



תל-אביב, 15 באוקטובר 2020

לכבוד  
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בניה בע"מ  
באמצעות אתר החברה הייעודי

ג.א.נ.,

**הנדון: הודעה בדבר זימון אסיפת התייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בניה בע"מ**

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה"), מתכבדת להודיע בזאת על כינוסה של אסיפה לצורך התייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("מחזיקי אגרות החוב"), אשר תתקיים **ביום ב' ה- 19 באוקטובר 2020, בשעה 11:00** ("האסיפה").  
**ההשתתפות באסיפות תתבצע באמצעות שיחת זום, בלינק:**

<https://us02web.zoom.us/j/83852306211?pwd=SnVrVmXuSzBFSpZzVozclE5RmRtdDZ09>

Meeting ID: 6211 5230 838

Passcode: 393684

באסיפה זו לא תתקיימנה הצבעות. ככל שיועלו במהלך הדיון באסיפה נושאים שנדרשת בגינם הצבעה, תכונס אסיפת מחזיקים נוספת.

האסיפה תינעל עם פיצור המשתתפים בה, ולא תוכרז כאסיפה נמשכת.

**1. על סדר יומה של האסיפה:**

- 1.1 דיון והתייעצות בנוגע לעמדת מחזיקי אגרות החוב ביחס לבקשה שהוגשה על ידי בעל התפקיד לבית המשפט לאישור עקרוני למכירת נכס, כמפורט בבקשת החברה המצורפת כ- **נספח א'** לזימון זה.
- 1.2 דיון בנושאים נוספים שיועלו בישיבה ע"י הנאמן ו/או המחזיקים.

**2. הזכאים להשתתף באסיפה**

זכאי להשתתף באסיפה כל מחזיק אגרת חוב אשר ימציא לנאמן, **עד מועד נעילת האסיפה**:

- 2.1 **אישור מחבר בורסה בדבר יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבבעלותו**, נכון למועד הקובע, ואשר בנוסף, ככל שמדובר בתאגיד ולא באדם, ימציא **כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) כאמור בסעיף 3 להלן**;

**או**

- 2.2 העתק מייפוי כוח מהחברה לרישומים, בגין מספר מסוים של אגרות חוב (סדרה ד'), הרשומות על שמה בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (לפיו מיופה הכוח של החברה לרישומים אינו מנוע מלהפעיל בהצבעה את שיקול דעתו) ואשר לו יצורף אישור בעלות.

המועד הקובע לזכאות להשתתף באסיפה הינו ביום 15.10.2020.

**3. כתב מינוי**

מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף באמצעות באי כוח. כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) שהינו בעל החשבון אצל חבר הבורסה, הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי על ידי הרשאה בכתב חתומה בחותמת התאגיד בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה נתן כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יוגש לנאמן עד מועד פתיחת האסיפה לגביה ניתן ייפוי הכוח.

**4. המניין החוקי**

הואיל והאסיפה מכונסת לצורך התייעצות בלבד בהתאם להוראות סעיף 26ב35 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המניין החוקי לפתיחת אסיפה הוא כל מספר משתתפים שהוא המחזיקים בכל כמות של אגרות חוב מיתרת הסדרה שבמחזור.

**5. עיון במסמכים**

ניתן לעיין בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה במשרדי הנאמן ברחוב ששת הימים 30 בני ברק, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00, בתיאום מראש עם המנכ"לים המשותפים של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרב עופר אורן או דן אבנון, טלפון: 03-5544553.

**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

פר"ק 19392-12-15  
(בקשה מס' 13)  
בפני כב' השופט חגי ברנר

החלטה	13/10/2020
19392-12-15	בקשה 13 בתיק
	שו' חגי ברנר
לעמדת הכנ"ר ונאמן אג"ח ד' עד ליום 25.10.20	

בבית  
בתל

בעניין

מס' חברה 52-004065-0  
באמצעות חן ברדיצ'ב, רו"ח  
בתפקידו כבעל התפקיד שהתמנה בחברה  
בעצמו או על ידי שניצ'ר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין  
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט – קומה 27), רמת גן 5268102  
טל: 03-6113000; פקס: 03-6113001

(“החברה” ו-“בעל התפקיד”, בהתאמה)

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ  
נאמן לאגרות החוב (סדרה ד')  
מרח' הירקון 113, תל אביב 63573  
טל': 03-5274867; פקס: 03-5271736

ובעניין:

(“נאמן אג"ח ד'”)

### הודעה בדבר קיום משא ומתן ובקשה למתן אישור עקרוני לעסקת מכר (על פי הוראות ההסדר)

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר, את מכירת חלק מהזכויות של Delta Star Holding Building Real Estate s.r.l, חברה המאוגדת על פי דיני רומניה ואשר החברה מחזיקה בה בעקיפין, כאמור בסעיף 5 להלן, בכ-31.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה (“המוכרת”), בכ-9,000 אלפי מ"ר בקרקע בפלוישט שברומניה (“הנכס”) מתוך שטח כולל שהינו בבעלות המוכרת של כ-95 דונם וזאת על פי הסכם מכר, שיחתם, בכפוף להשלמת המו"מ וגיבוש הסכם מכר מקדמי או סופי, על ידי המוכרת והרוכש, שאינו קשור לחברה ו/או למוכרת (“הסכם המכר” ו-“הרוכש”, בהתאמה).

המוכרת מנהלת מזה מספר חודשים מו"מ למכירת הנכס, כאשר להערכת החברה, עד חודש ימים ממועד הגשת הבקשה, ייחתם הסכם מכר בין הצדדים, אשר עשוי להיות מותנה בהתקיימות תנאים מוקדמים.

יצוין כי ביום 1 ביולי 2019 אישר בית המשפט הנכבד, במסגרת בקשה מס' 11 בהליך שבכותרת את בקשת החברה למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין היינו, מכירת כ-95 דונם בקרקע בפלוישט שברומניה במחיר של כ-900 אלפי יורו, כאשר המו"מ עם הרוכשים כפי שפורטו במסגרת בקשה מס' 11 כאמור לא הבשיל לכדי הסכם מחייב. בקשה זו הינה למתן אישור עקרוני להתקשרות בעסקת מכר למכירת חלק מהנכס שבבעלות המוכרת כאמור לעיל, שהינו בשטח של כ-9,000 מ"ר ובמחיר של בין כ-900 אלפי יורו לבין כ-1,000 אלפי יורו כמפורט בבקשה זו להלן.

בקשה זו מוגשת לבית המשפט, בהתאם להוראות נספח 4.1 לתכנית ההסדר (כהגדרתה להלן). כמפורט להלן, מאחר שהתמורה על פי הסכם המכר אינה נמוכה ביותר מ-25% משווי הנכס בספרים, על פי המתכונת החלופית הרי שבהתאם להוראות ותוכנית ההסדר אין העסקה טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

### ואלה נימוקי הבקשה:

1. ביום 11 במאי 2016, התקבלה החלטת בית המשפט הנכבד על אישור הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (“חוק החברות”), שבין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו-ז') של החברה לבין בעלי המניות של החברה, במסגרתו, בין היתר, התמנה מר חן ברדיצ'ב, רו"ח, לבעל תפקיד בחברה (“בעל התפקיד” ו-“ההסדר”, בהתאמה).

העתק החלטת בית המשפט הנכבד מיום 11 במאי 2016 מצורף ומסומן כנספח א'.

2. ביום 19 ביוני 2016, לאחר שהתקיימו התנאים והתבצעו הפעולות שנקבעו על פי תכנית ההסדר, נכנס ההסדר לתוקפו.

העתק דוח מיידי שפרסמה החברה במערכת גילוי נאות של רשות ניירות ערך ("מגנ"א"), בדבר כניסת ההסדר לתוקפו מצורף ומסומן כנספח ב'.

העתק תכנית ההסדר ושטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') המהווים את מסמכי ההסדר המלאים מצורף ומסומן כנספח ג' ("תכנית ההסדר" ו-"שטר הנאמנות", בהתאמה).

3. בנספח 4.1 לתכנית ההסדר שעניינו – "גדר אחריות וסמכויותיו של בעל התפקיד" נקבע (בסעיף 3 לנספח הני"ל) כי מימוש נכסים יבוצע על ידי בעל התפקיד אך ורק בכפוף להגשת בקשה מתאימה לבית המשפט (לאישור המכר), אשר נאמן אג"ח ד' יהיה צד לה, ובכפוף לאישור בית המשפט.

#### **בקשה זו מוגשת בהתאם לאמור בנספח 4.1 לתכנית ההסדר.**

כאמור לעיל, החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות פרופיט השקעות (2004) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, ב-31.25% מהון המניות של המוכרת המחזיקה במלוא (100%) מהזכויות בנכס.

4. בימים אלה מנהלת המוכרת משא ומתן מתקדם להתקשרותה בהסכם המכר, כהגדרתו לעיל.

העתק הודעה שפורסמה על ידי החברה באתר הייעודי<sup>1</sup> בדבר קיום מו"מ למכירת הנכס מצורף ומסומן כנספח ד'.

5. כאמור, המוכרת הינה חברה שהתאגדה על פי דיני מדינת רומניה אשר 31.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה מוחזקות ע"י חברת פרופיט השקעות (2004) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה ("החברה הבת").

