



תל-אביב, 12 בדצמבר 2021

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 ה' ה- 16 בדצמבר 2021, בשעה 11:00 ("האסיפה")**.
ההשתתפות באסיפות תתבצע באמצעות שיחת זום, בלינק:

<https://us02web.zoom.us/j/82989943031>;

Meeting ID: 3031 8994 829

באסיפה זו לא תתקיימנה הצבעות. הצבעה בקשר עם הנושאים על סדר יומה של אסיפה זו תתקיים במסגרת אסיפת הצבעה נפרדת שתפורסם בהמשך.

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

1. על סדר יומה של האסיפה:

1.1 דיווח והתייעצות בנוגע לבקשת החברה לדחיית התשלום למחזיקי אגרות החוב, הקבוע ליום 31.12.2021, כמפורט במכתב החברה המצורף 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 (לפני מיופה הכוח של החברה לרישומים אינו מנוע מלהפעיל בהצבעה את שיקול דעתו) ואשר לו יצורף אישור בעלות.

המועד הקובע לזכאות להשתתף באסיפה הינו ביום 12.12.2021.

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

פרופיט תעשיות בניה בע"מ ("החברה")

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

החברה מבקשת לפנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("מחזיקי אגרות החוב") בבקשה לקבלת אישורים לדחיית מועד הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב הקבוע ליום 31 בדצמבר 2021 בשנתיים נוספות, היינו עד ליום 31 בדצמבר 2023 וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

1. ביום 5 בדצמבר 2018, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב לראשונה את דחיית מועד הפירעון של קרן אגרות החוב וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2020. ביום 14 בינואר 2021 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב פעם נוספת את דחיית מועד הפירעון של קרן אגרות החוב וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2021.
2. בהמשך לאמור בדיווח החברה באתר הייעודי מיום 7 באוקטובר 2020 ובהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב מיום 29 באוקטובר 2020 לפיו אישר בית המשפט את בקשת החברה, למכירת חלק מהזכויות 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 ("המוכרת"), כ-10,000 אלפי מ"ר בקרקע בפלוישט שברומניה ("הנכס") מתוך שטח כולל שהינו בבעלות המוכרת של כ-95 דונם וזאת על פי הסכם מכר ("הסכם המכר" ו-"הרוכש", בהתאמה), מתכבדת החברה להודיע כי ביום 26 בנובמבר, 2020 נחתם הסכם המכר מותנה, בין המוכרת לבין הרוכש. יצוין כי הסכם המכר מותנה, בין היתר, בהשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון הרוכש. בהתאם להסכם המכר, הנכס נמכר לרוכש בתמורה לסך של 1,003 אלפי יורו המהווים, על פי שער החליפין היציג של היורו אל מול השקל הידוע בסמוך למועד זה, כ-3,580 אלפי ש"ח. יצוין כי בהתאם להסכם המכר, עיקר התמורה המהווה כ-90% מהתמורה תשולם במועד הוצאת היתר בניה על ידי הרוכש, כאשר הצדדים העריכו על פי המידע המצוי בידם כי הוצאת היתר בניה תימשך עד 24 חודשים. בחודש יוני 2021 התקבלה מקדמה בסך של 100 אלפי אירו המהווה 10% מהיקף העסקה. החברה צופה כי בעוד כשנתיים ממועד החתימה על הסכם המכר, צפוי לה תזרים מהעסקה האמורה בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח. כאמור לעיל, הסכם המכר התייחס לחלק קטן מזכויות המוכרת במקרקעין והמהוות כ-10 דונמים, כאשר המוכרת פועלת למכירת יתרת זכויותיה במקרקעין המהוות כ-85 דונם ("יתרת הזכויות של דלתא סטאר"). בהנחה כי שווי המקרקעין מתבסס על בסיס העסקה המפורטת בסעיף 2 לעיל, הרי שקיים פוטנציאל בשווי משמעותי במכירת יתרת הזכויות של דלתא סטאר, כאשר החברה פועלת למימוש מיטבי ומרבי של הזכויות כאמור.
3. כאמור בנספח 1 בדוח השנתי השלישי מטעם בעל התפקיד שפורסם באתר הייעודי ביום 30 באוקטובר 2019, לחברת Noa D Invest S.R.L, חברה המאוגדת על פי דיני רומניה ואשר החברה מחזיקה בעקיפין בכ-25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("נועה די") ולחברת Farm Building S.R.L, חברה המאוגדת על פי דיני רומניה ואשר החברה מחזיקה בעקיפין בכ-56.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בה ("נבו פארם") מונה כונס נכסים הפועל למימוש נכסי נועה די ונבו פארם. יצוין כי הנכסים של החברות האמורות הועמדו למכירה, כאשר להערכת החברה מכירת הנכסים האמורים עלולה להימשך מספר שנים.
4. כמו כן, בבעלות החברה (במישרין או בעקיפין) נכסים נוספים אשר החברה צופה כי יניבו לה תזרים בעתיד הנראה לעין כגון: תזרים מהנכס הידוע כפרופיט חולון סנטר אשר להערכת החברה יכול להסתכם לסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. למועד דוח זה, שלב הערר הסתיים ובכוונת החברה להגיש בקשה לקבל החזרים ממס שבח בגין תשלום עודף ששולם. וכן, תקבולים פוטנציאליים נוספים, בגין פיקדון המצוי בנאמנות עד לרישום בית משותף בגין נכס שנמכר בעבר.

בכבוד רב,

פרופיט תעשיות בניה בע"מ

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