



CLEARSTRUCTURE

Economic & financial analysis



הצעת התקשרות בדיקה כלכלית סינרג'י כבלים בע"מ

//יולי 2021//



29 ביולי, 2021

לכבוד: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אג"ח (סדרה ג') של סינרגי כבלים בע"מ ("הנאמן")

הנדון: הצעה למתן שירות של בדיקה כלכלית

רקע

בהמשך לשיחתנו, אנחנו מתכבדים להציע לרזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מתוקף תפקידו כנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') של סינרגי כבלים בע"מ ("הנאמן"), ("סינרגי" או "החברה"), שירות של בדיקה כלכלית של עיקרי ההשפעות של עסקת מכירת החברה על ידי קרן פורטיסומו לצד ג', מכירת הקרקע על ידי החברה על התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אג"ח ג'.

לוח זמנים

בהנחת שיתוף פעולה מצד החברה וקבלת כל החומרים והמידע הנדרשים לביצוע הבדיקה - 28 ימים.

נספחים להצעת ההתקשרות

מצ"ב כנספחים תיאור הצוות, תיאור הפירמה והגבלת אחריות ושיפוי. נספחים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהצעה זו.

תמורה

- שכר הטרחה המבוקש הינו לפי שעת חיוב בפועל בתעריף שעתי של 550 ₪ לשעה, בתוספת מע"מ כחוק.
- על אף האמור לעיל, שכר הטרחה המינימלי יעמוד על 20,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ושכר הטרחה המקסימלי יוגבל לסך של 60,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.

בברכה ובכבוד רב,

יצחק עידן, רו"ח
עומר סרבינסקי, רו"ח
ClearStructure
קליר סטראקצ'ר ייעוץ כלכלי ופיננסי



נספח א' – צוות היועצים

יצחק (איציק) עידן, רו"ח



יצחק (איציק) עידן, רו"ח, שותף מייסד של ClearStructure ואחד ממייסדי ושותף בכיר לשעבר בפירמת ראיית החשבון והיועץ Baker Tilly Israel

יצחק (איציק) עידן, רואה חשבון מאז 1983 ובוגר החוג לחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.

בעל ניסיון רב שנים בליווי חברות ציבוריות, פרטיות וממשלתיות, בביקורת חיצונית, ביקורת פנימית וייעוץ כלכלי. כמו כן, משמש כממחה בית המשפט וכיועץ כלכלי לגופים מוסדיים בהליכים שונים. בעל היכרות טובה מאוד עם שוק ההון וידע וניסיון נרחבים בנושאים חשבונאיים ופיננסיים וממשל תאגידי.

תחומי ניסיון עיקריים:

- בעל ניסיון ומומחיות ייחודית בתחומי חדלות הפירעון וליווי אירועי נזילות מורכבים. משמש כיועץ כלכלי למחזיקי אגרות החוב ולנאמנים ו/או כממחה מטעם בית המשפט לליווי, ניהול ובחינה הסדרי חוב בחברות אג"ח רבות, ביניהן: דלק קבוצה, אידיבי פיתוח, אידיבי אחזקות, אפריקה השקעות, בי קומיוניקיישנס, מדלי קפיטל, אלון רבוע כחול, אלון קבוצת הדלק, קרדן NV, מירלנד פיתוח, ברוקלנד, סטרווד ווסט, פולאר השקעות, מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ, גמול השקעות, אלוי השקעות ובנין בע"מ, סנטראל יורפיאן אן.וי., אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ, אלרן נדל"ן בע"מ, רוזבאד נדל"ן, אאורה השקעות, שפיר פרויקטים באירופה בע"מ וגרנד סנטר בע"מ, אלון קבוצת הדלק, פלאזה סנטרס NV, דורי קבוצה, קמור, אורתם סהר ועוד.
- משמש כעד מומחה בבתי משפט כלכלי וחדלות פירעון בתיקים רבים.
- ניסיון רב שנים כשותף ביקורת וכמבקר פנימי במספר רב של חברות ציבוריות, ופרטיות, ביניהן החברות הציבוריות: שירותי בנק אוטומטיים (שב"א), לסיכו בע"מ, לודן הנדסה בע"מ, חילן, אחים יעקובי, אפיק 1 (מקבוצת אינטו). ניסיון כרואה חשבון מבקר במספר משרדי ממשלה שונים בהם משרד ראש הממשלה, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הכלכלה.
- נסיון רב כיועץ של החשב הכללי במשרד האוצר (החשכ"ל) בתחומי פעילות שונים של החשכ"ל, לרבות בטיפול בדוחות הכספיים המאוחדים של ממשלת ישראל וכיועץ של משרד האנרגיה בנושאי מאגרי הגז ובכל הקשור להמלצות של "ועדת ששינסקי".
- ניסיון כדירקטור במספר חברות ציבוריות, בין השאר כדירקטור בלתי תלוי בשופרסל, כיו"ר הדירקטוריון של סולומון אחזקות וכדירקטור בקופות הגמל של יובנק.



