנקור") הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ומחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור שותפות שהשותפים בה הם, יעקב גורסד (25%), שרה ויינשטיין גורסד (10%), יהודה גורסד (26%), יוסף תורגימן (23%), אלדד ארוטש (3%) ושני מחזיקים נוספים (13%). למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשותפות הינו מר יעקב גורסד.

²⁴ למיטב ידיעת החברה, חברת Volta Fonciere הינה חברה ציבורית שהתאגדה בצרפת ובעל השליטה בה הינו מר יעקב גורסד. יצוין, כי Volta Fonciere מסרה למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ייפוי כח בלתי חוזר להצביע בשמה ובמקומה את מלוא החזקותיה במניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל האסיפות הכלליות של החברה.

²⁵ למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת פרויקט יפת יפו 2007 בע"מ הינם: יוניון (90%); ג'אווי הרווה יוסף (5.5%); פאוש פי ישראל אף פי אי 18 בע"מ (חברה פרטית בשליטתו של מר יעקב גורסד) (3.9%); ו.ל.ג. השקעות בע"מ (חברה פרטית בשליטתו של מר יהודה גורסד (0.6%)). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, מר יעקב גורסד הינו בעל השליטה בחברת יפת יפו.

- 6.2.1. עניינם האישי של בעלי המניות המנויים בסעיף 6.1 לעיל בהתקשרות המפורטת בסעיף 1.4 לעיל, נובע מהיותו של מר יעקב גורסד אחיו של מר יהודה גורסד המוטב על פי התקשרות זו.
- 6.2.2. עניינם האישי של בעלי המניות המנויים בסעיף 6.1 לעיל בהתקשרות המפורטת בסעיף 1.5 לעיל, נובע מהיותו של מר יעקב גורסד, בעלה של הגב' ויינשטיין גורסד, המוטבת על פי התקשרות זו ומכהונתה כדירקטורית בחברות בשליטתו של מר יעקב גורסד.
- 6.2.3. עניינם האישי של בעלי המניות המנויים בסעיף 6.1 לעיל בהתקשרויות המפורטות בסעיפים 1.6 ו-1.7 לעיל, נובע מהיותו של מר יעקב גורסד, מוטב על פי התקשרויות אלו היות ומכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי ועל כן זכאי בקשר עם כהונתו לכתבי פטור ושיפוי כמפורט בדוח זה.
- 6.2.4. יצוין, כי עניינן האישי של יוניון אירופה ישראל בע"מ ו-Volta Fonciere באישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.8 לעיל נובע גם מכח התחייבויותיהן המפורטות בהערות שוליים 22 ו-24, בהתאמה.
- 6.2.5. יצוין בהקשר זה, כי נכון למועד דוח זה, ה"ה שרה ויינשטיין גורסד ויהודה גורסד מחזיקים במניות החברה בשיעור של 0.65% ו-1.55%, בהתאמה, ועשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל.

7. הדרך שבה נקבעה התמורה

7.1. הדרך בה נקבעו התמורות בהתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל

תנאי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, נקבעו במשא ומתן בין החברה לבין כל אחד מבין ה"ה יהודה גורסד ושרה ויינשטיין גורסד, לפי העניין, והם מובאים לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה, לאחר שנדונו ונמצאו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כסבירים, הוגנים וראויים בנסיבות העניין. בהקשר זה, יצוין כי תנאי ההתקשרויות תואמים את מדיניות התגמול של החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי לצורך קביעת תנאי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, ובכלל זאת דמי הניהול החודשיים, בחנו ועדת התגמול והדירקטוריון, בין היתר, את הפרמטרים הבאים:

7.1.1. התמורה בגין השירותים אשר יוענקו לחברה על פי כל אחת מההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל נבחנה ביחס לשכר הממוצע והשכר החציוני בחברה של כלל עובדי החברה, לרבות עובדי קבלן, ובתוך כך נבחנה השפעת הפער ביניהם על יחסי העבודה בחברה. לאחר ביצוען של הבחינות כאמור, סברו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי מדובר ביחס ראוי וסביר בהתחשב באופייה של החברה, גודלה, תמהיל כוח האדם המועסק בה ותחום העיסוק שלה וכי אין בפער שבין התמורה בגין השירותים אשר יוענקו לחברה על פי כל אחת מההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, לבין השכר הממוצע והשכר החציוני בחברה של כלל עובדי החברה, כדי להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה.

7.1.2. בנוסף, ביחס להתקשרות המנויה בסעיף 1.4 לעיל, יצוין, כי השילוב בין תנאי כהונה שוטפים וגמול משתנה תלוי ביצוע, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, יוצרים תמהיל תגמול אשר נועד לתגמל את מנהלי החברה מתוך שאיפה לקדם ולעודד את השאת רווחי החברה וקידום תוצאותיה העסקיות לטווח הארוך, וזאת באמצעות מתן תמריצים לפעילותם ומעורבותם לטובת החברה.

7.2. הדרך בה נקבעו התמורות בהתקשרויות המנויות בסעיפים 1.6-1.7 לעיל

7.2.1. חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי והפטור המוצעים לאחר שהגיעו לכלל דעה כי הענקתם נעשית בהתאם לנורמות המקובלות בשוק וכן בתנאים ובגבולות מקובלים ביחס לחברות ציבוריות (מסוגה של החברה) ובהתחשב בסיכונים הנוגעים לפעילות ועסקי החברה.

7.2.2. האירועים המפורטים בכתב השיפוי (בתוספת לו) וכן סכומי השיפוי אותם עשויה החברה לשלם בהתאם להתחייבויות לשיפוי, הינם בהתאם למקובל בשוק לגבי התחייבויות לשיפוי מסוג זה.

7.2.3. יצוין, כי נוסח כתב הפטור וההתחייבות לשיפוי, אשר הארכת תוקפם מובאת לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה, הינו זהה לכתב הפטור ולהתחייבויות לשיפוי אותם העניקה החברה ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

7.2.4. הענקתם של כתבי השיפוי והפטור המוצעים תואמת את מדיניות התגמול של החברה, תקנון החברה וחוק החברות.

8. אישורים נדרשים או תנאים שנקבעו לאישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל

8.1. אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה - ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2024.

8.2. אישור האסיפה הכללית של החברה - תוקפן של ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, מותנה באישור על ידי האסיפה הכללית של החברה המזומנת בדוח זה.

9. עסקאות מסוגן של התקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה עניין אישי בהן

לא קיימות עסקאות מסוגן של ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, המובאות לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעלי השליטה בה או שלבעלי השליטה בה היה בהן עניין אישי, שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון כאמור או שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לאישור הדירקטוריון כאמור, למעט כמפורט להלן:

(א) התקשרות החברה עם מר יוסף תורג'מן בהסכם למתן שירותי ניהול כמנכ"ל החברה אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 4 במאי 2022.²⁶

(ב) התקשרות החברה עם מר יהודה גורסד בהסכם למתן שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון החברה, אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 4 במאי 2022.²⁷

(ג) התקשרות החברה עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד בהסכם למתן שירותים כיועצת משפטית אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 באוקטובר 2022.²⁸

(ד) התקשרות החברה עם מר יעקב גורסד בהסכם למתן שירותי פיתוח עסקי, אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 27 בנובמבר 2023.²⁹

²⁶ אסמכתא : 2022-01-054958.

²⁷ אסמכתא : 2022-01-054958.

²⁸ אסמכתא : 2022-01-125521.

²⁹ אסמכתא : 2023-01-128955.

(ה) התחייבויות לשיפוי וכתבי הפטור אשר הוענקו בעבר לדירקטורים ונושאי המשרה כאמור בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 11 במרץ 2021.³⁰

10. נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל

10.1. נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל

ועדת התגמול והדירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 21 בנובמבר 2024, אישרו את ההתקשרויות המוצעות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, בין היתר, לפי השיקולים המנויים בסעיף 267ב(א) לחוק החברות, תוך התייחסות לעניינים המפורטים בחלק א' לתוספת ראשונה א' לחוק החברות. להלן תמצית נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה לאישור ההתקשרויות כאמור:

10.1.1. דמי הניהול אשר ישולמו על פי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, הינם סבירים והוגנים בהתחשב בהיקף השירותים הניתנים על ידי כל אחד מבין מר יהודה גורסד והגב' שרה ויינשטיין גורסד, וכן למשאבים אשר מושקעים על ידי כל אחד מהם במסגרת כהונתם כיו"ר הדירקטוריון וכיועצת המשפטית של החברה, בהתאמה, לקידום מטרות החברה ולהשגחת פעילותה. חברי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה סבורים כי החברה בפעילותה נשענת רבות על יכולותיהם של כל אחד מהמנויים לעיל, להם ניסיון ומוניטין בתחום הנדל"ן והיכרות רחבה ומערכת קשרים עסקיים עם גופים הפועלים בשוק הנדל"ן, דבר התורם רבות לפעילות החברה. לפרטים נוספים אודות השכלתם וניסיונם של כל אחד מבין ה"ה המנויים לעיל, ראו פרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

10.1.2. ועדת התגמול והדירקטוריון החברה סבורים כי תשלום המענק למר יהודה גורסד, מהווה תמריץ נוסף עבורו לפעול להשגת רווחיה של החברה, הואיל וגובה המענק נגזר מרווחיה של החברה בשנה נתונה והינו מותנה בעמידה בתנאי סף של רווח מינימלי לפני מס, שמטרתו להוות תמריץ לפעול להשגת רווחי החברה. בנוסף, גובה המענק מוגבל בסכום כדי שלא לחרוג מתחום הסביר והמקובל.

10.1.3. כל אחד מבין ה"ה יהודה גורסד ושרה ויינשטיין גורסד מכהן בחברה כנושא משרה מזה כ-10.5 שנים, במהלך הקדיש מזמנו ומרצו לניהול החברה. לכל אחד מבין ה"ה המנויים לעיל, היכרות מעמיקה וניסיון רב בפעילות העסקית של החברה. חברי ועדת התגמול והדירקטוריון הביעו שביעות רצון מלאה והערכה רבה לתרומתם האישית של כל אחד מה"ה המנויים לעיל לקידום פעילותה של החברה. ועדת התגמול והדירקטוריון סבורים כי התפקידים שמילאו כל אחד מה"ה המנויים לעיל במהלך השנים האחרונות, ניסיונם הרב והיכרותם עם החברה כאמור, מקנים להם יתרון רב לצורך כהונתם כיו"ר דירקטוריון וכיועצת משפטית, בהתאמה, וכי מינויים הינו ראוי ועתיד לקדם את יעדי החברה. לפיכך, החברה רואה חשיבות רבה בהמשך כהונתם כחלק משדרת הניהול הבכירה תוך שמירה על יציבות והמשכיות ניהולית.

