

## CERTIFICATE OF ACCURACY

This is to **CERTIFY** that the attached translation from Hebrew into English is a true, accurate and faithful representation of a copy of the original that was submitted, to the best of our translator's training and ability, who is fluent in the language and qualified to translate.

To which we set our hand and seal



Geraldine M. d'Empaire  
Date: February 23, 2024



## agreement

From January 29, 2024

Between: Avi Elkayam, holder of ID number 595765380 and/or the company Shahar Management Group (SMG) Ltd, company number 511484784 under his control (hereinafter "Avi")

and: CAMBROSIA LTD Private Company 516364395 (**the "Company"**), whose address Galili Yisrael 15 Rishon Lezion, through the authorized signatory of the company Tamir Gado

And: Atlas Global Brands Inc. (Atlas) whose address is 566 Riverview Dr, Unit 104 Chatham, ON N7M ON2 Canada, through the authorized signatory of the company Yonatan Ben Canaan

The company and Atlas together and separately

Each "side" and together: "the parties"

**Whereas** an agreement dated January 8, 2024 was signed between the parties, a copy of which is attached herewith;

**Whereas** the company and Atlas are interested in the company receiving a loan based on 3,000,000 NIS ("loan") from Yaakov Finance or a company controlled by him ("Yaakov Finance "), and both of the company and Atlas approached Avi and asked him to guarantee the loan, and Avi agreed to this under the conditions detailed in the agreement dated 8.1.24

**and whereas** Yaakov Finance did not agree to lend the company the loan, and the company and Atlas requested that Avi lend the company the amount of the loan;

**And whereas** Avi agreed to lend the company the amount of the loan, subject to what is stated in this agreement and without deviating from what is stated in the agreement dated January 8, 2024

**and whereas** the parties wish to regulate their relations, everything as specified in this agreement;

Therefore, it was declared, conditioned and agreed upon between the parties as follows:

1. Since Yaakov Finance refused to give the company the loan, it was agreed between the parties that the loan would be given to the company by Avi, who placed the loan by Yaakov Finance. The loan will be provided by Avi to the company shortly after the signing of this agreement by transferring the amount of the loan, i.e. (3,000,000 by bank transfer or by using IBAN to the company's account No. 266726 at branch 423 of Bank Mizrahi Tefahot Ltd.
2. The conditions specified in the agreement dated January 8, 2024 will continue to apply to the parties, subject to the changes required by the fact that Avi will be the lender instead of the lender defined in the aforementioned agreement. In any case that there is a contradiction between this agreement and the agreement dated January 8, 2024, the provisions favorable to Avi will apply.
3. All the documents accompanying the agreement dated 1/8/24, including the bond and the encumbrance created and registered in favor of Avi and written instructions to the trustee, will be amended in order to adapt to the fact that the loan was given to the company by Avi and not by Yaakov Finance, and in such a way that Avi replaces Yaakov Finance everywhere in the aforementioned documents. The parties will sign all the documents necessary for this, including for the purpose of registering and/or correcting the lien at the same time as signing the agreement and will work to register the said lien immediately.
4. The company undertakes that a total of 250,000 of the loan money will be deposited in the company's account in a closed bond deposit for the first year to guarantee the payment of the interest for the first year.
5. The loan is for a period of two years.
6. The company will pay interest at the rate of 9.75% per year (according to prime + 3.75%). In the event of an increase in the prime interest rate, the interest will be raised accordingly. For the avoidance of doubt, the interest rate will only be updated upwards. The loan will be calculated according to 360 days a year.
7. During the first year, the company will pay only interest payments. The interest payments for the first year in full will be paid in advance in 6 checks for the repayment dates 4/29/24 to 9/29/24 for a total of 48,750 + VAT, each (VAT will be added to the above interest payments against the tax invoice) to the extent that an addition is required This interest amount will be paid within 10 days from the date of publication of the increase in the prime interest rate.
8. In addition, the company will give Avi 13 checks, as follows:
  - A. One check for the amount of 3,000,000 without a payment date and this for payment of the full amount of the loan fund. The repayment date will be filled in by Avi and a representation for repayment in any case where the borrower does not comply with the terms of this agreement.

- B. 12 monthly checks to repay the loan principal and interest for the second year, in the amount of 250,000 each, for payment dates 02.01.25 onwards. In addition, the company will issue 12 checks for the payment of the interest for the second year in the amount of 24,375 starting from 01.02.2025. To the extent that an addition to the amount of interest is required, this will be paid within 10 days from the date of publication of the increase in the prime interest rate.
9. In the event that the company requests before 29.1.25 to extend the loan period for another year, subject to the fact that the company has met all the payments for the interest for the first year and there is no delay in payments, and on the condition that Avi agreed to the request to extend the loan period as mentioned, the loan period will be extended by 12 months additional, and accordingly the company will deliver 24 checks for repayment of the loan principal and interest during the two-year period, which will replace the 12 checks delivered as mentioned in section 5b above.
- 9.1 It is agreed that Atlas will guarantee the fulfillment of all the company's obligations in this agreement and in the agreement dated 8.1.24

And the parties came to witness the undersigned

Agreement parties	signature
Atlas Global Brands Inc.	
Cambrosia Ltd	<div>Cambrosia Ltd Private company 516364365</div>
Avi Elkayam	
Shahar Management Group(SMG) Ltd	<div>Shahar Maintenance and Management Group Ltd Private company 511484784</div>

Barak Lechtenstein adv  
License number 14244

I, the undersigned, an attorney \_\_\_\_\_ confirm that this agreement was signed by Mr. Yonatan Ben- Kanaan , who was authorized to sign it on behalf of Atlas, and that his signature is binding on Atlas for all intents and purpose.

Barak Lechtenstein adv  
License number 14244

**89/3/40272**

## הסכם

מיום 28 ינואר 2024

בין: **אבי אלקיים, נושא ת"ז מס' 59576538 ואו חברת קבוצת שחר ניהול (ק.ש.ג.) בע"מ, חברה מס' 511484784** שבשליטתו (להלן "**אבי**")

**לבין:** קמברוסיה בע"מ ח.פ. 516364395 ("**החברה**"), שכתובתה גילי ישראל 15 ראשון לציון, באמצעות מורשה החתימה של החברה תמיר גדו

**לבין:** Atlas Global Brands Inc ("**אטלס**") שכתובתה, 566 Riverview Dr, Unit 104 Chatham, ON N7M 0N2, Canada, באמצעות מורשה החתימה של החברה יונתן בן-כנען החברה ואטלס ביחד ולחוד

כל אחד "**צד**", וביחד: "**הצדדים**"

**הואיל** ובין הצדדים נחתם הסכם מיום 8.1.24 שהעתקו מצ"ב ;

**והואיל** והחברה ואטלס היו מעוניינות שהחברה תקבל הלוואה על סך 3,000,000 ₪ ("**הלוואה**"), מחברת יעקב פינגסים והשקעות בע"מ או חברה בשליטתה ("**יעקב פינגסים**"), והחברה ואטלס פנו לאבי וביקשו כי יערוך להלוואה, ואבי הסכים לכך בתנאים שפורטו בהסכם מיום 8.1.24 ;

**והואיל** ויעקב פינגסים לא הסכים להלוות לחברה את ההלוואה, והחברה ואטלס ביקשו כי אבי ילווה לחברה את סכום ההלוואה ;

**והואיל** ואבי הסכים להלוות לחברה את סכום ההלוואה, בכפוף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם מיום 8.1.24 ;

**והואיל** והצדדים מבקשים להסדיר את היחסים ביניהם, הכל כמפורט בהסכם זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

- מאחר ויעקב פינגסים סירבה ליתן לחברה את ההלוואה הוסכם בין הצדדים כי ההלוואה תינתן לחברה על ידי אבי חלף העמדת ההלוואה על ידי יעקב פינגסים. ההלוואה תועמד על ידי אבי לחברה בסמוך לאחר חתימת הסכם זה על ידי העברת סכום ההלוואה, דהיינו 3,000,000 ₪ (בהעברה בנקאית או בהעברת זה"ב) לחשבון החברה מס' 266726 בסניף 423 של בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- התנאים המפורטים בהסכם מיום 8.1.24 ימשיכו לחול על הצדדים, בכפוף לשינויים המחויבים מכך שאבי יהיה המלווה במקום המלווה שהוגדר בהסכם הנ"ל. בכל מקרה שת סתירה בין הסכם זה להסכם מיום 8.1.2024 יחולו החוראות המיטיבות עם אבי.
- כל המסמכים הנלווים להסכם מיום 8.1.24, לרבות אגרת החוב והשעבוד שנוצר ונרשם לטובת אבי וכתב הוראות לטאמן, יתוקנו על מנת להתאימם לכך שההלוואה ניתנה לחברה על ידי אבי ולא על ידי יעקב פינגסים, ובאופן שאבי יבוא במקום יעקב פינגסים בכל מקום במסמכים הנ"ל. הצדדים יחתמו על כל המסמכים הדרושים לכך לרבות לצורך רישום ואו יתיקון השעבוד בד בבד עם חתימת הסכם ויפעלו לרישום השעבוד כאמור באופן מיידי .
- החברה מתחייבת כי סך של 250,000 ₪ מתוך כספי ההלוואה יופקדו בחשבון החברה בפק"מ סגור לשנה הראשונה להבטחת פירעון הריבית של השנה הראשונה.
- ההלוואה הינה לתקופה של שנתיים.
- החברה תשלם ריבית בשיעור של 9.75% לשנה (לפי פריים + 3.75%). במקרה של עליה בשיעור ריבית הפריים, הריבית תועלה בהתאם. למען הסר ספק, הריבית תעודכן כלפי מעלה בלבד. ההלוואה תחושב לפי 360 ימים בשנה.
- במהלך השנה הראשונה תשלם החברה תשלומי ריבית בלבד. תשלומי הריבית לשנה הראשונה במלואה, ישולמו מראש ב- 6 שקים לתאריכי פרעון 29.4.24 ועד 29.9.24, על סך 48,750 ₪ + מע"מ, כל אחד (לתשלומי הריבית הנ"ל יתווסף מע"מ כנגד חשבונית מס). ככל שתידרש תוספת לסכום הריבית זו תשולם בתוך 10 ימים ממועד פרסום העליה בשיעור ריבית הפריים.
- בנוסף תמסור החברה לאבי 13 שקים, כדלקמן :
  - א. שיק אחד על סך 3,000,000 ₪ ללא תאריך פירעון וזאת לפירעון מלוא סכום קרן ההלוואה. תאריך הפירעון ימולא על ידי אבי ויצוג לפרעון בכל מקרה בו הלווה לא יעמוד בתנאי הסכם זה.
  - ב. 12 שקים חודשיים לחזר קרן ההלוואה והריבית לשנה השניה, בסך של 250,000 ₪ כל אחד, לתאריכי פירעון 01.02.25 ואילך. בנוסף החברה תפקיד 12 שקים לפירעון הריבית לשנה השנייה בסך 24,375 ₪ החל מ- 01.02.2025. ככל שתידרש תוספת לסכום הריבית זו תשולם בתוך 10 ימים ממועד פרסום העליה בשיעור ריבית הפריים.
  9. במקרה שהחברה תבקש לפני תאריך 29.1.25, להאריך את תקופת ההלוואה לשנה נוספת, בכפוף לכך כי החברה עמדה בכל התשלומים בגין הריבית עבור השנה הראשונה ולא חל כל פיגור בתשלומים, ובתנאי כי אבי הסכים לבקשת הארכת

תקופת ההלוואה כאמור, תוארך תקופת ההלוואה ב- 12 חודשים נוספים, ובהתאם החברה תמסור 24 שקים להחזר קרן ההלוואה והריבית במהלך תקופת השנתיים, אשר יחליפו את 12 השקים שנמסרו כאמור בסעיף 5.5 לעיל.

9.1 מוסכם כי אטלס ערבה לקיום כל התחייבויות החברה בהסכם זה ובהסכם מיום 8.1.24.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הצדדים להסכם	חתימה
Atlas Global Brands Inc	
קמברוסיה בע"מ	
אבי אלקיים	
קבוצת שחר ניהול (ק.ש.נ.) בע"מ	

קבוצת שחר ניהול

(ק.ש.נ.) בע"מ

ברק ליכטנשטיין, עו"ד  
מ.ר. 14244

אני החתום מטה, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי מר תמיר גדו שהינו מורשה החתימה של החברה, וכי חתימתו בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר וענין.

ברק ליכטנשטיין, עו"ד  
מ.ר. 14244

ברק ליכטנשטיין, עו"ד  
מ.ר. 14244

ברק ליכטנשטיין, עו"ד

אני החתום מטה, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי מר יונתן בן-כנען שהוסמך לחתום עליו בשם אטלס, וכי חתימתו מחייבת את אטלס לכל דבר וענין.

ברק ליכטנשטיין, עו"ד  
מ.ר. 14244

ברק ליכטנשטיין, עו"ד  
מ.ר. 14244

ברק ליכטנשטיין, עו"ד  
מ.ר. 14244

8913140272