עומר סרבינסקי, רו"ח



עומר סרבינסקי, רו"ח, שותף מייסד בפירמת הייעוץ ClearStructure

רו"ח עומר סרבינסקי, הינו בעל ניסיון רב בליווי וייעוץ כלכלי בהסדרי חוב והליכי חדלות פירעון, בביצוע וכתיבה של הערכות שווי וחוות דעת מומחה בית משפט עבור חברות בתחומי פעילות מגוונים ובליווי גיוסי הון וחוב ציבורי ופרטי. במסגרת תפקידיו בעשור האחרון שימש עומר, בין השאר, כשותף ומנהל מחלקת הייעוץ והפיננסיים בפירמת רו"ח Baker Tilly Israel, החברה ברשת הבינלאומית של Baker Tilly International, כשותף בפירמת בנקאות השקעות וכיועץ בכיר במחלקת הפיננסיים של PwC Israel. עומר הינו בוגר החוג לכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל-אביב. עומר בעל והיכרות טובה מאוד עם שוק ההון וידע וניסיון בנושאים חשבונאיים, פיננסיים וממשל תאגידי.

תחומי ניסיון עיקריים:

- **בעל ניסיון ומומחיות ייחודית בתחומי חדלות הפירעון וליווי אירועי נזילות מורכבים. משמש כיועץ כלכלי למחזיקי אגרות החוב ולנאמנים ו/או כמומחה מטעם בית המשפט לליווי, ניהול ובחינה הסדרי חוב בחברות אג"ח רבות, ביניהן: דלק קבוצה, אידיבי פיתוח, אידיבי אחזקות, אפריקה השקעות, בי קומיוניקיישנס, מדלי קפיטל, אלון רבוע כחול, אלון קבוצת הדלק, קרדן NV, מירלנד פיתוח, ברוקלנד, סטרווד ווסט, פולאר השקעות, מטומי, מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ, גמול השקעות, א.לוי השקעות ובניין בע"מ, סנטראל יורופיאן אן.וי., אינוונטק סנטראל מלונות בע"מ, אלרן נדל"ן בע"מ, רוזבאד נדל"ן, אאורה השקעות, שפיר פרויקטים באירופה בע"מ וגרנד סנטר בע"מ, אלון קבוצת הדלק, פלאזה סנטרס NV, דורי קבוצה, קמור, אורתם סהר ועוד.**
- ניסיון עשיר בהכנה וכתיבה של הערכות שווי בתחומי פעילות שונים ולצרכים שונים (חשבונאיים, משפטיים, מיסויים, עסקאות ועוד).
- בעל ניסיון רב כעד מומחה בבתי משפט ובכתיבת חוות דעת מומחה במסגרת הליכים משפטיים שונים.
- בעל ניסיון רב בליווי גיוסי הון (אקוויטי וחוב) לחברות ציבוריות ופרטיות ובליווי עסקאות מיזוג ורכישה. בין השאר ליווה את הגיוסים הציבוריים של אילון חברה לביטוח, הכשרה חברה לביטוח, חמת, גבאי מניבים ועוד.
- משמש בצוות המפקח של שותפות הגז "הזדמנות ישראלית", רו"ח איציק עידן, בעבודה מול בעלי היחידות מהציבור וחברי ועדת הביקורת הבלתי תלויה של השותפות.
- בעל ניסיון בהכנת וכתיבת תוכניות עסקיות, תכניות תגמול הנהלה ועוד.
- רס"ן (במיל") בחיל הים – בוגר קורס חובלים, מפקד דבור ומפקד מסגרת הכשרת סגני מפקדי דבורים.



נספח ב' – על הפירמה

ClearStructure הינה פירמת מומחים בתחום ה Corporate finance.

אנו מתמחים במצבים מורכבים הכוללים בין היתר: הערכות שווי חברות, הערכות שווי מכשירים פיננסיים וסיכונים, תכנון וניהול מבנה הון של חברות, ליווי וייעוץ בהליכי חדלות פירעון וארגון מחדש של חובות, מבחני יכולת פירעון/חלוקה, מימון פרויקטים ועוד.

הצוות שלנו מורכב מאנשי מקצוע בכירים, מדיסיפלינות מקצועיות שונות וניסיון רב שנים, המהווים ביחד גב איכותי ומקצועי בתחומי הכלכלה והמימון ועם תפישה חשבונאית.

תחומי פעילות עיקריים

הסדרי חוב וחדלות פירעון - הצוות שלנו הינו מהמובילים והמנוסים בארץ בתחומי הייעוץ כלכלי, פיננסי, חשבונאי בהליכי חדלות פירעון שונים והסדרי חוב של חברות ציבוריות ופרטיות. צברנו ידע וניסיון ייחודיים בתפקידנו כמומחים כלכליים הממונים על ידי בית המשפט וכיועצים כלכליים לגופים מוסדיים במסגרת הסדרי חוב, בחברות אשר הנפיקו אג"ח בבורסה לני"ע בתל אביב.

במהלך העשור האחרון ליווינו ומלווים את מחזיקי אגרות החוב ברובם המכריע של הסדר החוב והליכי חדלות הפירעון של חברות ציבוריות בישראל, בין השאר אי.די.בי אחזקות ופיתוח, דלק קבוצה, אפריקה ישראל, בי קומיוניקיישנס, מדלי קפיטל, אלון רבוע כחול, אלון קבוצת הדלק, קרדן NV, מירלנד פיתוח, ברוקלנד, סטרווד ווסט, פולאר השקעות, מטומי, מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ ועוד חברות רבות.

אנו בעלי יכולות מוכחות וטרק רקורד עשיר בביצוע וכתביה של חוות דעת מומחה, ניתוח מבנה ההון והחוב, הערכות שווי, תכנון ומידול פתרונות פיננסיים, ניהול מו"מ עם בעלי שליטה, גופים מממנים, ספקים ומנהלים. אנו גאים ביכולתינו לעבוד בסביבת עבודה משתנות ולהתאים את גישתנו לסביבה עוינת או ידידותית ולנקוט גישה פרו אקטיבית בהתאם לסיטואציה ולתוצאה הרצויה.

ניתוחים כלכליים - הכנת תוכניות עסקיות עבור הקמה ו/או רכישה של חברות, פרויקטים או פעילויות, בדיקות היתכנות כלכליות, הכנת פרוגרמות כלכליות לתוכניות מתאר ובנייה ועוד.

מימון פרויקטים (Project finance) ומודלים של PPP - הצוות שלנו בעל ניסיון רב בליווי תהליכים המידול והמימון של חלק מהפרויקטי התשתיות הגדולים בישראל בהם, מתקן טיפול השפכים של איזור גוש גן (איגודן - השפד"ן), מתקן ההתפלה בפלמחים, בית החולים באשדוד וכן ליווי הגופים העירוניים עיריית בת-ים, עיריית אילת, מועצה אזורית בני-שמעון, מועצה אזורית ברנר, עיריית תל-אביב - אחוזת החוף, עיריית רמת-השרון ומועצה אזורית מטה יהודה.