10.1.4. השירותים אשר יינתנו לחברה על ידי מר יהודה גורסד בעת כהונתו כיו"ר דירקטוריון פעיל, כוללים, בין היתר, את ניהול ענייני הדירקטוריון, התווית מדיניות החברה, ניהול אסטרטגי של החברה, פיתוח הפעילות העסקית של החברה, איתור עסקאות, קיום קשרים עם גורמים

אסטרטגיים בתחום הפעילות של החברה, עבודה מול עובדי החברה בדרגים השונים וכל שירות שיוטל עליו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

השירותים אשר ינתנו לחברה על ידי הגב' שרה ויינשטיין גורסד בעת כהונתה כיועצת משפטית בחברה, כוללים בין היתר, ניהול היבטים משפטיים בחברה ובחברות בנות של החברה לרבות הובלת עסקאות מכירה ורכישה של מקרקעין, ייצוג החברה מול רשויות מדינה לרבות בענייני תכנון ובניה, ליווי פרויקטים משותפים של החברה עם צדדים שלישיים, ליווי התקשרויות החברה בהסכמי מימון עם תאגידי פיננסיים וניהול פעילות החברה וחברות הבת של החברה מול משרדי עורכי דין. הגב' ויינשטיין גורסד עומדת בראש המחלקה המשפטית של החברה, המונה, נכון למועד פרסום הדוח 5 עורכי דין מלבדה, כאשר עמידתה בראש המחלקה המשפטית של החברה מאפשרת את צמצום השירותים המשפטיים שהחברה רוכשת מיועצים משפטיים חיצוניים. כמו כן, עמידתה של הגב' ויינשטיין גורסד בראש המחלקה המשפטית של החברה מטרתו, בין היתר, לתת מענה לגידול שחל בהיקף העבודה המשפטית בחברה, כתוצאה מהרחבת פעילותה, הן כתוצאה מהתקדמות בתכנון ובביצוע פרויקטים קיימים והן נוכח התקשרות החברה בהסכמים לייזום פרויקטים חדשים.

יובהר, כי הגב' ויינשטיין גורסד לא תעמיד לחברה שירותי מזכירות חברה ועיסוקה כיועצת משפטית לא יכלול מתן ייעוץ משפטי בסוגיות הקשורות לעניינים המפורטים להלן: (א) ממשל תאגידי; (ב) שוק ההון ובכלל זה דיווחי החברה לבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולרשות ניירות ערך; ו- (ג) עסקאות בהן לבעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, עניין אישי.

10.1.5. היחס בין הרכיבים המשתנים לקבועים - היחס המקסימאלי בין הרכיבים המשתנים שישולמו למר יהודה גורסד, לבין העלות השנתית לחברה, בהתאם לתקרת המענק השנתי לו יהא זכאי, ככל שתתקיים העמידה בתנאי הסף, עומד על כ-50%. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה סבורים כי הרכיב המשתנה בחבילת התגמול של מר יהודה גורסד הינו סביר והוגן ביחוד בהתחשב בעובדה כי הזכאות לקבלתו מותנית בתנאי סף מינימאלי. להערכת ועדת התגמול והדירקטוריון מבנה התגמול כאמור יוצר זהות אינטרסים בין מר יהודה גורסד ובעלי המניות של החברה.

10.1.6. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו את היחס שבין התגמול המקסימאלי שישולם לכל אחד מבין ה"ה מר יהודה גורסד והגב' שרה ויינשטיין גורסד, בהתאם לתנאי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, לבין עלות השכר הממוצע ועלות השכר החציוני של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן, ככל שמועסקים אצל החברה), ובתוך כך נבחנה השפעת הפער ביניהם על יחסי העבודה בחברה. לאחר ביצוען של הבחינות כאמור, סברו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי מדובר ביחס ראוי וסביר בהתחשב באופייה של החברה, גודלה, תמהיל כוח האדם המועסק בה ותחום העיסוק שלה וכי אין בפער שבין התגמול המקסימאלי שישולם לכל אחד מבין ה"ה מר יהודה גורסד והגב' שרה ויינשטיין גורסד, בהתאם לתנאי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, לבין השכר הממוצע והשכר החציוני בחברה של כלל עובדי החברה, כדי להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה.

10.1.7. יצוין, כי בהתאם למדיניות התגמול של החברה, לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, ישנה הסמכות להפחתה של עד 20% מגובה המענק השנתי, בשים לב לבחינת סבירות המענק השנתי שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של מר יהודה גורסד, להשגתם ולמצבה

העסקי והכספי של החברה. כמו כן, בהתאם לתנאי ההתקשרות המנויה בסעיף 1.4 לעיל, נכלל מנגנון של השבת המענק השנתי במקרה של טעות כמפורט בסעיף 2.3.4.6 לעיל, וכן מנגנון קיזוז הפסדים, כמפורט בסעיף 2.3.4.3 לעיל. כמו כן, תשלום המענק השנתי כפוף לכך ששכום המענק השנתי, ככל שתקיים זכאות לקבלתו, וכן חישוב גובה המענק השנתי יאושרו על ידי ועדת התגמול של החברה.

10.1.8. יצוין, כי תנאי ההתקשרות עם מר יהודה גורסד, המובאים לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, זהים לתנאי ההתקשרות עמו, כפי שאושרו על ידה ביום 4 במאי 2022. כמו כן, תנאי ההתקשרות עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד, המובאים לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, זהים לתנאי ההתקשרות עמה, כפי שאושרו על ידה ביום 27 בנובמבר 2023.

10.1.9. לאור כל האמור לעיל, חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה סבורים כי תנאי ההתקשרויות המוצעות בסעיפים 1.4-1.5 לעיל, עולים בקנה אחד עם טובת החברה, הינם סבירים והוגנים, בהתחשב בניסיונם של כל אחד מבין ה"ה יהודה גורסד ושרה ויינשטיין גורסד, ובהיקף השירותים שיוענקו על ידם לחברה בפועל, וכן בהתחשב בהיקף ההשקעה לה יידרשו בתפקידם. לפיכך, חברי ועדת התגמול והדירקטוריון סבורים כי תנאי ההתקשרויות המוצעות כאמור עומדים בתנאי שוק ולפיכך, אינם עונים להגדרת "חלוקה", כהגדרת המונח בחוק החברות. עוד יצוין, כי תנאי ההתקשרויות המוצעות תואמים את עקרונות התגמול שהותוו במסגרת מדיניות התגמול של החברה.

10.2. נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור ההתקשרות המנויה בסעיף 1.6 לעיל

10.2.1. לדעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן כתבי פטור כמפורט בכתב הפטור המצורף **כנספת ב'** לדוח זה, אשר הארכת תוקפם נמצא על סדר היום של האסיפה כמפורט לעיל, הנה בהתאם לסעיף 258 לחוק החברות ולתקנון החברה. ועדת התגמול והדירקטוריון סבורים כי מתן פטור כאמור, נועד לאפשר לנושאי המשרה לפעול לטובתה באופן חופשי וללא חשש יתר, ולקבל הגנה, בהתאם למגבלות הדין, מפני חבות שאינה מכוסה על-ידי פוליסות הביטוח, ככל שתוטל עליהם עקב פעולות שנעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה.

10.2.2. כתב פטור מאחריות הינו הגנה מקובלת, אשר חברה ציבורית מבקשת להעניק לנושאי משרה מטעמה, על מנת לאפשר להם לפעול לטובתה, תוך ידיעה כי גם במידה ותיפול שגגה תחת ידם, תוענק להם הגנה, הכל בכפוף למגבלות הדין.

10.2.3. תנאי הפטור מאחריות הינם בתנאים זהים לגבי כל נושאי המשרה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם.

10.2.4. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה סבורים כי לא קיימת סיבה של ממש, בנסיבות העניין, לאבחנה לעניין הענקת הפטור כאמור, בין דירקטור או נושא משרה הנמנה על בעלי השליטה בחברה או שהנו קרובו של בעל שליטה בחברה או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לבין יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

10.2.5. הענקת כתבי הפטור עשויה לחסוך לחברה עלויות כספיות הכרוכות בתשלום לחברת ביטוח בגין הרחבת גבול האחריות לנושאי משרה.

10.2.6. כתבי הפטור תואמים את תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

10.3. נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור ההתקשרות המנויה בסעיף 1.7 לעיל

10.3.1. לדעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן ההתחייבויות לשיפוי הינו בהתאם לסעיף 260 לחוק החברות ולתקנון החברה, והוא מקובל בקרב חברות ציבוריות בישראל. ועדת התגמול והדירקטוריון סבורים כי כתבי השיפוי (בנוסף לביטוח אחריות נושאי משרה), נועדו לאפשר לנושאי המשרה לפעול לטובת החברה באופן חופשי וללא חשש יתר, ולקבל הגנה, בהתאם למגבלות הדין, מפני חבות שאינה מכוסה על ידי פוליסות הביטוח, ככל שתוטל עליהם עקב פעולות שנעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה.

10.3.2. ההתחייבויות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם או לנושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, הינן בתנאים זהים להתחייבויות לשיפוי אשר יינתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

10.3.3. האירועים המפורטים בתוספת לכתבי השיפוי ואשר ביחס אליהם יכול וינתן השיפוי, הינם אירועים שניתן לצפותם, לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון, ושעשויים להתרחש לאור פעילות החברה בפועל, ובהתחשב בסיכונים האפשריים בפעולות נושאי המשרה בתחום הפעילות של החברה ובאופי פעילותה הקיים והצפוי. לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון, תקרת סכום השיפוי המצטבר כפי שפורט בכתב השיפוי הינה מקובלת וסבירה בנסיבות העניין.

10.3.4. בהתחייבויות לשיפוי נלקחו בחשבון הסיכונים האפשריים בפעולותיהם של נושאי המשרה, בהתחשב בתחומי ובאופי הפעילות של החברה ובהיקפיהם הקיימים והצפויים.

10.3.5. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה סבורים כי לא קיימת סיבה של ממש, בנסיבות העניין, לאבחנה לעניין הענקת ההתחייבויות לשיפוי כאמור, בין דירקטור או נושא משרה הנמנה על בעלי השליטה בחברה או שהינו קרובו של בעל השליטה בחברה או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לבין יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

11. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביחס להתקשרויות המנויות

בסעיפים 1.4-1.7 לעיל

11.1. בישיבת ועדת התגמול של החברה מיום 21 בנובמבר 2024, אשר דנה באישור ההתקשרויות המוצעות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, השתתפו ה"ה יוסף כהן (דירקטור חיצוני), גיל גזית (דירקטור חיצוני) וסבינה בירן (דירקטורית בלתי תלויה); החלטות ועדת התגמול בעניין אישור ההתקשרויות כאמור התקבלו פה אחד, ללא מתנגדים.

