

נפקו סטאר בע"מ

(**"החברה"**)

6 באוגוסט 2014

לכבוד

רשות ניירות ערך

רחוב כנפי נשרים 22

ירושלים

ג.א.נ.,

- באמצעות המגנ"א -

הנדון: פניה מקדמית - התקשרות עם יו"ר הדירקטוריון באשר לתנאי כהונתו והעסקתו

הרינו לפנות אליכם, בהתאם לנוהל פנייה מקדמית, לצורך קבלת עמדתכם בקשר עם הסוגיה המפורטת להלן:

1. החברה הינה חברה ציבורית, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
2. נכון למועד הפנייה, בעלי השליטה בחברה הינם: מר ליאון גולדשטיין, המחזיק כ- 38.42% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ל. גולדשטיין השקעות בע"מ (חברה פרטית בשליטה ובבעלות מלאה של מר ליאון גולדשטיין) המחזיקה כ- 35.01% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומר אילן גולדשטיין (**"אילן"**) המחזיק כ- 0.12% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
3. מר ליאון גולדשטיין הינו אביו של אילן ולפיכך רואה בהם החברה כמחזיקים במשותף בניירות ערך של החברה (ביחד: **"בעלי השליטה"**).
4. אילן מכהן כדירקטור בחברה מיום 2.11.2009¹.
5. מר רני ליפשיץ (**"ליפשיץ"**) מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 11.5.2014. החל מיום 27.5.2014 מכהן ליפשיץ כיושב ראש דירקטוריון החברה.
6. החברה פועלת לאשר לליפשיץ תנאי כהונה והעסקה.
7. לפי מידע שנמסר לחברה, בין אילן לליפשיץ מתקיימים קשרים עסקיים המפורטים להלן:

א. מגרש ברמת גן

- 7.1 ליפשיץ מחזיק ב- 33.33% מהון המניות המונפק של חברה בשם [REDACTED] (**"[REDACTED]"**). ביום 8.2.2013, [REDACTED] התקשרה עם אילן בהסכם אשר מכוחו הצדדים הקימו חברה בשם [REDACTED] (**"רמת גן"**). הצדדים מחזיקים במניות [REDACTED] רמת גן באופן הבא:
[REDACTED] מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של [REDACTED] רמת גן (כאשר הזכות שלה

¹ מונה ליושב ראש הדירקטוריון לראשונה ביום 22 בינואר 2008. ביום 23 ביוני 2009 הודיעה החברה, כי מר גולדשטיין התפטר מכהונתו כיושב ראש דירקטוריון החברה. ביום 3 בנובמבר 2009 הודיעה החברה, כי מר גולדשטיין מונה שוב לכהן כדירקטור בחברה.

לרווחים עומדת על כ- 56.66%); ואילן מחזיק ב - 45% מהון המניות של [REDACTED] רמת גן (כאשר הזכות שלו לרווחים עומדת על 38%).²

7.2. [REDACTED] רמת גן הוקמה על מנת לרכוש נדליין ברמת גן כאשר בשלב ראשון נרכש מגרש על מנת להקים עליו פרויקט מגורים של 13 יחידות דיור. לפי מידע שנמסר לחברה, [REDACTED] רמת גן מנהלת מו"מ לגבי רכישת מגרש נוסף ברמת גן.

7.3. סך ההשקעה הנוכחית של הצדדים בפרויקט עומד על כ- xxx מיליון ₪. הצדדים מימנו את ההשקעה לפי חלקם היחסי ואין כל התחייבות של אילן לממן את ליפשיץ או את [REDACTED], במישרין או בעקיפין (ולהיפך).

7.4. החזקתו, העקיפה, של ליפשיץ ב [REDACTED] רמת גן הנה כ- 16.66%.