ניסיונו כולל הכנת פרוגרמות כלכליות לתוכניות מתאר (ניתוח ביקושים וצרכים לפי שימושים והשוואיים של השימושים השונים), הכנת תוכנית עסקיות להגדלת ההכנסות של רשויות מקומיות, ליווי התקשרויות של רשויות מקומיות וחברות כלכליות עם יזמים לצרכי פיתוח משותף (עסקאות קומבינציה, שותפות עסקית), הכנת מודל מימון למתקני תשתית שבבעלות רשויות מקומיות וניתוחי כדאיות ההקמה וליווי כלכלי של רשויות מקומיות מול משרד הפנים בנושאי מענקי איזון ועודות גבולות וחלוקת הכנסות.



- Corporate finance

תחומי הפעילות שלנו בעולם ה Corporate finance

- **הערכת שווי חברות** בתעשיות שונות ולצרכים שונים (חשבונאי, משפטי, מיסוי וליווי עסקאות)
- **הערכות שווי של מכשירי הון וחוב מורכבים וסיכונים אשראי**, הכוללים חובות המירים, מניות תלויות ביצועים, מניות בכורה, אופציות תלויות ביצועים, מניות וירטואליות, אופציות לעובדים ואחרים. ביצענו מאות רבות של ניתוחים שונים של מכשירים פיננסיים מורכבים ופשוטים עבור חברות פרטיות וציבוריות מישראל, גרמניה, אוסטריה, לוקסמבורג, אנגליה, ארה"ב, קנדה, אוסטרליה וניו זילנד. הצוות שלנו הינו בעל ניסיון הרב ביותר בישראל בהובלה וניתוח של מכשירים פיננסיים לחברות טכנולוגיה בשלבי early-medium stage אשר הנפיקו ורשמו את מניותיהן למסחר בבורסות בקנדה ואוסטרליה. בעשור האחרון, צברנו ידע וניסיון ייחודיים בניתוח של חברות מסוג זה, מבנה ההון שלהן והרכב וניתוח הנכסים שלהן.
- **חוות דעת ועד מומחה בבתי משפט** כלכליים ושל חדלות פירעון – שותפי הפירמה משמשים כמומחים בבתי משפט והינם בעלי ניסיון רב בכתיבת חוות דעת מומחה להליכים שונים כגון: סכסוכים כלכליים, ניתוח וליווי הליכי חדלות פירעון ועוד. אנו מלווים את עורכי הדין בתכנון הפן הכלכלי של התיק ומסייעים בהכנה וניתוח של הטיעונים הכלכליים העיקריים.
- **שותפויות אסטרטגיות בחו"ל** – יש לנו הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים עם שתי חברות ייעוץ ממינכן, גרמניה:
 - financial risk fitness GmbH – במסגרת שיתוף הפעולה אנו מעניקים שירותי ייעוץ ואנליזה מורכבת בנושאי סיכונים נזילות עבור בנקים גרמנים ואוסטרים.
 - TA Partners (TAP), במסגרת שיתוף הפעולה, בין השאר, אנו מעניקים שירותי ייעוץ וידע לחברות גרמניות פרטיות ו/או ציבוריות בתחומי ה- quantitative finance ובניתוח ושיערוך של מכשירים נגזרים פיננסיים מורכבים.

גז טבעי ונפט - אנחנו בעלי הכרות מעמיקה בתחום הנפט והגז בישראל. לצוות שלנו ניסיון בהערכות שווי רבות של נכסי גז ונפט, כולל היכרות עם פרויקטי תמר ולוויתן, ליווי וייעוץ כלכלי לבעלי מניות וחברות שבבעלותם נכסי גז ונפט, וכן ניסיון ביעוץ כלכלי ועסקי בתחומי הרגולציה בקשר עם פעילות בתום הגז והנפט, וידע כלכלי ועסקי ביישומי גז ונפט, כגון הגז הטבעי הדחוס וכו'.

