



תל אביב, 19 במאי 2020

לכבוד : מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בניה בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון : הודעה בדבר זימון לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה") – ללא התכנסות בפועל

בהמשך לאסיפת ההתייעצות שהתקיימה ביום 18.5.2020, מתכבדת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("מחזיקי אגרות החוב" או "המחזיקים"), להודיע בזאת על זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, אשר תתקיים ללא התכנסות בפועל ביום א' ה- 24 במאי 2020, בשעה 16:00 ("מועד נעילת האסיפה").

האסיפה תתקיים באמצעות כתב ההצבעה המצ"ב כ-נספח 1 לזימון זה, כמפורט להלן ואשר יוחזר לנאמן עד ליום א' ה- 24 במאי 2020, בשעה 10:00 ("כתב ההצבעה").

לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, השתמש הנאמן בסמכותו על פי חוק, ובהתאם קיצר את המועד הנדרש למתן הודעה מוקדמת בדבר כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב זו.

מחזיק אשר יוכיח לשיעור רצון הנאמן כי החזיק במועד הקובע לאסיפה (קרי, ביום 19 במאי 2020), באגרות חוב (סדרה ד') של החברה, יראו אותו כמי שזכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה באמצעות כתב ההצבעה המצ"ב כ-נספח 1 לזימון זה.

במועד כינוס האסיפה יבדוק הנאמן קיומו של מניין חוקי לפתיחת האסיפה על פי הוכחות הבעלות שישלחו לו עד לאותו מועד. ככל שלא יתהווה המניין החוקי הנדרש לצורך פתיחתה, האסיפה הנדחית, ככל שיהיה בה צורך, תתקיים ללא התכנסות בפועל (אלא אם יודיע הנאמן אחרת), ביום ב' ה- 25 במאי 2020, בשעה 9:00, באמצעות כתבי ההצבעה בלבד שיפורסמו בהמשך ("האסיפה הנדחית") ובמועד זה יבדוק הנאמן קיומו של מניין חוקי לפתיחת אסיפה נדחית על פי הוכחות הבעלות (נכון למועד הקובע – כהגדרתו בסעיף 2 להלן) שנמסרו לו במועד האסיפה בצירוף אלו שנמסרו לנאמן מאוחר יותר עד למועד האסיפה הנדחית.

**1. הנושאים על סדר יומה של האסיפה דנו הינם כדלקמן:**

**1.1 אישור מכירת מלוא זכויות החברה בקרקע בשטח של 255,000 מ"ר בסנט פטסבורג, רוסיה, עפ"י המפורט ברקע להלן** (הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל מכלל המשתתפים

בהצבעה)

**רקע:**

כמפורט בהודעת החברה שפורסמה באתר הייעודי של החברה<sup>1</sup> ומצורפת כ-**נספח ב'** לכתב ההצבעה ("**הודעת החברה**"), Ranis Holdings (Overseas) Limited, חברה המאוגדת על פי דיני קפריסין ואשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("**המוכרת**"), נמצאת במשא ומתן מתקדם להתקשרות בעסקה לפיה, המוכרת תמכור לרוכשים (שאחד מהם הינו שותף של החברה במוכרת), את מלוא הון המניות (100%) של Profit Russia (2006) Ltd חברה פרטית המאוגדת על פי דיני רוסיה ("**הרוכשים**", ו-"**העסקה**", בהתאמה) וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-1,225 אלפי דולר ארה"ב ("**התמורה**"). חלק החברה בתמורה הצפויה הינו כ-1,005 אלפי דולר ארה"ב.

בהתאם להוראות ההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999, שאושר ונכנס לתוקפו ביום 19.6.2016, יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), למכירה על פי עקרונות העסקה החדשה, הואיל והתמורה הצפויה על פי עקרונות העסקה החדשה נמוכה ביותר מ-25% משווי של הנכס על פי מתכונת הדיווח החלופית. השווי על פי מתכונת הדיווח החלופית הינו כ-16,310 אלפי ש"ח שהסתכמו על פי שער החליפין במועד הרלוונטי לסך של כ-4,180 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, המכירה על פי הסכם המכר תהא טעונה את אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו.

#### **נוסח ההחלטה:**

לאשר את מכירת מלוא זכויות Ranis Holdings (Overseas) Limited ב- Profit Russia (2006) Ltd וזאת על פי תנאי העסקה המפורטים ברקע להחלטה זו ובהודעת החברה המצורפת כ-**נספח ב'** לכתב ההצבעה, וכן לאשר לנאמן לבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטה (לרבות חתימה על מסמכים רלוונטיים, והבאת עמדת המחזיקים בפני בית המשפט וכיוצ"ב).