11.2. בישיבת דירקטוריון החברה מיום 21 בנובמבר 2024, אשר דנה באישור ההתקשרויות המוצעות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל השתתפו כל הדירקטורים של החברה, למעט מר יהודה גורסד והגב' שרה ויינשטיין גורסד, אשר לא נכחו בדיון ובהצבעה בעת אישור ההתקשרויות המוצעות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, וזאת לאור עניינם האישי באישור ההתקשרויות כמפורט בסעיף 12 להלן; החלטות הדירקטוריון בעניין אישור ההתקשרויות כאמור התקבלו פה אחד, ללא מתנגדים.

12. שמות הדירקטורים שלהם עניין אישי בהתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל ומהות עניין זה

הדירקטורים בחברה אשר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהתקשרויות המוצעות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, הינם מר יהודה גורסד והגב' שרה ויינשטיין גורסד. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 278(א) לחוק החברות, הם לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה בדירקטוריון.

12.1. עניינו האישי של מר יהודה גורסד באישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, נובע מהסיבות שלהלן: (א) נוכח היותו מוטב על פי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4, 1.6 ו-1.7 לעיל; (ב) נוכח היותה של הגב' שרה ויינשטיין גורסד, גיסתו, מוטבת על פי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.5-1.7 לעיל; (ג) נוכח היותו של מר יעקב גורסד מוטב על פי ההתקשרויות המנויות בסעיף 1.6 ו-1.7 לעיל.

12.2. עניינה האישי של הגב' ויינשטיין גורסד באישור ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, נובע מהסיבות שלהלן: (א) נוכח היותו של מר יהודה גורסד, שהינו מוטב על פי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.4, 1.6 ו-1.7 לעיל, אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה ובעלה של הגב' ויינשטיין גורסד; (ב) נוכח היותה מוטבת על פי ההתקשרויות המנויות בסעיפים 1.5-1.7 לעיל; (ג) נוכח היותו של מר יעקב גורסד מוטב על פי ההתקשרויות המנויות בסעיף 1.6 ו-1.7 לעיל.

13. כינוס האסיפה

13.1. הזכאות להשתתף באסיפה ואופן ההצבעה

13.1.1. בהתאם לסעיף 182(ג) לחוק החברות, תקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב") ותקנה 2(ג) לתקנות הודעה ומודעה, המועד הקובע לעניין הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית וכן לצורך הצבעה באמצעות כתב הצבעה, הנו יום ב', 2 בדצמבר 2024 ("המועד הקובע").

13.1.2. בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם החברה לרישומים ("בעל מניות לא רשום"), המעוניין להצביע באסיפה, יידרש להוכיח את בעלותו לצורך הצבעה באסיפה. בעל מניות לא רשום ימציא לחברה אישור נאות מאת חבר הבורסה שאצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לנוסח הקבוע בתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), תש"ס-2000 ("תקנות הוכחת בעלות במניה"). בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

13.1.3. בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות הוכחת בעלות במניה, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44א5 לחוק ניירות ערך התשכ"ט-1968 ("חוק ניירות ערך"), שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית – דינו כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.

13.1.4. בעל מניות של החברה במועד הקובע יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית - באמצעות כתב הצבעה, או על-ידי שלוח - באמצעות כתב מינוי, או במקרה של תאגיד - על-ידי נציג באמצעות כתב מינוי, כמפורט בתקנון החברה. כתב המינוי וכן ייפוי כוח מקורי או העתק מאושר על-ידי עורך דין שמכוחו נחתם כתב המינוי (אם ישנו) יופקד במשרדי החברה, ברחוב דרך מנחם בגין 23, תל אביב, לפחות 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה ויצורף לו אישור בעלות המציין את סוג המניות ואת מספר המניות שבגין הוא ניתן. בנוסף, בעל מניות לא רשום במועד

הקובע, יהא רשאי להצביע באסיפה הכללית באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (כמפורט בסעיף 13.2 להלן).

13.1.5. ניתן להצביע לגבי ההחלטות שעל סדר יומה של האסיפה כאמור, באמצעות כתב הצבעה בנוסח כתב ההצבעה שפורסם על-ידי החברה ביחד עם דוח זה. כתבי ההצבעה והודעות עמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, נמצאים באתר האינטרנט של הרשות לניירות ערך: www.magna.isa.gov.il ושל הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ: www.maya.tase.co.il. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה, או בהסכמתו, קישורית לנוסח כתב ההצבעה באתר ההפצה. חבר הבורסה ישלח לא יאוחר מחמישה (5) ימים לאחר המועד הקובע, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות לא רשום ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או הודיע שהוא מעוניין לקבל כתב הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

13.1.6. בעל מניות לא רשום המעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה המצ"ב לזימון זה, את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף אישור בעלות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

13.1.7. בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה והמעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה המצ"ב לזימון זה, את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר משש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

13.2. הצבעה באמצעות המערכת האלקטרונית

13.2.1. בנוסף על האמור לעיל, בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באסיפה הכללית בקשר עם ההחלטות המנויות בסעיפים 1.2 עד 1.7 לעיל באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית, כהגדרתה בתקנות הצבעה בכתב ("מערכת ההצבעה האלקטרונית").

13.2.2. חבר הבורסה יזין למערכת ההצבעה האלקטרונית רשימה ובה הפרטים הנדרשים לפי סעיף 44א(א)(3) לחוק ניירות ערך לגבי כל אחד מבעלי המניות הלא רשומים המחזיקים ניירות ערך באמצעותו במועד הקובע ("רשימת הזכאים להצביע במערכת"); ואולם חבר בורסה לא יכלול ברשימת הזכאים להצביע במערכת בעל מניות שהעביר לו עד השעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, הודעה כי אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת, לפי תקנה 13(ד) לתקנות הצבעה בכתב.

13.2.3. חבר בורסה יעביר בסמוך ככל האפשר לאחר קבלת אישור מאת מערכת ההצבעה האלקטרונית על קבלה תקינה של רשימת הזכאים להצביע במערכת ("אישור מסירת הרשימה"), לכל אחד מבעלי המניות המנויים ברשימת הזכאים להצביע במערכת ואשר מקבלים מחבר הבורסה הודעות באמצעים אלקטרוניים או באמצעות מערכות התקשורת המקושרות למחשב חבר הבורסה, את הפרטים הנדרשים לשם הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית.

13.2.4. בעל מניות המופיע ברשימת הזכאים להצביע במערכת, רשאי לציין את אופן הצבעתו ולהעביר אותה לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר החל ממועד אישור מסירת הרשימה ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה ("מועד נעילת המערכת"), ותהיה ניתנת לשינוי ולביטול עד למועד נעילת המערכת.

13.3. הודעות עמדה

13.3.1. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה על-ידי בעלי המניות לחברה הינו עד 10 ימים לפני מועד כינוס האסיפה. בעל מניות רשאי לפנות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את הודעות העמדה שהגיעו אליה.

13.3.2. חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח הודעות העמדה באתר ההפצה לכל בעל מניות לא רשום המחזיק מניות באמצעותו, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר יום פרסומן באתר ההפצה או שלאחר המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין בקבלת כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לחשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. הודיע בעל המניות כי הוא מעוניין לקבל את כתבי ההצבעה תמורת דמי משלוח, ישלח חבר הבורסה גם את הודעות העמדה תמורת דמי משלוח בלבד.

13.4. המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום

היה ולאחר פרסום זימון זה יבקש בעל מניות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה, בהתאם להוראות סעיף 66(ב) לחוק החברות, ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני של האסיפה בדיווחי החברה שבאתר באתר האינטרנט של הרשות לניירות ערך: www.magna.isa.gov.il ושל הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ: www.maya.tase.co.il. המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה כאמור הינו עד שבעה ימים לאחר מועד זימון האסיפה.

13.5. מניין חוקי ואסיפה נדחית

הדיון באסיפה ייפתח אם יהיה נוכח בה מניין חוקי תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי-כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה. כתב הצבעה שבו ציין בעל מניה את אופן הצבעתו, אשר הגיע לחברה עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי. לא נכח מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה ליום ג', 7 בינואר 2025, לאותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ("האסיפה הנדחית"). אם באסיפה הנדחית לא ימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה זו, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

13.6. הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות

13.6.1. הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות האמורות בסעיפים 1.2-1.3 לעיל, הינו רוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, שיעור החזקותיו של בעל

השליטה בחברה, ה"ה יעקב גורסד, נכון למועד פרסום דוח זה, יקנה לו את הרוב הנדרש לאישור ההחלטות האמורות.

13.6.2. הרוב הדרוש לקבלת כל אחת מההחלטות האמורות בסעיפים 1.4-1.7 לעיל, הינו הרוב הקבוע בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות, היינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף (א) לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, שיעור החזקותיו של בעל השליטה בחברה, ה"ה יעקב גורסד, נכון למועד פרסום דוח זה, לא יקנה לו את הרוב הנדרש לאישור ההחלטות המנויות בסעיפים 1.4-1.7.

14. סמכות רשות ניירות ערך

14.1. בהתאם לתקנה 10 לתקנות בעלי שליטה, מוסמכת רשות ניירות ערך או עובד שהוסמך לכך מטעמה, בתוך 21 ימים מיום הגשת דוח עסקה זה, להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות מושא דוח זה, וכן להורות על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע.

14.2. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור 3 ימי עסקים ולא יאוחר מ-35 ימים ממועד פרסום התיקון לדוח עסקה זה. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור לעיל, יפורסם התיקון בדרך שבה פורסם דוח זה על-פי תקנות בעלי שליטה או בדרך שיוורו הרשות או עובד שהסמיכה מטעמה.

15. עיון בדוח

כל בעל מניות של החברה רשאי לעיין בדוח זה במשרדי החברה שברחוב דרך מנחם בגין 23, תל אביב, לאחר תיאום מראש, בטל' 03-6285300, בימים א' עד ה', בשעות העבודה המקובלות, וזאת עד למועד כינוס האסיפה. כמו כן, ניתן לעיין בדוח זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו <http://maya.tase.co.il>.

16. נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח עסקה זה

נציגי החברה לטיפול בדוח זה הינם עורכי הדין בועז נוימן, איתיאל בן חיים וגיא מסס ממשרד פישר ושות' (FBC & Co.), רחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב, טל: 03-6944249, פקס: 03-6944157.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

שמות החותמים:

יוסף תורג'מן, מנכ"ל

אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים

נספח א'

הצהרות דירקטורים

הצהרת דירקטור

בהתאם לאמור בסעיף 224ב(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק"), הריני מתכבד בזאת להגיש תצהיר זה.

