



## דוח שנתי רביעי מטעם בעל התפקיד

בהתאם להוראות ההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999  
ולהחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו

## פרופיט תעשיות בנייה בע"מ (החברה")

רו"ח חן ברדיצ'ב

בעל תפקיד

יולי 2024

### **Avidor-Bardichev-Gazit CPA**

Roni Avidor CPA (Isr)

Chen Bardichev CPA (Isr)

Guy Gazit CPA (Isr)

12 Habonim St. Ramat-Gan 52462

טל': 5750421-03

פקס: 5753512-03

abg@abg.co.il

### **אבידור-ברדיצ'ב-גזית רואי חשבון**

רוני אבידור, רו"ח

חן ברדיצ'ב, רו"ח

גיא גזית, רו"ח

רח' הבונים 12 רמת-גן 52462



|        |                                                              |    |
|--------|--------------------------------------------------------------|----|
| 3..... | כללי                                                         | 1. |
| 3..... | מידע צופה פני עתיד והסתייגות                                 | 2. |
| 3..... | תיאור החברה ומהלך העניינים עד להשלמת ההסדר ומינוי בעל התפקיד | 3. |
| 4..... | פעולות שננקטו על ידי בעל התפקיד                              | 4. |
| 4..... | נכסי החברה                                                   | 5. |
| 6..... | הסבר לעניין השלכות של התקשרות עבר עם משקיע                   | 6. |
| 6..... | תזרים מזומנים                                                | 7. |
| 6..... | התחייבות החברה וביצוע תשלומים למחזיקי האג"ח                  | 8. |
| 7..... | זכות חוזית של בעלי המניות ערב כניסתו לתוקף של ההסדר          | 9. |

## **Avidor-Bardichev-Gazit CPA**

Roni Avidor CPA (Isr)  
Chen Bardichev CPA (Isr)  
Guy Gazit CPA (Isr)  
12 Habonim St. Ramat-Gan 52462

טל': 5750421-03  
פקס: 5753512-03  
abg@abg.co.il

## **אבידור-ברדיצ'ב-גזית רואי חשבון**

רוני אבידור, רוא"ח  
חן ברדיצ'ב, רוא"ח  
גיא גזית, רוא"ח  
רח' הבונים 12 רמת-גן 52462



## 1. כללי

ביום 19 ביוני 2016, נכנס לתוקפו הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999 שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב של החברה ולבין בעלי המניות של החברה ("ההסדר"). על פי מסמכי ההסדר<sup>1</sup> ובהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ("בית המשפט")<sup>2</sup> הח"מ, חן ברדיצ'ב מונה כבעל תפקיד, כאשר הוראותיו וסמכויותיו נקבעו במסגרת מסמכי ההסדר.

דוח זה מוגש בהתאם למפורט בנספח 4.1 לתכנית ההסדר לעניין גדר האחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד<sup>3</sup> וכולל פרטים בדבר התפתחויות ענייני החברה ולסטטוס מימוש נכסי החברה, שחלו מיום פרסום הדוח השנתי השלישי שפורסם באתר החברה הייעודי כהגדרתו להלן ביום 30 באוקטובר 2019 ("הדוח השנתי השלישי") ועד למועד פרסום דוח זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח. דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצויים הדוח השנתי הראשון שפורסם ביום 14 בספטמבר 2016 באתר החברה הייעודי כהגדרתו להלן ("הדוח השנתי הראשון"), הדוח השנתי השני שפורסם ביום 25 באפריל 2018 באתר החברה הייעודי כהגדרתו להלן ("הדוח השנתי השני") והדוח השנתי השלישי כהגדרתו לעיל.

לכל המונחים הנזכרים בדוח זה תהא המשמעות שניתנה להם בדוח השנתי השלישי, אלא אם ניתן להם במפורש פירוש אחר בדוח זה.

דיווחי בעל התפקיד ודיווחים נוספים כפי שנקבעו בהסדר, מועלים לאתר ייעודי שהוקם לצורך עדכוני החברה בכתובת <http://www.profit1.co.il> ("אתר החברה הייעודי").