7.5. ליפשיץ ואילן אינם מעורבים בניהולה של [REDACTED] רמת גן; אינם מכהנים כנושאי משרה ב [REDACTED] רמת גן; הם אינם מקבלים שכר ו/או דמי ניהול מ [REDACTED] רמת גן, מלבד זכות לחלוקה, אם וכאשר ייווצרו ק [REDACTED] רמת גן רווחים.

ב. עניינים נוספים

7.6. בנוסף, ליפשיץ שוכר עבור פעילות החברה ולבקשתה, בשכירות משנה, משרד בבניין "ב.ס.ר 3" בבני ברק (כולל שימוש במתקנים נלווים וקבלת שירותי משרד). התקשרות זו טרם אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה והחברה טרם שילמה סכומים כלשהם בגין השימוש שהיא עושה במשרד ובמתקניו. בכוונת החברה להביא את ההתקשרות לאישור האורגנים המוסמכים כעסקה שאינה חריגה.

7.7. משרד עורכי הדין ארם (רנן,מרקס)³ ("המשרד") מיצג את בעלי השליטה בעניינים שונים וכן מייצג את החברה במספר הליכים משפטיים. ליפשיץ אינו שותף במשרד ולא נהנה, במישרין או בעקיפין, מהכנסות המשרד מבעלי השליטה ו/או מהחברה.

8. לאור האמור, מתעוררת השאלה האם התקשרות באשר לתנאי כהונתו והעסקתו של ליפשיץ כיו"ר דירקטוריון החברה, נכנסת לגדר סעיף 4(270) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

9. סעיף 4(270) לחוק החברות קובע עסקאות אשר, בשל החשש מניגוד עניינים של בעל השליטה, טעונות אישור מיוחד לפי סעיף 275 לחוק החברות, כדלקמן:

"עסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל השליטה בה או עסקה חריגה של חברה ציבורית עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה ענין אישי, לרבות הצעה פרטית שלבעל השליטה יש בה ענין אישי; וכן התקשרות של חברה ציבורית עם בעל השליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לענין קבלת

² מר אפרים גרליץ, דירקטור בחברה אשר מחזיק כ-0.97% מהונה המונפק והנפרע של החברה, מחזיק ב - 5% מהון המניות של [REDACTED] רמת גן.

³ מחזיק כ- 33.33% מהון המניות המונפק של [REDACTED]. ליפשיץ שוכר מהמשרד בשכירות משנה את המושכר בבניין "ב.ס.ר 3" בבני ברק.

שירותים בידי החברה וכן אם הוא גם נושא משרה בה - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה - באשר להעסקתו בחברה".

10. סעיף 270 (4) מושתת על הבחנה בין שני סוגים של עסקאות שלגביהן מצוי בעל השליטה בניגוד עניינים :

10.1. עסקה חריגה - לפי החלופה הראשונה, עסקה של חברה ציבורית עם בעל השליטה, או עסקה של חברה ציבורית עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, טעונה אישור לפי סעיף 275 רק אם היא עסקה חריגה. סעיף 1 לחוק החברות מגדיר "עסקה חריגה" כדלקמן :

"עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, עסקה שאינה בתנאי שוק או עסקה העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה"

בסעיף 1 לחוק החברות מוגדר המונח "עניין אישי" כדלקמן:

"עניין אישי של אדם בפעולה או בעסקה של חברה, לרבות ענין אישי של קרובו ושל תאגיד אחר שהוא או קרובו הם בעלי ענין בו, ולמעט ענין אישי הנובע מעצם החזקת מניות בחברה..."

הן בתי המשפט והן רשות ניירות ערך עסקו רבות במשמעות המונח "עניין אישי".⁴ על קצה המזלג, נציין כשבוחנים האם בעסקה מסוימת התקיים עניין אישי יש לערוך מבחן כפול: (1) מבחן "הזיקה העודפת הנוספת" ביחס לבעלי מניות אחרים; (2) מבחן "עוצמה ומהותה של הזיקה", במסגרתו בוחנים האם קיים חשש ממשי להטיית שיקול הדעת של בעל השליטה כל שהוא יצביע באופן הנוגד את טובת החברה.

10.2. התקשרות באשר לתנאי כהונה והעסקה או לקבלת שירותים- לפי החלופה השנייה, התקשרות של חברה ציבורית עם בעל השליטה או עם קרובו או עם חברה בשליטתו טעונה אישור לפי סעיף 275 לחוק החברות בכל אחד מהמקרים הבאים :

10.2.1. התקשרות לעניין תנאי כהונתו והעסקתו - אם בעל השליטה או קרובו הוא נושא משרה ;

10.2.2. באשר להעסקתו בחברה - אם בעל השליטה או קרובו הוא עובד ;

10.2.3. התקשרות לעניין "קבלת שירותים" בידי החברה.

⁴ ראו ע"פ 3891/04 ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד ס(1) 294, פסקה 49; הפ (ת"א) 646-12-12 נפקו סטאר בע"מ נ' קרל גאוס בע"מ (פורסם בנבו ביום 31.01.2013), פסקה 21; פרסום הרשות "רשות ניירות ערך מפרשת "עניין אישי" בחוק החברות: בעל מניות הנתון להשפעה של בעל השליטה או נמצא עמו ביחסים הגורמים לו להצביע בניגוד לאינטרס שלו כבעל מניות", אתר רשות ניירות ערך, 14.1.2004.
<http://www.isa.gov.il/%D7%94%D7%95%D7%93%D7%A2%D7%95%D7%AA%20%D7%95%D7%A4%D7%A8%D7%A1%D7%95%D7%9E%D7%99%D7%9D/175/2004/Pages/ISA-interpret.aspx>
בעסקאות עם בעלי שליטה, אתר רשות ניירות ערך, אוקטובר 2004
http://www.isa.gov.il/Corporations/Staf_Positions/SLB_Decision/Control_Oner/Documents/IsaFile_817.pdf

11. החברה סבורה כי המקרה הנדון אינו נכנס בגדר אף אחת מהחלופות של סעיף 270(4) לחוק החברות. ראשית, ליפשיץ אינו בעל שליטה בחברה או קרוב של בעלי השליטה ועל כן סעיף 270(4) סיפא לחוק החברות אינו חל. שנית, בהתאם לעמדת החברה, הרישא של סעיף 270(4) אינה רלוונטית עוד לבחינת התקשרויות בקשר עם תנאי כהונה והעסקה.
12. במסגרת תיקונים מספר 16 ו- 20 לחוק החברות, תוקן המנגנון שנקבע בחוק החברות בכל הנוגע לאישור תנאי הכהונה והעסקה של נושאי משרה בחברות ציבוריות, ונקבע מסלול מיוחד להליכי האישור, ללא צורך לבחון עוד אם מדובר בעסקה חריגה אם לאו.
13. החברה סבורה שהמחוקק ביקש להימנע מהצורך לבחון התקשרויות בנוגע לתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה על פי המבחנים הנהוגים בנוגע לעסקאות חריגות, אלא לבחון אותן בהתאם לכללים ולמנגנונים הייחודיים שנקבעו במסגרת תיקון 20 לחוק החברות.
14. כלומר, לעמדת החברה הפרשנות הנכונה של הוראות חוק החברות היא שאין לבחון התקשרויות בנוגע לתנאי כהונה והעסקה בהתאם לרישא של סעיף 270(4) לחוק החברות (בחינת חריגות העסקאות), אלא בהתאם למנגנונים הקבועים בחוק החברות בהתייחס לזהות נושא המשרה (בעל שליטה או קרובו - סעיף 275, מנכ"ל - סעיף 272(ג1), דירקטור - סעיף 273 או נושא משרה אחרים שאינם דירקטורים - סעיף 272(ג)).
15. ההתקשרות עם ליפשיץ תהיה התקשרות עם יו"ר דירקטוריון לגבי תנאי כהונתו והעסקתו. יש להדגיש כי, בכל מקרה, התקשרות עם יו"ר דירקטוריון בנוגע לתנאי כהונתו והעסקתו, טעונה, בהתאם לסעיף 273 לחוק החברות, את אישור האסיפה הכללית (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), כאשר אם תנאי הכהונה והעסקה המוצעים תואמים את מדיניות התגמול (אשר אושרה באסיפה הכללית ברוב מיוחד), הרוב שיידרש באסיפה הכללית הוא רוב רגיל. עם זאת, ככל שתנאי הכהונה המוצעים חורגים ממדיניות התגמול, כפי שאושרה, יידרש הליך הדומה במהותו להליך אישור מדיניות תגמול, לרבות קבלת רוב מיוחד.
16. גם אם לא תתקבל עמדת החברה בנוגע לפרשנות הנכונה של סעיף 270(4) לחוק החברות, החברה סבורה כי אין בקשרים האמורים בין בעלי השליטה לבין ליפשיץ כדי ליצור לבעלי השליטה עניין אישי באישור ההתקשרות עם ליפשיץ, אשר חורג מעניין אישי זניח. לעמדת החברה, הגם שהיחסים העסקיים בין ליפשיץ לבין אילן עשויים ליצור עבור בעלי השליטה זיקה כלשהי להתקשרות, הנסיבות מצביעות על כך שהזיקה, ככל שקיימת, הנה קלה וזניחה וזאת מהטעמים הבאים:
- 16.1. בעלי השליטה אינם צד להתקשרות, במישרין או בעקיפין, ואין להם כל אינטרס ישיר בהתקשרות, מלבד קידום טובת החברה בהעסקתו של ליפשיץ כיושב ראש הדירקטוריון.
- 16.2. הקשרים העסקיים מתאפיינים בשותפות בתאגיד שהשקיע בנדל"ן. אין מדובר בתאגיד המקיים פעילות עסקית שוטפת. מדובר בעסקאות נדל"ן, אשר מאפייניהן שונים בתכלית מהפעלתו של עסק המצריך ניהול ומעורבות יומיומיים.
- 16.3. ליפשיץ ואילן אינם מעורבים בניהולה של [REDACTED] רמת גן; אינם מכהנים כנושאי משרה ב [REDACTED] רמת גן; הם אינם מקבלים שכר ו/או דמי ניהול מ [REDACTED] רמת גן, מלבד הזכות (העקיפה במקרה של ליפשיץ) לחלוקה, אם וכאשר ייווצרו ל [REDACTED] רמת גן רווחים.

- 16.4. הצדדים מחויבים לממן את [REDACTED] רמת גן לפי חלקם היחסי ואין כל התחייבות של אילן לממן את ליפשיץ או את [REDACTED], במישרין או בעקיפין (או להיפך). למיטב ידיעת החברה, לא קיימות התחייבויות כלשהן בין הצדדים ו/או הלוואות ו/או השקעות שהעמיד מי מהצדדים כלפי משנהו.
- 16.5. פעילות [REDACTED] רמת גן הנה זניחה ושולית ביחס להיקף ולאופי הפעילות של בעלי השליטה.
- 16.6. אחוז אחזקות בעלי השליטה ב [REDACTED] רמת גן נמוך באופן מהותי מאחוז אחזקותיהם בחברה. מכאן, שאין זה סביר כי יבחרו "להעביר ערך" מהחברה ל [REDACTED] רמת גן, שכן אין בפעולה כזו משום הגיון ורווח כלכלי נוכח אחזקותיהם בחברה וב [REDACTED] רמת גן.
- 16.7. בעלי השליטה אינם מעורבים בניהול המו"מ מול ליפשיץ לגבי תנאי כהונתו והעסקתו. המו"מ ינוהל ישירות בין ליפשיץ לבין חברי ועדת התגמול של החברה.
- 16.8. ליפשיץ אינו שותף במשרד ולא נהנה, במישרין או בעקיפין, מהכנסות המשרד מבעלי השליטה.
17. לאור כל האמור לעיל, החברה סבורה כי לבעלי השליטה אין "עניין אישי" בהתקשרות עם יו"ר הדירקטוריון באשר לתנאי כהונתו והעסקתו ויש לאשר את ההתקשרות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 273 לחוק החברות.
18. בהתאם לנוהל פניה מקדמית לרשות, החברה מתחייבת כי תודיע לרשות מראש על אימוץ עמדה השונה מזו שתבוא לידי ביטוי בתשובה שתינתן על ידי הרשות, ככל שתהיה שונה מעמדת החברה.
19. בנוסף, החברה מודיעה בזאת כי היא מודעת שהפניה האמורה ותשובת הרשות יפורסמו בנוסחן המלא באתר הרשות. החברה מבקשת שככל שיינתן פומבי לפניה ולתשובת הרשות, הדבר ייעשה ללא ציון שמות הנוגעים בעניין הנדון בפניה.
20. אנו עומדים לרשותכם לכל שאלה או הבהרה, ככל שיידרשו.

בכבוד רב,

נפקו סטאר בע"מ

נפקו סטאר בע"מ

(החברה")

3 בספטמבר 2014

לכבוד

רשות ניירות ערך

רחוב כנפי נשרים 22

ירושלים

ג.א.נ.,

- באמצעות המגנ"א -

הנדון: פניה מקדמית - התקשרות עם יו"ר הדירקטוריון באשר לתנאי כהונתו והעסקתו

בהמשך לפנייתנו מיום 6.8.2014, להלן התייחסותנו לשאלות שהועלו על ידכם בשיחה טלפונית מיום 31.8.2014:

מגרש ברמת גן

1. הוקמה ביום 26.12.2005 במטרה לעסוק בפעילות השקעה בתחומים שונים. הון המניות המונפק והנפרע של מוחזק בחלקים שווים (33.33%) על ידי ה"ה, , , ורני ליפשיץ ("ליפשיץ").
2. איתרה מגרש לרכישה ברמת גן (ברחוב יד שלום 21) שניתן להקים עליו פרויקט מגורים של כ- יחידות דיור. לאור היכרות קודמת עם מר אילן גולדשטיין ("אילן"), הוצע לאילן להצטרף לעסקה זו כמשקיע. לשם כך הקימו הצדדים ביום 4.3.2013 חברה בשם ברמת גן בע"מ ("רמת גן"), אשר מניותיה מוחזקות באופן הבא: מוחזקה ב - 50% מהון המניות המונפק; אילן מחזיק ב - 45% מהון המניות; מר אפרים גרליץ ("אפרים") מחזיק ב - 5% מהון המניות.
3. ביום 8.2.2013 נחתם בין איכות חיים, אילן ואפרים הסכם להסדרת פעילות חברת ברמת גן ("הסכם המייסדים"). בהתאם להסכם המייסדים, מכהן כמנהל וכדירקטור יחיד ב רמת גן ומקבל את ההחלטות הנוגעות לפעילותה. משמש גם כמורשה החתימה הבלעדי. נקבע כי בעתיד יכול ותהיה הנהלה מורחבת יותר אשר תכלול 4 חברים כאשר ל יהיו שני נציגים (כאשר יהיה אחד מהם), לאילן נציג ולאפרים נציג. עם זאת, נכון למועד פנייה זו, משמש כמנהל ודירקטור יחיד.
4. בהסכם המייסדים נקבע כי הצדדים יעמידו השקעות כספיות, ערבויות ו/או ביטחונות אשר ידרשו לשם מימון רכישת הנכס והפרויקט על פי חלקם היחסי בהון רמת גן.
5. במסגרת הסכם המייסדים, הצדדים הסכימו כי העברת מניות ב רמת גן תהיה כפופה לזכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות למכירה ליתר בעלי המניות ב רמת גן.

6. אין כל התחייבות של [REDACTED] רמת גן לשלם דמי ניהול ו/או שכר למי מהצדדים. בהסכם המייסדים נקבע כי [REDACTED] רמת גן תחלק את מלוא רווחיה כדיבידנד לבעלי מניותיה על פי החלוקה הבאה: [REDACTED] 56.33%; אילן 38%; ואפרים 5.34%.

משרד

7. החברה עושה שימוש במשרד הממוקם בקומה ה-21 בבניין "ב.ס.ר. 3" שברח' כנרת 5, בבני ברק וכן בחנייה אחת ("המושכר"), כן עושה שימוש במתקנים נלווים למשרד (כגון חדרי ישיבות, קבלה ומטבח) וכן מקבלת שירותי משרד.

8. ליפשיץ, שוכר משרד בשכירות משנה ממשרד עו"ד ארם (אמיר רנן, אסף מרקס) עבור פעילות החברה ולבקשתה. ההתקשרות בין החברה לבין ליפשיץ הנה בתאים זהים (גב אל גב), אל מול ההתקשרות שלו עם משרדי ארם (תשלום חודשי בסך 6,650 ₪ בתוספת מע"מ).

מינוי ליפשיץ

9. ההיכרות בין ליפשיץ לבין אילן, נוצרה, באמצעות [REDACTED], עוד לפני ההתקשרות בעסקת רכישת המגרש.

10. ליפשיץ הוא בעל ניסיון רב, ידע נרחב ומקצועיות רבה בליווי עסקאות מורכבות, בשוק ההון הישראלי ובליווי וייעוץ לחברות ציבוריות.

11. ליפשיץ כיהן בתפקידים בכירים בחברות שונות הפועלות בתחום שוק ההון, לרבות כמשנה ליו"ר דירקטוריון תמיר פישמן-בית השקעות. ליפשיץ הוא בעל ניסיון ניהולי ובעל רקע בפעילות יזמית ואף מכהן כמנכ"ל SOLANGIA, חברה פרטית אשר התאגדה בקפריסין ועוסקת בתחום ההשקעות באנרגיה ירוקה באירופה.

12. לאור אופיה של החברה כחברת אחזקות ובשל הכוונה להרחיב ולפתח את תחומי פעילות החברה, להתוות מדיניות, לקבוע יעדים ותכנית אסטרטגית לשנים הקרובות וכן עקרונות ליישומם, בעלי השליטה סברו שיש לחזק את דירקטוריון החברה ולצרף דירקטורים מנוסים בשוק ההון ועולם העסקים בישראל ובעולם. כך בין היתר צורף גם ליפשיץ כחבר דירקטוריון. ליפשיץ מונה בהחלטה שהתקבלה פה אחד, על ידי חברי הדירקטוריון כיו"ר דירקטוריון. במסגרת תפקידו כיו"ר הדירקטוריון, ליפשיץ הקדיש ועודנו מקדיש זמן ומאמץ רב לטיפול בענייני החברה.

למיטב ידיעת החברה, הקשרים המפורטים בפניית החברה ובמסמך זה הם הקשרים היחידים המתקיימים בין הצדדים.

למיטב ידיעת החברה, מלבד פעילות [REDACTED] רמת גן לא צפוי שיתוף פעולה עסקי אחר בין ליפשיץ לבעלי השליטה.

אנו מבקשים שתוכן מסמך זה לא יפורסם באתר הרשות. לכל הפחות, אנו מבקשים כי ככל שיינתן פומבי לפניה זו ולתשובת הרשות, הדבר ייעשה ללא ציון שמות הצדדים אשר אינם מעורבים באופן ישיר בנושא הפנייה.

אנו עומדים לרשותכם לכל שאלה או הבהרה, ככל שיידרשו.

בכבוד רב,
נפקו סטאר בע"מ

נפקו סטאר בע"מ

(החברה")

21 בספטמבר 2014

לכבוד

רשות ניירות ערך

רחוב כנפי נשרים 22

ירושלים

ג.א.נ.,

- באמצעות המגנ"א -

הנדון: התקשרות עם יו"ר הדירקטוריון באשר לתנאי כהונתו והעסקתו

בהמשך לפנייתנו מיום 6.8.2014 ולתכתובת מיום 3.9.2014, להלן התייחסותנו לשאלות הנוספות שהועלו על ידכם בשיחה טלפונית מיום 17.9.2014:

1. בהתאם למידע שנמסר לחברה, חלקו של מר אילן גולדשטיין בשווי המוערך של [REDACTED] רמת גן מהווה פחות מ-4% משווי הנכסים אשר בבעלות בעלי השליטה בחברה.
2. ברצון החברה לעדכן שנמסר לה שהמו"מ ש [REDACTED] רמת גן ניהלה לגבי רכישת מגרש נוסף ברמת גן לא הבשיל ובשלב זה לא מתקיים מו"מ לגבי השקעה בפרויקט נוסף.
3. החברה סבורה, כי הנתונים כאמור מחזקים את מסקנתה, כי הקשר העסקי בין בעלי השליטה לבין מר רני ליפשיץ הנו קל, זניח ואינו מהותי.
4. למיטב ידיעת החברה, מלבד זכויות הצדדים וההוראות השונות, כפי שנקבעו בהסכם המייסדים ואשר פורטו בתכתובת הקודמות, אין הסכמות נוספות בין בעלי המניות ב [REDACTED] רמת גן בקשר עם ניהול החברה ו/או הפרויקט ו/או זכויותיהם כבעלי מניות.

לאור אופיו של המידע המפורט לעיל, נבקשכם שתוכן מסמך זה לא יפורסם.

אנו עומדים לרשותכם לכל שאלה או הבהרה, ככל שיידרשו.

בכבוד רב,

נפקו סטאר בע"מ

נפקו סטאר בע"מ

(החברה")

23 באוקטובר 2014

לכבוד

רשות ניירות ערך

רחוב כנפי נשרים 22

ירושלים

ג.א.נ.,

- באמצעות המגנ"א -

הנדון: פניה מקדמית - התקשרות עם יו"ר הדירקטוריון באשר לתנאי כהונתו והעסקתו

בהמשך לפנייתנו מיום 6.8.2014, להלן התייחסותנו לשאלות הנוספות שהועלו על ידכם בשיחה טלפונית מיום 21.10.2014:

בהתאם למידע שנמסר לחברה, השווי המוערך של חברת [REDACTED] רמת גן הינו כ- 9,800,000 ₪. סכום זה חושב כדלקמן: סך ההון העצמי שהושקע (₪ [REDACTED]) בתוספת הרווח הצפוי מפרויקט הנדל"ן ברמת גן ([REDACTED]) (₪ [REDACTED]). לשאלתכם, נמסר לחברה שהרווח הצפוי חושב על ידי משרד שמאות מקרקעין במסגרת בדיקת הכדאיות הכלכלית להקמת הפרויקט.

לפי מידע שנמסר לחברה, שווי חלקו של מר אילן גולדשטיין ב [REDACTED] רמת גן עומד על סך של 4,444,000 ₪ (50% מההון העצמי שהושקע בתוספת 38% מהרווח הצפוי).

לשאלתכם, נמסר לחברה כי החישוב של חלקו של מר אילן גולדשטיין ב [REDACTED] רמת גן מתוך שווי הנכסים אשר בבעלות בעלי השליטה בחברה, נערך בהתאם לשווי הנכסים נטו.

בנוסף, נמסר לחברה כי הרוב המכריע של הנכסים אשר בבעלות משפחת גולדשטיין הם נכסי [REDACTED].

תוכן מסמך זה והנתונים בדבר שווי נכסיהם של בעלי השליטה נמסרו תחת ההסכמה כי הם לא יפורסמו באתר הרשות.

אנו עומדים לרשותכם לכל שאלה או הבהרה, ככל שיידרשו.

בכבוד רב,

נפקו סטאר בע"מ