ההחלטה בסעיף 1.1 זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון שב**נספח א'** להלן, ולעניין זה, יראו את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

#### **1.2 אישור התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא החזקות החברה Metropol Holdings**

**Sp. Zoo ("מטרופול")**, עפ"י **המפורט ברקע להלן** (הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל מכלל המשתתפים בהצבעה)

#### **רקע:**

בהמשך לדיווחי החברה באתר הייעודי מהימים 16 בדצמבר 2019 ו-23 באפריל 2020, המצורפים כ- **נספח ג'** לכתב ההצבעה, בקשר עם השלמת עסקה למכירת זכויות במקרקעין בוורשה בפולין ("**העסקה הקודמת**" ו-"**הנכס**"), ובכלל זה בקשר עם עיכובים בקבלת תמורת המכירה כאמור, החברה קיבלה הצעה למכירת מלוא החזקותיה ב- Metropol Holdings

<sup>1</sup> כתובת האינטרנט של האתר הייעודי הינה: [http://www.profit1.co.il/html5/sbs.py?\\_id=8713&did=9949&G=9949](http://www.profit1.co.il/html5/sbs.py?_id=8713&did=9949&G=9949)

Sp. Zoo ("מטרופול") לשותף של החברה בנכס וזאת בתמורה לסך של כ-6.4 מיליון אירו ("עסקת מטרופול").

עסקת מטרופול הינה חלף העסקה הקודמת לפיה החברה הייתה צפויה לקבל כ-7.2 מיליון אירו על פי חלקה היחסי בעסקה הקודמת וזאת לפני הפחתות בגין תשלומי מס, וכו' ואשר החברה לא יודעת להעריכם וכן, החברה לא יודעת להעריך את מועד קבלת התמורה על פי העסקה הקודמת.

### נוסח ההחלטה:

לאשר את עסקת מטרופול כמפורט ברקע לעיל, וכן לאשר לנאמן לבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטה; לרבות חתימה על מסמכים רלוונטיים וכיוצ"ב.

ההחלטה בסעיף 1.2 זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון שבנספח א' להלן, ולעניין זה, יראו את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

## 2. הזכאים להשתתף באסיפה

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

**1.3 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

**1.4** 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 19.5.2020.

## 3. כתב מינוי

מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע באמצעות באי כוח. כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) שהינו בעל החשבון אצל חבר הבורסה, הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם 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. כינוס אסיפה נדחית

כמפורט בפתיח לזימון זה.

**5. המניין החוקי**

המניין החוקי הנדרש לפתיחת האסיפה הינו מס' משתתפים הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם, המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מסכום הערך הנקוב של יתרת אגרות החוב שבמחזור. המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה נדחית הינו שני מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם, המייצגים יחדיו לפחות 10% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

**6. הרוב הדרוש**

הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה בסעיף 1.1 לעיל הינו רוב ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה.

**7. שיפוי ומימון לפעילות הנציגות, המומחים והנאמן**

מחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע לאסיפה באגרות החוב ("המחזיקים"), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה ("הזכאים לשיפוי"): (א). בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או פסק בורר או על פי פשרה אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל של הזכאים לשיפוי הקשורה למעשה או פעולה שעליהם לבצע מכוח ההחלטות שבסעיפים 1.1 ו/או 1.2 לעיל הוראות שטר הנאמנות, הדין, הוראה של בית המשפט, או של כל רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ("ההחלטות"); וכן (ב). בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע ההחלטה או בקשר לפעולות אלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף ההחלטה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חבויות, תביעות, איום בהגשת תביעות, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, ודרישות בנוגע להחלטה ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו.

התחייבויות השיפוי המתוארים לעיל יקראו "**התחייבות השיפוי**" - הכל בכפוף לתנאים שבסעיף ד). להלן ובתנאי כי:

**1.1 בעדיפות ראשונה** – יהיה המימון מתוך כספים שהים בידי הנאמן ככריות למימון השיפוי ושיהיו בידיו בעתיד ובכלל זאת סכומים שיפסקו לטובתו בהליכים. הנאמן יהיה מוסמך לקבוע את הסכום אשר ינוכה מהתשלומים המגיעים למחזיקים וסכום זה יופקד בידי הנאמן ככרית למימון התחייבות השיפוי ("**סכום ההפקדה**"). הנאמן יהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית/יות נוספת/ות כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו. הנאמן יעשה מעת לעת שימוש בסכום ההפקדה לכיסוי התחייבות השיפוי.