רגולציה – ייעוץ כלכלי וניתוח של השפעות הרגולציה בפעילות במשק הישראלי, כגורם מייעץ למדינה ולגופים פרטיים. בין השאר צוותינו השתתף בפרויקטים בתחומי הבנייה, הבורסה ליהלומים, משאבי טבע, פיקוח מחירים ועוד.

מחקר ופיתוח (R&D) – חברת הבת ClearStructure Labs פועלת בביצוע של מחקר יישומי בתחומי ה Corporate finance ומתמקדת בפיתוח של מודלים פיננסיים כמותיים וטכנולוגיות נלוות.



נספח ג' - הגבלת אחריות

מוסכם בינינו, לבין מזמינת העבודה (להלן: "**מזמיני העבודה**") כי פרט למקרה בו ייקבע ע"י בית משפט כי עבודתנו בוצעה תוך פעולה בזדון, לא נישא בכל אחריות כלפי מזמיני העבודה וכל צד ג', מכל מקור שהוא ועל פי כל עילה שהיא, לרבות בנזיקין, בכל הקשור לביצוע שירותים על פי הצעה זו, ולא תהיה למזמיני העבודה ו/ או למי מטעמם כל טענה ו/או תביעה כלפינו, לרבות בדרך של הודעת צד שלישי, בכל הקשור לשירותים המוענקים על ידנו לפי מכתב התקשרות זה.

במהלך עבודתנו נקבל מידע, תחזיות, הסברים ו/או מצגים ממזמיני העבודה, מהחברה, ו/או ממי מטעמם. האחריות הבלעדית למידע, למצגים ולהסברים הנ"ל הינה של מזמיני העבודה ו/או ספקי המידע. מסגרת עבודתנו אינה כוללת בדיקה ו/או אימות של הנתונים שקיבלנו כאמור. לאור זאת, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לנכונותם, שלמותם או דיוקם של הנתונים המועברים אלינו. בשום מקרה לא נהיה אחראים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר יגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שוא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע מצידכם ו/או מי מטעמכם ו/או מצד מי מטעמם, או כל התבססות אחרת על מידע כאמור.

בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל אם נידרש לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים נשוא מכתב התקשרות בקשר עם עבודה זו, מזמיני העבודה ישפו אותנו ולאחר שבדקו את העניין, בגין כל סכום שנידרש לשלם כאמור, למעט במקרה של תביעה המבוססת על מעשה שנעשה על ידינו בזדון במסגרת השירותים. בכל מקרה כזה, אנו נעדכן את מזמיני העבודה ונאפשר לו להתגונן בכל הליך שכזה, על חשבונו ובתאום מלא עימנו, ולא נתפשר ללא הסכמתו מראש ובכתב, אלא אם פשרה כאמור אינה כוללת תשלום כלשהו לתובע.

בהתקשרותכם איתנו הנכם מסכימים כי כל תביעה או טענה מכל סוג שהוא אשר עשויה לנבוע מההתקשרות הזו או בקשר אליה, כאמור גם בפיסקה לעיל, תופנה אך ורק כלפי קליר סטראקצ'ר בע"מ, ותוגבל לתקרה בגובה שלוש פעמים שכר הטרחה ששולם בגין עבודה זו (ואנו לא נישא בכל אחריות מעבר לסכום זה), וכי אף תביעה בקשר להתקשרות זו לא תופנה אישית כלפי אף אדם אחר שמעורב בביצוע ההתקשרות, בין אם הוא עובד, נושא משרה או נציג שלנו ובין אם לאו. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו לא נהיה אחראים לנזק עקיף ו/או תוצאתי מכל מין וסוג שהוא.