אני החתום מטה, אסף פתאל, נושא ת.ז. ישראלית שמספרה 021715685, מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב, מצהיר בזאת כי מתקיימים בי כל התנאים הנדרשים לכהונתי בוויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכוללים את התנאים הקבועים בסעיפים 224א ו-224ב לחוק, לרבות התנאים המפורטים להלן:

1. הנני תושב ישראל ומתגורר בישראל.
2. ביכולתי להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטור בחברה בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
3. יש בידי את הכישורים הדרושים והיכולת לביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטור בחברה, לרבות הכישורים המפורטים להלן:

השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות	כהונה כדירקטור
רו"ח - B.A בראיית חשבון - המרכז הבינתחומי הרצליה; עו"ד - LLB בעריכת דין - המרכז הבינתחומי הרצליה.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת פתאל.	גאלה הוס בע"מ, פתאל גלובל טרמינל (2015) בע"מ, 7 מיינדס הוטלס בע"מ, ריזורט בכנרת - שותף כללי בע"מ, דאבל יו אילת בע"מ, הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ, ערד דזרט ריזורט בע"מ, שניקין 20 בע"מ

4. מצורפות **כנספת א'** להצהרה זו, תעודות אקדמאיות התומכות בהצהרתי זו.
4. הנני כשיר לכהן כדירקטור של החברה ולא מוטלת עליי מגבלה בדין לעשות כן.
5. הנני נכון לכהן כדירקטור של החברה.
6. אין תפקידי או עיסוקי האחרים יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור בחברה, ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור בחברה.
7. במהלך חמש השנים עובר למועד מתן הצהרה זו:
 - 7.1. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה כאמור בעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53א ו-54 לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
 - 7.2. לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

- 7.3. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת, שאינה מנויה בסעיפים 5.1 ו- 5.2 לעיל אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.
8. לא הוטל עלי אמצעי אכיפה (כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך) על ידי ועדת אכיפה מנהלית לפי פרק 4' לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.
9. אני מצהיר כי לא נקבעה על ידי בית משפט הוראה לפיה אינני יכול לשמש כדירקטור בחברה, או שהוראה כזו איננה בתוקף עוד בתוקף, בהתאם לסעיף 7 לחוק.
10. הנני בגיר, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסול דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, ולא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.
11. יש לי היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, כנדרש על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010. הנני בעל כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם לאמור בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. ניסיוני הרלוונטי לעמידה בתנאים האמורים מפורט לעיל.
12. פרטים אודות גמול הדירקטורים לו אהיה זכאי מאת החברה הובאו לידיעתי.
13. הנני מצהיר ומתחייב בזאת בפני החברה כי במידה ויחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל באופן שימנע את המשך כהונתי כדירקטור בחברה או שחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטור בחברה, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מידי וללא כל דיחוי כך שכהונתי כדירקטור תפקע במועד מתן ההודעה, וכן ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת מינויי לכהונה כדירקטור בחברה.
14. ידוע לי והנני מאשר כי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם. כן ידוע לי, כי העמדת כהונתי לאישור דירקטוריון החברה נעשית בהסתמך על הצהרתי זו.

חתימה

תאריך

הצהרת דירקטור

בהתאם לאמור בסעיף 224ב(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק"), הריני מתכבד בזאת להגיש תצהיר זה.

אני החתום מטה, יהודה גורסד, נושא ת.ז. ישראלית שמספרה 323638015, מרחוב הגפן 10, כפר בן נוו, מצהיר בזאת כי מתקיימים בי כל התנאים הנדרשים לכהונתי בוויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכוללים את התנאים הקבועים בסעיפים 224א ו-224ב לחוק, לרבות התנאים המפורטים להלן:

1. הנני תושב ישראל ומתגורר בישראל.
2. ביכולתי להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטור בחברה בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
3. יש בידי את הכישורים הדרושים והיכולת לביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטור בחברה, לרבות הכישורים המפורטים להלן:

השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות	כהונה כדירקטור
בוגר משפטים, University Paris II (צרפת)	א. מנכ"ל וויי בוקס נדל"ן בע"מ; ב. מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי-בוקס השקעות בע"מ.	-;

4. הנני כשיר לכהן כדירקטור של החברה ולא מוטלת עליי מגבלה בדין לעשות כן.
5. הנני נכון לכהן כדירקטור של החברה.
6. אין תפקידי או עיסוקי האחרים יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור בחברה, ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור בחברה.
7. במהלך חמש השנים עובר למועד מתן הצהרה זו:
 - 7.1. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה כאמור בעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו- 422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
 - 7.2. לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;
 - 7.3. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת, שאינה מנויה בסעיפים 5.1 ו- 5.2 לעיל אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.
8. לא הוטל עליי אמצעי אכיפה (כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך) על ידי ועדת אכיפה מנהלית לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בביצוע השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עליי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

9. הנני בגיר, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסול דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, ולא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.
10. אני מצהיר כי לא נקבעה על ידי בית משפט הוראה לפיה אינני יכול לשמש כדירקטור בחברה, או שהוראה כזו איננה בתוקף עוד בתוקף, בהתאם לסעיף 7 לחוק.
11. פרטים אודות גמול הדירקטורים לו אהיה זכאי מאת החברה הובאו לידיעתי.
12. הנני מצהיר ומתחייב בזאת בפני החברה כי במידה ויחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל באופן שימנע את המשך כהונתי כדירקטור בחברה או שחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטור בחברה, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מידי וללא כל דיחוי כך שכהונתי כדירקטור תפקע במועד מתן ההודעה, וכן ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת מינויי לכהונה כדירקטור בחברה.
13. ידוע לי והנני מאשר כי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם. כן ידוע לי, כי העמדת כהונתי לאישור דירקטוריון החברה נעשית בהסתמך על הצהרתי זו.

חתימה

תאריך

הצהרת דירקטורית

בהתאם לאמור בסעיף 224ב(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק"), הריני מתכבדת בזאת להגיש תצהיר זה.

אני החתומה מטה, כרמית שרון אלרואי, נושאת ת.ז. ישראלית שמספרה 022546832, מרחוב כל ישראל חברים 10, תל אביב מצהירה בזאת כי מתקיימים בי כל התנאים הנדרשים לכהונתי כדירקטורית בחברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכוללים את התנאים הקבועים בסעיפים 224א ו-224ב לחוק, לרבות התנאים המפורטים להלן:

1. הנני תושבת ישראל ומתגוררת בישראל.
2. ביכולתי להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטורית בחברה בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
3. יש בידי את הכישורים הדרושים והיכולת לביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטורית בחברה, לרבות הכישורים המפורטים להלן:

השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות	כהונה כדירקטורית
תואר ראשון בחינוך ומדעי הרוח, אוניברסיטת תל אביב.	דירקטורית בחברות המפורטות להלן. דירקטורית בקבוצת דלק בע"מ (כהונה של כ-9 שנים, עד שנת 2021); מנהלת ובעלים בחברת ברקה אור החזקות 2002 בע"מ.	דירקטורית בחברת דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ; דירקטורית בקרן דלק למדע לחינוך ולתרבות (חל"צ). דירקטורית בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.

4. הנני כשירה לכהן כדירקטורית של החברה ולא מוטלת עליי מגבלה בדין לעשות כן.
5. הנני נכונה לכהן כדירקטורית של החברה.
6. אין תפקידי או עיסוקי האחרים יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטורית בחברה, ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטורית בחברה.
7. במהלך חמש השנים עובר למועד מתן הצהרה זו:
 - 7.1. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה כאמור בעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53א) ו-54 לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
 - 7.2. לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;
 - 7.3. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת, שאינה מנויה בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראויה לשמש כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.
8. לא הוטל עלי אמצעי אכיפה (כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך) על ידי ועדת אכיפה מנהלית לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי

השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י' לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עליו לכהן כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

9. אני מצהירה כי לא נקבעה על ידי בית משפט הוראה לפיה אינני יכול לשמש כדירקטורית בחברה, או שהוראה כזו איננה בתוקף עוד בתוקף, בהתאם לסעיף 7 לחוק.

10. הנני בגירה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסולת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוסטרופסות, תשכ"ב-1962, ולא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.

11. פרטים אודות גמול הדירקטורים לו אהיה זכאית מאת החברה הובאו לידיעתי.

12. הנני מצהירה ומתחייבת בזאת בפני החברה כי במידה ויחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל באופן שימנע את המשך כהונתי כדירקטורית בחברה או שחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטורית בחברה, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מידי וללא כל דיחוי כך שכהונתי כדירקטורית תפקע במועד מתן ההודעה, וכן ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת מינויי לכהונה כדירקטורית בחברה.

13. ידוע לי והנני מאשרת כי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם. כן ידוע לי, כי העמדת כהונתי לאישור האורגנים של החברה נעשית בהסתמך על הצהרתי זו.

חתימה

תאריך

אני, עו"ד _____, מאשרת בזאת, כי ביום _____ 2024 הופיעה בפני הגב' כרמית שרון אלרואי, וחתמה על הצהרה זו בפני.

עו"ד, _____

הצהרת דירקטורית

בהתאם לאמור בסעיף 224ב(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק"), הריני מתכבדת בזאת להגיש תצהיר זה.

אני החתומה מטה, שרה ויינשטיין גורסד, נושאת ת.ז. ישראלית שמספרה 040918070, מרחוב הגבעה 17, סביון, מצהירה בזאת כי מתקיימים בי כל התנאים הנדרשים לכהונתי בוויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכוללים את התנאים הקבועים בסעיפים 224 ו-224 לחוק, לרבות התנאים המפורטים להלן:

1. הנני תושבת ישראל ומתגוררת בישראל.
2. ביכולתי להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטורית בחברה בשם לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
3. יש בידי את הכישורים הדרושים והיכולת לביצוע תפקידי במסגרת כהונתי כדירקטורית בחברה, לרבות הכישורים המפורטים להלן:

השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות	כהונה כדירקטורית
<p>עורכת דין, בוגרת משפטים מאוניברסיטת בר אילן.</p>	<p>יועצת משפטית בוויי-בוקס השקעות בע"מ; יועצת משפטית בחברה.</p>	<p>א. י.ג. פיתוח קרקעות חדרה בע"מ; ב. תיאודור קפיטל בע"מ; ג. ש.ו. חברה ליעוץ 2015 בע"מ וחברת שרה ויינשטיין; ד. דירקטורית בחברות הבת של החברה. ה. דירקטורית חיצונית בחברת סילברסטין נכסים לימיטד.</p>

4. הנני כשירה לכהן כדירקטורית של החברה ולא מוטלת עליי מגבלה בדיון לעשות כן.
5. הנני נכונה לכהן כדירקטורית של החברה.
6. במהלך חמש השנים עובר למועד מתן הצהרה זו:
 - 6.1. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה כאמור בעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
 - 6.2. לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;
 - 6.3. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת, שאינה מנויה בסעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראויה לשמש כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.
7. לא הוטל עליי אמצעי אכיפה (כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך) על ידי ועדת אכיפה מנהלית לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי

השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י' לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עליו לכהן כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

8. הנני בגירה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסולת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוסטרופסות, תשכ"ב-1962, ולא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.