**1.2 בעדיפות שניה** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה ב'סכום ההפקדה' כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב בידי הנאמן סכום אותו יקבע הנאמן לכיסוי יתרת התחייבות השיפוי;

לאור האמור לעיל, כל מחזיק אשר יצביע בעד או נגד ה'החלטה', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), מתחייב להפקיד בידי הנאמן סכום שלא יפחת מחלקו היחסי (כהגדרת הביטוי להלן) מתוך 'סכום ההפקדה' כפי שייקבע על ידי הנאמן. לאחר כיסוי התחייבות השיפוי כאמור (הכולל כיסוי חבות לרבות עתידית ו/או נזק עתידי וכן תשלום בגין שכר והוצאות הנאמן ותשלום כל הוצאות הנאמן בהעסקת המומחים ושיפוי כאמור), ישמשו כל הסכומים הבאים אשר ייגבו להחזר למחזיקים אשר נטלו חלק במימון השיפוי, וזאת בקדימות לכל החזר לכלל המחזיקים.

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין ההתחייבות לשיפוי על פי תנאי נספח זה. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי (או מי מהם) זכות לשיפוי, ישיב אותו זכאי לשיפוי את סכום השיפוי ששולם לו בפועל.

במקרה בו יקבע כי התחייבות השיפוי בה מתחייבים המחזיקים חלה (במלואה או בחלקה) על גורם אחר, לא יטען כנגד הנאמן כי עליו או היה עליו לפנות לאותו גורם לקבלת השיפוי. ואין באמור כדי לעכב את תשלום התחייבו השיפוי על ידי המחזיקים בגובה כל סכום שיידרש על ידי הזכאים לשיפוי מכח התחייבות השיפוי.

**מובהר** כי ההחלטה משמעה, בין היתר, כי כל אחד מהמחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), התחייב:

- א. לשלם את חלקו היחסי בהתחייבות השיפוי; **וכן**
- ב. לשפות את הזכאים לשיפוי על פי חלקו היחסי, כאמור בנספח זה.
- ג. **"חלקו היחסי"** משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב שהיו בבעלות כל מחזיק שבגין הצביע בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). להלן, מסך הערך הנקוב של כל אגרות החוב של המחזיקים אשר הצביעו בעד או נגד הצעת ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייעשה על פי הערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים במועד הקובע.
- ד. התחייבות השיפוי כאמור כפופות לתנאים הבאים:
  - (i). ככל שהדבר יהיה אפשרי, יעשה התשלום בדרך של קיזוז סכום ההפקדה ומסכומים אשר יגיעו לנאמן עבור המחזיקים.
  - (ii). אין בהתחייבות לשיפוי כדי לגרוע מחובות מחזיקים שהינם מחזיקים מוסדיים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) (ולעניין זה - מחזיקים מוסדיים כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (אופן הקצאת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007), החלות עליהם (ככל שחלות) על פי

הנחיות משרד האוצר, כפי שיהיו מעת לעת, באשר למחויבותם לשאת במימון הוצאות פעילות הנאמן והמומחים הנ"ל.

(iii). אין בהתחייבות השיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי החלטות אחרות, הסכם הנאמנות, חוק הנאמנות, חוק השליחות ו/או הדין, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן.

(iv). ההוצאות לפי נספח זה יהיו הוצאות שיאושרו על ידי הנאמן.

(v). השיפוי לא יחול במקרים בהם נקבע על ידי בית המשפט בפסק דין חלוט כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון או ברשלנות רבתי ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.

(vi) התנאי לפי פסקה ד(II) לעיל לא יגרע גם מחובת מחזיק ככל שהיא חלה על פי דין.

#### **8. עיון במסמכים**

ניתן לעיין בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') במשרדי הנאמן, שכתובתם: מגדל צ'מפיון קומה 13, דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, בימים א'-ה' בין השעות 00:00-15:00, בתיאום מראש עם המנכ"לים המשותפים של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרב עופר אורן או דן אבנון, בטלפון: 03-5544553.