6. המוכרת מחזיקה בחלקת קרקע בפלוישט, רומניה בשטח של כ-95 דונם ("הקרקע"). יצוין, כי הנכס הינו **הנכס היחיד** בו מחזיקה המוכרת. יצוין כי הנכס נושא עסקת המכר מהווה כ-9 דונם מתוך הקרקע.

7. שווי הקרקע הוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (חלקה של החברה הבת בשיעור של 31.25% מהשווי הכולל) ליום 30.09.2015 ובמתכונת הדיווח החלופית (כהגדרתה בסעיף 11 שלהלן) שפורסמה ביום 21 במרץ 2016 בסך של כ-1,489 אלפי ש"ח. יצוין כי השווי האמור מתייחס לכלל הזכויות במקרקעין היינו ל-95 דונם, כאשר הנכס הנמכר במסגרת הסכם המכר הינו בשטח של כ-9 דונם בלבד המהווה כ-9.5% מהזכויות מתוך כלל המקרקעין.

8. על פי ההסכמות המקדמיות, הנכס יימכר לרוכש בתמורה לסך של בין כ-900 אלפי יורו לבין כ-1,000 אלפי יורו המהווים, על פי שער החליפין היציג של היורו אל מול השקל הידוע בסמוך למועד הבקשה דנן, בין כ-3,600 אלפי ש"ח לכ-4,000 אלפי ש"ח ("התמורה").

9. להערכת החברה, התזרים שצפוי להתקבל בידי החברה, אם וככל שיתקבל, ינבע מחלקה של החברה בתמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בניכוי תשלומי מיסים והוצאות שונות, אם וככל שיהיו. יובהר כי לאור זאת שמדובר במשא ומתן בלבד, אין כל וודאות לכך שהעסקה תתממש, וכן, נכון למועד בקשה זו, החברה אינה יודעת להעריך את תזרים המזומנים הצפוי מהעסקה, אם וככל שתתממש.

10. להלן יפורטו בתמצית עיקרי המשא ומתן:

10.1 הסכם המכר הינו בין הרוכש לבין המוכרת שהינה כאמור בעלת הזכויות היחידה בנכס.

<sup>1</sup> אתר אינטרנט אשר הוקם על ידי החברה ואשר מנוהל על ידי בעל התפקיד, שנמסרות בו הודעות למחזיקי אג"ח ד', בהתאם להוראות תכנית הסדר ושטר הנאמנות, אשר כתובתו: <http://www.profit1.co.il>



- 10.2 על פי הסכם המכר ובכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו בו, יועברו הזכויות בנכס לרוכש.
- 10.3 כ-10% מהתמורה ישולמו למוכרת במועד חתימת הסכם המכר והיתרה תשולם במועד הוצאת היתר בניה על ידי הרוכש, כאשר הצדדים העריכו על פי המידע המצוי בידם כי הוצאת היתר בניה תימשך בין 18 ל-24 חודשים.
- 10.4 התמורה בעסקה קבועה במטבע יורו, כמפורט לעיל.
11. בהתאם להוראות סעיף 3.2 לשטר הנאמנות התחייבה החברה כי כל עסקה לשם מכירה של נכס על ידי החברה או מי מחברות הקבוצה (כהגדרתן בשטר הנאמנות) בשווי הנמוך ב-25% או יותר משווי על פי העדכני מבין: (א) השווי המופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2015; (ב) השווי המופיע במתכונת הדיווח החלופית לדוח התקופתי לשנת 2015 שפורסמה במגנ"א ביום 21 במרץ 2016 ("מתכונת הדיווח החלופית"), תהא טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה רגילה). יצוין כי פרסום מתכונת הדיווח החלופית אושר במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד במסגרת ההליך שבכותרת (בקשה מסי' 3).
- יובהר כי התמורה בעסקה המוצעת אינה נמוכה ביותר מ-25% משווי, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.09.2015 ובמתכונת הדיווח החלופית, ולפיכך אין העסקה טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב.
12. בהתאם להוראות תכנית ההסדר ושטר הנאמנות, בקשה זו תפורסם, בד בבד עם הגשתה לבית המשפט הנכבד, באתר החברה הייעודי.
13. החברה עדכנה את נאמן מחזיקי אג"ח ד' בדבר הגשת בקשה.
- אשר על כן, ובהתאם להוראות החסדר, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את מכירת הנכס על פי הסכם המכר, כמבוקש בפתח הבקשה וכן, את העברת התמורה על פי הסכם המכר, לחשבון בנק המתנהל על שמו של בעל התפקיד.

חן ברדיצ'ב, רו"ח - בעל התפקיד

היום, 13 באוקטובר, 2020