

## טאו תשואות בע"מ ("החברה")

ציון גליס 48, פתח תקווה, טל: 9057710-03, פקס: 9304963-03

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

19 באוגוסט 2008

### הנדון: הודעה בדבר כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

#### מבוא

א. ביום 3 באוגוסט 2008 פרסמה החברה דו"ח מידי (מס' אסמכתא 2008-01-223029) בדבר פניה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (להלן: "בית המשפט"), בבקשה להורות, בין היתר, על כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "אגרות החוב"), בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות" ו-"הוראת סעיף 350"), שעל סדר יומה אישור הסדר הכולל שיפור זמני של יחס ההמרה של אגרות החוב (להלן: "הבקשה" ו-"ההסדר המוצע"), כפי שיפורט להלן. העתק מן הבקשה, למעט נספחיה [הניתנים לעיון בכל עת באתר ההפצה של רשות ניירות ערך: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), לפי העניין], מצורף כנספח א' לדו"ח מידי זה.

ב. ביום 3 באוגוסט 2008, אישר בית המשפט את כינוס האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב.  
ג. בהמשך לכך, פרסמה החברה ביום 5 באוגוסט 2008 דו"ח מידי (מס' אסמכתא 2008-01-226938) בדבר זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב, שעל סדר יומה אישור ההסדר המוצע (להלן: "הדו"ח הקודם").

ד. בעקבות קבלת הערות רשות ניירות ערך ביחס לדו"ח הקודם, החברה מתכבדת בזאת לפרסם דו"ח מידי מתקן לדו"ח הקודם, הכולל נתונים ביחס למניות החברה ואגרות החוב, כמפורט בסעיף 2 לדו"ח מידי מתקן זה.

כן יצוין כי חל שינוי במועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב והיא תתקיים ביום ג', 2 בספטמבר 2008, בשעה 12:00 במשרדי החברה ברחוב ציון גליס 48, פתח תקווה (להלן: "האסיפה" ו-"משרדי החברה", בהתאמה). כמו כן חל שינוי במועד האסיפה הנדחית (אם וככל שיידרש כינוסה) והיא תכונס ביום ד', 3 בספטמבר 2008, בשעה 12:00, במשרדי החברה (להלן: "האסיפה הנדחית"). על סדר יומה של האסיפה (או האסיפה הנדחית, לפי העניין) אישור ההסדר המוצע והכל כמפורט להלן.

#### 1. תנאי ההסדר המוצע

##### 1.1 שיפור זמני ביחס ההמרה של אגרות החוב

נכון למועד זה לחברה 463,565,090 אגרות חוב בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, סחירות, רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית של 0.1% וצמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית), כאשר קרן אגרות החוב והריבית

תעמודנה לפירעון בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2013. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי והן ניתנות להמרה למניות עד ליום 14 בספטמבר 2013, כך שכל 4 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ע.ג. (להלן: "יחס ההמרה הנוכחי").

על פי תנאי ההסדר המוצע, יחס ההמרה הנוכחי ישונה, באופן שלמחזיקי אגרות החוב תוקנה הזכות, במשך תקופה בת 10 ימי מסחר בלבד<sup>1</sup> (להלן: "תקופת השינוי ביחס ההמרה"), להמיר את אגרות החוב בהתאם ליחס המרה מתוקן, לפיו כל 2 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב יהיו ניתנים להמרה למניה אחת (להלן: "יחס ההמרה המתוקן"). למען הסר ספק, לאחר תום תקופת השינוי ביחס ההמרה, לא תוקנה למחזיקי אגרות החוב האפשרות להמיר את אגרות החוב למניות החברה על פי יחס ההמרה המתוקן אלא על פי יחס ההמרה הנוכחי בלבד וזאת עד למועד האחרון להמרת אגרות החוב למניות החברה (יום 14 בספטמבר 2013). כמו כן יובהר כי ביתר תנאי אגרות החוב לא יחול כל שינוי.

יצוין כי אם מחזיקי אגרות החוב יבחרו להמיר, בתקופת השינוי ביחס ההמרה, את מלוא אגרות החוב למניות החברה, תידרש החברה להנפיק, כנגד המרת אגרות החוב, כמות מניות הכפולה מכמות המניות שהייתה אמורה החברה להנפיק, בנסיבות כאמור, בהתאם ליחס ההמרה הנוכחי (231,782,545 מניות במקום 115,891,272.5 מניות. ההפרש בין הכמויות האמורות, קרי, 115,891,272.5 מניות יקרא להלן: "המניות הנוספות"). לפיכך, אם וככל שההסדר המוצע ייכנס לתוקף, יביא הדבר (בהנחה של המרת מלוא אגרות החוב) לדילול של כ-28% בהחזקותיהם של בעלי המניות של החברה, בדילול מלא, למול מצבם ערב כניסתו לתוקף של ההסדר המוצע.

מאידך, במקרה כאמור, יגדל הונה העצמי של החברה בכ-278 מיליון ש"ח, כך שהונה העצמי למניה של החברה, שנכון ליום 31 במרץ 2008 (על בסיס כמות מניות החברה נכון לאותו מועד) היה שלילי ועמד על כ-0.003) ש"ח למניה, יעמוד, מבלי להתחשב בתוצאות העסקיות של החברה לאחר יום 31 במרץ 2008, על סך של כ-0.767 ש"ח למניה, שלא בדילול מלא (חושב על פי כמות מניות החברה לאחר המרת אגרות החוב על פי יחס ההמרה המתוקן).

## 1.2 התחייבות מר אילן בן דב (בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה) ומר יוסי ארד (דירקטור ומנכ"ל

### החברה) להמיר אגרות חוב במסגרת ההסדר המוצע

נכון למועד זה, מחזיק מר אילן בן דב, בעל השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בשליטתו (להלן ביחד: "בן דב"), ב-130,922,638 אגרות חוב, המהוות כ-28.24% מסך אגרות החוב שבמחזור. עם זאת אגרות החוב האמורות המוחזקות על ידי בן דב מקנות לו כ-28.3% מזכויות הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שכן 905,779 אגרות החוב המוחזקות על ידי טאו תשואות נדל"ן בע"מ (שהינה חברה בת של החברה) אינן מקנות לה, על פי הוראות שטר הנאמנות שנחתם ביום 28 בספטמבר 2005 בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב, הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"), זכויות הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

בנוסף, נכון למועד זה, מחזיק מר יוסי ארד, דירקטור ומנכ"ל החברה, ב-378,275 אגרות חוב, המהוות כ-0.13% מסך אגרות החוב שבמחזור.

במסגרת ההסדר המוצע, התחייבו בן דב ומר ארד, להמיר אגרות חוב שבבעלותם, כמפורט להלן:

<sup>1</sup> יצוין כי המועדים והאופן בהם תינתן האפשרות להמיר את אגרות החוב על פי יחס ההמרה המתוקן יפורסמו על ידי החברה מיד לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לכניסתו לתוקף של ההסדר. עם זאת ולמען הסר ספק, יובהר כי לא יידרש אישורו של מי מאורגני החברה לקביעת הפרטים האמורים.

א. בן דב ימיר, במסגרת ההסדר המוצע, על פי יחס ההמרה המתוקן, לכל הפחות, 40,000,000 אגרות חוב שבעלותן או מספר אגרות חוב שיהיה שווה למכפלת מספר אגרות החוב שיומרו על ידי יתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב), בתקופת השינוי ביחס ההמרה ושעליהם ייודע לחברה עד בסמוך למועד האחרון האפשרי להמרת אגרות החוב על פי ההסדר המוצע<sup>2</sup>, בשיעור המתקבל מחלוקת סך החזקות בן דב באגרות החוב בסך החזקות יתר מחזיקי אגרות החוב באגרות החוב (כפי שיהיו ערב ההמרה), לפי הגבוה מביניהם.

ב. מר ארד ימיר, במסגרת ההסדר המוצע, על פי יחס ההמרה המתוקן, את כל אגרות החוב שבעלותן.

במקרה בו יתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב ומר ארד) יבחרו שלא להמיר בתקופת השינוי ביחס ההמרה את אגרות החוב למניות החברה, תומרנה (לכל הפחות) 40,000,000 אגרות החוב המוחזקות על ידי בן דב ל-20,000,000 מניות החברה. 20,000,000 המניות האמורות, יחד עם 107,402,909 מניות החברה המוחזקות על ידי בן דב נכון למועד זה ויחד עם 1,900,000 מניות החברה שתוקצינה לבן דב אם וככל שיממש את 1,900,000 כתבי אופציה (סדרה 10/05) (לא סחירות) של החברה בהם הוא מחזיק נכון למועד זה, תהווה, שלא בהנחת דילול מלא (אך בהנחה כי גם מר ארד ימיר את אגרות החוב שבעלותן במסגרת ההסדר המוצע), כ-85.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-85.53% מזכויות ההון וההצבעה בחברה ובהנחת דילול מלא<sup>3</sup>, כ-49.75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כ-49.82% מזכויות ההון בחברה וכ-49.86% מזכויות ההצבעה בחברה.

במידה ויתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב ומר ארד) יבחרו שלא להמיר בתקופת השינוי ביחס ההמרה את אגרות החוב למניות החברה ואילו בן דב יבחר להמיר את כל 130,922,638 אגרות החוב שבעלותן, על פי יחס ההמרה המתוקן, ל-65,461,319 מניות, הרי 65,461,319 המניות האמורות, יחד עם 107,402,909 מניות החברה המוחזקות על ידי בן דב נכון למועד זה ויחד עם 1,900,000 מניות החברה שתוקצינה לבן דב אם וככל שיממש את 1,900,000 כתבי אופציה (סדרה 10/05) (לא סחירות) של החברה בהם הוא מחזיק נכון למועד זה, תהווה, שלא בהנחת דילול מלא (אך בהנחה כי גם מר ארד ימיר את אגרות החוב שבעלותן במסגרת ההסדר המוצע), כ-88.69% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-88.87% מזכויות ההון וההצבעה בחברה ובהנחת דילול מלא<sup>4</sup>, כ-53.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כ-53.3% מזכויות ההון בחברה וכ-53.33% מזכויות ההצבעה בחברה.