**בברכה,**

**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**



תל אביב, 19 במאי 2020

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

ג.א.ג.,

הנדון: **כתב הצבעה בנושאים שעל סדר יומה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בניה בע"מ**

בהמשך לזימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה"), אשר תתקיים ביום 24.5.2020:

1. מצורף **כנספח 1** להודעה זו כתב הצבעה.
2. מחזיק באגרות חוב (סדרה ד') של החברה אשר יוכיח לשביעות רצון הנאמן, כי החזיק במועד הקובע לאסיפה (19.5.2020) באגרות חוב (סדרה ד') של החברה, יראו אותו כמי שהשתתף באסיפה (לעניין מניין חוקי), והינו זכאי להצביע באמצעות כתב ההצבעה.
3. ככל שבין מחזיקי אגרות החוב מחזיקים אשר נכנסים בגדר סעיף 35ב(5) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, החזקותיהם באגרות החוב לא נכללו במניין החוקי לאסיפה.
4. לאחר כניסתו לתוקף של חוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 אשר מכוחו בוטל סעיף 35ב(5) לחוק ניירות ערך אשר הסמיך את הנאמן לקבוע כי מחזיק הינו בעל ענין מנוגד וככזה לנטרל את הצבעתו, הנאמן לא ינטרל הצבעת מחזיקים, למעט, הצבעת מחזיק אשר יודיע לנאמן (בין בסימון ענין אישי או אחר במערכת ההצבעות האלקטרונית של רשות ניירות ערך ובין בכתב הצבעה שישלח לנאמן), כי על הנאמן להימנע מספירת קולו במנין קולות המחזיקים בכל החלטות בכתב בהצבעה או בסעיף ספציפי בכתב ההצבעה. הודעה כזאת לא תגרע את החזקת המחזיק מספירת הקולות לצורך קביעת מנין חוקי.

אנא העבירו הצבעותיכם **עד ליום א' ה- 24 במאי 2020, בשעה 10:00** לידי הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

בפקס מספר 03-5271451 או בדואר אלקטרוני בכתובת [VOTING@HERMETIC.CO.IL](mailto:VOTING@HERMETIC.CO.IL)

בברכה,

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

**נספח 1**

**כתב הצבעה**

**של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של  
פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה")**

**שתתקיים ביום א' ה- 24 במאי 2020**

**חלק ראשון**

- א. שם מנפיק התעודה : **פרופיט תעשיות בניה בע"מ**
- ב. מספר תעודת ההתחייבות : **5490123**
- ג. מקום כינוס האסיפה ומועדה : **ביום א', ה- 24 במאי 2020, בשעה 16:00, ללא התכסות**
- ד. מחזיק שלא ימלא את כתב הצבעה במלואו, או מחזיק שלא יצרף לכתב הצבעה ייפוי כח, ייחשב כמי שלא הגיש כתב הצבעה.
- ה. **המועד האחרון למשלוח כתב הצבעה :** עד ליום א' ה- 24 במאי 2020, בשעה 10:00
- ו. את כתב הצבעה יש להגיש לנאמן באחת מהדרכים המפורטות להלן:
- באמצעות פקס מספר 03-5271451 או
- באמצעות קובץ סרוק שישלח בדואר אלקטרוני לכתובת [VOTING@HERMETIC.CO.IL](mailto:VOTING@HERMETIC.CO.IL).
- ז. כתב הצבעה הופץ באתר הייעודי של החברה, פרופיט תעשיות בניה בע"מ.
- ח. **לגבי מחזיק לא רשום** - מחזיק לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. כתב הצבעה יהיה תקף לגבי מחזיק לא רשום רק אם צורף לו אישור בעלות.
- ט. **לגבי מחזיק רשום** - כתב הצבעה יהיה תקף רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.



**חלק שני**

שם המחזיק

\_\_\_\_\_

מספר ת.ז' אם אין למחזיק ת.ז. ישראלית – יש לציין מס' דרכון, והמדינה שבה הוצא ותוקפו / ח.פ. / ח.צ של המחזיק

\_\_\_\_\_

אם המחזיק הינו תאגיד – מדינת ההתאגדות

\_\_\_\_\_

שם מיופה הכח ואיש הקשר מטעמו

\_\_\_\_\_

טלפון של מיופה הכח

\_\_\_\_\_

פקס של מיופה הכח

\_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני של מיופה הכח

\_\_\_\_\_

	<p>כמות אגרות החוב (סדרה ד') של המחזיק במועד הקובע (קרי ביום 19.5.2020)</p>
	<p>במידה והמחזיק הרשום מעוניין להצביע בגין מספר אגרות חוב (סדרה ד') <b>נמוך יותר</b> ממספר אגרות החוב שבבעלותו במועד הקובע יש לציין את מספר אגרות החוב בגינן מצביע המחזיק הרשום</p>