יצוין כי ביום 24 בדצמבר 2023, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, לדחות פעם נוספת את מועד הפירעון הסופי של הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וזאת חלף 31 בדצמבר 2023.

## 2. מידע צופה פני עתיד והסתייגות

דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת בעל התפקיד ו/או החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי – התממשות משמעותיים. מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמים חיצוניים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת בעל התפקיד ו/או החברה.

## 3. תיאור החברה ומהלך העניינים עד להשלמת ההסדר ומינוי בעל התפקיד

<sup>1</sup> מסמכי ההסדר, כללו את תכנית ההסדר ואת שטר הנאמנות המתוקן, על נספחיהם כפי שצורפו לדוח מידי שפרסמה החברה במגנ"א ביום 5 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-042010) להלן: "תכנית ההסדר" ו-"שטר הנאמנות המתוקן", בהתאמה ויחד: "מסמכי ההסדר".

<sup>2</sup> החלטת בית המשפט ניתנה ביום 11.5.2016.

<sup>3</sup> ראה גם סעיף 20 לשטר הנאמנות המתוקן.

### Avidor-Bardichev-Gazit CPA

Roni Avidor CPA (Isr)  
Chen Bardichev CPA (Isr)  
Guy Gazit CPA (Isr)  
12 Habonim St. Ramat-Gan 52462

טל': 5750421-03  
פקס: 5753512-03  
abg@abg.co.il

### אבידור-ברדיצ'ב-גזית רואי חשבון

רונאי אבידור, רוי"ח  
חן ברדיצ'ב, רוי"ח  
גיא גזית, רוי"ח  
רח' הבונים 12 רמת-גן 52462



לפרטים אודות תיאור החברה ומהלך העניינים עד להשלמת ההסדר ומינוי בעל התפקיד ראו סעיף 3 בדוח השנתי הראשון.

#### 4. פעולות שננקטו על ידי בעל התפקיד

החל ממועד מינויו מפקח ומנהל בעל התפקיד את עסקי החברה ופועל למימוש נכסיה בערכים מיטביים<sup>4</sup> במטרה לשרת את חובה למחזיקי אג"ח ד' ולקיום התחייבויותיה כלפי בעלי המניות (אם וככל שהדבר יתאפשר), ובהתחשב במועדי הפירעון כפי שנקבעו בשטר הנאמנות המעודכן.

בעל התפקיד, צוותו ויועצי החברה מנהלים תזרים מזומנים שוטף לבחינת צרכי החברה בטווח הקצר והשנתי ולשם בקרה ומעקב אחר הוצאות החברה וחברות בנות. נפתח חשבון בנק ייעודי לטובת מימוש ההסדר אליו הועברו עיקר הכספים מחשבונות החברה וכן בוצעו פעולות לקבלת זכויות חתימה לבעל התפקיד בחשבונות החברה.

בעל התפקיד פעל וממשיך לפעול לפירוקן מרצון של חברות לא פעילות המהוות נטל על החברה.

בעל התפקיד פועל, בין היתר, לצמצום הוצאות החברה אשר פחתו החל ממועד מינויו בהיקפים משמעותיים ביותר.

#### 5. נכסי החברה

נכסי החברה כוללים יתרות מזומנים ושווי המזומנים המצויים ברשותה, וכן נכסי נדל"ן ואחרים המוחזקים באמצעות חברות קשורות. **כנספח מספר 1** לדוח זה מצורפת רשימה של נכסי הנדל"ן שבבעלות החברה ונכסי נדל"ן שמומשו עד למועד פרסום דוח זה.

להלן יובא פירוט נוסף, אודות חלק מנכסי החברה אשר מומשו מיום פרסום הדוח השנתי השלישי ועד למועד דוח זה:

##### 5.1 יג'לונסקה, ורשה, פולין

ביום 26 בנובמבר 2018, ניתן אישור עקרוני של בית המשפט למכירת זכויותיה של Jagiolonska Centrum Logistyczne s.p zoo, חברה המאוגדת על פי דיני פולין ואשר החברה מחזיקה בה בעקיפין בכ-15.625% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("Jagiolonska"), בנכס המוקם על קרקע בורשה שבפולין בשטח של כ-50,800 מ"ר ("הנכס") וזאת על פי הסכם מכר.

ביום 16 בדצמבר 2019, Jagiolonska, השלימה עסקה למכירת זכויותיה במקרקעין בשטח של כ-132 דונם שעליהם מספר בניינים בשטח בנוי כולל של כ-47.5 אלפי מ"ר בורשה בפולין ובתמורה לסך כולל של 210 מיליון זלוטי (כ-189 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים אודות הבקשה והעסקה ראו הודעות שפורסמו באתר הייעודי בימים 1 בנובמבר 2018 ו-10 בדצמבר 2019 ו-23 באפריל 2020.

##### 5.2 מטרופול, ורשה, פולין

<sup>4</sup> ראה סעיף 5 לדוח זה.



בהמשך להודעה שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2018 באתר הייעודי, לפיו התקבל מכתב דרישה ממשרד עו"ד המשמש כבא כוחו של תאגיד בנקאי בפולין (בסעיף זה: **"הבנק"**) בקשר לערבות (בסעיף זה: **"הערבות"**) שניתנה על ידי החברה לטובת הבנק כנגד הלוואה בסך של כ- 7.14 מיליון אירו (בסעיף זה: **"החוב"**) שהועמדה בשנת 2008 לחברת Metropol NH S.P. Z.O.O., חברה הרשומה בפולין והמוחזקת בעקיפין על ידי החברה (50%) באמצעות שרשרת חברות (**"מטרופול"**)<sup>5</sup> ועל ידי ניו הורזון גרופ בע"מ (50%) (**"השותפה במטרופול"**), במסגרתו נדרשו מטרופול, החברה והשותפה במטרופול להסדיר את פירעון החוב טרם נקיטת הליכים משפטיים, מודיעה בזאת החברה כי מטרופול חתמה על הסכם מחייב למכירת זכויותיה בפרויקט מטרופול עם רוכש שהינו צד ג' שאינו קשור לחברה כנגד סך של כ-6 מיליון אירו בתוספת מע"מ. במסגרת העסקה האמורה, מתוך התמורה סך של כ-4 מיליון יורו שימשו לצורך פירעון החוב של מטרופול לבנק וזאת בהתאם להסכמות בין מטרופול לבנק לפיהן בתמורה לתשלום של כ-4 מיליון יורו, שוחררה מטרופול מכל התחייבויותיה כלפי הבנק בקשר עם החוב.

נוכח פירעון החוב לבנק, בוטלה הערבות כהגדרתה לעיל והחברה אינה ערבה עוד לפירעון החוב של מטרופול.

לפרטים ראו הודעות החברה שפורסמו באתר הייעודי בימים 30 באוגוסט 2018 ו-16 במאי 2019.

יצוין כי, הנכס הופחת במלואו בתחשיבי החברה וזאת בהתאם להערכות הנהלת החברה לפיהם מימוש הנכס לא יכסה את תשלום החוב לתאגיד הבנקאי. לאור עבודה מאומצת של החברה ובעל התפקיד, מימוש הנכס הניב לחברה תזרים מזומנים חיובי וזאת, בין היתר, לאור הסכמת התאגיד הבנקאי לוותר על חלק מהחוב כלפיו. נכון למועד הדוח, העסקה הושלמה על פי תנאיה, כאשר כתוצאה מהעסקה לחברה נבע תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-560 אלפי אירו וזאת לאחר ביצוע תשלומי מיסים והוצאות שונות.

### 5.3 דלתא סטאר, פלוישט, רומניה

ביום 1 ביולי 2019 אישר בית המשפט את בקשת החברה למכירת מלוא זכויותיה של Delta Star Holding Building Real Estate s.r.l., חברה המאוגדת על פי דיני רומניה (בסעיף זה: **"המוכרת"**) ואשר החברה מחזיקה בה בעקיפין, בכ-31.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה, בקרקע בפלוישט שברומניה בשטח של כ-95 דונם (בסעיף זה: **"הנכס"**) בתמורה לסך של כ-900 אלפי יורו וזאת על פי הסכם מכר, שייחתם, בכפוף להשלמת המו"מ וגיבוש הסכם מכר מקדמי או סופי, על ידי המוכרת והרוכש, שלמיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בתאגיד הרוכש הינם צד שלישי שאינו קשור לחברה ובעל מניות במוכרת המחזיק ב-50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה במוכרת. המו"מ עם הרוכשים כמפורט לעיל לא הבשיל לכדי הסכם מחייב. כמו כן, ביום 13 בספטמבר 2020 אישר בית המשפט, בקשת החברה למכירת חלק מזכויות המוכרת במקרקעין בשטח של כ-9 דונם בקרקע בפלוישט שברומניה במחיר של בין כ-900 ל-1,000 אלפי יורו, כאשר המו"מ עם הרוכש כאמור לא הבשיל לכדי הסכם מחייב.