<sup>2</sup> יצוין כי לאור פרוצדורת ההמרה הקבועה בדין, החברה לא תדע בהכרח במועד תום תקופת השינוי ביחס ההמרה כמה אגרות חוב הומרו למניות על יתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב), אלא רק 3-4 ימים מאוחר יותר. לאור כך, כמות אגרות החוב שימיר בן דב תקבע רק בהסתמך על מספר אגרות החוב שימירו יתר מחזיקי אגרות החוב ושעליהן ייודע לחברה עד בסמוך למועד האחרון האפשרי להמרת אגרות החוב על פי ההתקשרות המוצעת (ולפחות 40,000,000 אגרות חוב). כך, שיתכן כי בסופו של דבר תתבצענה בתקופת השינוי ביחס ההמרה המרות אגרות חוב עליהן ייודע לחברה (לאור פרוצדורת ההמרה הקבועה בדין) רק לאחר המועד האמור (להלן: "אגרות החוב הנוספות") ובמקרה זה בן דב לא יהיה מחויב להמיר כמות נוספת של אגרות חוב שבעלותן על פי המנגנון הקבוע בהתחייבותו בעקבות המרת אגרות החוב הנוספות.

<sup>3</sup> "בדילול מלא", על פי פסקה זו – בהנחה כי מחזיקי אגרות החוב ימירו את אגרות החוב למניות החברה על פי יחס ההמרה הנוכחי, מלבד בן דב שימיר 40,000,000 אגרות חוב על פי יחס ההמרה המתוקן ואת יתרת אגרות החוב שבעלותן על פי יחס ההמרה הנוכחי ומר ארד ימיר את כל אגרות החוב שבעלותן על פי יחס ההמרה המתוקן ובהנחת מימוש כל יתר ניירות הערך ההמירים האחרים של החברה למניות החברה.

<sup>4</sup> "בדילול מלא", על פי פסקה זו – בהנחה כי מחזיקי אגרות החוב ימירו את אגרות החוב למניות החברה על פי יחס ההמרה הנוכחי, מלבד בן דב שימיר את כל אגרות החוב שבעלותן על פי יחס ההמרה המתוקן ומר ארד ימיר את כל אגרות החוב שבעלותן על פי יחס ההמרה המתוקן ובהנחת מימוש כל יתר ניירות הערך ההמירים האחרים של החברה למניות החברה.

### 1.3 תנאים מתלים לכניסתו לתוקף של ההסדר המוצע:

כניסתו לתוקף של ההסדר המוצע כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים שיפורטו להלן (להלן: "התנאים המתלים"), עד ליום 15 בספטמבר 2008:

- א. אישור מוסדות החברה (ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה אשר זומנה על פי דו"ח מיידי מיום 11 באוגוסט 2008, מס' אסמכתא 2008-01-232143). לעניין זה יצוין כי אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להסדר המוצע התקבל ביום 27 ביולי 2008 וביום 11 באוגוסט 2008.
  - ב. קבלת אישור בית המשפט, בהתאם להוראת סעיף 350, להסדר המוצע וזאת לאחר שיתקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב, המזומנת על פי דיווח מיידי מתקן זה, להסדר המוצע.  
יצוין כי אישור בית המשפט להסדר המוצע, שכל כולו מיטיב עם מחזיקי אגרות החוב, נדרש לאור כך שעל פי החלק השני לתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), יחס ההמרה של אגרות החוב ניתן לשינוי רק במסגרת הליך של הסדר אשר אושר על ידי בית המשפט לפי הוראת סעיף 350.
  - ג. קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות הנוספות. יצוין כי פניה לבורסה כבר נעשתה ביום 3 באוגוסט 2008.
- היה ולא יתקיימו התנאים המתלים שפורטו לעיל עד ליום 15 בספטמבר 2008, לא יכנס ההסדר המוצע לתוקף ולא תהיה לאיזה מהצדדים לו כל טענה ו/או דרישה בגין אי כניסתו לתוקף שאינה נובעת מהפרת התחייבות או חובה שלו. אין באמור מזכויות הצדדים להאריך מועד זה בהסכמה הדדית ביניהם.

### 1.4 פרטים נוספים אודות ההסדר המוצע

- 1.4.1 החברה היא שתשא בכל עלויות ההסדר המוצע אשר צפויות להסתכם לסך של כ-250 אלפי ש"ח.
- 1.4.2 יצוין כי למיטב ידיעת החברה ובהתאם לטיטות החלטת מיסוי עליה חתמה החברה עם רשות המיסים:
  - א. שינוי יחס ההמרה של אגרות החוב, כמתואר לעיל, למחזיקי אגרות החוב שייענו להצעת החברה (להלן: "מחזיקי אגרות החוב המוטבים"), יהא אירוע מס לכל דבר ועניין ויראו בשינוי האמור כהכנסה בגובה שווי ההטבה בידי מחזיקי אגרות החוב המוטבים (להלן: "אירוע המס"). חיוב המס, חישוב הרווח או ההפסד הנובעים מאירוע המס וחישוב המס הנגזר הימנו, בידי מחזיקי אגרות החוב האמורים, ייעשה רק במועד המכירה של מניות החברה שנתקבלו בהמרה, בכפוף להוראות החלטת המיסוי וקיומם של כל חיובי החברה על פיה ובלבד שההסדר המוצע לא יכלול העברת מזומן כלשהו למחזיקי אגרות החוב המוטבים.
  - ב. חישוב הרווח הריאלי בידי מחזיקי אגרות החוב המוטבים בעת מכירת המניות שמקורן באגרות חוב שהומרו למניות, יתבצע בהתאם לאמור בתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, כך שיחול רצף מס. ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי האמור, יהיה בהתאם להוראות הקבועות בתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002.

## 1.5 נימוקים לטובת אישור ההסדר המוצע:

1.5.1 ההסדר המוצע אין בו אלא כדי להיטיב את מצבם של מחזיקי אגרות החוב למול מצבם ערב ההסדר, שכן במסגרת ההסדר המוצע תינתן לכלל מחזיקי אגרות החוב אפשרות, למשך תקופת השינוי ביחס ההמרה, להמיר את מלוא אגרות החוב למניות החברה ביחס המרה משופר וזאת מבלי שמחזיקי אגרות החוב יידרשו ליתן לחברה ו/או לכל צד אחר תמורה כלשהי בגין ההטבה האמורה ומבלי שמחזיקי אגרות החוב יידרשו לוותר כלשהו ביחס לזכויותיהם כמחזיקי אגרות החוב. **כלומר – אין בהסדר המוצע אלא כדי לזכות את מחזיקי אגרות החוב.**

1.5.2 ההסדר המוצע הינו **וולנטרי ואינו מחייב** את מחזיקי אגרות החוב להמיר את אגרות החוב למניות החברה בתקופת השינוי ביחס ההמרה והדבר נתון לשיקול דעתו של כל מחזיק ומחזיק באגרות החוב. כל כולו של ההסדר הינו מתן אפשרות למחזיקי אגרות חוב להמיר את אגרות החוב למניות החברה ביחס המרה משופר לעומת יחס ההמרה הנוכחי, אולם אין בהטבה האמורה ובהסדר המוצע בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב מכוח אגרות החוב שבבעלותן, לרבות זכויותיהם לקבלת תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב ולרבות זכויותיהם להמיר את אגרות החוב, עד ולאחר תקופת השינוי ביחס ההמרה, למניות החברה (על פי יחס ההמרה הנוכחי) ואין בהסדר המוצע בכדי לחייבם בביצוע פעולה כלשהי ולפיכך לא רואה החברה כל סיבה מדוע לא יאותו מחזיקי אגרות החוב לאשר את ההסדר המוצע.

1.5.3 ההסדר המוצע עשוי להיטיב מהותית עם החברה וכפועל יוצא מכך עם מחזיקי אגרות החוב, שכן שיפור זמני של יחס ההמרה של אגרות החוב, עשוי להוביל לכך שמחזיקי אגרות החוב, כולם או חלקם (ובתוכם בן דב ומר יוסי ארד, אשר כבר הודיעו כי ימירו את אגרות החוב שבבעלותם, כולם או חלקם, לפי המקרה), יפעלו, בתקופת השינוי ביחס ההמרה, להמרת אגרות החוב למניות החברה, על פי יחס ההמרה המתוקן, באופן שיסייע לחברה להקטין את התחייבויותיה ואת הוצאות המימון שלה (חשבונאית) ולהגדיל את הונה העצמי, בהנחה של המרת מלוא אגרות החוב למניות בתקופה האמורה, בסך של כ-278 מליון ש"ח, על בסיס נתונים (שלא נסקרו על ידי רואי החשבון של החברה) ליום 30 ביוני 2008. הדבר יחזק את איתנותה הפיננסית של החברה, דבר שיפעל, באופן טבעי, גם לטובת מחזיקי אגרות החוב.

1.5.4 למעשה, לאור התחייבותו של בן דב, במסגרת ההסדר המוצע, להמיר לפחות 40,000,000 אגרות חוב בהן הוא מחזיק למניות החברה ולאור התחייבותו של מר יוסי ארד (דירקטור ומנכ"ל החברה), להמיר את כל אגרות החוב שבבעלותו, במסגרת ההסדר המוצע, למניות החברה, אזי גם אם כל יתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב ומר ארד) יבחרו שלא להמיר את אגרות החוב שבבעלותם למניות החברה במסגרת ההסדר המוצע (אם לאור העבודה שהדבר לא יהיה כלכלי עבורם ו/או מכל סיבה אחרת), עדיין מובטח כי מצבה הפיננסי של החברה לאחר ההסדר המוצע בהכרח יוטב, שכן מחד ההסדר אינו יוצר כל פגיעה במחזיקי אגרות החוב ומאידך, לאור ההתחייבות שניתנה על ידי בן דב ומר ארד, הונה העצמי של החברה יגדל, בלפחות 24 מליון ש"ח, על בסיס נתונים (שלא נסקרו על ידי רואי החשבון של החברה) ליום 30 ביוני 2008, דבר שכשלעצמו יחזק את איתנותה הפיננסית של החברה ויפעל גם לטובת מחזיקי אגרות החוב.

**2. נתונים אודות מניית החברה ואגרות החוב**

2.1 להלן נתונים על שערי הנעילה, הגבוה והנמוך (באגורות) של מניית החברה החל מיום 14 באוגוסט 2007 ועד ליום 14 באוגוסט 2008 (סמוך למועד פרסום דו"ח מתקן זה):

שער גבוה		שער נמוך	
השער	התאריך	השער	התאריך
285.80	14.8.2007	22.20	16.7.2008

2.2 להלן נתונים על מחזור המסחר הממוצע במניית החברה, בחתך חודשי, החל מחודש ינואר 2008 ועד ליום 14 באוגוסט 2008:

חודש	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט (עד 14.8.08)
מחזור יומי (בש"ח)	253,992	196,126	171,052	64,747	99,650	150,940	665,926	274,145

2.3 שער הנעילה הממוצע של מניית החברה, לתקופה החל מיום 1 בינואר 2008 ועד ליום 14 באוגוסט 2008 (סמוך למועד פרסום דו"ח מתקן זה) הינו 106.09 אגורות.

2.4 הערך ההתחייבותי הכולל של אגרות החוב, אשר נושאות ריבית שנתית של 0.1% וצמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), עם העמדתן לפירעון ביום 30 בספטמבר 2013, צפוי להיות כ-502,555,173 ש"ח (כ-1.084 ש"ח לכל אגרת חוב). יובהר כי הנתון האמור מבוסס על המדד הידוע לחברה נכון למועד דו"ח מיידי זה בלבד. על כן, הנתון האמור כפוף לשינויים שיחולו במדד עד לחודש ספטמבר 2013.

2.5 בסמוך למועד זימון אסיפה זו, שער אגרות החוב בבורסה הינו 31 אגורות ואילו שער מניית החברה בבורסה הינו 45.3 אגורות ולפיכך, נכון למועד זה, המרת אגרות החוב על פי יחס ההמרה המתוקן, במסגרת ההסדר המוצע, הינה "מחוץ לכסף".

**3. הרוב הנדרש**

בהתאם להוראת סעיף 350(ט) לחוק החברות, הרוב הדרוש לאישור ההסדר המוצע באסיפה הינו רוב מספרם של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים, שבידם יחד לפחות 75% ממספר הקולות של מחזיקי אגרות החוב או באי כוחם, הנוכחים והמצביעים בהצבעה.

**4. המועד הקובע**

החברה מודיעה בזאת, כי כל מי שימציא לחברה, במועד האסיפה, אישור בדבר החזקתו באגרות החוב נכון ליום ב', 25 באוגוסט 2008, יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית או על ידי מיופה כח.

## 5. מניין חוקי

אין לפתוח בדיון באסיפה אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים באסיפה, בעצמם או על ידי בא כוח, מחזיקים של לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד. אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא ימצא המניין החוקי, האסיפה הנדחית תכונס ביום ד', 3 בספטמבר 2008, באותה שעה ובאותו מקום. מניין חוקי באסיפה הנדחית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים באסיפה, בעצמם או על ידי בא כוח, מחזיקים של לפחות 10% מיתרת הערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד.

## 6. כתב מינוי

מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף באסיפה ולהצביע בה גם באמצעות באי כוח. כתב מינוי 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. כתב מינוי של שלוח יערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב. כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדה של החברה לא פחות מ-48 שעות לפני מועד האסיפה.

## 7. עיון במסמכים

ניתן לעיין בכל מסמך הנוגע להסדר המוצע, לרבות נוסח בקשת ההסדר שהוגשה לבית המשפט על פי הוראת סעיף 350, על נספחיה, במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות, בתיאום מראש עם הגבי גלית אלקלעי-דוד, סמנכ"לית הכספים של החברה (טלפון: 03-9057710).

בכבוד רב,

טאו תשואות בע"מ

בפני כב' השופט

בעניין: חוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות")  
תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002  
(להלן: "תקנות ההסדר")

ובעניין: טאו תשואות בע"מ, מ.ח. 1-52-001410  
מרחוב בן ציון גליס 48, פתח תקווה 49277  
טל': 03-6109772, פקס: 03-5168577  
(להלן: "החברה")

ע"י ב"כ עוה"ד ישראל שמענוב ו/או ארז רוזנבוך ו/או ליאור שפס ו/או  
אורן אלקבץ ו/או יונתן רובינזון ו/או איגור כץ ו/או לימור ליכטיגשטיין  
ו/או אסף זמיר ו/או רוני ענב ו/או ניר כהן ששון ו/או מרקי סמרה ו/או  
אביב יריב ו/או ליאת מור ו/או לירון אמסלם מרחוב אבא הלל 14,  
בית עוז, רמת גן 52506, טלפון: 03-6111000; פקס: 03-6133355.

#### המבקשת

1. בעניין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ  
מספר חברה: 51-070519-7  
מרחוב הירקון 113, תל-אביב  
(להלן: "הנאמן")

2. מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה  
(להלן: "מחזיקי אגרות החוב")

#### המשיבים

### בקשה דחופה להצעת הסדר בין החברה לבין בעלי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה על פי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

בית המשפט הנכבד מתבקש על ידי המבקשת, על יסוד הנימוקים שיפורטו בבקשה זו להלן, להפעיל את  
סמכותו לפי סעיף 350(א) לחוק החברות ולהורות, **בהקדם האפשרי**, על ביצוע הפעולות המפורטות בסעיף  
14.1 להלן ובכלל זה להורות על כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן:  
"האסיפה"), אשר תזומן על ידי המבקשת ואשר על סדר יומה אישור שיפור יחס ההמרה של אגרות החוב  
של החברה, למשך תקופה בת 10 ימי מסחר בלבד (להלן: "ההסדר המוצע") והכל כמפורט ובכפוף לאמור  
בבקשה זו להלן.

יודגש כי בקשה זו מוגשת לבית המשפט אך ורק לאור הוראות תקנון הבורסה לניירות ערך (כמפורט בסעיף 2.2(ב) לבקשה זו), שכן ההסדר המוצע הינו וולנטרי בלבד (קרי, אין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מחויבים לויתור או לפעולה כלשהי במסגרתו) ואין בו אלא כדי לזכות את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

## ואלה פרטי ונימוקי הבקשה:

### 1. תיאור החברה ועסקיה

להלן פירוט רלוונטי לגבי החברה ועסקיה:

#### 1.1 החברה

החברה התאגדה בשנת 1944 בשם חברת הירדן לחקירות בע"מ. בשנת 1956 הציעה החברה לראשונה את ניירות הערך שלה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). בשנת 1973 שונה שם החברה לחברת הירדן לחקירות והשקעות בע"מ, בשנת 1982 שונה שמה לירדן השקעות בע"מ וביום 21 ביולי 2005 שונה שמה לשמה הנוכחי.

החברה, בגלגוליה השונים, עסקה בתחומים שונים כגון חיפושי נפט, השקעה בתעשיות עתירות ידע, מלונאות, נדל"ן, ביטוח, ספנות והשקעה בני"ע.

החל מחודש מאי 2005, עת רכש מר אילן בן דב (מר אילן בן דב וחברות בבעלותו ובשליטתו המלאה<sup>1</sup> יקראו להלן ביחד: "בן דב"), את השליטה בחברה (בדרך של הקצאה פרטית), עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות תאגידים בהם היא מחזיקה, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום ההשקעות העצמיות (NOSTRO), בהשקעה בניירות ערך, אשר, בעיקרם, נסחרים בבורסות בישראל ובחו"ל, בהשקעה במכשירים פיננסיים, בהשקעות ריאליות בחברות הפועלות בשוק ההון, בהשקעות ריאליות בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן, בהשקעה בנכסי נדל"ן באופן ישיר ובתחומים אחרים.

דו"ח בדבר תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2007 ודו"ח דירקטוריון החברה ליום 31 במרץ 2008, הסוקר, בין היתר, את השינויים המהותיים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2008 בחברה (ואשר פורסמו על ידי החברה לציבור בעלי מניותיה באמצעות מערכת המגני"א), מצורפים כנספח א' לבקשה זו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

<sup>1</sup> יצוין כי בן דב מחזיק בניירות הערך של החברה במישרין ובעקיפין, באמצעות בן דב החזקות בע"מ והרמוניה (בן דב בע"מ, שהינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה).

1.2 מצבת ניירות הערך של החברה (נכון למועד בקשה זו)

להלן פירוט ניירות הערך של החברה, נכון למועד זה:

(א) מניות  
129,374,420 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "מניות"). מתוך כמות המניות האמורה, 399,450 מניות מוחזקות על ידי החברה והינן "מניות רדומות", אשר אינן מקנות לחברה זכויות כלשהן בגין החזקתה בהן, בהתאם להוראות סעיף 308 לחוק החברות.

(ב) כתבי אופציה (סדרה 6)  
22,000,000 כתבי אופציה (סדרה 6), סחירים, הניתנים למימוש ל-22,000,000 מניות של החברה, כך שכל כתב אופציה (סדרה 6) ניתן למימוש למניה אחת של החברה כנגד תשלום במזומן בסך של 3.292 ש"ח לכתב אופציה, עד ליום 30 בספטמבר 2009 (כולל).

(ג) כתבי אופציה (סדרה 9)  
20,000,000 כתבי אופציה (סדרה 9), סחירים, הניתנים למימוש ל-20,000,000 מניות של החברה, כך שכל כתב אופציה (סדרה 9) ניתן למימוש למניה אחת של החברה כנגד תשלום במזומן בסך של 7 ש"ח לכתב אופציה, צמוד למדד המחירים לצרכן, עד ליום 10 בפברואר 2011.

(ד) כתבי אופציה (10/05) (לא סחירים) לבעלי עניין  
7,600,000 כתבי אופציה (10/05) (לא סחירים) הניתנים למימוש ל-7,600,000 מניות החברה, ב-4 מנות לא שוות על פני תקופה של 3 שנים כ"א החל ממועדי הזכאות הרלוונטיים, כאשר התקופה כאמור לגבי המנה האחרונה מסתיימת ביום 15 בדצמבר 2013, במחיר מימוש מופחת ביחס למחיר מניית החברה בשוק, על פי מנגנון ממוצע של שער הסגירה של מניית החברה בבורסה. כתבי האופציה (10/05) הוקצו על ידי החברה לבן דב (בעל השליטה בחברה) וליוסי ארד, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (יחד להלן: "בעלי העניין"), בתמורה למתן שירותים לחברה והזכאות למימושם הינה רק לגבי אותם כתבי אופציה אשר הבשילו עד מועד סיום מתן השירותים לחברה על ידי מי מבעלי העניין, לפי העניין. נכון למועד בקשה זו, בן דב מחזיק ב-1,900,000 כתבי אופציה (10/05) ואילו מר יוסי ארד מחזיק ב-5,700,000 כתבי אופציה (10/05).

(ה) כתבי אופציה (04/06) (לא סחירים) לעובדים  
550,000 כתבי אופציה (04/06) (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות החברה ב-3 מנות שוות על פני תקופה של שנתיים כ"א החל ממועדי הזכאות הרלוונטיים, כאשר התקופה כאמור לגבי המנה האחרונה מסתיימת ביום 27 ביולי 2011, במחיר מימוש מופחת ביחס

למחיר מניית החברה בשוק על פי מנגנון ממוצע של שער הסגירה של מניית החברה בבורסה. כתבי האופציה (04/06) הוקצו על ידי החברה ביום 27 ביולי 2006, ללא תמורה, לארבעה עובדים של החברה.

(ו) אגרות החוב (סדרה א') (אג"ח סטרייט)

200,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, סחירות, רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3% וצמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית), כאשר קרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 עד 2013 ועד בכלל, והריבית תשולם ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2006 עד 2013 ועד בכלל. אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בערבות בנקאית אוטונומית של בנק לאומי לישראל בע"מ, כשבהתאם לתנאי הערבות הבנקאית, הבנק יהיה ערב כלפי הנאמן של סדרת אגרות החוב (סדרה א') לסילוק כל סכום עד לסך של 200 מליון ש"ח, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית צמודת מדד.

ערכן ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') על פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2008 (להלן: "דוחות מרץ"), עמד על סך של כ-194.9 מיליון ש"ח (כ-11% ממאזן החברה לפי דוחות מרץ).

(ז) אגרות חוב (סדרה ב') (אג"ח להמרה)

463,565,090 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א<sup>2</sup>, סחירות, רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית של 0.1% וצמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית), כאשר קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2013 (להלן בבקשה זו: "אגרות החוב"). אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי והן ניתנות להמרה למניות עד ליום 14 בספטמבר 2013, כך שכל 4 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב יהיו ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ע.ג. (להלן: "יחס ההמרה הנוכחי"). ערכן ההתחייבותי של אגרות החוב על פי דוחות מרץ עמד על סך של כ-279.1 מיליון ש"ח (כ-203.3 מיליון ש"ח בנטרול החזקות בן דב, היינו כ-11.5% ממאזן החברה לפי דוחות מרץ).

כן יצוין כי ביום 14 ביולי 2008 התליט דירקטוריון החברה לאשר מסגרת "רכישה עצמית" של אגרות החוב בסך כולל של עד 20 מיליון ש"ח, באמצעות טאו תשואות נדל"ן בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), באמצעות רכישות שתבוצענה מעת לעת, בהתאם להחלטת הנהלת החברה, במהלך

<sup>2</sup> מתוך הכמות האמורה, 56,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב הונפקו בחודש אוקטובר 2005 על פי תשקיף שפרסמה החברה, מתוכן רכש בן דב אגרות חוב והיתרה נרכשה על ידי הציבור. 158,328,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב הוקצו על ידי החברה בחודש נובמבר 2006, בדרך של הגדלת סדרה במסגרת הקצאה פרטית, לגופים מוסדיים ופרטיים שונים. כמו כן, 45,454,545 ש"ח ע.ג. אגרות חוב הוקצו לבן דב בחודש ינואר 2007, בדרך של הגדלת סדרה במסגרת הקצאה פרטית. שתי ההקצאות הפרטיות כאמור נעשו יחד עם הקצאת 158,328,000 ו-45,454,545 כתבי אופציה (סדרה 7), בהתאמה, אשר מומשו במלואם, עד ליום 8 במאי 2007, ל-203,782,545 ש"ח ע.ג. אגרות חוב נוספות.

המסחר בבורסה או מחוצה לו (כשאין כל התחייבות של החברה לביצוע הרכישות האמורות).

(ח) אגרות חוב (סדרה ג') (אג"ח סטרייט)

302,761,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, סחירות, רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.5% לשנה, צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית), כאשר קרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים שווים ביום 10 בפברואר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2015 ועד בכלל והריבית תשולם ביום 10 בפברואר של כל אחת מהשנים 2008 עד 2015 ועד בכלל. אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

ערכן ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') על פי דוחות מרץ עמד על סך של כ-228 מיליון ש"ח (בניטרול החזקות של חברה בת של החברה באגרות החוב (סדרה ג'), היינו כ-13% ממאזן החברה לפי דוחות מרץ).

כן יצוין כי ביום 2 באפריל 2008 החליט דירקטוריון החברה לאשר לחברה לרכוש, בעצמה ו/או באמצעות חברה בת שלה, אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, במהלך המסחר בבורסה עד לסכום שלא יעלה על סך של עשרים מיליון ש"ח (20,000,000 ש"ח).

1.3 החזקות בן דב בניירות ערך של החברה (נכון למועד בקשה זו)

1.3.1 החזקות בן דב במניות וכתבי אופציה

נכון למועד בקשה זו, בן דב מחזיק ב-107,402,909 מניות החברה המהוות כ-83.02% מהזכויות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-83.27% מזכויות ההון וההצבעה בחברה, שלא בדילול מלא והינו נחשב כבעל השליטה בחברה מכוח ההחזקות הנ"ל. כן מחזיק בן דב ב-1,900,000 כתבי אופציה (סדרה 10/05) (לא סחירות) של החברה.

1.3.2 החזקות בן דב באגרות החוב של החברה

נכון למועד בקשה זו, בן דב מחזיק ב-130,922,638 אגרות החוב, המהוות כ-28.24% מסך אגרות החוב שבמחזור. כמו כן, מחזיק בן דב ב-1,681,379 אגרות חוב (סדרה ג'), המהוות כ-0.56% מסך אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. יצוין כי המניות שתנבענה מהמרת (ככל שתומרנה) אגרות החוב בהן מחזיק בן דב (בהנחת המרה על פי יחס ההמרה הנוכחי), יחד עם מניות החברה שתוקצינה לבן דב כנגד מימוש (ככל שימומשו) כתבי האופציה (סדרה 10/05) שבעלותו ויחד עם יתר מניות החברה המוחזקות על ידי בן דב (כמפורט לעיל), צפויות להוות, בדילול מלא, כ-48.08% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כ-48.14% מזכויות ההון בחברה וכ-48.18% מזכויות ההצבעה בה.

#### החזקות חברת הבת באגרות החוב (נכון למועד בקשה זו)

בבעלות חברת הבת (כהגדרתה בסעיף 1.2(ז) לעיל), 905,779 אגרות החוב, המהוות כ-0.2% מסך אגרות החוב שבמחזור. כמו כן, חברת בת מחזיקה ב-79,365,908 אגרות חוב (סדרה ג'). בהתאם לסעיף 3.2 סיפא לתוספת הראשונה של שטר הנאמנות שנחתם ביום 28 בספטמבר 2005 בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"), המסדיר את זכויותיהם והתחייבויותיהם של החברה, של מחזיקי אגרות החוב ושל הנאמן, לפי העניין, (להלן: "שטר הנאמנות"), שהעתק הימנו, על נספחיו, מצורף **כנספח ב'** לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה, לאגרות החוב שתוחזקנה על ידי החברה הבת, כל עוד תוחזקנה על ידי החברה הבת, לא תהיינה זכויות הצבעה באסיפות בעלי אגרות החוב. לפיכך, שיעור כוח ההצבעה של מחזיקי אגרות החוב גדל, ובכלל אלה כוח ההצבעה של בן דב (בעל השליטה בחברה), אשר אגרות החוב המוחזקות על ידי נכון למועד הגשת בקשה זו מקנות לו כ-28.3% מזכויות ההצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

#### גרעון בהון העצמי של החברה לפי דוחות מרץ

ברבעון הראשון של שנת 2008 חל קיטון מהותי בהונה העצמי של החברה, שבא לידי ביטוי כך שהונה העצמי של החברה לפי דוחות מרץ הינו שלילי ועומד על סך של (335) אלפי ש"ח, לעומת הון עצמי חיובי בסך של 222,968 אלפי ש"ח לפי דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 (להלן: "הדוחות השנתיים") (בהתאם לדיווח על פי כללי IFRS).

הסיבה העיקרית לקיטון בהון העצמי של החברה, הינה העובדה, שמרבית החזקותיה של החברה הינן סחירות ומוצגות בדוחות הכספיים על בסיס שוויין ההוגן, ולאור הזעזועים החזקים שאירעו בחודשים האחרונים בשוקי ההון והכספים, בכל העולם, שהביאו לירידה תדה בשערי מרבית המניות הנסחרות בבורסה בשנה החולפת, חל קיטון בערך של מרבית ההחזקות האמורות כפי שהן מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה ומנגד, התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך אינן מוצגות על בסיס השווי ההוגן, אלא על פי ערך ההתחייבות.

יודגש לעניין זה כי מרבית ההחזקות הסחירות של החברה נסחרות, נכון ליום 31 במרץ 2008, מתחת להונן העצמי וכן במחיר הנמוך מהערכות השווי שקיימות לגביהן. עם זאת, כיוון שהשקעות אלו אינן מקנות לחברה השפעה מהותית באותן חברות, הרי שמחיר השוק בבורסה של אותן החזקות הינו המחיר לפיו נקבע השווי שלהן בספרי החברה וכל שערך מבוצע כנגד רווח והפסד או קרן הון, בהתאם למדיניות התשבונאית של החברה.

סיבה נוספת לקיטון החד שחל בהונה העצמי של החברה הינו שחיקת ההון העצמי של חברות בהן מחזיקה החברה הנובע מירידת שער החליפין של הדולר לעומת השקל וכן עקב גידול בהוצאות המימון של החברה, שנבע מעליית מדד המחירים לצרכן (לו צמודות חלקן הארי של התחייבויות החברה) וירידת שער החליפין של הדולר לעומת השקל.

בנוסף, יודגש, כי חלק מהשקעות החברה על פי דוחות מרץ, שהינן השקעות בחברות מוחזקות בהן יש לחברה השפעה מהותית, מוצג על בסיס שווי מאזני ולא לפי שווי שוק. אילו השקעות כאמור היו מוצגות לפי שווי שוק ולא לפי שווי מאזני, הרי שהגירעון בהון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2008 היה אף גדול יותר. עם זאת יצוין כי השווי הנכסי הנקי של החברה, כפי שפורסם

בדוחות מרץ, הינו חיובי, שכן במדד זה, כל הנכסים וכל ההתחייבויות של החברה מחושבים על בסיס שוויים ההוגן.

העתק דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 והעתק דוחות מרץ, מצורפים בנספח ג' לבקשה זו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנה.

#### פעולות שביצעה החברה בחודשים האחרונים לצורך הגדלת הונה העצמי

1.6

לאור הקיטון החד בהונה העצמי נכון לדוחות מרץ ועל מנת לחזק את איתנותה הפיננסית, בוצעו בחודשים האחרונים על ידי החברה מספר פעולות (וכן בוצעו פעולות אחרות, מהן נהנתה החברה כבעלת מניות) אשר תמורתן סייעה לחברה להקטין את היקפי האשראי שהועמד לחברה (וכפועל יוצא מכך את הוצאות המימון שלה) ואשר בחלקן סייעו להגדיל את הונה העצמי של החברה, כפי שיפורט להלן:

א. ביום 11 במאי 2008 התקשר תאגיד המוחזק (50%) על ידי חברה נכדה אמריקאית של החברה (להלן: "התאגיד המשותף") בהסכם העברה עם צד שלישי, להעברת כל אחזקותיו (20%) וזכויותיו של התאגיד המשותף בתאגיד אמריקאי המחזיק בנכס נדל"ן בארה"ב. חלקה של החברה (בשרשור סופי) בהתקשרות הנ"ל הסתכם בכ-2.4 מליון דולר ארה"ב. ההשפעה נטו על ההון העצמי של החברה הינה גידול בהון העצמי בסך של כ-800 אלפי דולר ארה"ב.

ב. ביום 3 ביולי 2008 העביר התאגיד המשותף את אחזקותיו (35%) וזכויותיו בתאגיד אמריקאי אחר, לצדדים שלישיים, כשהתמורה הכוללת הצפויה להשתלם לחברה (בשרשור סופי) בגין העסקה האמורה הינה בסך של כ-12.7 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם התקבל בחברה עד למועד זה סך של כ-10 מיליון דולר ארה"ב. בתוך כך הוסכם בין החברה הנכדה האמריקאית של החברה לבין בעל המניות האחר המחזיק בתאגיד המשותף, כי התאגיד המשותף ישלם לחברה הנכדה האמריקאית את מלוא התשלומים שיתקבלו על ידיו מכוח העברת הזכויות המתוארת בס"ק ב' זה, ואילו החברה הנכדה האמריקאית תוותר על השבת ההלוואות שהעמידה לטובת התאגיד המשותף ותחדל מלהיות חברה בו באופן שלא תהיינה לה עוד כל זכויות או חובות כלפי התאגיד המשותף. ההשפעה נטו על ההון העצמי של החברה הינה גידול בהון העצמי בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

ג. ביום 22 במאי 2008 התקבל בחברה דיבידנד בסך של כ-35.2 מליון ש"ח מסקיילקס קורפוריישן בע"מ, חברה ציבורית שכ-24.26% מהונה מוחזק על ידי החברה.

ד. ביום 11 ביוני 2008 מכרה החברה 477,000 מניות רגילות של אולימפיה החזקות נדל"ן בע"מ, שהינה חברה ציבורית, בתמורה לסך של כ-10 מליון ש"ח. ההשפעה נטו על ההון העצמי של החברה הינה קיטון בהון העצמי בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

ה. ביום 15 ביוני 2008 מכרה החברה את כל החזקותיה בחברת טן חברה לדלק בע"מ, שהינה חברה ציבורית, בתמורה לסך של כ-26.2 מליון ש"ח. ההשפעה נטו על ההון העצמי של החברה הינה קיטון בהון העצמי בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.

ו. ביום 15 ביוני 2008 מכרה החברה 600,000 מניות רגילות של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, שהינה חברה ציבורית, בתמורה לסך של כ-20.8 מליון ש"ח. ההשפעה נטו על ההון העצמי של החברה הינה קיטון בהון העצמי בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

ז. ביום 25 ביוני 2008 מכרה החברה לקבוצת דלק בע"מ את כל החזקותיה בדלק נדל"ן בע"מ, שהינה חברה ציבורית, בתמורה לסך של כ-72.7 מיליון ש"ח. ההשפעה נטו על ההון העצמי של החברה הינה גידול בהון העצמי בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח.

ח. בין התאריכים 14.07.2008-16.06.2008 רכשה חברת הבת כ-13.7 מיליון ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), פעולה אשר הביאה לרווח בחברה של כ-5.7 מיליון ש"ח. כמו כן, ביום 13.07.2008 רכשה חברת הבת 905,779 ע.ג. אגרות חוב, פעולה אשר הביאה לרווח של כ-287 אלפי ש"ח.

#### הצעת תוכנית ההסדר הקודמת

1.7

ביום 29 במאי 2008 החליט דירקטוריון החברה, באופן עקרוני, לאמץ תוכנית לפדיון וולנטרי מוקדם חלקי של אגרות החוב תוך המרה למניות של יתרת אגרות החוב שישתתפו בתוכנית. בהתאם לתוכנית, החברה היתה אמורה להציע לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב לבצע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב המוחזקות על-ידי, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתו של כל מחזיק כאמור, באופן שכל מחזיק שיענה להצעת החברה ויודיע לחברה בגין כמה אגרות חוב הוא משתתף בתוכנית, יהיה חייב, בסמוך לאחר הפדיון המוקדם של החלק היחסי (שעור הפדיון החלקי) מתוך אותן אגרות החוב לגביהן ניתנה הסכמתו להשתתף בתוכנית, גם להמיר למניות את החלק המשלים של אגרות החוב האמורות בהתאם ליחס ההמרה הקבוע להן, כפי שמופיע בתשקיף החברה מחודש ספטמבר 2005.

ביצוע התוכנית האמורה הותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות אישור האורגנים המוסמכים של החברה (התוכנית כאמור תיקרא להלן: "תוכנית ההסדר הקודמת"). עם זאת, בידי החברה התקבלו אינדיקציות ממחזיקי אגרות החוב המהותיים, כי תוכנית ההסדר הקודמת לא תזכה לתמיכה מספקת באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

#### כינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב

1.8

על רקע התוצאות העסקיות של החברה לרבעון הראשון של שנת 2008, כינס הנאמן לאגרות החוב ולאגרות החוב (סדרה ג'), בימים 18 ביוני 2008 ו-23 ביוני 2008, אסיפות של מחזיקי אגרות החוב ואגרות החוב (סדרה ג'), שעניינן דיון בתוצאות העסקיות של החברה לרבעון הראשון של שנת 2008, הצגת תזרים מזומנים צפוי לשנים 2008 ו-2009 ונקיטת פעולות להגנת מחזיקי אגרות החוב האמורות. באסיפות האמורות הוצגה מצגת של החברה בה נכללו נתונים, הערכות, תחזיות ותוכניות של החברה ביחס לפעילותה, לרבות נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים אשר תוכנם לא נבדק באופן עצמאי על ידי החברה, אשר כללו גם התייחסות לצפי תזרימי המזומנים של החברה וצפי לפירעון חובותיה של החברה בשנים 2008 ו-2009, ואשר לפיה עולה כי החברה סולבנטית.

העתק המצגת מצורף בזאת כנספת ד' לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה. בנוסף, באסיפה שנתכנסה ביום 23 ביוני 2008, הוחלט לזמן אסיפה נוספת שעל סדר יומה, בין היתר, עדכון החברה לגבי תוכנית ההסדר הקודמת או הצגת חלופות לתוכנית האמורה (וזאת לאור האינדיקציות השליליות שהתקבלו כאמור בקשר עם תוכנית ההסדר הקודמת). בהתאם לכך, ביום 29 ביולי 2008 התכנסה שוב אסיפת מחזיקי אגרות החוב, במסגרתה הוצגו למחזיקי אגרות החוב שנכחו באסיפה עקרונות ההסדר המוצע, אשר יפורט להלן, שכל כולו מיטיב עם

מחזיקי אגרות החוב למול מצבם ערב ההסדר המוצע ושאינו מחייב, בכל צורה שהיא, את מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן.

## 2. הצעת ההסדר ונימוקה

### 2.1 פרטי ההסדר המוצע

על פי תנאי ההסדר המוצע, יחס ההמרה הנוכחי של אגרות החוב, לפיו כל 4 ש"ח ע.ג. אגרות חוב ניתנים להמרה למניה אחת של החברה, ישונה, באופן שלמחזיקי אגרות החוב תוקנה הזכות, במשך תקופה בת 10 ימי מסחר בלבד<sup>3</sup> (להלן: "תקופת השינוי ביחס ההמרה"), להמיר את אגרות החוב בהתאם ליחס המרה מתוקן, לפיו כל 2 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת (להלן: "יחס ההמרה המתוקן"). למען הסר ספק, לאחר תום תקופת השינוי ביחס ההמרה, לא תוקנה למחזיקי אגרות החוב האפשרות להמיר את אגרות החוב למניות החברה על פי יחס ההמרה המתוקן אלא על פי יחס ההמרה הנוכחי בלבד וזאת עד למועד האחרון להמרת אגרות החוב למניות החברה (יום 14 בספטמבר 2013). כמו כן יובהר כי ביתר תנאי אגרות החוב לא יחול כל שינוי.