המחזיק/מיופה כח הרשום אשר פרטיו רשומים לעיל **מאשר בזה**, כדלקמן :  
**סמן ככל שרלבנטי:**

א.  המחזיק הרשום הינו נושא משרה בכירה בחברה כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך ;

ב.  המחזיק הרשום הינו תאגיד בשליטת החברה (כמשמעות מונח זה בסעיף 1 חוק ניירות ערך) או בשליטת קרוב של בעל השליטה (כמשמעות מונחים אלה בסעיפים 1 ו- 268 לחוק החברות, תשנ"ט-1999) ;

**או -**

המחזיק הרשום אינו נכלל במסגרת אף אחת מהקבוצות המנויות בסעיפים א' ו- ב' לעיל.

א. **עניין מנוגד**

**לדעת המחזיק הרשום באגרות החוב (סדרה ד') יש לו עניין מנוגד ולפיכך המחזיק מורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין חוקי)**

**1. המחזיק הרשום, אשר פרטיו רשומים לעיל, מצביע על הנושאים המועלים להצבעה כדלקמן:**

**1.1 אישור מכירת מלוא זכויות החברה בקרקע בשטח של 255,000 מ"ר בסנט פטסבורג, רוסיה, עפ"י המפורט ברקע להלן** (הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל מכלל המשתתפים בהצבעה)  
**רקע:**

כמפורט בהודעת החברה שפורסמה באתר הייעודי של החברה<sup>1</sup> ומצורפת כ-**נספח ב'** לכתב ההצבעה ("**הודעת החברה**"), Ranis Holdings (Overseas) Limited, חברה המאוגדת על פי דיני קפריסין ואשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("**המוכרת**"), נמצאת במשא ומתן מתקדם להתקשרות בעסקה לפיה, המוכרת תמכור לרוכשים (שאחד מהם הינו שותף של החברה במוכרת), את מלוא הון המניות (100%) של Profit Russia (2006) Ltd חברה פרטית המאוגדת על פי דיני רוסיה ("**הרוכשים**", ו-"**העסקה**", בהתאמה) וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-1,225 אלפי דולר ארה"ב ("**התמורה**"). חלק החברה בתמורה הצפויה הינו כ-1,005 אלפי דולר ארה"ב.

בהתאם להוראות ההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999, שאושר ונכנס לתוקפו ביום 19.6.2016, יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), למכירה על פי עקרונות העסקה החדשה, הואיל והתמורה הצפויה על פי עקרונות העסקה החדשה נמוכה ביותר מ-25% משווי של הנכס על פי מתכונת הדיווח החלופית. השווי על פי מתכונת הדיווח החלופית הינו כ-16,310 אלפי ש"ח שהסתכמו על פי שער החליפין במועד הרלוונטי לסך של כ-4,180 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, המכירה על פי הסכם המכר תהא טעונה את אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו.

**נוסח ההחלטה:**

לאשר את מכירת מלוא זכויות Ranis Holdings (Overseas) Limited ב- Profit Russia Ltd (2006) וזאת על פי תנאי העסקה המפורטים ברקע להחלטה זו ובהודעת החברה המצורפת כ-**נספח ב'** לכתב ההצבעה, וכן לאשר לנאמן לבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטה (לרבות חתימה על מסמכים רלוונטיים, והבאת עמדת המחזיקים בפני בית המשפט וכיוצ"ב).

ההחלטה בסעיף 1.1 זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון שב**נספח א'** להלן, ולעניין זה, יראו את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

נמנע	נגד	בעד

**אופן ההצבעה:**

<sup>1</sup> כתובת האינטרנט של האתר הייעודי הינה: [http://www.profit1.co.il/html5/sbs.py?\\_id=8713&did=9949&G=9949](http://www.profit1.co.il/html5/sbs.py?_id=8713&did=9949&G=9949)

**1.2 אישור התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא החזקות החברה Metropol Holdings Sp. Zoo ("מטרופול"), עפ"י המפורט ברקע להלן** (הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל מכלל המשתתפים בהצבעה)

**רקע:**

בהמשך לדיווחי החברה באתר הייעודי מהימים 16 בדצמבר 2019 ו-23 באפריל 2020, המצורפים כ- **נספח ג'** לכתב ההצבעה, בקשר עם השלמת עסקה למכירת זכויות במקרקעין בוורשה בפולין ("**העסקה הקודמת**" ו-"**הנכס**"), ובכלל זה בקשר עם עיכובים בקבלת תמורת המכירה כאמור, החברה קיבלה הצעה למכירת מלוא החזקותיה ב- Metropol Holdings Sp. Zoo ("**מטרופול**") לשותף של החברה בנכס וזאת בתמורה לסך של כ-6.4 מיליון אירו ("**עסקת מטרופול**").