9. אני מצהירה כי לא נקבעה על ידי בית משפט הוראה לפיה אינני יכולה לשמש כדירקטורית בחברה, או שהוראה כזו איננה בתוקף עוד בתוקף, בהתאם לסעיף 7 לחוק.

10. פרטים אודות גמול הדירקטורים לו אהיה זכאית מאת החברה הובאו לידיעתי.

11. הנני מצהירה ומתחייבת בזאת בפני החברה כי אם יחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל באופן שימנע את המשך כהונתי כדירקטורית בחברה או שחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטורית בחברה, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מידי וללא כל דיחוי כך שכהונתי כדירקטורית תפקע במועד מתן ההודעה, וכן ידוע לי כי החברה הסתמכה על האמור בהצהרתי זו בעת הארכת כהונתי כדירקטורית בחברה.

12. ידוע לי והנני מאשרת כי הצהרתי זו תפורסם במסמכי זימון האסיפה הכללית שתזומן לאישור מינויי ותימצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם. כן ידוע לי, כי העמדת כהונתי לאישור האסיפה הכללית של החברה נעשית בהסתמך על הצהרתי זו.

חתימה

תאריך

הצהרת דירקטורית בלתי תלויה

בהתאם לאמור בסעיף 224ב(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החוק"), הריני מתכבדת בזאת להגיש תצהיר זה.

אני החתומה מטה, גבי סבינה בירן, נושאת ת.ז. ישראלית שמספרה 014949192, מרחוב אבא אבן 15, הרצליה, מצהירה בזאת כי מתקיימים בי כל התנאים הנדרשים למינוי כדירקטורית בלתי תלויה בחברת ווי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את התנאים הקבועים בסעיף 240 לחוק, לרבות התנאים המפורטים להלן:

1. ידוע לי כי החברה היא חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
2. הנני תושבת ישראל.
3. הנני כשירה לכהן כדירקטורית בלתי תלויה של החברה ולא מוטלת עלי מגבלה בדין לעשות כן.
4. הנני נכונה לכהן כדירקטורית בלתי תלויה של החברה.
5. ביכולתי להקדיש את הזמן הראוי לביצוע תפקיד של דירקטורית בחברה בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
6. הנני בעלת הכישורים הדרושים לביצוע תפקיד של דירקטורית בחברה. כישורי כאמור מפורטים בסעיף 10 להלן.
7. במהלך חמש השנים עובר למועד מתן הצהרה זו:
 - 7.1. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה כאמור בעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו- 422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52, 53, 54 לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
 - 7.2. לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;
 - 7.3. לא הורשעתי בפסק דין בעבירה אחרת, שאינה מנויה בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראויה לשמש כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.
8. לא הוטל עלי אמצעי אכיפה (כאמור בסעיף 52 לחוק ניירות ערך) על ידי ועדת אכיפה מנהלית לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין, האוסר עלי לכהן כדירקטורית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.
9. הנני בגירה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסולת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, ולא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.

10. אני מצהירה כי לא נקבעה על ידי בית משפט הוראה לפיה אינני יכולה לשמש כדירקטורית בחברה, או שהוראה כזו איננה בתוקף עוד בתוקף, בהתאם לסעיף 7 לחוק.

11. להלן פרטים אודות השכלתי, כישורי וניסיוני המקצועי הרלוונטיים לשם בחינה האם יש בידי הכישורים (לרבות השכלתי וניסיוני המקצועי) לכהן כדירקטורית בחברה והאם מתקיימים בי התנאים והמבחנים להערכת מומחיות חשבונאית ופיננסית ו/או להערכת הכשירות המקצועית ו/או להערכת המיומנות וההבנה בתחום עיסוקה העיקרי של החברה (להלן יחד: "הדרישות המקצועיות"):

9.1 "דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית" היא מי שבשל השכלתה, ניסיונה וכישוריה היא בעלת מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים - חשבונאיים ודוחות כספיים באופן המאפשר לה להבין לעומק את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

ידע בסוגיות המפורטות בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005:

הנני בעלת ידע בסוגיות הבאות: (1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאיות האופייניות לענף בו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה; (2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו; (3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.

מקור ידיעותי הוא הן מתוקף השכלתי והן מתוקף ניסיוני התעסוקתי.

9.1.1 הנני כשירה, למיטב הבנתי, לשמש כדירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית:

כן לא

9.1.2 יש לי את היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים:

כן לא

9.2 "דירקטורית בעלת כשירות מקצועית" היא מי שמתקיים בה אחד מהתנאים המפורטים להלן:

הנני בעלת תואר אקדמאי באחד מן המקצועות האלה: כלכלה, מינהל עסקים, ראיית חשבון, משפטים, מינהל ציבורי;

הנני בעלת תואר אקדמאי אחר או שהוא שהשלמתי לימודי השכלה גבוהה אחרת, הכל בתחום עיסוקה העיקרי של החברה או בתחום הרלוונטי לתפקיד;

הנני בעלת ניסיון של חמש שנים לפחות באחד מאלה, או שהנני בעלת ניסיון מצטבר של חמש שנים לפחות בשניים או יותר מאלה:

א. בתפקיד בכיר בתחום הניהול העסקי של תאגיד בעל היקף עסקים משמעותי;

ב. בכהונה ציבורית בכירה או בתפקיד בכיר בשירות הציבורי;

ג. בתפקיד בכיר בתחום עיסוקה העיקרי של החברה.

9.3 הנני מצהירה בזאת כי יש לי את היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים:

כן לא

9.4 להלן פרטים אודות השכלתי וניסיוני המקצועי:

תאגידים בהם מכהנת כדירקטורית	עיסוק ב-5 השנים האחרונות	השכלה
דירקטורית חיצונית בחברת טרמינל איקס אונליין בע"מ; דירקטורית בחברת ענבי ציון משקאות קלים (1981) בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת קלע – קרן השתלמות עובדים סוציאליים (חברה ממשלתית).	<u>2006 – היום</u> : בעלים ומנכ"לית משותפת בחברת MPV-B LTD. <u>2012-2021</u> : דירקטורית בלתי תלויה בבנק מזרחי טפחות בע"מ; <u>2021 – היום</u> : דירקטורית בחברת ענבי ציון משקאות קלים (1981) בע"מ; <u>2021 – היום</u> : יו"ר דירקטוריון בחברת קלע – קרן השתלמות עובדים סוציאליים (חברה ממשלתית).	תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת הריוט ואט; לימודי תואר שני במדעי המדינה ויחסים בינלאומיים, אוניברסיטת תל אביב. תואר ראשון במשפטים.

מצורפות **כנספת א'** להצהרה זו, תעודות אקדמאיות התומכות בהצהרתי זו.

12. קשרים עם החברה, בעל שליטה או תאגיד אחר

- 12.1 אינני קרובה של בעלי השליטה;
- 12.2 אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפופה לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שהנני בעלת השליטה בו, במועד המינורי או בשנתיים שקדמו למועד המינורי, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה או לקרובו של בעל השליטה, במועד המינורי, או לתאגיד אחר;
- 12.3 אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפופה לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שהנני בעלת השליטה בו, קשרים עסקיים או מקצועיים לחברה, לבעל השליטה בחברה או לקרובו של בעל השליטה, או לתאגיד אחר, גם אם הקשרים כאמור אינם דרך כלל, למעט קשרים זניחים.

לעניין סעיף 12 זה:

"**קרוב**" - בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה;

"**זיקה**" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה, למעט כהונה של דירקטור שמונה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור;

"**תאגיד אחר**" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינורי או בשנתיים שקדמו למועד המינורי, הוא החברה או בעל השליטה בה;

"**מועד המינורי**" - המועד בו תמנה אותי האסיפה הכללית כדירקטורית, בהתאם להוראות החוק.

13. סכום הגמול השנתי וסכום גמול ההשתתפות בישיבה הובאו לידיעתי טרם שנתתי הסכמתי להתמנות כדירקטורית בלתי תלויה בחברה והנני מסכימה לתנאים האמורים. פרט לגמול המשולם לי על ידי החברה מתוקף תפקידי כדירקטורית בה (ובכלל זה החזר הוצאות), לא קיבלתי כל תמורה, במישרין או בעקיפין, בשל כהונתי כדירקטורית בחברה.
14. אין תפקידי או עיסוקי האחרים יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטורית בחברה, ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטורית בחברה.
15. בחברה בה אני מכהנת כדירקטורית לא מכהן כדירקטור חיצוני דירקטור של החברה.
16. אינני עובדת של רשות ניירות ערך או של בורסה בישראל.
17. אינני מכהנת כדירקטורית בחברה מעל תשע שנים רצופות.
18. ידוע לי כי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם, וכן תפורסם על ידי החברה במועד זימון האסיפה הכללית אשר תכונס לצורך מינויי. כן ידוע לי, כי העמדת כהונתי לאישור האסיפה הכללית של החברה ולסיווגי כדירקטורית בלתי תלויה וכבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית נעשית, בין היתר, בהסתמך על הצהרתי זו.
19. הנני מצהירה ומתחייבת בזאת בפני החברה כי אם יחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל באופן שימנע את המשך כהונתי כדירקטורית בחברה או שחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטורית בחברה, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מיידי וללא כל דיחוי כך שכהונתי כדירקטורית תפקע במועד מתן ההודעה.

חתימה

תאריך

נספח ב'
כתב פטור

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

(להלן: "החברה")

תאריך: _____

לכבוד מר/גב' _____

כתב פטור

הואיל: והנך מכהן כנושא משרה בחברה, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), בחברה ו/או בחברות בנות שלה ו/או בחברות אחרות שאינן בשליטתה או בבעלותה המלאה;

והואיל: והוראות תקנון החברה מתירות לחברה, בכפוף להוראות הקבועות בחוק החברות, לפטור נושא משרה מאחריותו כלפי החברה בגין הפרת חובת הזהירות כלפיה;

והואיל: והחברה קבלה את ההחלטות הנדרשות על פי דין למתן פטור מאחריות עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, בהתאם למפורט בכתב פטור זה;

לפיכך: החברה מאשרת לך בזה, כי בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושא משרה, המהווים חלק בלתי נפרד מכתב זה, החברה פוטרת אותך בזאת מראש מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפי החברה, בפעולתך שנעשתה בתום לב. הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה שבה לבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש עניין אישי (וזאת גם אם העניין האישי הוא של נושא משרה אחר מנושא המשרה שלו מוענק הפטור).

הפטור מאחריות שניתן לך לפי כתב זה יעמוד לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברות הנ"ל, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או יעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברות הנ"ל.

אין באמור בכתב פטור זה בכדי לגרוע מהאמור בכתב השיפוי שניתן לך על ידי החברה, ככל שניתן.

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

אני מאשר/ת קבלת כתב פטור זה ומאשר/ת את הסכמתי לכל תנאיו.

חתימה

שם נושא המשרה

תאריך

נספח ג'

התחייבות לשיפוי

וויי – בוקס נדל"ן בע"מ

בחודש _____ שנת _____

לכבוד _____

כתב שיפוי

הואיל וחברת וויי – בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה") קיבלה את ההחלטות הנדרשות על פי דין לשיפוי ומתן התחייבות מראש לשפות נושאי משרה בחברה ונושאי משרה בעבר בחברה, בהתאם למפורט בכתב שיפוי זה;

והואיל והנדך מכהן ו/או כיהנת ו/או הנך עשוי לכהן כנושא משרה בחברה ו/או כיהנת ו/או הינדך מכהן ו/או הינדך עשוי לכהן ו/או להיות מועסק מטעם החברה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה;

לפיכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, באופן בלתי חוזר, בכפוף להוראות כל דין ולהוראות כתב שיפוי זה כדלקמן:

1. ההתחייבות לשיפוי

בכפוף להוראות הדין ולהוראות כתב שיפוי זה, החברה מתחייבת, באופן בלתי חוזר, לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 2 להלן, שתוטל עליך עקב אחת או יותר מאלה:

(א) פעולותיך ו/או נגזרת שלהם בתוקף היותך ו/או היותך בעבר נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או נושא משרה ו/או מועסק מטעם החברה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה.

(ב) פעולותיך ו/או נגזרת שלהם בתוקף היותך נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין ("תאגיד אחר");

הקשורות במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה ("התוספת") או כל חלק מהם, לרבות בשל פעולות שעשית לפני מתן כתב שיפוי זה ("האירועים הקובעים") או כל הקשור במישרין או בעקיפין באירועים הקובעים, ובלבד שהסכום המירבי של השיפוי כאמור לא יעלה על סכום השיפוי המירבי המפורט בסעיף 3 להלן לכל האירועים הקובעים יחד ולכל נושאי המשרה בחברה יחד.

בכתב שיפוי זה:

"נושא משרה" – כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), לרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי.

"פעולה" או כל נגזרת שלה – כמשמעותה בחוק החברות, לרבות גם החלטה ו/או מחדל במשמע ולרבות 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 כהגדרתו לעיל.

2. עילות השיפוי

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

2.1 חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ("חבות סופית"); ובלבד שהחבות הכספית שהוטלה עליך קשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים הקובעים המפורטים בתוספת, אשר נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כצפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן כתב שיפוי זה ("האירועים הקובעים"); ו/או

2.2 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחויב בהן עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; ו/או

"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנחקרה בו חקירה פלילית" – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב - 1982 (בסעיף קטן זה – חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי או כמשמעו בסעיף 260 (א)(א1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, תשמ"ו - 1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר או כמשמעו בסעיף 260 (א)(א1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

2.3 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחוייב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש 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 ("הוצאות התדיינות").

2.4 הוצאות שהוצאת בקשר עם הליך אכיפה מנהלי שהתנהל בענייך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

"הליך אכיפה מנהלי" – כל הליך לפי פרק ח'3, ח'4, או ט'1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ("חוק ניירות ערך") כפי שיתוקן מעת לעת.

2.5 תשלום לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52ד(א)(א1) לחוק ניירות ערך.

2.6 התחייבות החברה לשיפוי בגין העילות המפורטות בסעיף 2 לעיל תחול בקשר לכל אירוע, לרבות האירועים הקובעים המפורטים בתוספת.

3. סכום השיפוי

3.1 סכום השיפוי המצטבר

סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על ידי החברה ("כתבי השיפוי") לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה, והכול בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה ("סכום השיפוי המירבי").

לענין זה "ההון העצמי הקובע של החברה" פירושו סכום הונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו במועד השיפוי בפועל.

מובהר בזאת כי בכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין האירועים הקובעים בכתב השיפוי המבוטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבורך מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.6 מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על ידי המבטח, ככל שכאלה ישולמו. כמו כן 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 ההשתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

סכום השיפוי המירבי יתוקן ויעודכן כלפי מעלה בלבד, בכפוף לקבלת החלטה באסיפה הכללית של החברה בדבר שינוי תקנון החברה, ברוב שידרש לקבלת החלטה זו על פי הדין, ובאופן שיאפשר את הגדלת סכום השיפוי המירבי בהתאם להחלטה זו.

במקרה שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תעמוד לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המירבי, יחולק סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה בחברה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי היחס פרו-רטה שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המירבי לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים 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 וידרש לשם כך, על פי דין.

4. תשלומי ביניים

עם קרות אירוע שבגיננו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול בכל הליך משפטי נגדך הקשור לאותו אירוע, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאתה לא תידרש לשלם או לממנם בעצמך, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים בכתב שיפוי זה.

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 יחולו הוראות סעיף 5.8 להלן.

כחלק מהתחייבותה תעמיד החברה גם בטחונות שידרשו או ערובות שיהיה על נושא המשרה להעמיד על פי החלטות ביניים של ביהמ"ש או של בורר, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסי נושא המשרה ובלבד שסך הבטחונות לא יעלה על הסכומים האמורים בכתב שיפוי זה.

5. תנאי השיפוי

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השיפוי על פי כתב שיפוי זה כפוף לתנאים שלהלן:

5.1 הודעת השיפוי

אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי שייפתח נגדך או כל חשש או איום שהליך כאמור יפתח נגדך בקשר לכל אירוע שבגיננו עשוי לחול השיפוי (ביחד ולחוד: "**הליך משפטי**"), וזאת באופן מידי לאחר שיוודע לך לראשונה על כך ("**הודעת השיפוי**") ותעביר לחברה ו/או למי שהיא תורה לך, כל מסמך שימסר לך ו/או שיהיה ברשותך בקשר לאותו הליך משפטי ו/או מנהלי.

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 ביכולתה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

5.2 הטיפול בהגנה

החברה תהיה חייבת 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). החברה ו/או עורך הדין כאמור יפעלו במסגרת הטיפול הנ"ל בכדי להביא את ההליך המשפטי הנ"ל לידי סיום; עורך הדין שמונה ע"י החברה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום שיווצר ניגוד עניינים בינך ובין החברה בהגנתך בפני אותו הליך משפטי, יודיע לך עוה"ד האמור על ניגוד עניינים זה ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך-דין כאמור. החברה לא תהיה רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או תסכים לפשרה ו/או הסדר שכתוצאה ממנה תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בשלהם על פי כתב שיפוי זה ואשר אף לא ישולמו במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה שירכש, אם ירכש, על ידי החברה ו/או חברה בת שלה ו/או חברה קשורה שלה ו/או תאגיד אחר, אלא בהסכמתך המוקדמת, בכתב, לפשרה שתושג. כמו כן, החברה לא תהיה רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור, אלא בהסכמתך המוקדמת לך, בכתב, ובלבד שלא תסרב לתת הסכמתך זו אלא מנימוקים סבירים שימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק, אף אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בוררות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

על אף האמור לעיל החברה לא תהיה רשאית להביא לסיום את 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 נתן לך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בפסקה זו לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתדרש לנמק את אי הסכמתך.

במקרה שתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת השיפוי על ידי החברה, כאמור לעיל, החברה לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך המשפטי כאמור, או אם אתה תתנגד ליצוגך על ידי עורכי הדין של החברה מטעמים סבירים או מחשש לניגוד עניינים, אתה תהיה רשאי למסור את ייצוגך לעורך דין שיבחר על ידך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך-דין כאמור.

5.3 שיתוף פעולה עם החברה

לפי בקשת החברה תחתום על כל מסמך שיסמך אותה ו/או כל עורך דין כאמור לעיל, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך משפטי ולייצג אותך בכל הקשור בכך, בהתאם לאמור לעיל.

אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל וכן 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 לממן בעצמך, וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.4 כיסוי החבויות

בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 5.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי החבויות וההוצאות האמורות בסעיף 2 לעיל, באופן שאתה לא תדרש לשלמן או לממן בעצמך, וזאת, מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה ו/או פוליסת הביטוח שתרכוש החברה מעת לעת, אם תרכוש, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.5 אי תחולת השיפוי במקרים של פשרה או הודאה

השיפוי בקשר להליך משפטי כלשהו נגדך, כאמור בכתב שיפוי זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך לתובע בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן החברה תסכים בכתב לאותה פשרה או לקיום אותה בוררות לפי הענין ואולם החברה לא תמנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים.

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.

5.6 אי תחולת השיפוי במקרים של שיפוי או ביטוח מצד שלישי

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה (למעט תשלום השתתפות עצמית הקבועה בפוליסה), או במסגרת שיפוי של צד שלישי כלשהו זולת החברה.

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 (ביחד ולחוד: "**התאגיד החייב**") יחולו גם ההוראות הבאות:

(א) החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים אשר אתה תהיה 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.

(ב) 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 תהיה זכאי על פי כתב שיפוי זה, אם תהיה זכאי לסכומים אלו ואתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת סכומים מהתאגיד החייב ו/או על פי פוליסת הביטוח של התאגיד החייב ותסמך את החברה לגבות סכומים אלו בשמך ככל שהסמכה שכזו תדרש לקיום הוראות סעיף זה. לעניין זה הנך מתחייב לחתום על כל מסמך שידרש על ידי החברה לצורך המחאת זכויותיך האמורות והסמכת החברה לגבות את הסכומים האמורים בשמך.

(ג) 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.

5.7 תשלום השיפוי

עם בקשתך לביצוע תשלום כלשהו בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלום, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש. אם יידרש אישור כלשהו לתשלום כאמור, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור, כפוף לאישור בית המשפט והחברה תפעל להשגתו.

5.8 החזרת סכומי שיפוי ששולמו

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 (נכון למועד חתימת כתב שיפוי זה הריבית האמורה הינה בשיעור של ___%).

6. תקופת השיפוי

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עזבונך ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר סיום העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או בתאגיד האחר כהגדרתו לעיל, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן השיפוי נעשו בתקופת העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות של החברה ו/או בחברות הקשורות של החברה ו/או באותו תאגיד אחר, ללא תלות במועד הגילוי של הארוע שבגינן הינך זכאי לשיפוי לפי כתב זה.

7. שונות

7.1 התחייבויות החברה לשיפוי על פי כתב זה לא יחולו בשל כל אחד מאלה: (א) הפרת חובת אמונים (אלא אם פעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה); (ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (ד) קנס, קנס אזרחי או כופר שהוטל עליך, בתנאי שהקנס או הכופר האמור לא הוטלו בגין הרשעה בעבירה שאינה דורשת הוכחת כוונה פלילית או בשל עיצום כספי שהוטל עליך.

7.2 כתב שיפוי זה קובע באופן בלעדי וממצה את תנאי השיפוי הניתנים לך בחברה.

7.3 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 הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תיגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

7.4 כתב שיפוי זה אינו גורע מזכותה של החברה להחליט על שיפוי בדיעבד על פי הוראות כל דין.

7.5 כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק ממנו במקום המיועד לכך ומסירת העותק החתום לחברה.

7.6 אין באמור בכתב שיפוי זה בכדי לגרוע מהאמור בכתב פטור שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

7.7 הכתוב בכתב שיפוי זה אינו ניתן לשינוי אלא אם נחתם על ידי החברה ועל ידך.

7.8 למניעת ספקות נקבע בזאת כי כתב שיפוי זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה.

7.9 שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידך לא יפורשו בשום נסיבות כויתור על זכויותיו על פי כתב השיפוי ועל פי כל דין, ולא ימנעו מצד כאמור מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויותיו כאמור.

7.10 התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

7.11 הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בתל אביב מסורה הסמכות הבלעדית, לדון במחלוקות שינבעו מיישום הסכם זה.

ולראיה באה החברה על החתום:

_____ תאריך: _____
וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

אני מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומאשר את הסכמתי לתנאיו ובכלל זה גם לסעיף 5.8 לעיל.

_____ תאריך: _____
(חתימת נושא המשרה)

התוספת

האירועים הקובעים	
1	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי לקוח, ספק, קבלן או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה, חברות בנות שלה, חברות קשורות שלה או תאגיד אחר כהגדרתו לעיל (בתוספת זו ביחד ו/או לחוד: "החברה")
2	כל תביעה או דרישה המוגשות בקשר לעסקה, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל או בין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות בגין קבלת אשראי, מכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות, וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור.
3	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי עובדים, יועצים, סוכנים או יחידים אחרים או גוף המועסק או המספק שירותים לחברה בקשר לפיצויים אותם חייבים להם או נזקים 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 והטבות אחרות.
4	כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה, או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אירוע זה יחול גם ביחס להצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת רכש חליפין או כל הצעת ניירות ערך אחרת. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה מס-הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות, משרד לאיכות הסביבה וכל גורם ממשלתי או מוסדי או איגוד מקצועי או אחר.
5	כל תביעה או דרישה המוגשות ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה או שימוש לרעה ביחס לזכות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה.
6	כל תביעה או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה או בנוגע לכספים שהולוו על ידם, או חובות של החברה כלפיהם.
7	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.
8	כל תביעה או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח, או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית 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 או עיכוב שכר לעובדים או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.
9	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים או מחזיקים אחרים של נכסים של החברה עבור נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים האמורים.
10	כל פעולה מנהלתית, ציבורית או שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי תביעות, הנחיות, טענות, שעבודים, עיקולים, הליכי חקירה, או הודעות על חוסר ציות או הפרות מטעם רשות ממשלתית או גופים אחרים הטוענים לאחריות פוטנציאלית או חבות (לרבות עבור הוצאות אכיפה, חקירות, תגובות של רשויות ממשלתיות, ניקוי, הסרה או תיקון, עבור נזקים למשאבים טבעיים, נזקים קרקעיים, נזקים גופניים או קנסות או תרומות, שיפוי, תשלומי החלמה, פיצוי)

האירועים הקובעים	
	<p>כתוצאה מכך, בין בישראל ובין מחוצה לה, המבוססים על או הקשורים ל:</p> <p>(א) הופעה של שחרור נוזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה, חיסול, שחרור, סינון או נדידה על פני הקרקע ו/או מתחתיה ו/או מעליה (ביחד: "זיהום") או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר מסוכן, רעיל, נפיץ או רדיואקטיבי, פסולת או חומרים אחרים אשר קיימת חובה להסדיר בהתאם לחוקי איכות הסביבה של מדינת ישראל, בכל מקום, השייך, המופעל, השכור או המנוהל בידי החברה.</p> <p>(ב) נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, רשיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי איכות הסביבה של מדינת ישראל.</p>
11	<p>כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים או הודעות של חוסר ציות או הפרה של פעולה של רשות שלטונית או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פס"ד על ידי החברה או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה.</p>
12	<p>כל תביעה או דרישה, המתייחסות לשינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן לצדדים שלישיים.</p>
13	<p>כל תביעה או דרישה, המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לאחר שבוצעו לגביה הבדיקות והתייעצויות המתאימות לסוג החלטה או פעילות מסוג זה, לרבות החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו.</p>
14	<p>כל תביעה או דרישה המתייחסות להתבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה או הצבעה באסיפות כלליות של תאגידים ו/או באורגנים אחרים של תאגידים שנעשתה על ידי נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה.</p>
15	<p>כל תביעה או דרישה ביחס לחוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.</p>
16	<p>כל תביעה או דרישה, המתייחסות לאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר והכל אם הדבר נעשה במסגרת תפקידו כנושא משרה ו/או כמועסק באחת החברות האמורות.</p>
17	<p>כל פעולה שהביאה לאי עריכת סידורי ביטוח נאותים ו/או כשל בניהול סיכונים.</p>
18	<p>כל פעולה הקשורה לחלוקה ובכלל זה לרכישת מניות החברה ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה שכזו הפרה של כל דין.</p>
19	<p>פעולות הנובעות מהיות החברה חברה ציבורית ו/או מכך שניירות הערך שלה הוצעו לציבור ו/או נסחרים בבורסה כלשהי, כולל ממתן הודעות ו/או דיווחים ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.</p>
20	<p>התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, ולרבות במסגרת ישיבות הדירקטוריון או ועדה מועדויותיו.</p>
21	<p>אירועים הקשורים לעריכה ו/או לאישור של דוחות כספיים</p>
22	<p>כל פעולה שתנקוט החברה בתחומי העסקאות שהיא מבצעת, אחזקותיה, השקעותיה, מסחר, פיננסים, ניהול כספים ויתר פעילויות החברה והתאגידים השלובים המותרים על פי הדין, לרבות פעולות הקשורות לניהול, יעוץ או שירותים אחרים שמעניקה החברה בין לחברות הקבוצה ובין לצד ג' כלשהו, פעולות בקשר להשקעות שהחברה בודקת ו/או מבצעת המתבצעות בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה ("פעולות השקעה") לרבות פעולות השקעה שביצע נושא המשרה בשם החברה או כנושא משרה בתאגיד נושא ההשקעה, פעולות מכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם</p>

האירועים הקובעים	
החברה, פעולות הקשורות ברכישת או מכירת חברות, גופים משפטיים או נכסים, וכן בפיצולים או במיזוגים.	
כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך) תיקוני חקיקה, תשע"א- 2011.	23

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("התקנות")

חלק ראשון

1. **שם החברה:** וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה").
2. **סוג האסיפה הכללית, המועד והמקום לכינוסה:** אסיפה כללית שנתית ומיוחדת ("האסיפה").
האסיפה תתכנס ביום 31 בדצמבר 2024, בשעה 11:00, במשרדי החברה ברחוב מנחם בגין 23, תל אביב ("משרדי החברה"). אם תידחה האסיפה היא תתקיים ביום 7 בינואר 2025, באותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות.
3. **פירוט הנושאים שעל סדר היום (ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה)**
 - 3.1 דיון בדוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023
דיון בדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ובדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. ניתן לעיין בדוחות האמורים, כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 28 במרץ 2024 באתר רשות ניירות ערך ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הדוח התקופתי").¹
 - 3.2 מינוי רו"ח מבקר של החברה
הארכת כהונת משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן כרואי החשבון המבקרים של החברה עד לתום האסיפה השנתית הבאה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.
 - 3.3 מינוי דירקטורים המכהנים בחברה לתקופת כהונה נוספת
אישור מינויים של הדירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים, ה"ה יהודה גורסד, שרה ויינשטיין גורסד, אסף פתאל, כרמית אלרואי שרון וסבינה בירן (המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה) לתקופת כהונה נוספת, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, משלמת החברה גמול אחיד לדירקטורים המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, קרוביהם או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), כך שהגמול לו יהיו זכאים הינו גמול שנתי וגמול

השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, בהתחשב בדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת, וזאת על פי הסכום הקבוע כהגדרתו בתקנות הגמול. כמו כן, הדירקטורים זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה² והוענקו להם כתבי שיפוי ופטור, אשר הארכת תוקפם מובאת לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה (ראו סעיפים 3.6 ו-3.7 להלן).

טרם זימון האסיפה כל אחד מהדירקטורים האמורים מסר הצהרה לעניין כשירותו וכישוריו לקיום תפקידו כדירקטור, כנדרש על-פי סעיף 224ב' לחוק החברות, המצורפות כנספת א' לדוח המידי בדבר זימון אסיפה שנתית שפרסמה החברה בד בבד עם כתב הצבעה זה ("הדוח המידי") וניתן לעיין בהן גם במשרדה הרשום של החברה.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הממונים לתקופת כהונה נוספת, בהתאם לתקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ראו פרק ד' לדוח התקופתי, דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 ביחס למינויה לראשונה של הגב' כרמית אלרואי שרון³ וכן סעיף 1.3 לדוח המידי.

ההצבעה לגבי כל אחד מהדירקטורים, אשר מינויים מובא לאישור האסיפה הכללית כמפורט בסעיף 3.3 זה לעיל, תיעשה בנפרד.