יצוין כי אם מחזיקי אגרות החוב יבחרו להמיר, בתקופת השינוי ביחס ההמרה, את מלוא אגרות החוב למניות החברה, תידרש החברה להנפיק, כנגד המרת אגרות החוב, כמות מניות הכפולה מכמות המניות שהייתה אמורה החברה להנפיק, בנסיבות כאמור, בהתאם ליחס ההמרה המקורי (231,782,545 מניות במקום 115,891,272.5 מניות). ההפרש בין הכמויות האמורות, קרי, 115,891,272.5 מניות יקרא להלן: "המניות הנוספות". לפיכך, אם וככל שההסדר המוצע ייכנס לתוקף, יביא הדבר (בהנחה של המרת מלוא אגרות החוב) לדילול של כ-28% בהחזקותיהם של בעלי המניות של החברה, בדילול מלא, למול מצבם ערב כניסתו לתוקף של ההסדר המוצע. מאידך, במקרה כאמור, יגדל הונה העצמי של החברה בכ-278 מיליון ש"ח, כך שהונה העצמי למניה של החברה, שנכון ליום 31 במרץ 2008 (על בסיס כמות מניות החברה נכון לאותו מועד) היה שלילי ועמד על כ-0.003) ש"ח למניה, יעמוד, מבלי להתחשב בתוצאות העסקיות של החברה לאחר יום 31 במרץ 2008, על סך של כ-0.767 ש"ח למניה, שלא בדילול מלא (חושב על פי כמות מניות החברה לאחר המרת אגרות החוב על פי יחס ההמרה המתוקן).

### התחייבות בן דב ומר יוסי ארד להמיר אגרות חוב למניות החברה

עוד במסגרת ההסדר המוצע, התחייב בן דב להמיר לפחות 40,000,000 אגרות החוב או (בכפוף לאמור להלן) מספר אגרות חוב שיהיה שווה למכפלת מספר אגרות החוב שיומרו על ידי יתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב) בתקופת השינוי ביחס ההמרה, בשיעור המתקבל מחלוקת סך החזקות בן דב באגרות החוב בסך החזקות יתר מחזיקי אגרות החוב באגרות החוב (כפי שיהיו ערב ההמרה), לפי הגבוה מביניהם (להלן: "התחייבות בן דב"). על אף האמור לעיל, יובהר כי:

א. לאור העובדה שלצורך עמידת בן דב בהתחייבותו האמורה, נדרש ליתן לבן דב אורכה נוספת, מעבר לתקופת השינוי ביחס ההמרה, להמרת אגרות החוב שבבעלותו (שכן, לאור

<sup>3</sup> יצוין כי המועדים והאופן בהם תינתן האפשרות להמיר את אגרות החוב על פי יחס ההמרה המתוקן יפורסמו על ידי החברה מיד לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לכניסתו לתוקף של ההסדר. עם זאת ולמען הסר ספק, יובהר כי לא יידרש אישורו של מי מאורגני החברה לקביעת הפרטים האמורים.

פרוצדורת ההמרה הקבועה בדין, החברה לא תדע בהכרח במועד תום תקופת השינוי ביחס ההמרה כמה אגרות חוב הומרו למניות, אלא רק מספר ימים מאוחר יותר);

ב. ולאור עמדת הבורסה כי מתן אורכה כאמור לבן דב אינה אפשרית (שכן הדבר יגרום לשוני בין תנאי ההמרה לפיהם ימיר בן דב את אגרות חוב לתנאי ההמרה לפיהם ימירו יתר המחזיקים את אגרות החוב שבבעלותם);

הרי, שאלא אם יוסכם אחרת עם הבורסה, התחייבות בן דב תשונה, באופן שכן דב יתחייב, במסגרת ההסדר המוצע, להמיר לפחות 40,000,000 אגרות החוב או מספר אגרות חוב שיהיה שווה למכפלת מספר אגרות החוב שיומרו על ידי יתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב) בתקופת השינוי ביחס ההמרה ושעליהם ייוודע לחברה עד בסמוך למועד האחרון האפשרי להמרת אגרות החוב על פי ההסדר המוצע, בשיעור המתקבל מחלוקת סך החזקות בן דב באגרות החוב בסך החזקות יתר מחזיקי אגרות החוב באגרות החוב (כפי שיהיו ערב ההמרה), לפי הגבוה מביניהם.

עוד יצוין כי גם מר יוסי ארד, דירקטור ומנכ"ל החברה, המחזיק ב-378,275 אגרות חוב, המהוות כ-0.13% מסך אגרות החוב שבמחזור, הודיע לחברה כי בכוונתו להמיר את מלוא אגרות החוב שבבעלותו, במסגרת ההסדר המוצע, למניות החברה, על פי יחס ההמרה המתוקן.

## 2.2 תנאים מתלים לאישור ההסדר המוצע

כניסתו לתוקף של ההסדר המוצע כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים שיפורטו להלן (להלן: "התנאים המתלים"), עד ליום 15 בספטמבר 2008:

א. **אישור מוסדות החברה** (ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, ברוב הנדרש על פי סעיף 275(א)(3) לחוק החברות). לעניין זה יצוין כי אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להסדר המוצע התקבל ביום 27 ביולי 2008. האסיפה הכללית של החברה, שעל סדר יומה יועלה אישור ההסדר המוצע, עתידה להתכנס ביום ג', 2 בספטמבר 2008. יצוין כי אישור האסיפה הכללית להסדר המוצע, ברוב המיוחד המפורט בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות, נדרש לאור עניינו האישי של בן דב (בעל השליטה בחברה) בהסדר המוצע, הנובע מעצם היותו נמנה על מחזיקי אגרות החוב, להם מוצע ההסדר המוצע. העתק דו"ח זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שפורסם ביום 27 ביולי 2008 (לו יפורסם תיקון בימים הקרובים, כך שהאמור בו לגבי ההסדר המוצע יתאם לאמור בבקשה זו), מצורף **כנספח ה'** לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

ב. **קבלת אישור בית המשפט הנכבד, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, להסדר המוצע וזאת לאחר שיתקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב להסדר המוצע.**

יצוין כי ההסדר, שעיקרו שינוי זמני של יחס ההמרה של אגרות החוב, כרוך באישור בית המשפט הנכבד על פי סעיף 350 לחוק החברות (ולא די באישור מחזיקי אגרות החוב לעניין זה), לאור העובדה שבהתאם לאמור בחלק השני לתקנון הבורסה, יחס ההמרה של אגרות החוב ניתן לשינוי רק במסגרת הליך של הסדר אשר אושר על ידי בית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות בלבד (לפרטים ראה סעיף 11.2 להלן). יודגש, כי אלמלא נקבע

כאמור בתקנון הבורסה ולאור היותו של ההסדר המוצע וולנטרי (קרי, אינו מחייב את מחזיקי אגרות החוב להשתתף בו) ומזכה בלבד את מחזיקי אגרות החוב, הרי שהחברה כלל לא הייתה פונה לבית המשפט הנכבד לצורך קבלת אישורו להסדר המוצע על פי סעיף 350 לחוק החברות.

ג. **קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות הנוספות** (כהגדרתן בסעיף 2.1 לעיל).

יצוין כי היה ולא יתקיימו התנאים המתלים שפורטו לעיל עד ליום 15 בספטמבר 2008, לא ייכנס ההסדר המוצע לתוקף ולא תהיה לאיזה מהצדדים לו כל טענה ו/או דרישה בגין אי כניסתו לתוקף שאינה נובעת מהפרת התחייבות או חובה שלו.

### 2.3 פרטים נוספים אודות ההסדר המוצע

יצוין כי:

- א. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הגשת הבקשה, אין השלכות מס על מחזיקי אגרות החוב בגין ההסדר המוצע.
- ב. בסמוך למועד הגשת בקשה זו, שער אגרת החוב בבורסה הינו 0.346 ש"ח ואילו שער מניית החברה בבורסה הינו 0.619 ש"ח.

### 2.4 נימוקים לטובת אישור ההסדר המוצע על ידי בית המשפט

2.4.1 ההסדר המוצע אין בו אלא כדי להיטיב את מצבם של מחזיקי אגרות החוב למול מצבם ערב ההסדר, שכן במסגרת ההסדר המוצע תינתן לכלל מחזיקי אגרות החוב אפשרות, למשך תקופת השינוי ביחס ההמרה, להמיר את מלוא אגרות החוב למניות החברה ביחס המרה משופר וזאת מבלי שמחזיקי אגרות החוב יידרשו ליתן לחברה ו/או לכל צד אחר תמורה כלשהי בגין ההטבה האמורה ומבלי שמחזיקי אגרות החוב יידרשו לוותר כלשהו ביחס לזכויותיהם כמחזיקי אגרות החוב. **כלומר – אין בהסדר האמור אלא כדי לזכות את מחזיקי אגרות החוב.**

2.4.2 ההסדר המוצע הינו וולנטרי ואינו מחייב את מחזיקי אגרות החוב להמיר את אגרות החוב למניות החברה בתקופת השינוי ביחס ההמרה והדבר נתון לשיקול דעתו של כל מחזיק ומחזיק באגרות החוב. כל כולו של ההסדר הינו מתן אפשרות למחזיקי אגרות חוב להמיר את אגרות החוב למניות החברה ביחס המרה משופר לעומת יחס ההמרה הנוכחי, אולם אין בהטבה האמורה ובהסדר המוצע בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב מכוח אגרות החוב שבבעלותן, לרבות זכויותיהם לקבלת תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב ולרבות זכויותיהם להמיר את אגרות החוב, עד ולאחר תקופת השינוי ביחס ההמרה, למניות החברה (על פי יחס ההמרה הנוכחי) ואין בהסדר המוצע בכדי לחייבם בביצוע פעולה כלשהי ולפיכך לא רואה החברה כל סיבה מדוע לא ייאותרו מחזיקי אגרות החוב לאשר את ההסדר המוצע.

2.4.3 ההסדר המוצע עשוי להיטיב מהותית עם החברה וכפועל יוצא מכך עם מחזיקי אגרות החוב, שכן שיפור זמני של יחס ההמרה של אגרות החוב, עשוי להוביל לכך שמחזיקי אגרות החוב, כולם או חלקם (ובתוכם בן דב ומר יוסי ארד, אשר כבר הודיעו כי ימירו את אגרות החוב שבבעלותם,

כולם או חלקם, לפי המקרה), יפעלו, בתקופת השינוי ביחס ההמרה, להמרת אגרות החוב למניות החברה, על פי יחס ההמרה המתוקן, באופן שיסייע לחברה להקטין את התחייבויותיה ואת הוצאות המימון שלה (חשבונאית) ולהגדיל את הונה העצמי, בהנחה של המרת מלוא אגרות החוב למניות בתקופה האמורה, בסך של כ-278 מליון ש"ח, על בסיס נתונים (שלא נסקרו על ידי רואי החשבון של החברה) ליום 30 ביוני 2008. הדבר יחזק את איתנותה הפיננסית של החברה, דבר שיפעל, באופן טבעי, גם לטובת מחזיקי אגרות החוב.

2.4.4 למעשה, לאור התחייבותו של בעל השליטה, במסגרת ההסדר המוצע, להמיר לפחות 40,000,000 אגרות חוב בהן הוא מחזיק למניות החברה ולאור התחייבותו של מר יוסי ארד (דירקטור ומנכ"ל החברה), להמיר את כל אגרות החוב שבבעלותו, במסגרת ההסדר המוצע, למניות החברה, אזי גם אם כל יתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב ומר ארד) יבחרו שלא להמיר את אגרות החוב שבבעלותם למניות החברה במסגרת ההסדר המוצע (אם לאור העבודה שהדבר לא יהיה כלכלי עבורם ו/או מכל סיבה אחרת), עדיין מובטח כי מצבה הפיננסי של החברה לאחר ההסדר המוצע בהכרח יוטב, שכן מחד ההסדר אינו יוצר כל פגיעה במחזיקי אגרות החוב ומאידך, לאור ההתחייבות שניתנה על ידי בן דב ומר ארד, הונה העצמי של החברה יגדל, בלפחות 24 מליון ש"ח, על בסיס נתונים (שלא נסקרו על ידי רואי החשבון של החברה) ליום 30 ביוני 2008, דבר שכשלעצמו יחזק את איתנותה הפיננסית של החברה ויפעל גם לטובת מחזיקי אגרות החוב.

2.4.5 חיזוק איתנותה הפיננסית של החברה בעקבות המרת אגרות החוב למניות החברה על פי ההסדר המוצע, יפעל גם לטובת יתר נושיה של החברה.

### 3. כונס נכסים או מפרק

לחברה לא נתמנה כונס נכסים ו/או מפרק.

### 4. יתרונות לנושאי משרה בחברה מההסדר המוצע

כמפורט בסעיף 2.2(א) לעיל, למר אילן בן דב, בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ולמר יוסי ארד, המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה, עניין אישי בהסדר המוצע לאור היותם נמנים על מחזיקי אגרות החוב של החברה, להם מוצע, במסגרת הסדר זה, שיפור זמני ביחס ההמרה של אגרות החוב. לעניין התחייבותם של השניים להמיר את אגרות החוב שבבעלותם (כולם או חלקם, לפי המקרה) ראה סעיף 2.1 לעיל.

### 5. החזקות בן דב, בעל השליטה בחברה, בניירות ערך של החברה

לפרטים ראה סעיף 1.3 לעיל.

### 6. מניות החברה והשפעת ההסדר המוצע על בעלי המניות

6.1 מניות החברה הינן מניות רגילות בלבד בנות 0.01 ש"ח ע.נ.

6.2 ההון הרשום של החברה מורכב מ-3,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.

6.3 ההון המונפק והנפרע של החברה מורכב, נכון למועד הגשת בקשה זו, מ-129,374,420 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. מתוכן 399,450 מניות הינן מניות רדומות, המוחזקות על ידי החברה עצמה.

6.4 מלבד מניות רגילות יש בחברה כתבי האופציה ואגרות החוב, הניתנים למימוש או להמרה, לפי עניין, למניות החברה, כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

#### 6.5 השפעת ההסדר המוצע על הון המניות של החברה ועל החזקות בן דב, בעל השליטה בחברה

6.5.1 כמפורט בסעיף 2.1 לעיל, כניסתו לתוקף של ההסדר המוצע תוביל לכך שהחברה תיזדרש להנפיק, אם וככל שמלוא אגרות החוב תומרנה למניות החברה בתקופת השינוי ביחס ההמרה, כמות מניות הכפולה מכמות המניות שהייתה אמורה החברה להנפיק, בנסיבות כאמור, בהתאם ליחס ההמרה המקורי (231,782,545 מניות במקום 115,891,272.5 מניות). לפיכך, אם וככל שההסדר המוצע ייכנס לתוקף, יביא הדבר (בהנחה של המרת מלוא אגרות החוב בתקופת השינוי ביחס ההמרה) לדילול של כ-28% בהחזקותיהם של בעלי המניות של החברה, בדילול מלא, למול מצבם ערב כניסתו לתוקף של ההסדר המוצע.

6.5.2 במידה ויתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב ומר ארד) יבחרו שלא להמיר בתקופת השינוי ביחס ההמרה את אגרות החוב למניות החברה, תומרנה (לכל הפחות) 40,000,000 אגרות החוב המוחזקות על ידי בן דב ל-20,000,000 מניות החברה. 20,000,000 המניות האמורות, יחד עם 1,900,000 מניות החברה המוחזקות על ידי בן דב נכון למועד בקשה זו, ויחד עם 1,900,000 מניות החברה שתוקצינה לבן דב אם וככל שיממש את 1,900,000 כתבי אופציה (סדרה 10/05) (לא סחירות) של החברה בהם הוא מחזיק נכון למועד זה, תהווה, שלא בהנחת דילול מלא (אך בהנחה כי גם מר ארד ימיר את אגרות החוב שבבעלותו במסגרת ההסדר המוצע), כ-85.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-85.53% מזכויות ההון וההצבעה בחברה, ובהנחת דילול מלא<sup>4</sup> כ-49.75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כ-49.82% מזכויות ההון בחברה וכ-49.86% מזכויות ההצבעה בחברה.

6.5.3 במידה ויתר מחזיקי אגרות החוב (שאינם בן דב ומר ארד) יבחרו שלא להמיר בתקופת השינוי ביחס ההמרה את אגרות החוב למניות החברה ובן דב יבחר להמיר את כל 130,922,638 אגרות החוב שבבעלותו, על פי יחס ההמרה המתוקן, ל-65,461,319 מניות, הרי 65,461,319 המניות האמורות, יחד עם 1,900,000 מניות החברה המוחזקות על ידי בן דב נכון למועד בקשה זו ויחד עם 1,900,000 מניות החברה שתוקצינה לבן דב אם וככל שיממש את 1,900,000 כתבי אופציה (סדרה 10/05) (לא סחירות) של החברה בהם הוא מחזיק נכון למועד זה, תהווה, שלא בהנחת דילול מלא (אך בהנחה כי גם מר ארד ימיר את אגרות החוב שבבעלותו במסגרת ההסדר המוצע), כ-88.69% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-88.87% מזכויות ההון וההצבעה בחברה,

<sup>4</sup> "בדילול מלא", על פי פסקה זו – בהנחה כי מחזיקי אגרות החוב ימירו את אגרות החוב למניות החברה על פי יחס ההמרה הנוכחי, מלבד בן דב שימיר 40,000,000 אגרות חוב על פי יחס ההמרה המתוקן ואת יתרת אגרות החוב שבבעלותו על פי יחס ההמרה הנוכחי ומר ארד שימיר את כל אגרות החוב שבבעלותו על פי יחס ההמרה המתוקן ובהנחת מימוש כל יתר ניירות הערך ההמירים האחרים של החברה למניות החברה.

ובהנחת דילול מלא<sup>5</sup> כ-53.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כ-53.3% מזכויות ההון בחברה וכ-53.33% מזכויות ההצבעה בחברה.

## 7. הנושים המהותיים של החברה

7.1 על הנושים המהותיים של החברה נמנים (יצוין כי הנתונים שיובאו להלן לא סוקרו על ידי רואי החשבון של החברה):

א. **בנק לאומי לישראל בע"מ** (להלן: "**בנק לאומי**") – שחובות החברה כלפיו מסתכמים, נכון למועד זה, לסך של כ-491 מיליון ש"ח. יצוין כי להבטחת החזר האשראי שהועמד לה על ידי בנק לאומי ולהקטנת חשיפתו של בנק לאומי במסגרת הערבות הבנקאית שהועמדה על ידו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כמפורט בסעיף 1.2(ו) לעיל (להלן: "**הערבות**"), שיעבדה החברה את כל ניירות הערך שבבעלותה המוחזקים בבנק במשכון קבוע ראשון בדרגה וכן את כל הכספים בחשבונוניה ונכס נדל"ן בת"א. כמו כן, לבנק לאומי שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, למעט שיעבודים ספציפיים שניתנו לבנקים אחרים.

בנוסף, להבטחת החזר כל האשראים שמעמיד בנק לאומי לחברה מעת לעת ולטובת הבטחת הערבות, העמיד בן דב, בעל השליטה בחברה, לבנק לאומי, ערבות אישית מתמדת, בגובה של 37% מן האשראי האמור כפי שיהיה מעת לעת אך לא יותר מ-168 מיליון ש"ח, מבלי שקיבל כל תמורה בגין כך מהחברה (יצוין כי קיימת החלטה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מחודש מאי 2007, להקטין את סכום ערבותו של בן דב ב-120 מיליון ש"ח לסך של 48 מיליון ש"ח, אך טרם נתקבלה הסכמת בנק לאומי להקטנת הערבות כאמור).

ב. **הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ** – שחובות החברה כלפיו מסתכמים, נכון למועד זה, לסך של כ-130 מיליון ש"ח. להבטחת האשראי האמור שיעבדה החברה את כל ניירות הערך והכספים המוחזקים באותו בנק במשכון קבוע ראשון בדרגה.

ג. **מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')**, **מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')** ו**מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה** – שחובות החברה כלפיהם, נכון ליום 30 ביוני 2008, לסך של כ-771 מיליון ש"ח. יצוין כי למעט הערבות (כהגדרתה לעיל), אגרות החוב האמורות אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

ד. **בנק דיסקונט לישראל בע"מ** – שחובות החברה (במאוחד) כלפיו מסתכמים, נכון למועד זה, לסך של כ-75.5 מיליון ש"ח. להבטחת האשראי האמור שיעבדה חברת הבת בשעבוד קבוע את זכויותיה בשותפות מוגבלת המוחזקת על ידה, אשר מחזיקה (50%) בקניון מול הים באילת. כמו כן, שעבדה חברת הבת את חשבון הבנק שנפתח על שמה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות הכספים בחשבון הבנק כאמור שיעמדו לזכותה. בנוסף, התחייבה חברת הבת להמציא ערבות של החברה להבטחת פרעון חובותיה לבנק.

ה. **צד שלישי שהעניק שירותי תיווך לחברה** – שחובות החברה כלפיו מסתכמים לסך של כ-850 אלפי ש"ח.

<sup>5</sup> "בדילול מלא", על פי פסקה זו – בהנחה כי מחזיקי אגרות החוב ימירו את אגרות החוב למניות החברה על פי יחס ההמרה הנוכחי, מלבד בן דב שימיר את כל אגרות החוב שבבעלותו על פי יחס ההמרה המתוקן ומר ארד שימיר את כל אגרות החוב שבבעלותו על פי יחס ההמרה המתוקן ובהנחת מימוש כל יתר ניירות הערך ההמירים האחרים של החברה למניות החברה.

7.2 יצוין כי נכון למועד זה, חובות החברה לנושיה הלא מהותיים מסתכמים לסך של כ-10 מיליון ש"ח.

7.3 היות וההסדר המוצע אין בו אלא כדי לשפר את יחס ההמרה של אגרות החוב, באופן המגדיל את הסיכוי להמרתם, במשך תקופת השינוי ביחס ההמרה, למניות החברה, מה גם שמובטח כי במסגרת ההסדר המוצע, לאור ההתחייבות שניתנה על ידי בן דב ומר ארד, יגדל הונה העצמי של החברה בלפחות 24 מיליון ש"ח (נכון לנתונים מיום 30 ביוני 2008, שלא סוקרו על ידי רואי החשבון של החברה), אזי מובטח כי מצבם של כל נושי החברה, המהותיים והלא מהותיים, רק יוטב כתוצאה מההסדר המוצע ולפיכך הנתונים שהובאו בסעיף 7 זה לעיל אינם רלבנטיים לבקשה זו.

#### 8. ערבויות ו/או בטוחות לצורכי ההסדר

לא יינתנו ערבויות, בטוחות או בטוחות אחרים לצורך ביצוע ההסדר המוצע.

#### 9. הערכת עלויות בשל הצעת ההסדר

העלות המוערכת לביצוע ההסדר המוצע בכללותו, הינה בסך של כ-250 אלפי ש"ח.

#### 10. בעל תפקיד להסדר

החברה אינה מציעה כל בעל תפקיד לביצוע ההסדר. יחד עם זאת כמפורט בתוספת השניה לשטר הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.4 לעיל), יושב ראש האסיפה (אם וככל שתאושר כינוסה על ידי בית המשפט הנכבד) יהיה אדם שימונה על ידי הנאמן (כהגדרתו בסעיף 1.4 לעיל) או הנאמן בעצמו (אלא אם לא מינה הנאמן יושב ראש כאמור או שהוא נעדר מהאסיפה – שאז יבחר יושב ראש האסיפה על ידי מחזיקי אגרות החוב שינכחו באסיפה), אשר יפעל, בקשר עם ניהול האסיפה, כמתחייב הימנו על פי האמור בשטר הנאמנות.

#### 11. ההיבט המשפטי

11.1 סעיף 350 לחוק החברות מעניק לבית המשפט סמכות לאשר פשרה או הסדר שנערכו בין החברה לבין נושיה, ושזכו לאישור של רוב הנוכחים ומצביעים באסיפה המייצגים לפחות 75% מהערך המיוצג בהצבעה. סעיף 350 לחוק החברות הינו סעיף מסגרת המשמש לביצוע מגוון רחב של הסדרים, ולדעת המבקשת מהווה סעיף זה גם מסגרת משפטית נאותה לעניין שינוי תנאי אגרות החוב על פי ההסדר המוצע כמפורט לעיל.

11.2 עמדה זו עולה בקנה אחד עם תקנון הבורסה, בו נקבע בסעיף 91(ד) פרק י"ד, המצורף כנספת ו', כי:

1" (1) בתנאי ניירות ערך המירים רשומים ייקבעו לא יותר משתי תוספות מימוש או שני שערי המרה שונים בתקופת ההמרה, לבד מהשינויים הנובעים מההצמדה, ובלבד שתוספת המימוש או שער ההמרה בתקופת ההמרה הראשונה יהיו נמוכים מתוספת המימוש או שער ההמרה בתקופת ההמרה השניה.

תנאי ניירות ערך שנקבעו בהתאם לאמור בס"ק זה, לרבות יחס המימוש, אינם ניתנים לשינוי.

(2) האמור בס"ק 1) לעיל לא יחול על חברה הנמצאת במסגרת הליך של הסדר או פשרה אשר אושר על ידי בית משפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

11.3 בהתאם לאמור בסעיף 26.2 לשטר הנאמנות, כל שינוי בתנאי אגרות החוב טעון אישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב. לאחר קבלת אישור בית המשפט הנכבד לזימון אסיפה כאמור, תזמן החברה בהקדם האפשרי אסיפת מחזיקי אגרות חוב לצורך אישור ההסדר המוצע.

#### 12. צירוף מסמכים

לבקשה זו מצורפים כל הפרטים והמסמכים אשר לדעת החברה דרושים לבעלי אגרות החוב על מנת לקבל את ההחלטה אם לקבל את ההסדר המוצע אם לאו, אשר כמפורט לעיל, אין בו אלא כדי ליזכותם.

#### 13. בקשת החברה

13.1 לאור האמור לעיל, פונה בזאת החברה לבית המשפט הנכבד להורות, בהקדם האפשרי, על ביצוע הפעולות המנויות להלן:

א. כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב לצורך אישור ההסדר המוצע (אשר זימונה יתבצע לפחות 21 ימים לפני מועד כינוסה), כאשר הרוב הדרוש לאישור ההסדר באסיפה האמורה יהיה כקבוע בסעיף 350(ט) לחוק החברות, קרי, רוב מספרם של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים, שבידם יחד שלושה רבעים של הערך המיוצג בהצבעה.

המניין החוקי באסיפה הכללית יהיה נוכחותם של מחזיקי אגרות החוב (או באי כוחם) המתזיקים לפחות חמישים אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור באותה עת. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה הכללית לא נמצא מנין חוקי, תדחה האסיפה הכללית ליום שלמחרת, באותה שעה ובאותו מקום.

המניין החוקי באסיפה נדחית של מחזיקי אגרות החוב יתהווה בנוכחותם של מחזיקי אגרות החוב, המייצגים בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות עשרה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנמצאות במחזור באותה עת (והכל בהתאם לאמור בהוראות שטר הנאמנות).

ב. להורות כי האסיפה תתנהל לפי ההוראות המפורטות בבקשה זו ובהעדר הוראה מפורשת כאמור, בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.2 להלן) לגבי אסיפות מחזיקי אגרות חוב.

ג. להסמיך את הנהלת החברה לקבוע ו/או לשנות הוראות טכניות הנדרשות לביצוע ההסדר המוצע, אם וככל שידרשו הוראות שכאלה, כגון שינויים בתקופת השינוי ביחס ההמרה, כהגדרתה בסעיף 2.1 להלן, מבלי לפגוע או למעט מסמכויות הנאמן לפי חוק ניירות ערך ושטר הנאמנות.

- ד. לפטור את החברה ממסירת פרטים ומצירוף מסמכים המפורטים בסעיף 7 לתקנות ההסדר, אשר לא נמסרו במסגרת בקשה זו בשל היעדר רלוונטיות וזאת בהתאם לסמכות המוקנית לבית המשפט על פי תקנה 8 לתקנות ההסדר.
- ה. ליתן כל סעד אחר כפי שימצא לנכון ולצודק.

החברה מבקשת להדגיש כי נוכח הירידה בשווי נכסיה המוצגים בחלקם על פי שווי שוק בדוחותיה הכספיים של החברה, קיימת דחיפות בביצוע ההסדר המוצע על מנת לשפר את מצבה הפיננסי של החברה ואת ההון העצמי שלה בטרם יסתיים הרבעון השלישי של שנת 2008 ולאור כך המועד האחרון לקיום התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של ההסדר המוצע נקבע ליום 15 בספטמבר 2008. אי לכך, מתבקש בית המשפט הנכבד לדון בדחיפות בבקשת החברה על מנת שהחברה תוכל לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו כאמור.

- 13.2 דבר מתן צו בית המשפט יפורסם על ידי החברה כמתייב הימנה על פי תקנות ההסדר.
- 13.3 למען הסר ספק, יוער, כי לאתר קיום אסיפת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף לקבלת ההחלטה בה, תפנה המבקשת לבית המשפט הנכבד בבקשה לאשר את ההסדר בהתאם להוראת סעיף 350 לחוק.
- 13.4 מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.
- 13.5 בקשה זו נתמכת בתצהירו של מר יוסי ארד, דירקטור ומנכ"ל החברה, הרצ"ב.

רמת-גן, 3 באוגוסט 2008

**אורן אלקבץ, עו"ד**

מ.ר. 3539

אורן אלקבץ, עו"ד

שמעונב, רוזנבוך ושות' - עורכי דין

ב"כ המבקשת