עסקת מטרופול הינה חלף העסקה הקודמת לפיה החברה הייתה צפויה לקבל כ-7.2 מיליון אירו על פי חלקה היחסי בעסקה הקודמת וזאת לפני הפחתות בגין תשלומי מס, וכו' ואשר החברה לא יודעת להעריכם וכן, החברה לא יודעת להעריך את מועד קבלת התמורה על פי העסקה הקודמת.

**נוסח ההחלטה:**

לאשר את עסקת מטרופול כמפורט ברקע לעיל, וכן לאשר לנאמן לבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטה; לרבות חתימה על מסמכים רלוונטיים וכיוצ"ב. ההחלטה בסעיף 1.2 זה כפופה להתחייבות השיפוי המיומן שב**נספח א'** להלן, ולעניין זה, יראו את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

נמנע	נגד	בעד

אופן ההצבעה:

**אנא העבירו הצבעותיכם עד ליום א' ה- 24 במאי 2020, בשעה 10:00**  
לידי הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ בפקס מספר 03-5271451 או בדואר אלקטרוני בכתובת  
[VOTING@HERMETIC.CO.IL](mailto:VOTING@HERMETIC.CO.IL)

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

**נספח א'**

**שיפוי ומימון לפעילות הנציגות, המומחים והנאמן**

מחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע לאסיפה באגרות החוב ("המחזיקים"), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה ("הזכאים לשיפוי"): (א). בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או פסק בורר או על פי פשרה אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל של הזכאים לשיפוי הקשורה למעשה או פעולה שעליהם לבצע מכוח איזה מההחלטות שבסעיפים 1.1 ו/או 1.2 לעיל הוראות שטר הנאמנות, הדין, הוראה של בית המשפט, או של כל רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ("ההחלטות"); וכן (ב). בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע ההחלטה או בקשר לפעולות אלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף ההחלטה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חבויות, תביעות, איום בהגשת תביעות, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, ודרישות בנוגע להחלטה ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו

התחייבויות השיפוי המתוארים לעיל יקראו "**התחייבות השיפוי**" - הכל בכפוף לתנאים שבסעיף ד). להלן ובתנאי כי:

**1.1 בעדיפות ראשונה** – יהיה המימון מתוך כספים שהים בידי הנאמן ככריות למימון השיפוי ושיהיו בידיו בעתיד ובכלל זאת סכומים שיפסקו לטובתו בהליכים. הנאמן יהיה מוסמך לקבוע את הסכום אשר ינוכה מהתשלומים המגיעים למחזיקים וסכום זה יופקד בידי הנאמן ככרית למימון התחייבות השיפוי ("**סכום ההפקדה**"). הנאמן יהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית/יות נוספת/ות כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו. הנאמן יעשה מעת לעת שימוש בסכום ההפקדה לכיסוי התחייבות השיפוי.

**1.2 בעדיפות שניה** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה ב'סכום ההפקדה' כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב בידי הנאמן סכום אותו יקבע הנאמן לכיסוי יתרת התחייבות השיפוי;

לאור האמור לעיל, כל מחזיק אשר יצביע בעד או נגד ה'החלטה', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), מתחייב להפקיד בידי הנאמן סכום שלא יפחת מחלקו היחסי (כהגדרת הביטוי להלן) מתוך 'סכום ההפקדה' כפי שייקבע על ידי הנאמן. לאחר כיסוי התחייבות השיפוי כאמור (הכולל כיסוי חבות לרבות עתידית ו/או נזק עתידי וכן תשלום בגין שכר והוצאות הנאמן ותשלום כל הוצאות הנאמן בהעסקת המומחים ושיפוי כאמור), ישמשו כל הסכומים הבאים אשר ייגבו להחזר למחזיקים אשר נטלו חלק במימון השיפוי, וזאת בקדימות לכל החזר לכלל המחזיקים.

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין ההתחייבות לשיפוי על פי תנאי נספח זה. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא

קמה לזכאים לשיפוי (או מי מהם) זכות לשיפוי, ישיב אותו זכאי לשיפוי את סכום השיפוי ששולם לו בפועל.