להלן הפרטים הנדרשים בהתאם להראות תקנה 7(א)(5)(ב) לתקנות ביחס לכל אחד מהדירקטורים אשר מינויו מובא לאישור האסיפה הכללית כמפורט בסעיף 3.3 לעיל:

שם	חברות בוועדות דירקטוריון	השנה שבה החלה כהונתו כדירקטור בחברה
יהודה גורסד	-	2022
שרה ויינשטיין גורסד		2014
אסף פתאל		2022
כרמית אלרואי שרון		2024
סבינה בירן	ועדת מאזן, ועדת תגמול וועדת ביקורת	2023

3.4. הארכת ההתקשרות בהסכם ניהול עם מר יהודה גורסד

אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים עם יו"ר דירקטוריון החברה, מר יהודה גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025, לפיה מר יהודה גורסד יעמיד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון, בהיקף משרה של 50% לפחות.

² לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-091054).

³ אסמכתא: 2024-01-091048.

3.5. הארכת ההתקשרות בהסכם ניהול עם גב' שרה ויינשטיין גורסד
 אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים עם היועצת המשפטית של החברה, הגב' שרה ויינשטיין גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה), בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025, לפיה הגב' שרה ויינשטיין גורסד תעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ייעוץ משפטי, בהיקף משרה של 90% לפחות.

3.6. אישור הארכת תוקפו של פטור מאחריות לנושאי משרה
 אישור הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת, בנוסח כתב הפטור המצורף **כנספח ב'** לדוח המייד.

3.7. אישור הארכת תוקפה של התחייבות לשיפוי נושאי משרה
 אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה עם דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת, לפיה תתחייב החברה מראש לשפותם, בהתאם לנוסח כתב השיפוי המצורף **כנספח ג'** לדוח המייד.

4. **המקום והשעות שניתן לעיין בהם בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות**
 ניתן לעיין בנוסח ההחלטות המוצעות, בנוסח הדו"ח המייד שפרסמה החברה בקשר עם האסיפה ובכתב ההצבעה, במשרדי החברה, לאחר תיאום מראש בטל' 03-6285300, בימים א' - ה', בשעות העבודה המקובלות, וזאת עד למועד כינוס האסיפה. כמו כן, ניתן לעיין בדוח זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

5. **הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות באסיפה**
 5.1. הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה האמורה בסעיפים 3.2-3.3 לעיל, הינו רוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, שיעור החזקותיו של בעל השליטה בחברה, ה"ה יעקב גורסד, נכון למועד פרסום דוח זה, יקנה לו את הרוב הנדרש לאישור ההחלטות האמורות.

5.2. הרוב הדרוש לקבלת כל אחת מההחלטות האמורות בסעיפים 3.4-3.7 לעיל, הינו הרוב הקבוע בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות, היינו, רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות

האמורים בסעיף (א) לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

6. ציון זיקה של בעל מניה

בעל מניה המשתתף בהצבעה ביחס לכל אחת מהחלטות המוצעות בסעיפים 3.4-3.7 לעיל, יסמן בחלק השני של כתב ההצבעה, במקום המיועד לכך, האם הינו בעל שליטה בחברה בעלי עניין, נושא משרה, משקיע מוסדי וכן קיומו או היעדרו של עניין אישי בקשר עם כל אחת מההחלטות האמורות, כנדרש על פי הוראות חוק החברות, ויתאר את מהות העניין האישי, הזיקה או המאפיין האחר, ככל שקיים. מי שלא סימן כאמור או שלא תיאר את מהות העניין האישי, הזיקה או המאפיין האחר, לא תבוא הצבעתו במניין.

7. המועד הקובע

המועד הקובע לעניין הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית וכן לצורך הצבעה באמצעות כתב הצבעה, הנו יום ב', 2 בדצמבר 2024 ("המועד הקובע").

8. תוקף כתב ההצבעה

8.1. לכתב ההצבעה יהיה תוקף רק אם צורף לו אישור בעלות של בעל המניות הלא רשום⁴ או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כהגדרתה בתקנות ("מערכת ההצבעה האלקטרונית").

8.2. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי מי שרשום כבעל מניות במרשם בעלי המניות של החברה, רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

8.3. ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר החל ממועד אישור מסירת הרשימה ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית ("מועד נעילת המערכת"), ותהיה ניתנת לשינוי או לביטול עד למועד נעילת המערכת.

8.4. כתב הצבעה שלא יוצא בהתאם לאמור לעיל יהיה חסר תוקף.

9. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית: בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

10. מען החברה למסירת כתבי ההצבעה והודעות עמדה: וויי - בוקס נדל"ן בע"מ, מנחם בגין 23, תל אביב, מיקוד 6618356.

11. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על-ידי בעל מניות, ולתגובת הדירקטוריון להודעות העמדה: עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה; דירקטוריון החברה רשאי להמציא את תגובתו להודעות העמדה עד חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה.

12. כתובות אתרי האינטרנט שמצויים בהם כתבי ההצבעה והודעות העמדה: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת: www.maya.tase.co.il. ציוין כי לאחר פרסום כתב ההצבעה יתכן

⁴ בעל מניות לא רשום הינו מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים.

שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, וכן עשויות להתפרסם הודעות עמדה, וניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה באתרים המנויים לעיל.

13. בעל מניות זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, תמורת דמי משלוח, אם ביקש זאת, ובקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

14. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

15. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני בלא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה מאת חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, אלא אם כן הודיע לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום. הודעתו לעניין כתבי ההצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות העמדה.

16. בעל מניות אחד או יותר, אשר במועד הקובע, מחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק במועד הקובע בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה⁵, זכאי בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות, בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה כמפורט בתקנה 10 לתקנות.

יצוין, כי נכון למועד פרסום כתב הצבעה זה, כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, הינה 18,794,136 מניות רגילות של החברה. כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה שאינן מוחזקות בידי בעל שליטה, הינה 9,038,385 מניות רגילות של החברה.

17. בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי הנושאים שעל סדר היום, בחלקו השני של כתב הצבעה זה.

18. **המועד האחרון שבו תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן:** ככל שתבקש הוספת נושא לסדר היום של האסיפה הכללית, המועד האחרון שבו תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יהיה 10 בדצמבר 2024.

19. **ביטול כתב ההצבעה:** בעל מניות רשאי, עד 24 שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, לפנות למשרדה הרשום של החברה, ולאחר שיוכיח את זהותו להנחת דעתו של מזכיר החברה, או עובד אחר שימונה לעניין זה, למשוך את כתב ההצבעה ואישור הבעלות שלו.

⁵ כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות.

כתב הצבעה - חלק שני

שם החברה: וויי - בוקס נדל"ן בע"מ.

מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה): דרך מנחם בגין 23, תל אביב, מיקוד 6618356.

מס' החברה: 52-003868-8.

מועד האסיפה: ביום 31 בדצמבר 2024, בשעה 11:00; אם תידחה האסיפה היא תתקיים ביום 7 בינואר 2025, באותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות.

סוג האסיפה: כללית שנתית ומיוחדת.

המועד הקובע: 2 בדצמבר 2024.

פרטי בעל המניות:

שם בעל המניות:

מס' ת"ז:

אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית:

מס' דרכון:

המדינה שבה הוצא:

בתוקף עד:

אם בעל המניות הוא תאגיד:

מס' תאגיד:

מדינת ההתאגדות:

בעל עניין, נושא משרה בכירה או משקיע מוסדי:

לא	כן	האם הינך בעל עניין ⁶ בחברה?
לא	כן	האם הינך נושא משרה בכירה ⁷ בחברה?
לא	כן	האם הינך משקיע מוסדי ⁸ ?

⁶ כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

⁷ כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

⁸ כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), התשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעו בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

אופן ההצבעה

לעניין אישור הארכת תוקפה של התחייבות לשיפוי לדירקטורים (סעיף 3.7) - האם אתה בעל שליטה או בעל עניין אישי בהחלטה? ⁷		לעניין אישור הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים (סעיף 3.6) - האם אתה בעל שליטה או בעל עניין אישי בהחלטה? ⁷		לעניין ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד (סעיף 3.5) – האם אתה בעל שליטה או בעל עניין אישי באישור ההחלטה? ⁷		לעניין ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד (סעיף 3.4) – האם אתה בעל שליטה או בעל עניין אישי באישור ההחלטה? ⁷		אופן ההצבעה ⁶			מספר הנושא על סדר היום (כמפורט בדוח המיידית)	
												לא
												(3.2) מינוי רו"ח מבקר של החברה.
												(3.3) מינויו מחדש של מר יהודה גורסד לתקופת כהונה נוספת כחבר בדירקטוריון החברה.
												(3.3) מינויה מחדש של הגב' שרה ויינשטיין גורסד לתקופת כהונה נוספת כחברה בדירקטוריון החברה.
												(3.3) מינויו מחדש של מר אסף פתאל לתקופת כהונה נוספת כחבר בדירקטוריון החברה.
												(3.3) מינויה מחדש של הגב' כרמית אלרואי שרון לתקופת כהונה נוספת כחברה בדירקטוריון החברה.
												(3.3) מינויה מחדש של הגב' סבינה בירן לתקופת כהונה נוספת כחברה בדירקטוריון החברה.
												(3.4) הארכת ההתקשרות בהסכם ניהול עם מר יהודה גורסד, יו"ר דירקטוריון החברה.
												(3.5) הארכת ההתקשרות בהסכם ניהול עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד, היועצת המשפטית של החברה.
												(3.6) אישור הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה

לעניין אישור הארכת תוקפה של התחייבות לשיפוי לדירקטורים (סעיף 3.7) - האם אתה בעל שליטה או בעל ענין אישי בהחלטה? ⁷		לעניין אישור הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים (סעיף 3.6) - האם אתה בעל שליטה או בעל ענין אישי בהחלטה? ⁷		לעניין ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד (סעיף 3.5) - האם אתה בעל שליטה או בעל ענין אישי באישור ההחלטה? ⁷		לעניין ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד (סעיף 3.4) - האם אתה בעל שליטה או בעל ענין אישי באישור ההחלטה? ⁷		אופן ההצבעה ⁶			מספר הנושא על סדר היום (כמפורט בדוח המיידית)
											בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש ענין אישי בהתקשרות עימם, המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת.
											(3.7) אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה עם דירקטורים ונושאי משרה בחברה בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש ענין אישי בהתקשרות עימם, המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת, לפיה תתחייב החברה מראש לשפותם.

תאריך: _____ חתימה: _____

חתימה: _____ תאריך: _____

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1) לחוק החברות) - כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות למעט במקרים שבהם ההצבעה היא באמצעות המערכת האלקטרונית.

לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה - כתב הצבעה זה תקף בצירוף צילום תעודת הזהות/ דרכון/ תעודת התאגדות.

* אנה פרט במקום המיועד לכך בתחתית עמוד זה.

⁶ אי-סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.

7 בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.