<sup>5</sup> מטרופול הינה תאגיד הרשום בפולין המחזיק בזכויות במבנה בשטח של כ-6,885 מ"ר של משרדים ושטחי אחסנה הממוקם בעיר וורשה בפולין (**"פרויקט מטרופול"**). למידע אודות פרויקט מטרופול ראו סעיף 2 למתכונת הדיווח החלופית לדוח התקופתי לשנת 2015, שפורסמה על ידי החברה במגנ"א (מערכת גילוי נאות של רשות ניירות ערך) ביום 21 במרץ 2016.



ביום 25 ביוני 2024, הגישה החברה בקשה נוספת לבית המשפט למכירת חלק מהזכויות המוכרת, בכ-46 דונם (כפוף להתאמות של השטח כפי שיקבע בעסקה) ובמחיר של כ-120 יורו למ"ר והמשקף כ-5.5 מיליון יורו, בקרקע בפלוישט שברומניה מתוך שטח כולל שהינו בבעלות המוכרת של כ-95 דונם וזאת על פי הסכם מכר, שייחתם, בכפוף להשלמת המו"מ וגיבוש הסכם מכר מקדמי או סופי, על ידי המוכרת והרוכש, שאינו קשור לחברה ו/או למוכרת. על פי המו"מ שמתנהל. נכון למועד הדוח, טרם נחתמו הסכמים מחייבים בקשר עם העסקה וטרם התקבל אישורו של בית המשפט לעסקה.

#### 5.4 בקרקע שבסנט פטרסבורג, רוסיה

ביום 15 ביוני 2020 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב את בקשת החברה, למכירת מלוא הון המניות המונפק של חברת Profit Russia (2006) Ltd, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני רוסיה ושהינה בעלת הזכויות הבלעדית בקרקע שבסנט פטרסבורג, רוסיה, בשטח של כ-255,000 מ"ר (בס"ק זה: "המניות הנמכרות"), המוחזקות על ידי Ranis Holdings (Overseas) Limited, חברה המאוגדת על פי דיני קפריסין ואשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה, כאשר בתמורה למניות הנמכרות התקבלו בידי החברה, סך של כ-1,080 אלפי דולר ארה"ב (כ-3,500 אלפי ש"ח נכון למועד העסקה).

#### 5.5 פעילות בעל התפקיד למימוש נכסי החברה

נכון למועד הדוח, לחברה החזקות בנכס בצפון מערב רומניה (סאטו מארה) המוחזק על ידי Noa D Invest S.R.L. ואשר מונה לה מפרק בהתאם לדין ברומניה וכן נכס נוסף אשר בעל התפקיד פועל למימושו כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

לחברה חברות בנות אשר ממשו נכסים ומסיבות שונות טרם השלימו את הגבייה בגינם או שהגבייה הושלמה אך החברות טרם פורקו. בעל התפקיד פועל להשלמת פעולות שמטרתן גבייה ומימוש של יתרת הנכסים והעברת התקבול בגינם לחברה תוך הסדרת נושאים משפטיים ומיסויים באותן חברות, ובהמשך יפעל לפירוקן.

יצוין כי עלויות הנדרשות לשם שימור נכסי החברה, נבחנות באופן סדיר על ידי בעל התפקיד וככל שנדרש מאושרות על ידו.

#### 6. הסבר לעניין השלכות של התקשרות עבר עם משקיע

7. לפרטים אודות השלכות של התקשרות עבר עם משקיע ראו סעיף 6 בדוח השנתי הראשון. **תזרים מזומנים**

**כנספת מספר 2** לדוח זה מצורף תזרים מזומנים, המציג את היתרה למועד דוח זה ואת צפי ההוצאות לשנה הקרובה, ללא התייחסות לתקבולים צפויים בגין נכסים שטרם מומשו.

**להסרת ספק יצוין כי התזרים כולל ומתבסס על מידע שהינו בגדר מידע צופה פני עתיד, אשר חל לגביו האמור בסעיף 2 לעיל וכי לא מן הנמנע כי תהינה הוצאות ועלויות נוספות מעבר להוצאות ועלויות שנכללו בתזרים.**

בשטר הנאמנות המתוקן, הוגדר סכום הצרכים התזרימיים אשר יוותר בקופת החברה לצורך המשך פעילותה השוטפת בסך כולל של עד 2 מיליוני ש"ח<sup>6</sup>. למועד הדוח היתרה

<sup>6</sup> ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות המתוקן.



בחשבון בעל התפקיד בניכוי התחייבויות לשלם הנה 934 אלפי ש"ח. מבדיקה שנערכה בסמוך למועד דוח זה לחברה יתרת מזומנים מספקת לפעילות בשנה הקרובה.

#### 8. התחייבות החברה וביצוע תשלומים למחזיקי האג"ח

- 8.1 יתרת חוב החברה למחזיקי האג"ח לתאריך 15.8.2016 הנה כ- 90.2 מ"ח.
- 8.2 בתאריך 11.7.2016 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 2.5 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 3.7.2016 באתר החברה הייעודי.
- 8.3 בתאריך 15.8.2016 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 4.2 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 4.8.2016 באתר החברה הייעודי.
- 8.4 בתאריך 19.10.2016 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 0.8 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 29.9.2016 באתר החברה הייעודי.
- 8.5 בתאריך 7.5.2017 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 5.6 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 20.4.2017 באתר החברה הייעודי.
- 8.6 בתאריך 4.6.2017 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 1 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 19.5.2017 באתר החברה הייעודי.
- 8.7 בתאריך 6.7.2017 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 1 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 21.6.2017 באתר החברה הייעודי.
- 8.8 בתאריך 31.8.2017 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 1.7 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 18.7.2017 באתר החברה הייעודי.
- 8.9 בתאריך 15.10.2017 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 1.3 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 19.9.2017 באתר החברה הייעודי.
- 8.10 בתאריך 8.11.2018 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 0.5 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 24.10.2018 באתר החברה הייעודי.
- 8.11 בתאריך 10.4.2019 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 0.5 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 25.3.2019 באתר החברה הייעודי.
- 8.12 בתאריך 18.6.2019 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 1.4 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 10.6.2019 באתר החברה הייעודי.
- 8.13 בתאריך 6.8.2020 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 19 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 28.7.2020 באתר החברה הייעודי.
- 8.14 בתאריך 30.6.2021 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 3.35 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 20.6.2021 באתר החברה הייעודי.
- 8.15 בתאריך 13.2.2022 בוצע תשלום למחזיקי האג"ח (סדרה ד') בסך של כ- 0.5 מ' ש"ח. להרחבה ראו דיווח מתאריך 1.2.2022 באתר החברה הייעודי.

8.16 להלן פירוט הרכב החוב למחזיקי אג"ח ד' בש"ח:

| פרטים        | תאריך      | יתרת קרן   | הפרשי הצמדה | ריבית שנצברה | סה"כ       |
|--------------|------------|------------|-------------|--------------|------------|
| מועד ההסדר   | 19/06/2016 | 74,789,807 | 13,035,313  | 8,248,343    | 96,073,463 |
| לאחר תשלום 1 | 11/07/2016 | 74,789,807 | 13,035,313  | 5,957,671    | 93,782,791 |
| לאחר תשלום 2 | 13/08/2016 | 74,789,807 | 13,301,981  | 2,085,241    | 90,177,029 |
| לאחר תשלום 3 | 19/10/2016 | 74,789,807 | 13,301,981  | 1,930,779    | 90,022,567 |

#### Avidor-Bardichev-Gazit CPA

Roni Avidor CPA (Isr)  
Chen Bardichev CPA (Isr)  
Guy Gazit CPA (Isr)  
12 Habonim St. Ramat-Gan 52462

טל': 5750421-03  
פקס: 5753512-03  
abg@abg.co.il

#### אבידור-ברדיצ'ב-גזית רואי חשבון

רוני אבידור, רו"ח  
חנן ברדיצ'ב, רו"ח  
גיא גזית, רו"ח  
רח' הבונים 12 רמת-גן 52462


**אבידור-ברדיצ'ב-גזית**
**רונאי - חשבון**

|            |           |            |            |            |               |
|------------|-----------|------------|------------|------------|---------------|
| 86,259,535 | -         | 12,950,518 | 73,309,017 | 07/05/2017 | לאחר תשלום 4  |
| 85,697,065 | -         | 13,011,275 | 72,685,790 | 04/06/2017 | לאחר תשלום 5  |
| 85,340,578 | -         | 13,244,691 | 72,095,887 | 06/07/2017 | לאחר תשלום 6  |
| 83,482,155 | -         | 12,391,489 | 71,090,666 | 31/08/2017 | לאחר תשלום 7  |
| 82,845,795 | -         | 12,508,270 | 70,337,525 | 15/10/2017 | לאחר תשלום 8  |
| 86,992,365 | 3,071,725 | 13,583,115 | 70,337,525 | 08/11/2018 | לאחר תשלום 9  |
| 87,635,574 | 3,961,344 | 13,336,705 | 70,337,525 | 10/04/2019 | לאחר תשלום 10 |
| 87,568,118 | 3,225,805 | 14,004,788 | 70,337,525 | 18/06/2019 | לאחר תשלום 11 |
| 71,498,964 | -         | 11,275,898 | 60,223,051 | 06/08/2020 | לאחר תשלום 12 |
| 71,907,003 | -         | 12,296,355 | 59,610,647 | 30/06/2021 | לאחר תשלום 13 |
| 74,146,725 | 1,316,922 | 13,219,155 | 59,610,647 | 13/02/2022 | לאחר תשלום 14 |
| 89,848,607 | 9,263,927 | 20,974,032 | 59,610,647 | 16/07/2024 | למועד הדוח    |

יצוין כי ביום 24 בדצמבר 2023, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, לדחות פעם נוספת את מועד הפירעון הסופי של הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וזאת חלף 31 בדצמבר 2023. לפרטים ראו דוח תוצאות אסיפה שפורסם באתר הייעודי ביום 26 בדצמבר 2023.

#### 9. זכות חוזית של בעלי המניות ערב כניסתו לתוקף של ההסדר

לפרטים אודות זכות חוזית של בעלי המניות ערב כניסתו לתוקף של ההסדר ראו סעיף 9 בדוח השנתי הראשון.

-סוף-

#### **Avidor-Bardichev-Gazit CPA**

Roni Avidor CPA (Isr)  
Chen Bardichev CPA (Isr)  
Guy Gazit CPA (Isr)  
12 Habonim St. Ramat-Gan 52462

טל': 5750421-03 Tel:  
פקס: 5753512-03 Fax:  
abg@abg.co.il

#### **אבידור-ברדיצ'ב-גזית רואי חשבון**

רונאי אבידור, רו"ח  
חנן ברדיצ'ב, רו"ח  
גיא גזית, רו"ח  
רח' הבונים 12 רמת-גן 52462

## נספח מס' 1

| שם הנכס<br>(חברת הנכס)                               | מיקום וסוג הנכס                                                                                                       | מועד<br>רכישת<br>הזכויות<br>בנכס | מהות הזכויות<br>בנכס                                                                      | הערות                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ציריך X-Corp<br/>One AG</b>                       | משרדים, מסחר ואחסנה<br>בשטח של כ- 9,126 מ"ר<br>בעיר אוטלפינגן ציריך<br>שוויץ                                          | פברואר<br>2007                   | זכות בעלות<br>(לחברה 50%<br>מהזכויות בנכס)                                                | הנכס נמכר.<br>לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני<br>שפורסם ביום 25 באפריל 2018 באתר<br>החברה הייעודי כהגדרתו להלן ("הדוח<br>השנתי השני")               |
| <b>MJCL יגלונסקה</b>                                 | מרכז אחסנה,<br>לוגיסטיקה, משרדים<br>ומסחר בשטח של כ-<br>50,800 מ"ר בוורשה פולין                                       | דצמבר<br>2002                    | זכות בעלות<br>במבנה וזכות<br>שימוש<br>לצמיתות<br>בקרע (לחברה<br>15.625%<br>מהזכויות בנכס) | הנכס נמכר.<br>לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי לעיל                                                                                                       |
| <b>וורשה<br/>פולין<br/>Metropol NH</b>               | וורשה<br>פולין<br>-----<br>קרקע בשטח של כ- 2,900<br>מ"ר ביעוד מסחרי                                                   | יוני 2007                        | חכירה (לחברה<br>31.25%<br>מהזכויות בנכס)                                                  | הנכס נמכר.<br>לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי לעיל                                                                                                       |
| <b>Golescu<br/>Building srl</b>                      | בניין לשיפוץ בבוקרשט<br>רומניה                                                                                        | יוני 2006                        | חכירה (לחברה<br>62.5%<br>מהזכויות בנכס)                                                   | הנכס נמכר.<br>לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני                                                                                                       |
| <b>Piatra Neamt<br/>Pro Invest<br/>רומניה</b>        | בניין בשטח של כ-<br>3,300 מ"ר המיועד<br>למשרדים בפיאטרה<br>נאמט ברומניה. הבניין<br>בשלב בניה מתקדם<br>(בנייתו הופסקה) | נובמבר<br>2006                   | חכירה (לחברה<br>62.5%<br>מהזכויות בנכס)                                                   | הנכס נמכר                                                                                                                                             |
| <b>בוקרשט SC<br/>Navigator<br/>Group s.r.l</b>       | בוקרשט רומניה<br>-----<br>קרקע לבניית 37,000 מ"ר                                                                      | יוני 2007                        | בעלות (לחברה<br>62.5% מן<br>הזכויות בנכס)                                                 | הנכס נמכר.<br>לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני.                                                                                                      |
| <b>פלוישט,<br/>רומניה<br/>Delta Star<br/>Holding</b> | פלוישט, רומניה<br>-----<br>קרקע בשטח של כ- 95<br>דונם                                                                 | נובמבר<br>2006-ינואר<br>2009     | בעלות (לחברה<br>31.25% מן<br>הזכויות בנכס)                                                | למועד הדוח הגישה החברה בקשה לבית<br>משפט לקבלת אישור עקרוני למכירת הנכס.<br>בשלב זה, טרם נחתם הסכם מחייב למכירת<br>הנכס. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי |

| שם הנכס<br>(חברת הנכס)                    | מיקום וסוג הנכס                                                                             | מועד<br>רכישת<br>הזכויות<br>בנכס | מהות הזכויות<br>בנכס                        | הערות                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Building Real Estate s.r.l                |                                                                                             |                                  |                                             | לעיל.                                                                                                                                                            |
| צפון מערב<br>רומניה<br>סאטו מארה<br>Noa D | צפון מערב רומניה<br>-----<br>זכויות בקרקע בשטח של<br>כ – 105,000 מ"ר                        | אוקטובר<br>2007                  | בעלות<br>(לחברה 25%<br>מהזכויות בנכס)       | מונה מפרק ל Noa D Invest S.R.L.<br>לפרטים ראו סעיף 5.6 בדוח השנתי השני.                                                                                          |
| קונסטנצה<br>רומניה<br>Nevo Farm           | קונסטנצה<br>רומניה<br>-----<br>זכויות בקרקע בשטח של<br>כ – 46,000 מ"ר                       | נובמבר<br>2007                   | בעלות<br>(לחברה<br>56.25%<br>מהזכויות בנכס) | הנכס נמכר על ידי המפרק שמונה לנבו<br>פארם, בהתאם לדין הרומני, כאשר במהלך<br>בשנת 2022 התקבל בידי החברה סך של כ-<br>180 אלפי אירו אשר מקורו במימוש הנכס<br>כאמור. |
| בודפשט<br>הונגריה<br>Fiumei 5 k.f.t       | בודפשט הונגריה<br>-----<br>קרקע בשטח של כ –<br>1,200 מ"ר המיועד לבנית<br>בית מלון           | מאי 2006                         | בעלות (לחברה<br>62.5% מן<br>הזכויות בנכס)   | הנכס נמכר. לפרטים ראו סעיף 5.3 בדוח<br>השנתי השני.                                                                                                               |
| רוסיה<br>Profit Russia<br>(2006)<br>LTD   | סנט פטרסבורג<br>רוסיה<br>-----<br>קרקע בשטח של 255,000<br>מ"ר לבניית 150,000 מ"ר<br>למגורים | ספטמבר<br>2006                   | בעלות (לחברה<br>62.5% מן<br>הזכויות בנכס)   | הנכס נמכר. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח<br>השנתי לעיל.                                                                                                                 |

## נספח מס' 2

### דוח תזרים מזומנים חזוי באלפי ש"ח

| סה"כ    | תזרים צפוי<br>בשנה<br>הקרובה | מיום 1 ביוני<br>2016 ועד מועד<br>פרסום הדוח |                                          |
|---------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| 4,940   | 934                          | 4,940                                       | יתרת פתיחה                               |
|         |                              |                                             | <u>תקבולים</u>                           |
| 26      |                              | 26                                          | שכר דירה                                 |
| 1,504   |                              | 1,504                                       | תקבולים ממכירת נכס גולסקו                |
| 2,863   |                              | 2,863                                       | תקבולים ממכירת נכס בלוני פולין           |
| 6,312   |                              | 6,312                                       | תקבולים ממכירת נכס חולון סנטר            |
| 370     |                              | 370                                         | תקבול מפיקדון בית פרופיט חיפה            |
| 1,155   |                              | 1,155                                       | תקבול מהחזר הלוואות גיא אימו             |
| 5,847   |                              | 5,847                                       | תקבול מהחזר הלוואות אקס קורפ             |
| 21,213  |                              | 21,213                                      | תקבול מהחזר הלוואות יגלונסקה             |
| 1,855   |                              | 1,855                                       | תקבול מהחזר הלוואות פיומי 5              |
| 1,404   |                              | 1,404                                       | תקבול מהחזר הלוואות נביגטור              |
| 2,247   |                              | 2,247                                       | תקבול מהחזר הלוואות מטרופול NH           |
| 520     |                              | 520                                         | תקבול מהחזר הלוואות פרו אינווסט          |
| 682     |                              | 682                                         | תקבול מהחזר הלוואה נבו פארם              |
| 3,604   |                              | 3,604                                       | תקבול מהחזר הלוואה פרופיט רוסיה          |
| 85      |                              | 85                                          | תקבולים אחרים                            |
| 49,688  | -                            | 49,688                                      | סה"כ תקבולים                             |
|         |                              |                                             | <u>תשלומים</u>                           |
| -3,710  | -126                         | -3,584                                      | שכר עבודה ושכ"ט יועצים                   |
| -1,017  | -                            | -1,017                                      | אחזקת משרד                               |
| -1,833  | -139                         | -1,694                                      | שירותים מקצועיים, ביטוח ומשפטיות         |
| -1,479  | -                            | -1,479                                      | עמלות מכירה חברת הניהול                  |
| -1,140  | -                            | -1,140                                      | עמלות מכירה בעל תפקיד                    |
| -730    | -32                          | -698                                        | הלוואות לחברות מוחזקות (השתתפות בהוצאות) |
| -578    | -                            | -578                                        | תשלומים לנותני שרותים במסגרת הסדר חוב    |
| -43,393 | -                            | -43,393                                     | תשלום למחזיקי האג"ח                      |
| -113    | -2                           | -111                                        | עמלות בנק והפרשי שער                     |
|         |                              |                                             |                                          |
| -53,993 | -299                         | -53,694                                     | סה"כ תשלומים                             |
| -4,305  | -299                         | -4,006                                      | סה"כ תקבולים בניכוי תשלומים              |
|         |                              |                                             |                                          |
| 635     | 635                          | 934                                         | יתרה לסוף התקופה                         |
|         |                              |                                             |                                          |