במקרה בו יקבע כי התחייבות השיפוי בה מתחייבים המחזיקים חלה (במלואה או בחלקה) על גורם אחר, לא יטען כנגד הנאמן כי עליו או היה עליו לפנות לאותו גורם לקבלת השיפוי. ואין באמור כדי לעכב את תשלום התחייבו השיפוי על ידי המחזיקים בגובה כל סכום שיידרש על ידי הזכאים לשיפוי מכח התחייבות השיפוי.

**מובהר** כי ההחלטה משמעה, בין היתר, כי כל אחד מהמחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), התחייב:

- א. לשלם את חלקו היחסי בהתחייבות השיפוי; **וכן**
- ב. לשפות את הזכאים לשיפוי על פי חלקו היחסי, כאמור בנספח זה.
- ג. "חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב שהיו בבעלות כל מחזיק שבגינן הצביע בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). להלן, מסך הערך הנקוב של כל אגרות החוב של המחזיקים אשר הצביעו בעד או נגד הצעת ה'החלטה' לפי העניין (כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייעשה על פי הערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים במועד הקובע.
- ד. התחייבות השיפוי כאמור כפופות לתנאים הבאים:
  - (i) ככל שהדבר יהיה אפשרי, יעשה התשלום בדרך של קיזוז סכום ההפקדה ומסכומים אשר יגיעו לנאמן עבור המחזיקים.
  - (ii) אין בהתחייבות לשיפוי כדי לגרוע מחובות מחזיקים שהינם מחזיקים מוסדיים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) (ולעניין זה - מחזיקים מוסדיים כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (אופן הקצאת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007), החלות עליהם (ככל שחלות) על פי הנחיות משרד האוצר, כפי שיהיו מעת לעת, באשר למחויבותם לשאת במימון הוצאות פעילות הנאמן והמומחים הנ"ל.
  - (iii) אין בהתחייבות השיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי החלטות אחרות, הסכם הנאמנות, חוק הנאמנות, חוק השליחות ו/או הדין, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן.
  - (iv) ההוצאות לפי נספח זה יהיו הוצאות שיאושרו על ידי הנאמן.
  - (v) השיפוי לא יחול במקרים בהם נקבע על ידי בית המשפט בפסק דין חלוט כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון או ברשלנות רבתי ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.
  - (vi) התנאי לפי פסקה ד(II) לעיל לא יגרע גם מחובת מחזיק ככל שהיא חלה על פי דין.

# נספח ב'

18 במאי, 2020

## פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה")

באמצעות מר חן ברדיצ'ב, רו"ח, שהתמנה כבעל תפקיד בחברה ("בעל התפקיד")

ניתנת בזאת הודעה כי Ranis Holdings (Overseas) Limited, חברה המאוגדת על פי דיני קפריסין ואשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("המוכרת"), נמצאת במשא ומתן מתקדם להתקשרות בעסקה לפיה, המוכרת תמכור לרוכשים<sup>1</sup>, את מלוא הון המניות (100%) של Profit Russia (2006) Ltd חברה פרטית המאוגדת על פי דיני רוסיה ("הרוכשים", ו-"העסקה", בהתאמה) וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-1,225 אלפי דולר ארה"ב ("התמורה"). חלק החברה בתמורה הצפויה הינו כ-1,005 אלפי דולר ארה"ב.

Profit Russia הינה הבעלים של קרקע בשטח של 255,000 מ"ר בסנט פטרסבורג, רוסיה ("הנכס").

למידע נוסף אודות הנכס ראו סעיף 2.5.2 למתכונת הדיווח החלופית לדוח התקופתי לשנת 2015, שפורסמה על ידי החברה במגנ"א (מערכת גילוי נאות של רשות ניירות ערך) ביום 21 במרץ 2016 וכן, נספח 1 לדוח השנתי השלישי מטעם בעל התפקיד, שפורסם על ידי החברה באתר הייעודי ביום 30 באוקטובר 2019.

בהתאם להוראות ההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות תשנ"ט-1999, שאושר ונכנס לתוקפו ביום 19.6.2016<sup>2</sup>, יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), למכירה על פי עקרונות העסקה החדשה, הואיל והתמורה הצפויה על פי עקרונות העסקה החדשה נמוכה ביותר מ-25% משווי של הנכס על פי מתכונת הדיווח החלופית. השווי על פי מתכונת הדיווח החלופית הינו כ-16,310 אלפי ש"ח שהסתכמו על פי שער החליפין במועד הרלוונטי לסך של כ-4,180 אלפי דולר ארה"ב.

