



## דוח שנתי שלישי 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

אוקטובר 2019

#### **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



	תוכן
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

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

### **אבדור-ברדיצ'ב-גזית רואי חשבון**

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



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

## 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 השני 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") והדוח השנתי השני שפורסם ביום 25 באפריל 2018 באתר החברה הייעודי כהגדרתו להלן ("הדוח השנתי השני").

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

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

יצוין כי ביום 5 בדצמבר 2018, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, לדחות את מועד הפירעון הסופי של הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וזאת חלק 31 בדצמבר 2018.

## 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

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

<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**

רוני אבידור, רו"ח

חן ברדיצ'ב, רו"ח

גיא גזית, רו"ח

רח' הבונים 12 רמת-גן 52462



#### 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 החל 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 השני ועד למועד דוח זה:

##### 5.1 יגלונסקה, ורשה, פולין

ביום 26 בנובמבר 2018, ניתן אישור עקרוני של בית המשפט למכירת מלוא 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, בנכס המוקם על קרקע בורשה שבפולין בשטח של כ-50,800 מ"ר ("הנכס") וזאת על פי הסכם מכר, שיחתם, בכפוף להשלמת המו"מ וגיבוש הסכם מכר מקדמי או סופי. לפרטים נוספים אודות הבקשה ראו הודעה שפורסמה באתר הייעודי ביום 1 בנובמבר 2018. למועד הדוח טרם נחתם חוזה למכירת הזכויות בנכס כאמור, כאשר מתנהל מו"מ למכירת הנכס.

##### 5.2 מטרופול, ורשה, פולין

בהמשך להודעה שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2018 באתר הייעודי, לפיו התקבל מכתב דרישה ממשד 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

<sup>4</sup> ראה סעיף 5 לדוח זה.



ידי החברה (50%) באמצעות שרשרת חברות ("מטרופול")<sup>5</sup> ועל ידי ניו הוריזון 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. לפרטים ראו הודעת החברה מיום 19 במאי 2018.

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

כמפורט בהודעת החברה מיום 2 ביולי 2019, 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 ואשר החברה מחזיקה בה בעקיפין, בכ-31.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה, בקרקע בפלוישט שברומניה בשטח של כ-95 דונם (בסעיף זה: "הנכס") 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. לפרטים ראו בקשת החברה לבית המשפט שפורסמה באתר הייעודי ביום 6 ביוני 2019. למועד הדוח טרם נחתם חוזה למכירת הזכויות בנכס כאמור, כאשר מתנהל מו"מ למכירת הנכס.

### 5.4 פעילות בעל התפקיד למימוש נכסי החברה

בעל התפקיד לומד ומבקר בנכסי החברה המהותיים, ובודק את הדרך הנכונה לממשם תוך התחשבות במצבם התפעולי והמשפטי, הערכות שווי שהתקבלו, השותפים באותם נכסים ויחסים מול צדדים קשורים. נכסי החברה ככלל מוצעים למכירה באמצעות מתווכים מקומיים. בשלב זה מצויה החברה במשא ומתן בשלבים שונים ביחס למספר נכסים.

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.

<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.



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

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 לדוח השנתי השני.

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

לפרטים אודות השלכות של התקשרות עבר עם משקיע ראו סעיף 6 בדוח השנתי הראשון.

#### 7. 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. למועד הדוח היתרה בחשבון בעל התפקיד בניכוי התחייבויות לשלם הנה 1.9 מיליוני 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 מש"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.

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

**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

**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

- 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 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
לאחר תשלום 4	07/05/2017	73,309,017	12,950,518	-	86,259,535
לאחר תשלום 5	04/06/2017	72,685,790	13,011,275	-	85,697,065
לאחר תשלום 6	06/07/2017	72,095,887	13,244,691	-	85,340,578
לאחר תשלום 7	31/08/2017	71,090,666	12,391,489	-	83,482,155
לאחר תשלום 8	15/10/2017	70,337,525	12,508,270	-	82,845,795
לאחר תשלום 9	08/11/2018	70,337,525	13,583,115	3,071,725	86,992,365
לאחר תשלום 10	10/04/2019	70,337,525	13,336,705	3,961,344	87,635,574
לאחר תשלום 11	18/06/2019	70,337,525	14,004,788	3,225,805	87,568,118
למועד הדוח	15/09/2019	70,337,525	13,837,767	4,040,414	88,215,706

יצוין כי ביום 5 בדצמבר 2018, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, לדחות את מועד הפירעון הסופי של הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וזאת חלק 31 בדצמבר 2018. לפרטים ראו דוח תוצאות אסיפה שפורסם באתר הייעודי ביום 5 בדצמבר 2018.

#### 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  
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

## נספח מס' 1

שם הנכס (חברת הנכס)	מיקום וסוג הנכס	מועד רכישת הזכויות בנכס	מהות הזכויות בנכס	הערות
ציריך X-Corp One AG	משרדים, מסחר ואחסנה בשטח של כ- 9,126 מ"ר בעיר אוטלפינגן ציריך שוויץ	פברואר 2007	זכות בעלות (לחברה 50% מהזכויות בנכס)	הנכס נמכר. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני שפורסם ביום 25 באפריל 2018 באתר החברה הייעודי כהגדרתו להלן ("הדוח השנתי השני").
MJCL יגלונסקה	מרכז אחסנה, לוגיסטיקה, משרדים ומסחר בשטח של כ- 50,800 מ"ר בוורשה פולין	דצמבר 2002	זכות בעלות במבנה וזכות שימוש לצמיתות בקרקע (לחברה 15.625% מהזכויות בנכס)	חלק מהזכויות בנכס נמכרו. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני. חלק מתזרים המזומנים שנבע מהעסקה והמסתכם לסך של כ-650 אלפי ש"ח (לפי חלק החברה), מופקד בחשבון בנק בפולין, כאשר החברה פועלת לקבלת הכספים כאמור.
וורשה פולין Metropol NH	וורשה פולין קרקע בשטח של כ- 2,900 מ"ר ביעוד מסחרי	יוני 2007	חכירה (לחברה 31.25% מהזכויות בנכס)	הנכס נמכר. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי לעיל
Golescu Building srl	בניין לשיפוץ בבוקרשט רומניה	יוני 2006	חכירה (לחברה 62.5% מהזכויות בנכס)	הנכס נמכר. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני.
Piatra Neamt Pro Invest רומניה	בניין בשטח של כ- 3,300 מ"ר המיועד למשרדים בפיאטרה נאמט ברומניה. הבניין בשלב בניה מתקדם (בנייתו הופסקה)	נובמבר 2006	חכירה (לחברה 62.5% מהזכויות בנכס)	הנכס נמכר.
בוקרשט SC Navigator Group s.r.l	בוקרשט רומניה קרקע לבניית 37,000 מ"ר	יוני 2007	בעלות (לחברה 62.5% מן הזכויות בנכס)	הנכס נמכר. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני.
פלוישט, רומניה	פלוישט, רומניה	נובמבר 2006-ינואר	בעלות (לחברה 31.25% מן)	למועד הדוח התקבל אישור עקרוני של בית המשפט למכירת הנכס. בשלב זה, טרם



שם הנכס (חברת הנכס)	מיקום וסוג הנכס	מועד רכישת הזכויות בנכס	מהות הזכויות בנכס	הערות
<b>Delta Star Holding Building Real Estate s.r.l</b>	קרקע בשטח של כ- 95 דונם	2009	הזכויות בנכס)	נחתם הסכם מחייב למכירת הנכס. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי לעיל.
<b>צפון מערב רומניה סאטו מארה Noa D</b>	צפון מערב רומניה ----- זכויות בקרקע בשטח של כ – 105,000 מ"ר	אוקטובר 2007	בעלות (לחברה 25% מהזכויות בנכס)	מונה מפרק ל Noa D Invest S.R.L. לפרטים ראו סעיף 5.6 בדוח השנתי השני.
<b>קונסטנצה רומניה Nevo Farm</b>	קונסטנצה רומניה ----- זכויות בקרקע בשטח של כ – 46,000 מ"ר	נובמבר 2007	בעלות (לחברה 56.25% מהזכויות בנכס)	לפרטים אודות כוונה לפעול למינוי מפרק ל Nevo Farm Building S.R.L ראו סעיף 5.6 בדוח השנתי השני.
<b>בודפשט הונגריה Fiumei 5 k.f.t</b>	בודפשט הונגריה ----- קרקע בשטח של כ – 1,200 מ"ר המיועד לבנית בית מלון	מאי 2006	בעלות (לחברה 62.5% מן הזכויות בנכס)	הנכס נמכר. לפרטים ראו סעיף 5 בדוח השנתי השני.
<b>רוסיה Profit Russia (2006) LTD</b>	סנט פטרסבורג רוסיה ----- קרקע בשטח של 255,000 מ"ר לבניית 150,000 מ"ר למגורים	ספטמבר 2006	בעלות (לחברה 62.5% מן הזכויות בנכס)	-

## נספח מס' 2

### דוח תזרים מזומנים חזוי באלפי ש"ח

סה"כ	תזרים צפוי בשנה הקרובה	מיום 1 ביוני ועד 2016 מועד פרסום הדוח	
4,940	2,012	4,940	<b>יתרת פתיחה</b>
			<b>תקבולים</b>
26		26	שכר דירה
1,504		1,504	תקבולים ממכירת נכס גולסקו
2,851		2,851	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
196		196	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 אינוסט
68		68	תקבולים אחרים
<b>24,356</b>	<b>-</b>	<b>24,356</b>	<b>סה"כ תקבולים</b>
			<b>תשלומים</b>
-2,514	-432	-2,082	שכר עבודה ושכ"ט יועצים
-978	-198	-780	אחזקת משרד
-1,177	-110	-1,066	שירותים מקצועיים, ביטוח ומשפטיות
-553	-	-553	עמלות מכירה חברת הניהול
-539	-	-539	עמלות מכירה בעל תפקיד
-323	-	-323	הלוואות לחברות מוחזקות
-1,404	-	-1,404	תשלומים לנותני שרותים במסגרת הסדר חוב
-20,538	-	-20,538	תשלום למחזיקי האג"ח
<b>-28,025</b>	<b>-740</b>	<b>-27,284</b>	<b>סה"כ תשלומים</b>
<b>-3,669</b>	<b>-740</b>	<b>-2,928</b>	<b>סה"כ תקבולים בניכוי תשלומים</b>
<b>1,271</b>	<b>1,271</b>	<b>2,012</b>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>