החברה תפעל יחד עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לזימונה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד'), שעל סדר יומה אישור העסקה.

בנוסף, בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב, המכירה על פי עקרונות העסקה תהא טעונה את אישור בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו.

עוד יובהר כי לאור זאת שמדובר במשא ומתן בלבד, אין כל וודאות לכך שהעסקה תתממש היות והיא כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקת נאותות על ידי הרוכש.

החברה, באמצעות בעל התפקיד, תדווח אודות התפתחויות בקשר עם העסקה.

בכבוד רב,

פרופיט תעשיות בניה בע"מ

באמצעות בעל התפקיד שהתמנה בחברה מר חן ברדיצ'ב, רו"ח

<sup>1</sup> למיטב ידיעת החברה, אחד מהרוכשים הינו השותף של החברה במוכרת והמחזיק בכ-37.5% מהון המניות של המוכרת.

<sup>2</sup> על פי סעיף 3.2 לשטר הנאמנות המתוקן, המהווה חלק ממסמכי ההסדר המחייבים נקבע כך: "החברה מתחייבת כי כל עסקה לשם מכירה של נכס על ידי החברה או מי מחברות הקבוצה בשווי הנמוך ב-25% או יותר משווי על פי העדכני מביין: (א) השווי המופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2015; (ב) השווי המופיע במתכונת הדיווח החלופית לדוח התקופתי לשנת 2015, בהתאם להחלטת בית המשפט, כפי שנכללה בדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-011151); תהא טעונה אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה רגילה."

# נספח ג'

23 אפריל, 2020

## פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה")

באמצעות מר חן ברדיצ'ב, רו"ח, שהתמנה כבעל תפקיד בחברה ("בעל התפקיד")

כמפורט בדיווח שפרסמה החברה ביום 16 בדצמבר 2019, Jagiolonska Centrum Logistyczne s.p, z00, חברה המאוגדת על פי דיני פולין ואשר החברה מחזיקה בכ-15.625% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה<sup>1</sup> ("המוכרת"), 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) ("העסקה" ו-"התמורה").

נכון למועד פרסום דוח זה, התמורה בגין העסקה שולמה למוכרת אך טרם הועברה לבעלי מניותיה של המוכרת.

העיכוב בהעברת תמורת העסקה מהמוכרת נובע, בין היתר, בשל הרגולציה בפולין והצורך, בהמצאת אישורים ובעריכת דוחות כספיים למוכרת וזאת בהתאם להוראות הדין בפולין. החברה ושותפיה במוכרת פועלים לעריכת דוחות כספיים כאמור והמצאת יתר המסמכים הדרושים כאמור.

כמו כן, החברה ושותפיה במוכרת בוחנים השלכות מס אפשריות בגין העברת התמורה כאמור מהמוכרת לבעלי מניותיה, כאשר נכון למועד פרסום הדוח טרם הסתיימה בדיקת השלכות המס כאמור.

החברה תשוב ותעדכן ככל שיהיו שינויים מהותיים בקשר עם האמור לעיל.

בכבוד רב,

פרופיט תעשיות בניה בע"מ

באמצעות בעל התפקיד שהתמנה בחברה מר חן ברדיצ'ב, רו"ח

<sup>1</sup> החברה מחזיקה במוכרת בעקיפין, באמצעות חברת Ramis Investments Limited, אשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה.

## פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה")

באמצעות מר חן ברדיציב, רו"ח, שהתמנה כבעל תפקיד בחברה ("בעל התפקיד")

בהמשך לדיווח שפרסמה החברה באתר הייעודי ביום 10 בדצמבר 2019, בדבר התקשרותה של מחזיקה בכ-15.625% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה<sup>1</sup> ("המוכרת"), בהסכם 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) ("העסקה"), מתכבדת החברה לעדכן כי העסקה הושלמה וכי יתרת תמורת המכירה שולמה למוכרת לאחר שהתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה.

בכבוד רב,

פרופיט תעשיות בניה בע"מ

באמצעות בעל התפקיד שהתמנה בחברה מר חן ברדיציב, רו"ח

---

<sup>1</sup> החברה מחזיקה במוכרת בעקיפין, באמצעות חברת Ramis Investments Limited, אשר החברה מחזיקה בכ-62.5% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה.