אלומיי קפיטל בע"מ
("החברה")
תשקיף להשלמה
של

עד 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת ללא הצמדה למדד כלשהו או למטבע כלשהו ("**אגרות החוב (סדרה ב')**" או "**ניירות הערך המוצעים**").

לתיאור ניירות הערך המוצעים ראו סעיפים 2.1 ו-2.8 לתשקיף.

לתיאור פרטי ההצעה של ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם ראו סעיפים 2.2 ו-2.4 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה ב') מוצעות לציבור כדלהלן:

עד 100,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, כמשמעה (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות אופן ההצעה**"), ב- 100,000 יחידות, כאשר הרכב כל יחידה והמחיר שלה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') המוצעות במחיר של 100% מערכן הנקוב:	1,000 ש"ח
סה"כ מחיר ליחידה:	**1,000 ש"ח**

אגרות החוב (סדרה ב') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ב'). שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על השיעור הנקוב בסעיף 2.2.1 לתשקיף או כל שיעור אחר שיקבע בהודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות לרכישת אגרות החוב (סדרה ב') תפורט בהודעה המשלימה.

בכוונת החברה להתקשר עם משקיעים מסווגים בהתקשרות מוקדמת, לפיה יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות לרכישת יחידות במסגרת המכרז האמור בכמויות ובמחירים אשר יפורסמו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה. לפרטים אודות ההודעה המשלימה ראו סעיף 2.4.9 לתשקיף.

רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') מותנה בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.1 לתשקיף. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, לא ייגבו כספים מהמזמינים וניירות הערך לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בכל שיעבוד או בטוחה אחרת. למגבלות החברה בקשר עם יצירת שעבוד שוטף שלילי – ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות מגבלה שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה ניתנות להעמדה לפירעון מיידי בקרות אירועים המפורטים בסעיף 9 לשטר הנאמנות. החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפידיון מוקדם, במקרים המתוארים בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה ב') של החברה דורגו על ידי Standard & Poor's Maalot Ltd. (להלן: "מעלות") בדירוג ilA-, בהיקף של עד 100 מליון ש"ח ע.נ. לפרטים בדבר משמעות הדירוג והשיקולים למתן הדירוג ראו סעיף 2.8.6 ונספח ב' לתשקיף. החברה לא תנפיק במסגרת תשקיף זה כמות ניירות ערך העולה על הכמות שדורגה על ידי מעלות.

להלן תמצית גורמי הסיכון העיקריים שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על החברה: גורמי סיכון הנוגעים לפעילות האנרגיה המתחדשת של החברה: פעילות והכנסות מתקני האנרגיה החלופית המצויים בבעלות החברה כפופות לרגולציה מקומית ותלויות בתשלומים המתקבלים מרשויות ממשלתיות במדינות אלו ושינויים עתידיים בחקיקה ופגיעה עתידית בתשלומים ישפיעו על רווחיות המתקנים והחברה, מחסור במתקנים מוקמים אשר ניתנים לרכישה על ידי החברה לצורך הרחבת פעילותה, שינויים ברגולציה מקומית הנוגעת להקמת מתקני אנרגיה חלופית, תלות בצדדים שלישיים (לרבות מפעילים מקומיים וקבלנים) לצורך פעילות שוטפת של המתקנים, חשיפה לשינויים במחירי אנרגיה קונבנציונלית, חשיפה לשינויים בעלות מרכיבי מתקני אנרגיה מתחדשת ותחרות מול שחקנים אחרים בשוק. גורמי סיכון הנוגעים לפעילות הפוטו-וולטאית של החברה: המשברים הכלכליים באיטליה וספרד בפרט ובאירופה בכלל והצעדים אותן עושות הממשלות המקומיות על מנת לשפר את מצבן הכלכלי ומצבם הכלכלי של התושבים עלולים לגרום להפחתה בתמריצים המשולמים לחברה, כפי שאכן בוצע בעבר, חשיפה לנזקי טבע וגניבות שישפיעו על רכיבי המערכות הפוטו-וולטאיות והמפעלים הפוטו-וולטאיים, תלות בספקי פאנלים פוטו-וולטאיים ובטיב ואיכות הפאנלים, מחוייבות לאמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות במימונים פרוייקטליים שנלקחו על ידי חברות הבנות המחזיקות במפעלים הפוטו-וולטאיים ותלות בעוצמת הקרינה של השמש ובאלמנטים גיאוגרפיים ומטאורולוגיים אחרים. גורמי סיכון הנוגעים לפעילותה של דורי אנרגיה: אחזקת מיעוט בדורי אנרגיה, המחזיקה מיעוט גם בדוראד אנרגיה, מגבלות הכלולות בהסכם בעלי המניות של דורי אנרגיה, אי-עמידה בהתחייבויות של בעל המניות האחר של דורי אנרגיה, חילוקי דעות עם בעלי המניות האחרים בדוראד אנרגיה, תלות בקבלן המקים והקבלן המתפעל של מתקן דוראד, כשלים טכנולוגיים ואחרים וערבויות שניתנו ללקוחות, תלות ברשות החשמל ובחברת החשמל לצורך תפעול, מכירת החשמל וקביעת תעריפים, שעבודים, מגבלות ואמות מידה פיננסיות הכלולות

בהסכם מימון של דוראד אנרגיה, מיקום מתקן דוראד בדרום הארץ וסיכונים הקשורים להספקת הגז הטבעי לצורך תפעול המתקן. <u>גורמי סיכון הנוגעים לפעילות האחרת של החברה:</u> סיכונים הנוגעים לפרוייקט הקמת מתקן אגירה שאובה בצוק מנרה, לרבות אי עמידה בתנאי הרישיון המותנה, חשיפה לתחרות מצד גופים אחרים שמקדמים הקמה של מתקנים דומים והסיכון כי המכסה שנקבעה על ידי רשות החשמל לא תאפשר הענקת רישיון ייצור חשמל לפרויקט מנרה, סיכונים הנוגעים לשיתוף הפעולה עם לודן, לרבות העדר ניסיון בתחום הפסולת לאנרגיה ונסיון עם לודן, וסיכונים הנוגעים לתחום הפסולת לאנרגיה כגון חשיפה למחסור בפסולת לצורך ייצור האנרגיה וחשיפה לאי עמידה בדרישות חוקי הגנת הסביבה. <u>גורמי סיכון הנוגעים לפעילות החברה - כללי</u>: קשיים בהשגת מימון חברתי ופרוייקטלי, מגבלות על ניהול עסקים כתוצאה משטר הנאמנות של אגרות החוב שהחברה הנפיקה, חשיפה כתוצאה משיעור החוב של החברה, שינויים בשערי המרת מטבעות ובשערי ריבית, חשיפה לרגולציה ושינויי רגולציה של שוק האנרגיה בישראל ובעולם, קשיים באיתור ובדיקת השקעות בפרוייקטים חדשים, האטה בכלכלה האירופאית והעולמית, חשיפה להכרזה כ- Investment Company תחת ה- U.S. Investment Company Act of 1940 בשל תמהיל האחזקות של החברה, חשיפה לחבויות מס היסטוריות ובעלי השליטה מחזיקים בחלק מהותי ממניותיה של החברה ועל כן לבעלי מניות אחרים ישנה השפעה מוגבלת על פעילותה השוטפת של החברה. <u>גורמי סיכון הקשורים לניירות הערך המוצעים:</u> אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות ועל כן כפופות לחובות מובטחים, קיימים או עתידיים, של החברה או לחובות בעלי קדימה, החברה עלולה שלא לייצר מספיק מזומן מפעילות באופן שישפיע על יכולת החברה לשלם את התשלומים הנדרשים לבעלי אגרות החוב (סדרה ב'), מגבלות מכירה חוזרת של אגרות החוב (סדרה ב') בארצות הברית או ל- U.S. Person, היעדר אפשרי של שוק פעיל בבורסה בתל אביב לאגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן או ריבית), מחירן של אגרות החוב (סדרה ב') בשוק המשני תלוי בגורמים שונים עליהם אין לחברה שליטה, שטר הנאמנות ומסמכי חוב אחרים של החברה כוללים סעיפי העמדה לפירעון מיידי במקרה בו חובות מסויימים אחרים של החברה עומדים לפירעון מיידי, אגרות החוב (סדרה ב') כוללות התניות פיננסיות מוגבלות ומספקות הגנה מוגבלת במקרים של שינויי שליטה בחברה, שינויים או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') עלולים להשפיע לרעה על השוק המשני באגרות החוב (סדרה ב').

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון של החברה ראו גם סעיף 3.2 לתשקיף.

בכוונת החברה להשתמש בתמורת ההנפקה על מנת להשקיע בפרוייקטים חדשים וכן לצרכי החברה השוטפים.

מניותיה הרגילות של החברה רשומות למסחר ב- NYSE MKT LLC שבארה"ב (להלן: "**NYSE MKT**") ובבורסה תחת הסימול ELLO, וזאת בהתאם למסמך רישום מכוח ההוראות בדבר רישום כפול לפי פרק ה'3 של חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "**כללי הרישום הכפול**").

תשקיף זה נערך בהתאם לפטור מתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, שניתן לחברה על-ידי רשות ניירות ערך מכוח סעיף 35כט' לחוק ניירות ערך. פטור רשות ניירות ערך הותנה במתן חוות דעת לפיה במקרה בו החברה הייתה פועלת לרישום בארה"ב של ניירות ערך מהסוג המוצע לציבור על פי תשקיף זה, על-פי כללי ה - United States Securities Act of 1933, כפי שתוקנו מעת לעת ("**Securities Act**"), הייתה החברה רשאית לעשות זאת באמצעות מסמך רישום על טופס F-1 ("**Form F-1**") וכי תשקיף זה עומד בדרישות הצורה והתוכן של Form F-1, מכל הבחינות המהותיות, למעט כאמור בסעיף 1.3.3 לתשקיף. בנוסף, פטור רשות ניירות ערך הותנה בהתחייבותה של החברה בדבר החלת "מודל הגילוי ההיברידי", כמפורט בסעיפים 1.3.6 ו- 1.3.7 לתשקיף. בנוסף, פטור רשות ניירות ערך הותנה בהתחייבותה של החברה, כי כל עוד ניירות הערך של החברה, מלבד מניות, רשומים למסחר בבורסה ומוחזקים על-ידי הציבור בישראל, אם מניותיה של החברה תימחקנה מהרישום למסחר בבורסה ו/או בבורסה הזרה, תגיש החברה דיווחים לפי פרק ו' לחוק ניירות ערך. לפרטים ראו סעיף 1.3.4 לתשקיף.

הדיווחים השוטפים של החברה הינם על-פי הדין בארצות הברית ובשפה האנגלית, בהתאם לכללי הרישום הכפול הקבועים בפרק ה'3 לחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

הצעת ניירות הערך בהתאם לתשקיף זה נעשית בישראל בלבד ולא תיעשה בארה"ב ו/או לאדם הנמצא בארצות הברית ו/או ל- U.S. Persons כהגדרתם ב- Regulation S שהותקנה מכוח ה- Securities Act ("**Regulation S**"), למעט בהתאם לפטור מדרישת רישום לפי ה-Securities Act או במסגרת עסקה שאיננה כפופה לדרישות הרישום האמורות. בהתאם לחוות דעת של עו"ד זר מטעם החברה שהוגשה לבורסה קודם למועד פרסומו של תשקיף זה על-ידי החברה, הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה עומדת בפטור מדרישות הרישום תחת ה- Securities Act על-פי Category 1 של Regulation S. בהתאם, אין מניעה לחברה להציע לציבור בישראל את ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לרושמם בבורסה, לסחור בהם ולסולקם במסלקת הבורסה, הכל כמפורט בסעיף 1.2.2 לתשקיף.

כל רוכש של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה (1) ייחשב כמי שהצהיר כי הוא זכאי לרכוש את ניירות הערך המוצעים בהתאם לפטור מדרישות הרישום לפי ה-Securities Act; או (2) ייחשב כמי שהצהיר: (i) כי אינו נמצא בארצות הברית וכי אינו U.S. Person או לחילופין, כי הוא תושב ישראל והוא אינו U.S. Person; (ii) כי אינו רוכש את ניירות הערך שמוצעים על-פי תשקיף זה עבור או לטובת U.S. Person ו/או כל אדם אחר הנמצא בארה"ב; (iii) כי לא היה בארה"ב בעת שהגיש בקשה לרכוש את ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה או בעת שרכש אותם; (iv) וכי אינו רוכש את ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה עם כוונה לבצע "distribution" (כמשמעו של מונח זה בחוקי ניירות ערך האמריקניים) בארה"ב. המפיצים עימם התקשרה החברה, ככל שהתקשרה, להפצת ניירות הערך, חברות קשורות שלהם וכל מי שפועל מטעמם, יצהירו כי יציעו את ניירות הערך המוצעים רק לתושבי ישראל ולא לכל אדם הנמצא בארצות הברית או מי שהינו U.S. Person, למעט בהתאם לפטור מדרישות רישום לפי ה-Securities Act או במסגרת עסקה שאיננה כפופה לדרישות הרישום האמורות, וכי לא ביצעו ולא יבצעו כל פעולה או פרסום בארצות הברית בקשר עם קידום מכירתם של ניירות הערך המוצעים.

על תשקיף זה ועל הצעת ניירות הערך ורכישתם על-פיו וכל הנובע ו/או הקשור בתשקיף זה, יחולו דיני מדינת ישראל בלבד, ולא יחולו דינים אחרים כלשהם, וסמכות השיפוט הבלעדית בכל עניין הקשור לעניינים האמורים מוקנית אך ורק לבתי

המשפט המוסמכים בישראל ולהם בלבד, והניצעים בהסכמתם לרכוש את ניירות הערך שמוצעים על-פי תשקיף זה מקבלים על עצמם סמכות שיפוט בלעדית זו וברירת דין זו.

רכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תהיה כפופה להגבלות על מכירה חוזרת בהתאם לסעיף 904 ל- Regulation S כמפורט בהקדמה לתשקיף.

תשקיף זה אינו מיועד לפרסום, הפצה ו/או חלוקה בארה"ב ו/או ל- U.S. Persons, וניירות הערך המוצעים לא יוצעו או ימכרו בארצות הברית ללא רישום או פטור מרישום בארצות הברית. תשקיף זה לא הוגש לרשות לניירות ערך בארה"ב. אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף זה אינן רשומות בארה"ב בהתאם ל- Securities Act וכל אדם הרוכש ניירות ערך לפי תשקיף זה יהיה רשאי להציע, למכור, לשעבד או להעביר בדרך אחרת את ניירות הערך האמורים, אך ורק: (i) בהתאם להוראות Regulation S; (ii) על פי מסמך רישום לפי ה-Securities Act; או (iii) בהתאם ל פטור מדרישות הרישום בהתאם ל- Securities Act. החברה אינה מתחייבת לרשום את אגרות החוב למסחר בארה"ב בהתאם ל- Securities Act.

החלטה לרכוש את ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה יש לקבל אך ורק בהסתמך על המידע הנכלל בתשקיף זה. החברה לא התירה לכל אדם או גוף אחר כלשהו למסור מידע שונה מזה המפורט בתשקיף זה. תשקיף זה אינו מהווה הצעה של ניירות הערך בכל מדינה אחרת למעט מדינת ישראל.

הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'): הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. לפרטים אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד הנאמן ראה סעיף 2.8.5 לתשקיף.

סך ההוצאות הכרוכות בפרסום תשקיף זה יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') על פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית. בכוונת החברה להתקשר בהסכם עם מפיץ ו/או מפיצים להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה, כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

עותק מהתשקיף ניתן למצוא באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 1 במרץ 2017

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה נעשית בישראל בלבד, מיועדת לתושבי ישראל בלבד ואינה נעשית ו/או מיועדת לתושבי כל מדינה אחרת. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה אינה נעשית בארצות הברית ו/או ל-U.S. Persons, כהגדרתם ב- Regulation S, שהותקנה מכוח ה-United States Securities Act of 1933 (להלן: "Regulation S" וה- "Securities Act", בהתאמה), למעט בהתאם לפטור מדרישות רישום לפי ה-Securities Act או במסגרת עסקה שאיננה כפופה לדרישות הרישום האמורות. על פי דרישת הבורסה, הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה מותנת בעמידת החברה בתנאי הפטור מדרישות הרישום על-פי Category 1 של Regulation S ביחס לניירות הערך המוצעים על-ידי החברה כאמור, על פי חוות דעת של עורך דין אמריקאי של החברה שהוגשה לבורסה קודם למועד פרסומו של תשקיף זה על ידי החברה, לפיה אין מניעה לחברה לפי ה-Securities Act להציע לציבור בישראל את ניירות הערך שיוצעו בהודעה המשלימה, לרשום אותם למסחר בבורסה, לקיים בהם מסחר ולסולקם במסלקת הבורסה (להלן: "ניירות הערך המוצעים").

כל רוכש של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה ייחשב כמי שהצהיר כי הוא זכאי לרכוש את ניירות הערך המוצעים בהתאם לפטור מדרישות הרישום לפי ה-Securities Act; או ייחשב כמי שהצהיר כי: (1) אינו נמצא בארצות הברית וכי אינו U.S. Person ולחילופין, כי הוא תושב ישראל וכי אינו U.S. Person; (2) אינו רוכש את ניירות הערך המוצעים עבור U.S. Person ו/או אדם הנמצא בארצות הברית; (3) לא שהה בארצות הברית בעת שהגיש בקשה לרכוש ובעת שרכש את ניירות הערך המוצעים; ו-(4) אינו רוכש את ניירות הערך המוצעים עם כוונה לבצע "distribution" (כמשמעו של מונח זה בחוקי ניירות הערך האמריקניים) בארצות הברית.

המפיצים עימם תתקשר החברה, ככל שתתקשר, להפצת ניירות הערך המוצעים, חברות קשורות שלהם וכל מי שפועל מטעמם, יצהירו כי יציעו את ניירות הערך המוצעים רק לתושבי ישראל ולא לכל אדם הנמצא בארצות הברית או מי שהינו U.S. Person, למעט בהתאם לפטור מדרישות רישום לפי ה-Securities Act או במסגרת עסקה שאיננה כפופה לדרישות הרישום האמורות, וכי לא ביצעו ולא יבצעו כל פעולה או פרסום בארצות הברית בקשר עם קידום מכירתם של ניירות הערך המוצעים.

על תשקיף זה ועל הצעת ניירות הערך ורכישתם על-פיו וכל הנובע ו/או הקשור בתשקיף זה, יחולו דיני מדינת ישראל בלבד ולא יחולו דינים אחרים כלשהם וסמכות השיפוט הבלעדית בכל עניין הקשור לענייניים האמורים מוקנית אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בישראל ולהם בלבד והניצעים, בהסכמתם לרכוש את ניירות הערך המוצעים, מקבלים על עצמם סמכות שיפוט בלעדית זו ובירת דין זו.

תשקיף זה אינו מיועד לפרסום ו/או הפצה ו/או חלוקה בארצות הברית ו/או ל- U.S. Persons כהגדרתם ב-Regulation S בארצות הברית ללא רישום או פטור מרישום בארצות הברית ואף אדם אינו מוסמך לפעול למכירת ניירות הערך המוצעים בארצות הברית.

תשקיף זה לא הוגש לרשות לניירות ערך בארה"ב. ניירות הערך המוצעים לא נרשמו ולא יירשמו בהתאם ל– Securities Act, וכל אדם הרוכש ניירות ערך לפי תשקיף זה יהיה רשאי להציע, למכור, לשעבד או להעביר בדרך אחרת את ניירות הערך האמורים אך ורק (1) בהתאם ל-Regulation S; (2) על פי מסמך רישום לפי ה-Securities Act; או (3) בהתאם לפטור מדרישות הרישום לפי ה-Securities Act. אלא אם יצוין אחרת, החברה אינה מתחייבת לרשום את ניירות הערך המוצעים למסחר או למכירה בארצות הברית לפי ה-Securities Act.

רכישת ניירות הערך המוצעים כפופה להגבלות על מכירה חוזרת בהתאם לסעיף 904 ל- Regulation S, לפיו, ניירות הערך המוצעים ניתנים למכירה חוזרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב על-ידי כל אדם (למעט מכירות חוזרות על-ידי החברה, מפיץ, או גופים הקשורים למי מהם הכפופות להגבלות המפורטות בפסקה למעלה ובהתאם לחריג המצוין בסעיף (2) בהמשך פיסקה זו), מבלי להטיל כל תקופת חסימה או הגבלה אחרת, למעט המגבלות הבאות: (1) איסור כנגד מאמצי מכירה מכוונים (כפי שמונח זה מוגדר ב-Regulation S) בארה"ב על-ידי המוכר, צד קשור, או כל אדם הפועל בשמו; ו- (2) איסור כנגד תשלום תמלוגי מכירה, עמלות או תמורה אחרת, בקשר עם הצעה או מכירה של ניירות הערך המוצעים על-ידי נושא משרה או דירקטור בחברה או על-ידי מפיץ, שהוא צד קשור לחברה או למפיץ כאמור רק בשל היותו דירקטור או נושא משרה כאמור, למעט, עמלת ברוקרים במהלך עסקים רגיל, המתקבלות על-ידי אדם המבצע עסקה כאמור כסוכן.

החלטה לרכוש את ניירות הערך המוצעים יש לקבל אך ורק בהסתמך על המידע הנכלל בתשקיף זה. החברה לא התירה לכל אדם או גוף אחר כלשהו למסור מידע שונה מזה המפורט בתשקיף זה. תשקיף זה אינו מהווה הצעה של ניירות ערך בכל מדינה אחרת למעט מדינת ישראל.

ניתן לעיין בנוסחו המלא של התשקיף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il.

תוכן העניינים

פרק 1	**מבוא**	**א-1**
1.1.	כללי	א-1
1.2.	היתרים ואישורים	א-1
1.3.	פטור רשות ניירות ערך	א-3
פרק 2	**פרטי ניירות הערך המוצעים**	**ב-1**
2.1.	תיאור ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
2.2.	אגרות החוב (סדרה ב')	ב-1
2.3.	רישום למסחר בבורסה	ב-3
2.4.	ההצעה לציבור	ב-10
2.5.	הימנעות מדילול הון	ב-13
2.6.	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-13
2.7.	מיסוי	ב-13
2.8.	תנאי אגרות החוב (סדרה ב')	ב-22
נספח א'	**שטר הנאמנות**	
נספח ב'	**מכתב הסכמת מעלות ודוח הדירוג**	
פרק 3		**ג-1**
3.1.	Prospectus Summary	ג-2
3.2.	Risk Factors	ג-10
3.3.	Cautionary Statements Regarding Forward-Looking Statements	ג-26
3.4.	Ratio of Earnings to Fixed Charges	ג-27
3.5.	Capitalization and Indebtedness	ג-28
3.6.	Summary Consolidated Financial Data	ג-29

3.7.	Use of Proceeds	ג-33
3.8.	Dividend Policy	ג-33
3.9.	Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations	ג-34
3.10.	Business	ג-56
3.11.	Management	ג-111
3.12.	Principal Shareholders	ג-135
3.13.	Certain Relationships and Related Party Transactions	ג-138
3.14.	Memorandum and Articles of Association	ג-139
3.15.	Legal Matters	ג-147
3.16.	Experts	ג-147
3.17.	Where You Can Find More Information	ג-147
	Index to the Financial Statements	ג-148

פרק 4	**פרטים נוספים**	**ד-1**
4.1.	חוות דעת עורך דין	ד-1
4.2.	הוצאות הנפקה	ד-2
4.3.	עיון במסמכים	ד-2
4.4.	הסכמת רואי החשבון	ד-3

פרק 5	**חתימות**	**ה-1**

חברת אלומיי קפיטל בע"מ

("החברה")

פרק 1: מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל בשנת 1987 כחברה פרטית לפי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983. בחודש אוקטובר 1995 נרשמו מניותיה של החברה למסחר ב-NASDAQ, ונסחרו בשוק זה עד למאי 2005 אז החלו להיסחר ב- OTCQB (השוק "מעבר לדלפק") בארה"ב. ביום 22 באוגוסט 2011 נרשמו מניותיה של החברה למסחר ב-NYST MKT וביום 27 באוקטובר 2013 נרשמו מניותיה של החברה למסחר גם בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). בחודש ינואר 2014 נרשמו אגרות חוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה.

אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת, כל הסכומים בתשקיף זה נקובים בדולר ארה"ב.

1.2. היתרים ואישורים

1.2.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על-פי תשקיף זה, להנפקתן ולפרסום התשקיף.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסום התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

1.2.2. החברה פנתה אל הבורסה וקיבלה את אישורה לתשקיף לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה ב') כמפורט בפרק 2 לתשקיף זה, והמיועדים לרישום למסחר על פי תשקיף זה, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו (להלן: "**אישור הבורסה לתשקיף השלמה**"). מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והרישום שלהם יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה לטיוטת תשקיף) התשס"ז-2007 (להלן: "**ההודעה המשלימה**").

בהתאם לחוות דעת עורך דין זר מטעם החברה שהוגשה לבורסה קודם למועד פרסומו של תשקיף זה על-ידי החברה, הצעת אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על-פי תשקיף זה עומדת בפטור מדרישות הרישום תחת ה- Securities Act על-פי Category 1 של Regulation S. בהתאם, אין מניעה לחברה להציע לציבור בישראל את אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על-פי תשקיף זה, לרושמם בבורסה, לסחור בהם ולסולקם במסלקת הבורסה.

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים במסגרת התשקיף להשלמה או על המחיר בו הם מוצעים.

אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.4.9 לתשקיף.

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום אגרות החוב (סדרה ב') למסחר על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום אגרות החוב (סדרה ב') למסחר על פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור.

בחוות הדעת של הדין הזר שתוגש לבורסה עם פרסום ההודעה המשלימה, יצוין האם יש מניעה על פי דיני ארצות-הברית החלים על החברה, לאשר בבית משפט בישראל הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, לצורך שינוי תנאי ניירות הערך של החברה ולצורך מחיקת ניירות הערך מהרישום למסחר ביוזמת החברה. לעניין זה יחולו ההוראות שלהלן:

(א) אם נקבע בחוות הדעת האמורה, כי לא קיימת מגבלה על פי דיני ארצות-הברית החלים על החברה, לאשר בבית משפט בישראל הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תתחייב החברה, במועד הרישום למסחר לראשונה כאמור, כי אם תפעל לשינוי תנאי ניירות הערך או למחיקת ניירות הערך מהרישום למסחר ביוזמת החברה, היא תפנה לבית משפט בישראל לצורך אישור הפעולות כאמור על פי סעיף 350 לחוק החברות.

(ב) צרפה החברה חוות דעת כאמור בס"ק (א) לעיל, אולם הודיעה לאחר הרישום למסחר, בדיווח מיידי, כי בכוונתה לאשר הסדר או פשרה לצורך שינוי תנאי ניירות הערך או לצורך מחיקת ניירות הערך מהרישום למסחר ביוזמת החברה, וכי בית משפט בישראל אינו מאשר לקיים בפניו דיון כאמור לפי סעיף 350 לחוק החברות, תחשב החברה לעניין זה כמי שפעלה על פי סעיף 350 לחוק החברות, ובלבד שעשתה את כל הנדרש בהתאם לאמור בסעיף 350 לחוק החברות לאישור הסדר או פשרה, לרבות כינוס אסיפות נושים ו/או אסיפות בעלי ניירות הערך לסוגיהם, ובאסיפות כאמור אושרו הפעולות ברוב של משתתפים, כנדרש על פי סעיף 350 לחוק החברות לאישור ההסדר, למעט אישור ההסדר בבית משפט בישראל.

(ג) אם נקבע בחוות הדעת של עורך הדין שצרפה החברה כאמור לעיל, כי קיימת מגבלה לפי דיני ארצות-הברית החלים על החברה, לאשר בבית משפט בישראל הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תתחייב החברה במסמך על פיו נרשמים לראשונה ניירות הערך הזרים למסחר, כי אם יהיה בכוונתה לאשר הסדר או פשרה לצורך שינוי תנאי ניירות הערך או לצורך מחיקת ניירות הערך מהרישום למסחר ביוזמת החברה, היא תעשה את כל הנדרש לשם אישור הפעולות כאמור על פי סעיף 350 לחוק החברות, לרבות כינוס אסיפות נושים ו/או אסיפות בעלי ניירות ערך לסוגיהם, ובאסיפות כאמור יאושרו הפעולות ברוב של משתתפים, כנדרש לפי סעיף 350 לחוק החברות לאישור הסדר, למעט אישור ההסדר בבית משפט בישראל. פעלה החברה בדרך המפורטת לעיל, תחשב החברה, לעניין זה, כמי שפעלה על פי סעיף 350 לחוק החברות.

1.3. <u>פטור רשות ניירות ערך</u>

<u>כללי:</u>

1.3.1. סעיף 35כט' לפרק ה'3 לחוק ניירות ערך קובע, בין היתר, כי רשות ניירות ערך רשאית לפטור מהוראות הנוגעות לפרטים בתשקיף זה, מבנהו וצורתו, כולן או מקצתן, תאגיד שהתאגד בישראל המציע ניירות ערך לציבור אם ניירות הערך שלו רשומים למסחר בבורסה בחו"ל.

1.3.2. החברה קיבלה מאת רשות ניירות ערך פטור בהתאם לסעיף 35כט' לחוק ניירות ערך מתחולת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ביחס לתשקיף זה (להלן: "**תקנות פרטי התשקיף**" ו-"**פטור הרשות**" או "**הפטור**", בהתאמה).

1.3.3. פטור הרשות הותנה במתן חוות דעת, לפיה במקרה בו החברה הייתה פועלת להציע את אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על-פי תשקיף זה על-פי כללי ה-Securities Act, הייתה החברה רשאית לעשות זאת באמצעות מסמך רישום על טופס F-1 (להלן: "**Form F-1**") וכי תשקיף זה עומד בדרישות הצורה והתוכן של ה- Form F-1, מכל הבחינות המהותיות, למעט כאמור בסעיף זה להלן.

בהתאם לפטור הרשות, החברה מאשרת כי: **א.** תשקיף זה נערך בהתבסס על דרישות ה-Securities Act וכללי רשות ניירות ערך האמריקנית ל- Form F-1 המיועד להצעה לציבור; **ב.** תשקיף זה, עומד מכל הבחינות המהותיות, בדרישות של ה-Securities Act והכללים והתקנות הרלוונטיים של רשות ניירות ערך האמריקאית שהיו חלים אילו הוגש בארה"ב מסמך Form F-1 המיועד להצעה לציבור, הרלוונטיות לחברה לעניין רישום בארה"ב של ניירות ערך מהסוג המוצע לציבור על-פי תשקיף זה, למעט סדר הפרקים והסעיפים בתשקיף, התאמתם של הכריכה בתשקיף, הפרקים הכלולים בתשקיף שהינם בשפה העברית, סעיף חוות דעת משפטית בפרק 4, עמודי החתימות והחתימות בתשקיף ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') המצורף לתשקיף; וכן, למעט העובדה כי ב- Form F-1 היו נכללים סעיפים, הצהרות, נספחים והתחייבויות מסוימים, אשר אינם נכללים בתשקיף זה ואשר אינם מהותיים לענין הצעת ניירות ערך לציבור בישראל.

יודגש, כי תשקיף זה לא הוגש לרשות ניירות ערך האמריקנית ולא נבדק על-ידה.

1.3.4. בנוסף, פטור הרשות הותנה בהתחייבותה של החברה, כי כל עוד ניירות ערך של החברה, מלבד מניות, רשומים למסחר בבורסה או מוחזקים על-ידי הציבור בישראל, אם מניותיה של החברה תימחקנה מהרישום למסחר בבורסה, תגיש החברה דיווחים לפי פרק ו' לחוק ניירות ערך ותחדל תחולת הוראות פרק ה'3 לחוק ניירות ערך על החברה.

1.3.5. כמו כן, הותנה פטור הרשות בהתחייבותה של החברה, בדבר החלת "מודל הגילוי ההיברידי" בהתאם למתכונת ולתנאים המצוינים בסעיף 1.3.6 להלן, ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על-פי תשקיף זה (להלן: "**מודל הגילוי ההיברידי**"), וזאת כל עוד אגרות החוב החדשות יהיו במחזור.

1.3.6. <u>הוראות מודל הגילוי ההיברידי החלות על החברה:</u>

פטור רשות ניירות ערך שניתן בהתאם להוראות סעיף 35כט' כאמור לעיל, הותנה בדרישות "מודל הגילוי ההיברידי" כמפורט להלן:

דרישות "מודל הגילוי ההיברידי" יחולו רק במידה ויתקיימו בחברה "סימני אזהרה", כהגדרת מונח זה בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), והחל ממועד התקיימות סימני אזהרה כאמור, וכל עוד סימני האזהרה מתקיימים[1], יחולו על החברה חובות הדיווח הנוספות, כמפורט להלן. נכון למועד זה בחברה לא מתקיימים סימני אזהרה כאמור.

סימני האזהרה הרלבנטיים ייבחנו בהסתמך על הדוחות הכספיים המאוחדים או על פי הנתונים הכספיים המאוחדים החצי-שנתיים, או על פי פרסום נתוניה הכספיים המאוחדים הרבעוניים (להלן: "**הנתונים הכספיים**")[2]. החברה התחייבה בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') לפרסם תוצאות כספיות מאוחדות רבעוניות. בהתאם, כל עוד תפרסם החברה תוצאות כספיות מאוחדות רבעוניות, סימני האזהרה הרלבנטיים ייבחנו בהסתמך על התוצאות הכספיות המאוחדות הרבעוניות.

חובות הדיווח הנוספות הינן כדלקמן (להלן: "**דרישות מודל הגילוי ההיברידי**")[3]:

(א) תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, בדבר צירוף דוח תזרים מזומנים חזוי במקרים הנדרשים בתקנה.

(ב) תקנה 10(ב)(1)(ד) לתקנות הדוחות – גילוי אודות הבחינה שנעשתה על ידי הדירקטוריון לגבי מצב הנזילות של החברה מקום שקיים אחד מסימני האזהרה והנימוקים להחלטה.

---

[1] המועד בו סימני האזהרה יחדלו להתקיים יהיה פרסום נתונים כספיים או דוחות מבוקרים אשר אינם כוללים אף סימן אזהרה.

[2] החברה, כחברה הנסחרת ברישום כפול, אינה כפופה לתקנות הדוחות המחייבות בפרסום דוחות סקורים רבעוניים, אלא מחוייבת על פי כללי הבורסה הזרה בפרסום נתונים כספיים חצי שנתיים, שאינם סקורים ואינם מבוקרים, על בסיס Press Release. כמן כן, אחת לשנה, מפרסמת החברה את דוחותיה השנתיים המבוקרים, בהתאם להוראות הדין הזר, במסגרת הדוח השנתי של החברה המוגש על טופס 20-F.

[3] יובהר כי במקרה של שינוי ו/או תיקון להחלטת מליאת הרשות מספר 2013-1: שינוי במודל הטיפול ומתן פטור לחברות ברישום כפול שמנפיקות רק אג"ח בישראל מיום 9.9.13 או לתקנות הדוחות ביחס לדרישות הגילוי, הגילוי יבוצע ויותאם, בשינויים המחויבים, בהתאם לתיקון ו/או לשינוי בהחלטת הרשות ו/או לתקנות כאמור.

(ג) תקנה 31ח לתקנות הדוחות - פשרה או הסדר.

(ד) תקנה 35א לתקנות הדוחות – דיווחים מיידיים לטובת המחזיקים בתעודות התחייבות שבמחזור.

(ה) תקנה 37(א)(1) לתקנות הדוחות – פרטים על חלוקת דיבידנד.

(ו) תקנה 37(א)(5) לתקנות הדוחות – פדיון מוקדם של אגרות חוב.

(ז) תקנה 37כ- 37כה לתקנות הדוחות – גילוי אגב הסדרי חוב.

1.3.7. רשות ניירות ערך תוכל להפעיל את סמכויותיה הבאות בנוגע למודל הגילוי ההיברידי: (א) סמכויות הרשות לדרוש קבלת מידע, פרטים ומסמכים; (ב) סמכויות הרשות לעניין דרישה לפרסום דיווח מיידי ו/או דיווח מתקן ו/או דיווח משלים; וכן (ג) סמכויות הרשות לעניין דרישה להוספת גילוי או מידע כאמור בדיווחי החברה, ככל שהדבר נחוץ לצורך הגנת ציבור המשקיעים באגרות החוב.

1.3.8. בהתאם לכללי הרישום הכפול הקבועים בפרק ה'3 לחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "**כללי הרישום הכפול**"), הדיווחים השוטפים של החברה הינם בשפה האנגלית, על-פי הדין בארה"ב. על-פי פטור הרשות, החברה תמשיך לדווח על-פי כללי הרישום הכפול כאמור.

פרק 2 – פרטי הצעת ניירות הערך

2.1. פרטי ניירות הערך המוצעים לציבור

100,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, המוצעות בתמורה לערכן הנקוב, קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל שנה מהשנים 2019 עד 2024 (כולל) כדלקמן: בכל אחד מארבעת תשלומי הקרן בשנים 2019 עד 2022 (כולל) ישולם שיעור של 15% מהקרן, ובכל אחד משני תשלומי הקרן בשנים 2023 עד 2024 (כולל) ישולם שיעור של 20% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) שתיקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב (סדרה ב') אשר ישולם ביום 30 ביוני 2017, יהיה בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלמחרת יום המכרז בו יוצעו אגרות החוב (סדרה ב') לציבור, והמסתיימת ביום האחרון שלפני תשלום הריבית קרי 29 ביוני 2017, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון יעשה ביום 30 ביוני 2024. החברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות המכרז את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, את שיעור הריבית שתשולם בגין תקופת הריבית הראשונה ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות.

2.2. אגרות החוב (סדרה ב')

2.2.1. 100,000,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ב') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כמשמעה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 ("**תקנות אופן ההצעה**"), בערכן הנקוב ב- 100,000 יחידות בנות 1,000 ש"ח ע.נ. כל אחת, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), ("**המכרז**"), כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

1,000 אגרות חוב (סדרה ב')	במחיר 1 ש"ח לאגרת חוב (סדרה ב')
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 4.5% לשנה (להלן: "**שיעור הריבית המירבי**").

2.2.2. אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה שתפורסם כמפורט להלן יקראו להלן: "**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה ב')**" או "**ניירות הערך**" או "**ניירות הערך המוצעים**".

2.2.3. המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה ("**יום המכרז**").

2.2.4. לאחר פרסומו של תשקיף זה, ולאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות**

ערך") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**הודעה משלימה**" ו- "**תקנות הודעה משלימה**", לפי העניין). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה. לפרטים אודות ההודעה המשלימה, ראו סעיף 2.4.9 להלן.

2.3. <u>רישום למסחר בבורסה</u>

2.3.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו תנאי ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו .

2.3.2. לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה שתפורסם בהמשך. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את ניירות הערך למסחר תוך 3 ימי עסקים לאחר מועד המכרז. אישור הבורסה כאמור, כפוף להתקיימות דרישות הבורסה ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') כמפורט בסעיפים 2.3.3.2 - 2.3.3.1 להלן. היה ואגרות החוב (סדרה ב') לא תירשמנה למסחר, תוחזר תמורת ההנפקה למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.3. רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') מותנה בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף זה להלן:

2.3.3.1. הפיזור המזערי של אחזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') הינו 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי אחזקות מזערי של 200,000 ש"ח (כשלעניין זה "מחזיק" ייחשב מחזיק אחד ששווי אחזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי אחזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור).

2.3.3.2. שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ב') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ- 36 מיליון ש"ח.

2.3.3.3. הואיל ואגרות החוב (סדרה ב'), בהיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ., מדורגות בדירוג **ilA-** על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**") החברה אינה נדרשת לעמידה בקריטריון ההון העצמי, לפרטים אודות הדירוג האמור ראו בסעיף 2.8.6 להלן ובנספח ב' לפרק זה.

2.3.3.4. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.3.3.2 - 2.3.3.1 לעיל אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, הכספים שהתקבלו בידי רכז ההנפקה יושבו למזמינים וניירות הערך לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

2.4. <u>ההצעה לציבור</u>

2.4.1. <u>התקופה להגשת הזמנות ליחידות</u>

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים (ככל שיתקבלו), תפרסם החברה הודעה משלימה בה יפורסם המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תחל לא לפני חלוף חמישה (5) ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף להשלמה או מהמועד בו פרסמה החברה לציבור טיוטת תשקיף, ובתשקיף להשלמה שינויים זניחים בלבד לעומת הטיוטה האחרונה שפורסמה או שינויים שניתן לכלול אותם בהודעה משלימה (לפי המוקדם) ("**יום המכרז**" או "**תחילת התקופה להגשת הזמנות**") ותסתיים, כפי שייקבע בהודעה המשלימה אולם לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ("**מועד סגירת רשימות החתימות**").

2.4.2. <u>הגשת בקשות</u>

2.4.2.1. בקשות לרכישת יחידות במסגרת המכרז תוגשנה לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ מרחוב ז'בוטינסקי 7 רמת גן (להלן: "**רכז ההנפקה**"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן ביחד: "**המורשים לקבלת בקשות**"), במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה כאמור בסעיף 2.4.9 להלן.

2.4.2.2. כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד לשעה שתקבע בהודעה המשלימה, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת הבקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד למועד שיפורט בהודעה המשלימה, כאמור בסעיף 2.4.9 להלן.

2.4.2.3. הבקשות תועברנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז, עד לשעה שתקבע בהודעה המשלימה, במעטפות סגורות אשר תשארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשת בקשות, ותוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

2.4.2.4. המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו, במלואן או בחלקן.

2.4.2.5. כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש הצעות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים כפי שיפורט בהודעה המשלימה שתפרסם החברה מכוח התשקיף. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.4.2.6. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות בלבד הנקוב בה, וחלק כלשהו של יחידה הנקוב בה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

2.4.2.7. ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. הגשת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצידם להיות אחראים לרכוש את ניירות הערך שיוקצו ללקוחותיהם כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשות שהוגשו באמצעותם בהתאם לתנאי תשקיף זה, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה.

2.4.2.8. כל בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על-פי התשקיף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי התשקיף.

2.4.2.9. "**מבקש**" או "**מזמין**" לענין זה - לרבות בן משפחה הגר עימו וכן משקיע מסווג המזמין יחידות על פי סעיף 2.4.6 לתשקיף.

2.4.2.10. הצעת ניירות הערך אינה מובטחת בחיתום.

2.4.2.11. בעלי עניין בחברה יהיו רשאים להזמין יחידות בהנפקה וככל שיודיעו על כוונתם להזמין יחידות, ייכלל פירוט מתאים בהודעה המשלימה.

2.4.3. <u>הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה</u>

2.4.3.1. ביום המכרז, במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה כאמור בסעיף 2.4.9 להלן, תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

2.4.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ("**יום הסליקה**"), עד השעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למבקשים, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו לכל מבקש ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה באותו יום עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו המבקשים,

אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות את מלוא התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו.

2.4.3.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדו"ח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

2.4.4. <u>קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות</u>

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה ("**שיעור הריבית האחיד**"), אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית, ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה.

הקצאת היחידות תעשה כמפורט להלן:

2.4.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) שתתקבלנה יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, תענינה כל הבקשות במלואן. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי.

2.4.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים, כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תונפקנה כל היחידות המוצעות לציבור כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד**") - תענינה במלואן.

ג. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור הריבית האחיד**") תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים בהתאם לאמור בסעיף 2.4.6 להלן, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (לא כולל יחידות שלרכישתן התקבלו

התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

2.4.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל ("**פיזור מזערי**"), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.4.6 להלן, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן נמוך משיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד**") – תענינה במלואן.

ג. בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

2.4.4.4. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.3 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש לבין סך כל היחידות שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך

ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

2.4.4.5. אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי, כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**").

נקבע שיעור הריבית האחיד החדש, כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.4.6. אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי (כמפורט בסעיף 2.3.3.1 לעיל) גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 2.4.4.5 לעיל, לגבי אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על פי תשקיף זה, תבוטל ההנפקה, לא יוקצו אגרות החוב (סדרה ב') ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינן.

2.4.4.7. אם כתוצאה מהקצאת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל ייווצרו שברים, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע ואגרות החוב תשאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד.

כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.4.5. <u>החשבון המיוחד</u>

2.4.5.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות ע"ש החברה ("**החשבון המיוחד**"). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ויופקדו בו הסכומים ששולמו בגין יחידות שהבקשות לרכישתן נענו באמצעות רכז ההנפקה ובאמצעות חברים אחרים בבורסה על פי תנאי התשקיף ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי חוק ניירות ערך ועל פי תנאי התשקיף.

2.4.5.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המבקשים את בקשותיהם, עד השעה

12:00 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה ההצעה כאמור בסעיף 2.4.4 לתשקיף. הכספים האמורים יושקעו בפיקדונות נזילים שקליים לא צמודים ונושאי ריבית על בסיס יומי. החברה מאשרת כי קבלת תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה כמוה כקבלת התמורה בידי החברה.

2.4.5.3. תוך שני ימי עסקים לאחר סגירת המכרז יעביר רכז ההנפקה את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד לחברה (או על פי הוראתה כאמור להלן) וזאת כנגד קבלת תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות ("**מועד ההקצאה**").

2.4.6. <u>משקיעים מסווגים</u>

בהודעה המשלימה יפורטו שמותיהם של המשקיעים המסווגים, כמות היחידות אותן התחייב כל אחד מהם להזמין במסגרת המכרז ושיעור הריבית בה נקב. במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה למשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות אופן ההצעה[1], במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" – היחס שבין כמות ניירות הערך המוזמנת בשיעור הריבית שיקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" – כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שיקבע.

סך כל ההזמנות של המשקיעים המסווגים לא יעלה על השיעור הקבוע בתקנות אופן ההצעה.

על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

הייתה חתימת היתר עד פי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; הייתה חתימת היתר יותר מפי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

---

[1] משקיע מסווג – כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות אופן ההצעה . כמו כן על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

במקרה שכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, אזי הכמות שתוקצה למשקיעים המסווגים תהיה על בסיס יחס שווה לבקשות המשקיעים המסווגים בשיעור הריבית שנקבע.

2.4.6.1. בקשות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כבקשות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית, ובהתאם לאמור בסעיף 2.4.4 לתשקיף. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים ייחשבו כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות, היחידות תימכרנה למשקיעים המסווגים בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית שייקבע במכרז.

2.4.6.2. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום ההודעה המשלימה, תיעשה על פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

2.4.6.3. המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו ותירכשנה לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

2.4.6.4. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון לאחר יום המכרז עד השעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.4.5.1 לעיל.

2.4.6.5. החברה תשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורסם במסגרת ההודעה המשלימה, בגין היחידות שיירכשו על ידם בפועל בהתאם להזמנות שיוגשו מכח התחייבותם המוקדמת, ככל שתהיה, כמפורט בסעיף 2.4.6 לעיל.

2.4.6.6. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות כפי שייקבע בהודעה המשלימה שתפרסם החברה), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה.

2.4.7. <u>נמחק</u>

2.4.8. <u>הקצאת ניירות ערך, מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך</u>

2.4.8.1. במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו התנאים להעברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 2.4.5.3 לתשקיף וכנגד העברת הכספים כאמור, תקצה החברה למבקשים, באמצעות החברה לרישומים של בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**החברה לרישומים**") את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשות לרכישתן

נענו, במלואן או בחלקן, ואשר תמורתן שולמה במלואה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ב') למבקשים (באמצעות החברה לרישומים). תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לוויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך, כמפורט בסעיף 11 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות, המצ"ב כנספח א' לפרק זה לתשקיף.

2.4.8.2. החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 5 לשטר הנאמנות ובכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות כאמור.

2.4.8.3. החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, כאמור בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב').

2.4.9. <u>הודעה משלימה</u>

לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך (לעיל ולהלן: "**ההודעה המשלימה**"), במסגרתה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, פרטים בדבר התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים וכן שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים. בהודעה המשלימה תכלול החברה כל פרט שניתן לכלול בהתאם לתקנות הודעה משלימה, ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

2.4.9.1. קביעת מועד המכרז והתקופה להגשת הזמנות.

2.4.9.2. עיקרי הסכם ההפצה, ככל שייחתם, לרבות העמלות המשולמות על פיו, ככל וישולמו עמלות כאמור, ושמות המפיצים שהם צד לו.

2.4.9.3. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה.

2.4.9.4. שינוי בכמות ו/או בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על פי תשקיף זה בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המצוינים בסעיף 2.2.1 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה, הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות, המחיר ושיעור הריבית העדכניים כאמור יפורטו בהודעה המשלימה.

2.4.9.5. פירוט סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה וכן הכמות ושיעור הריבית, להם התחייבו המשקיעים המסווגים.

2.4.9.6. פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.

2.4.9.7. כל פרט אשר תיקונו מתחייב מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, לרבות הוצאות ההנפקה, תמורת ניירות הערך המוצעים וייעודה.

2.4.9.8. שינוי בכמות ו/או בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על פי תשקיף זה בשיעור העולה על השיעור הנקוב בס"ק 2.4.9.4 לתשקיף, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בתשקיף זה, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ- 50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בסעיף 2.2.1 לתשקיף. הכמות, המחיר ושיעור הריבית העדכניים כאמור יפורטו בהודעה המשלימה.

פורסמה הודעה משלימה, תסתיים התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה על ידי הציבור לא לפני עבור שבע שעות, ומתוכן לפחות חמש שעות מסחר בבורסה, ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף או 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד 1א(3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף או 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף להשלמה וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה למשקיעים המסווגים, במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי שיפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

ההודעה המשלימה תוגש באמצעות המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. אישור הבורסה לרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על פי

תשקיף זה, יינתן טרם פרסום ההודעה המשלימה ביחס להנפקה על פי תשקיף זה, כמפורט לעיל.

2.5. <u>הימנעות מדילול הון</u>

בתקופה שבין תאריך תשקיף זה ועד להקצאת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההנפקה לפי תשקיף זה, שיש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

2.6. <u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>

2.6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף בקשר עם הצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על פי התשקיף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף.

2.6.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.6.1.

2.6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על תשקיף זה, להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.6.1.

2.6.4. החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהנפקה זו ממורשה לקבלת בקשות שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות פסקה זו.

2.7. <u>מיסוי</u>

כמקובל בהחלטות השקעה, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות ערך הכלולים בתשקיף. האמור בתשקיף אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה של הוראות החוק או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בו, ואינו בא במקום יעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתוניו המיוחדים של כל משקיע.

2.7.1. <u>מיסוי הכנסות על פי דיני מדינת ישראל</u>

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "**תיקון 147**"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. נכון למועד תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. כמו כן, עדיין לא קיימת פרקטיקה לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות

בתיקון. בנוסף, ביום 1 בינואר 2009 נכנס לתוקף תיקון מס' 169 לפקודה (להלן: "**תיקון 169**") שחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ("**החוק לשינוי נטל המס**"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ- 20% ל- 25%, ולבעל מניות מהותי[2] מ-25% ל- 30%.

ביום 13 באוגוסט 2012, פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון 195 לפקודה, במסגרתו נוסף סעיף 121ב אשר קובע כי החל משנת 2013, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2016 עלתה על 803,520 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 2% נוספים על האמור לעיל (להלן: "**מס יסף**"). הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4 מיליון ₪ והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

ביום 5 בינואר 2016, פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, אשר לפיו, בין היתר, הופחת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2016, משיעור של 26.5% לשיעור של 25%.

ביום בדצמבר 2016 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, ופורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר, 2016, אשר כולל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובכלל זה הורדת שיעור המס ליחידים הקבוע בסעיף 121 לפקודה משיעור של 48% בשנת המס 2016 לשיעור של 47% משנת 2017 ואילך. כמו כן, נקבע כי יוטל מס ייסף בשיעור של 3% על הכנסה חייבת של יחיד העולה על 640,000 ש"ח (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), לשנת 2017 ואילך חלף השיעורים בשנת 2016, שצוינו לעיל. בנוסף, נקבע כי שיעור מס החברות ירד משיעור של 25% בשנת 2016 לשיעור של 24% בשנת 2017 ו-23% בשנת 2018.

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים.

---

[2] יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב- 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת נוח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "**בעל מניות מהותי**").

ההוראות הכלולות בתשקיף זה בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.7.2. <u>רווח הון ממכירת ניירות ערך</u>

2.7.2.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל לגבי, במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד[3], יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או על 20% לעניין בעל מניות מהותי בחברה ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, אז חל שיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה.

2.7.2.2. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

2.7.2.3. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2.7.2.4. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חברה) כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה, ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה. במקרה

[3] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

שפטור כאמור לא חל, יחולו הוראות אמנת מס, ככל שקיימת, בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל כאמור לפי סעיף 68א לפקודה.

.2.7.2.5 תקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג- 2002, קובעת כי בפדיון של אגרות חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת איגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באיגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון, דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

.2.7.2.6 לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לסעיפים 164- ו-170 לפקודה והוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות ניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך שאינם צמודים למדד, ינכה מס בשיעור של 15% מרווח ההון, ובשיעור של מס החברות הקבוע בפקודה, מרווח ההון כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים. יצוין, כי באם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

.2.7.2.7 ככל שניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור.

.2.7.2.8 ככלל, הפסדים בשנת המס, שמקורם ממכירת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף, יותרו בקיזוז רק במקרים שבהם אילו היו רווחי הון היו חייבים במס. הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה, ניתן

יהיה לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד או הרווח נוצרו מנכס (לרבות נייר ערך סחיר) בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

2.7.2.9. הפסד הון שהיה בשנת המס ממכירת ניירות ערך יהיה בר קיזוז באותה שנת המס גם כנגד הכנסה מריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר ערך או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א). יש לציין כי המס אשר חל על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

2.7.2.10. בהתאם לתקנות ניכוי מתמורה נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן: "ניירות סחירים") יקזז החייב בניכוי המס במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

2.7.2.11. הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזזו בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

2.7.2.12. הפסד ריאלי מניירות ערך כהגדרתו בסעיף 6 לחוק התיאומים (כנוסחו לפני ביטולו), שהיה לפני יום 1 בינואר 2006 ולא קוזז לפני אותו יום ושניתן להעבירו לשנים הבאות לפי הוראת סעיף 6 לחוק התיאומים כאמור, ניתן יהיה לקיזוז רק כנגד רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה. אם היה המוכר מוסד כספי בעת שנוצר ההפסד, יראו את ההפסד לעניין סעיף 28(ב) לפקודה, כהפסד מועבר מעסק.

2.7.3. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

2.7.3.1. בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד (לרבות שערי מטבע), או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

2.7.3.2. בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעורי המס המופחתים כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי של הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה.

2.7.3.3. שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב הנסחרות בבורסה, הינו שיעור מס חברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה.

2.7.3.4. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה האמורה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2.7.3.5. בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, תושב חוץ[4] פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, בכפוף להוראות

[4] תושב חוץ - מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עמו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל.

2.7.3.6. במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, וקבלת אישור מתאים מרשות המסים.

2.7.3.7. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו- 2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מריבית**") והוראות סעיפים 164 ו- 170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל) המשולמת על אגרות חוב המונפקות עפ"י תשקיף זה, לגבי יחיד (לרבות תושב חוץ) שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית במקרה בו אגרות החוב אינן צמודות למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ – 15%. מאידך, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או עובד בחברה המשלמת את הריבית או נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המירבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ), בכפוף להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה (לגבי תושב חוץ), ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה. תקנות הניכוי מריבית לא יחולו על גוף המוגדר "קרן נאמנות" על פי סעיף 88 לפקודה, ועל כן לא יתבצע ניכוי מס במקור בגין ריבית המשולמת לקרן נאמנות.

2.7.3.8. יובהר, כי בהתאם להנחיות רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין נייר ערך נסחר בבורסה לניירות ערך שבתל אביב, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חבר הבורסה ולא על ידי החברה המנפיקה. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור. במקרה שבו הריבית משולמת לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המירבי כקבוע בתקנות ניכוי מריבית.

2.7.4. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה</u>

2.7.4.1. בהתאם להוראות סעיף 2(4) ו-125ג' לפקודה רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב כריבית החייבת במס, ובניכוי מס במקור כאמור לעיל. לאור

האמור, יחולו ההוראות האמורות לגבי הריבית, גם לגבי הניכיון בסדרות הקרן. ככלל שיעור הניכיון ייקבע כהפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי. איגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה מוצעות בערכן הנקוב ואינן מונפקות בניכיון.

2.7.4.2. במקרה שבו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון, ככל שרלוונטי) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ב'), ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב בהתאם לאותו אישור ולפני הרחבת הסדרה תגיש החברה דוח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה ב') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. אם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון הסדרה, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

יודגש, כי התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבות הייחודיות לאותו משקיע ולאותה השקעה.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזו, יתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה. כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד התשקיף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות

בתשקיף; לפיכך, התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

2.8. <u>תנאי אגרות החוב (סדרה ב')</u>

<u>הגדרות</u>

בפרק זה להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי" -	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"יום מסחר" -	כל יום שבו מתקיים מסחר בניירות ערך בבורסה.
"קרן אגרות החוב" -	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').
"החברה לרישומים" -	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל אגרות החוב של החברה יהיו רשומות על שם אותה חברה לרישומים.
"אגרות החוב" -	אגרות החוב (סדרה ב') שתוצענה על פי התשקיף, הינן תעודות התחייבות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, רשומות על שם.
"תקופת הריבית" -	הריבית תשולם בתדירות כמפורט בסעיף 2.8.2 להלן.
"ריבית אגרות החוב" -	הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') אשר תקבע בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כאמור בסעיף 2.4 לעיל.

2.8.1. <u>מועד פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ב')</u>

קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בשישה (6) תשלומים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (כולל), כדלקמן: בכל אחד מארבעת תשלומי הקרן בשנים 2019 עד 2022 (כולל) ישולם שיעור של 15% מהקרן, ובכל אחד משני תשלומי הקרן בשנים 2023 עד 2024 (כולל) ישולם שיעור של 20% מהקרן. הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ב') אינה צמודה.

2.8.2. <u>הריבית של אגרות החוב (סדרה ב')</u>

2.8.2.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב (סדרה ב') תישא ריבית שנתית קבועה, ללא הצמדה למדד כלשהו או למטבע כלשהו, בשיעור שייקבע במכרז.

2.8.2.2. הריבית בגין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביום 30 ביוני 2017, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ב') והמסתיימת ביום האחרון שלפני תשלום הריבית קרי 29 ביוני 2017, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו, ותשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2024. החברה תודיע בדו"ח מיידי בדבר תוצאות המכרז את שיעור הריבית השנתית שתיקבע במכרז, את שיעור הריבית הראשונה שתשולם בין תקופת הריבית הראשונה וכן את שיעור הריבית החצי שנתית.

2.8.3. <u>דחיית מועדים</u>

בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום ו-"המועד הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

2.8.4. <u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>

2.8.4.1. כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') ישולם במועדים הנקובים בסעיפים 2.8.1 ו-2.8.2 לתשקיף, ובכפיפות לתנאים הנקובים בהם. כל תשלום על חשבון הריבית ישולם למחזיקים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ביום הקובע לגבי אותו תשלום, פרט לתשלום הריבית האחרון שיעשה עם תשלום פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ב'), כנגד מסירת תעודות אגרות החוב הרלבנטיות ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום ובכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לפחות 5 ימי עסקים בנקאיים לפני המועד הקבוע לפרעון התשלום האחרון. "**היום הקובע**" לצורך קביעת הזכאות לתשלומי הריבית יהיה 6 ימים לפני מועד כל תשלום (למעט התשלום האחרון כמפורט להלן), כדלקמן: יום 24 ביוני ויום 25 בדצמבר, בהתאמה. התשלום האחרון של הריבית יעשה ביחד עם פרעון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ב'), ביום 30 ביוני 2024, וזאת כנגד מסירת אגרת החוב ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום של

החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לפחות 5 ימי עסקים בנקאיים לפני המועד הקבוע לתשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה באיזה מהמועדים האמורים בסעיף זה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

2.8.4.2. כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיק רשום ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק שלו שיצוין בפרטים שהוא ימסור בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 2.8.4.4 להלן, כחשבון אשר לזכותו יש להעביר את התשלומים על פי אגרות החוב. כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיקים לא רשומים יבוצע באמצעות המסלקה.

2.8.4.3. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן כאמור בסעיף 15 לשטר הנאמנות.

2.8.4.4. מחזיק רשום באגרות החוב שיחפוץ בכך ויודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שתשלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף 15 ימים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

2.8.4.5. לא מסר המחזיק הרשום לחברה, מבעוד מועד, פרטים בכתב בדבר חשבון הבנק שלו, שלזכותו יש להעביר תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב. משלוח שיק למחזיק בדואר רשום כאמור, ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר כאמור, בכפוף לכך שהשיק הופקד בבנק ונפרע בפועל .

2.8.4.6. מכל תשלום של ריבית ינוכה מס הכנסה שיש לנכותו במקור ואולם החברה תמנע מניכוי במקור אם לפני ביצועו של תשלום יציג המחזיק בפני החברה אישור מרשויות המס בדבר פטור שניתן לו מניכוי מס במקור.

2.8.5. <u>עיקרי שטר הנאמנות</u>

<u>כללי</u>

החברה התקשרה ביום 28 בפברואר, 2017 בשטר הנאמנות, בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') עם **הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**. פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד התשקיף, הינם כדלקמן:

הנאמן הינו חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי פקודת החברות ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנות ופעולות נוספות המבוצעות בדרך כלל על ידי חברה לנאמנות.

כתובתו של הנאמן לצורך מסירת מסמכים הנוגעים לתשקיף זה ו/או לשטר הנאמנות הינה רח' הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5272271; פקס: 03-5271736. איש הקשר הינו: עו"ד דן אבנון (דוא"ל: avnon@hermetic.co.il).

הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא תשקיף זה. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצידו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

<u>פרטים על הליכים משפטיים המתנהלים כנגד הנאמן</u>

כונס נכסים של חברה הגיש תביעה נגד חברת הבת של החברה, נושאי משרה בחברת הבת והרמטיק המכהנת כנאמן לאגרות החוב של חברת הבת, שעניינה השבת כספים על סך 672,280 ש"ח, שלטענתו הוצאו שלא כדין מחשבונותיה של החברה והועברו לנושי חברת הבת.

נוסחו המלא של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ושל אגרות החוב (סדרה ב') המצורפות לשטר הנאמנות, מצורפים **<u>כנספח א'</u>** לפרק זה. להלן תובאנה, על דרך ההפניה לשטר הנאמנות ולאגרות החוב (סדרה ב'), ההוראות העיקריות של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ושל אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על-פי התשקיף. התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות ואגרות החוב האמורים.

נושא	סעיף בשטר הנאמנות ובאגרות החוב
הנפקת אגרות חוב נוספות	סעיף 5 לשטר הנאמנות
תנאים להגדלת הסדרה של אגרות החוב	סעיף 5.2 ונספח 5.2 לשטר הנאמנות
רכישת אגרות חוב על ידי החברה ומחזיק קשור	סעיף 4 לשטר הנאמנות
העדר בטחונות והענקת שעבוד שלילי	סעיף 7 לשטר הנאמנות
התניות פיננסיות	סעיף 6.2 ונספח 6.2 לשטר הנאמנות
התחייבויות בנוגע לחלוקה עתידית	נספח 6.2 לשטר הנאמנות
התחייבויות בנוגע לדירוג אגרות החוב	נספח 6.2 לשטר הנאמנות
פדיון מוקדם	סעיף 8 לשטר הנאמנות
עילות להעמדה לפירעון מיידי	סעיף 9.1 לשטר הנאמנות
הליכי העמדה לפירעון מיידי	סעיפים 9.3 – 9.2 לשטר הנאמנות
תביעות והליכים בידי הנאמן	סעיף 10 לשטר הנאמנות

נושא	סעיף בשטר הנאמנות ובאגרות החוב
סדר קדימויות בנשייה	סעיף 11 לשטר הנאמנות
סמכות לעכב חלוקת הכספים	סעיף 13 לשטר הנאמנות
הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	סעיף 14 לשטר הנאמנות
השקעת כספים	סעיף 17 לשטר הנאמנות
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	סעיף 6 לשטר הנאמנות
נציגות דחופה	סעיף 18 לשטר הנאמנות
שכר הנאמן	סעיף 22 ונספח 22 לשטר הנאמנות
סמכויות הנאמן בנוגע להעסקת שלוחים	סעיף 25 לשטר הנאמנות
אחריות ושיפוי הנאמן	סעיפים 24 ו- 26 לשטר הנאמנות
הודעות	סעיף 27 לשטר הנאמנות
שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	סעיף 28 לשטר הנאמנות
מרשם מחזיקי אגרות החוב	סעיף 29 לשטר הנאמנות
מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן; סמכויות הנאמן	סעיף 3 לשטר הנאמנות
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	סעיף 15 לשטר הנאמנות
שינוי שיעור ריבית כתוצאה מירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ב')	סעיף 4.3.1 לתנאים שמעבר לדף
שינוי שיעור ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות	סעיף 4.3.2 לתנאים שמעבר לדף
פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	סעיף 11 לתנאים שמעבר לדף
זימון אסיפות מחזיקי אגרות חוב	סעיפים 1-11 לתוספת השניה לשטר הנאמנות
הודעה על כינוס אסיפת מחזיקים	סעיפים 14-15 לתוספת השניה לשטר הנאמנות
מניין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת	סעיפים 25-26 לתוספת השניה לשטר הנאמנות
השתתפות והצבעה	סעיפים 27-33 לתוספת השניה לשטר הנאמנות
בחינת ניגודי עניינים	סעיפים 47-49 לתוספת השניה לשטר הנאמנות
כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות	סעיף 50 לתוספת השניה לשטר הנאמנות

יובהר כי בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') אינה מובטחת בשעבודים כלשהם, אך קיימת התחייבות חוזית הנוגעת ליצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, בכפוף לחריגים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות. לאור האמור

לעיל, מעמדם של המחזיקים באגרות החוב (סדרה ב') במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') יהא כמעמד נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך.

2.8.6. <u>דירוג אגרות החוב</u>

מעלות פרסמה ביום 27.2.2017 דו"ח דירוג לאגרות החוב (סדרה ב'), בהיקף של עד 100,000,000 ש"ח ע.נ., המוצעות על-פי תשקיף זה, הקובע דירוג של ilA-.

העתק דו"ח הדירוג והסכמת מעלות מצורפים להלן כ**<u>נספח ב'</u>** לפרק זה.

נספח א'

שטר נאמנות

אגרות חוב (סדרה ב')

שטר נאמנות

מיום 1 בחודש מרץ של שנת 2017

ב י ן : **אלומיי קפיטל בע"מ**

52-003986-8

משדרות רוטשילד 9, תל אביב

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן : **הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

51-070519-7

מרחוב הירקון 113, תל אביב

(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

והואיל: ודירקטוריון החברה החליט ב– 27 בפברואר, 2017 לאשר הנפקה של אגרות החוב (כהגדרתן להלן), אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור באמצעות התשקיף (כהגדרתו להלן);

והואיל: והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל בשנת 1975 לפי פקודת החברות אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן לאגרות החוב נשוא שטר זה;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין מניעה עלפי חוק ניירות ערך או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה עלפי שטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין מהותי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן, החורג מהיותו של הנאמן נאמן לאגרות חוב נוספות של החברה;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן, כי בכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), הוא ישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') והנאמן הסכים לכך והכל כפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל: והנאמן הסכים לחתום על שטר נאמנות זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב;

והואיל: והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, נתקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך ביצוע ההנפקה וכי אין כל מניעה עלפי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או להתקשר עם הנאמן עלפי שטר נאמנות זה;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ב') בשטר נאמנות זה וזאת לאור כוונת החברה להציע

לציבור, לראשונה, אגרות חוב (סדרה ב') על פי התשקיף, כפי שיפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה, אותם תפרסם החברה, באופן בו שטר הנאמנות יחול לגבי אגרות החוב (סדרה ב') בלבד;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא; פרשנות; הגדרות; כניסה לתוקף</u>**

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד הם במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה הוא במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד הוא במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.

1.4 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו וכן לאמור בתשקיף, יגברו הוראות שטר הנאמנות וזאת בכפוף לתקנות הבורסה והנחיותיה.

1.5 בשטר נאמנות זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם:

1.5.1 "**אגרות החוב (סדרה ב')**" או "**אגרות החוב**" או "**אגרות חוב שבמחזור**" או "**תעודות התחייבות**" או "**סדרת אגרות החוב**" או "**סדרה ב**": אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, רשומות על שם, שתונפקנה על פי התשקיף ו/או בכל אמצעי אחר על ידי החברה, לרבות באמצעות הנפקה פרטית, מעת לעת, ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו.

1.5.2 נמחק.

1.5.3 "**אסיפה**" או "**אסיפת מחזיקים**": אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, לרבות אסיפת סוג.

1.5.4 "**אסיפת מחזיקים נדחית**": אסיפת מחזיקים אשר נדחתה למועד אחר מזה אשר נקבע לפתיחת האסיפה הואיל ולא נכח בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מנין חוקי.

1.5.5 "**בורסה**": הבורסה לניירות ערך בתלאביב בע"מ.

1.5.6 "**בטוחות**": כל שעבוד על נכסים, ערבות או התחייבות אחרת המבטיחות את התחייבויות החברה כלפי הנאמן ו/או המחזיקים בין אם ניתנו על ידי החברה ו/או צד ג' כלשהו.

1.5.7 "**דו"ח מיידי**": דיווח של החברה המוגש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים של תאגיד חוץ), התשס"א2001.

1.5.8 "**החוק**" או "**חוק ניירות ערך**": חוק ניירות ערך, התשכ"ח1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת. יובהר כי נכון למועד שטר נאמנות זה החברה מדווחת לפי וכפופה להוראות פרק ה'3 לחוק.

1.5.9 "**החלטה רגילה**": החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, שהתכנסה לפי ס' 35יב13 ו35יב14(א) לחוק, (בין באסיפה המקורית ובין

באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

1.5.10 "**החלטה מיוחדת**": החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים שלא יבואו במניין קולות המצביעים.

1.5.11 "**חברת רישומים**": מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל אגרות החוב של החברה יהיו רשומות על שם אותה חברה לרישומים.

1.5.12 "**חוק החברות**": חוק החברות, התשנ"ט1999.

1.5.13 "**יום מסחר**": כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

1.5.14 "**יום עסקים**": ימים א'-ה' בשבוע, בהם רוב התאגידים הבנקאיים בישראל פתוחים לביצוע עסקאות עם הציבור, למעט מועדים ושבתונים רשמיים בישראל.

1.5.15 "**מגנ"א**": מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך.

1.5.16 נמחק.

1.5.17 נמחק.

1.5.18 נמחק.

1.5.19 "**מחזיק**" או "**מחזיק אגרות החוב**": כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

1.5.20 "**מרשם**": מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 30 לשטר זה.

1.5.21 "**נאמן**": הנאמן הראשון (כהגדרתו להלן) ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

1.5.22 "**נאמן ראשון**": הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אשר יכהן כנאמן עד למועד הקבוע בסעיף 2.3 להלן.

1.5.23 "**נושא משרה**": כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

1.5.24 "**קרן**": סך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

1.5.25 "**שליטה**": כהגדרת המונח בחוק.

1.5.26 "**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**": שטר נאמנות זה והתיקונים לו, ככל שיהיו, לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.5.27 "**תעודת איגרת החוב**": תעודת איגרת חוב אשר נוסחה מצורף בתוספת הראשונה לשטר נאמנות זה.

1.5.28 "**תשקיף**": תשקיף החברה העומד להתפרסם בפברואר 2017 בגין הנפקת אגרות החוב וכל תשקיף מאוחר לו על פיו יונפקו אגרות חוב נוספות (מסדרה ב').

2. **<u>הנפקת אגרות החוב; תנאי הנפקה; דרגה שווה</u>**

2.1 החברה תנפיק סדרה של אגרות חוב (סדרה ב') בתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת הראשונה. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב'), תורחב אותה סדרת אגרות חוב על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אשר יונפקו במסגרת הרחבת אותה סדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.2 החברה תהא רשאית או חייבת, לפי הענין, לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8 לשטר נאמנות זה.

2.3 אגרות החוב תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי שטר נאמנות זה, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.4 הוראות שטר זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו על פיו ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות החוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר אחרת.

2.5 שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. **<u>מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן; סמכויות הנאמן</u>**

<u>מינוי הנאמן</u>

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

3.2 היה ונאמן יוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

<u>כניסה לתוקף של הכהונה</u>

3.3 הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב מכוח השטר על ידי החברה.

<u>תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין</u>

3.4 הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.3 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) אישרה את המשך כהונת הנאמן הראשון, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שנקבעה בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב). ככל

שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינויו עם קבלת החלטה של המחזיקים בדבר הפסקת כהונתו ומינוי נאמן אחר תחתיו.

3.5 על אף כל דבר הקבוע בסעיף 3 זה, על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעה, התפטרות ופיטוריו יחולו הוראות החוק.

<u>תפקידי הנאמן</u>

3.6 בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים ב**<u>נספח 3</u>** לשטר נאמנות זה ועל פי הדין.

3.7 התקשרותו של הנאמן בשטר נאמנות זה הינה כשלוח מטעם מחזיקי אגרות החוב.

<u>סמכויות הנאמן</u>

3.8 הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל ענין הנובע מהתחייבויות המנפיק כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי החוק או לפי שטר זה. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין וההוראות המפורטות בשטר נאמנות זה.

3.9 פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

3.10 הנאמן ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר נאמנות זה, לפי שיקול דעתו, או בהתאם להחלטת אסיפה.

3.11 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר נאמנות זה, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון.

3.12 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר נאמנות זה, להזמין חוות דעת ו/או עצה של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר ("**היועצים**"), בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, ולפעול על פי מסקנותיה, והנאמן לא יהיה אחראי בגין כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. ככל שיתאפשר, הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם. החברה תישא במלוא שכ"ט וההוצאות הסבירות של העסקת היועצים שימונו כאמור. הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה משרדי יועצים בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המשרדים על הצעתם במשך תקופה של עד 10 ימי עסקים ובלבד שבמקרים דחופים לא יהיה בעיכוב בשל ניהול המשא ומתן כדי לסכן לדעת הנאמן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על‌ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע והנאמן רשאי לפעול בהסתמך עליהן, גם אם יסתבר לאחר מכן שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר

האוטנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום־לב ו/או בזדון. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן ברור, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם והבנתם, כראוי.

3.13 הנאמן רשאי לתת הסכמתו או אישורו לכל בקשה לבית משפט הבאה לפי דרישתו של מחזיק אגרות החוב, והחברה תפצה את הנאמן עבור כל ההוצאות הסבירות שנגרמו על ידי בקשה כזו ומפעולות שנעשו כתוצאה ממנה או בקשר איתה ובלבד שקודם לביצוע ההוצאה כאמור יעדכן הנאמן את החברה בדבר כוונתו להוציאה ויקבל את אישור החברה לכך אלא אם כן לדעת הנאמן עדכון מוקדם כאמור עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

3.14 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים כמפורט בסעיף 10 לשטר.

3.15 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לשטר זה. נציגות מחזיקי אגרות חוב, ככל שתמונה, הינה שלוח של הנאמן ממועד מינויה.

4. <u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה או על ידי מחזיק קשור</u>

4.1 בכפוף לכל דין, ומבלי לגרוע מזכותה של החברה לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם כמפורט בשטר זה, החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה, אגרות חוב שיהיו במחזור מעת לעת ממוכרים אחרים זולת החברה (שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פניה ו/או הודעה לכלל המחזיקים), בכל מחיר וכמות שיראו לה והכל מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה ביחס ליתרת אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור. במקרה של רכישה כזו על־ידי החברה, תודיע על כך החברה בדו"ח מיידי, ככל שנדרש על־פי דין.

אגרות חוב שנרכשו על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהא רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב שנרכשו על ידה כאמור.

4.2 בכפוף לכל דין, בעלי השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתם (בן זוג וכן אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה) ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (במישרין או בעקיפין) (למעט החברה עצמה לגביה יחול האמור בסעיף 4.1 לשטר) ("**מחזיק קשור**"), יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור בכל עת ומעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות בדרך של הנפקה על-ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ב') עלפי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין). אגרות החוב המוחזקות בידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, לא תמחקנה מהמסחר בבורסה ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואיגרת החוב).

4.3 אגרות החוב (סדרה ב') המוחזקות על ידי מחזיק קשור לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. ככל שמחזיק קשור ידווח לחברה על רכישת אגרות חוב (סדרה ב'), החברה תמסור לנאמן, עלפי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על־ידם.

4.4 אין באמור בסעיפים 4.1 עד 4.3 לעיל לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

4.5 אין באמור בסעיף 4 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. **<u>הנפקת אגרות חוב מסדרות חדשות; הרחבת סדרה</u>**

5.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק, בכפוף להוראות הדין, בכל עת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור), על פי שיקול דעתה הבלעדי, לכל גורם שהוא, לרבות למחזיק קשור, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב מסוג שונה או סדרות נוספות של אגרות חוב (להלן: "**הסדרות האחרות**") או ניירות ערך אחרים, באותם תנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פרעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, לרבות הבטחתן בבטוחות, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפרעון המוטלת עליה על פי שטר זה. על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת וסדרה נוספת זו לא תהיה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ב'). החברה תמסור לנאמן אישור בכתב לא יאוחר מ7 ימים קודם להנפקת סדרה נוספת כאמור בדבר עמידה בתנאי האמור בסעיף זה, חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בזכויות האמורות של החברה, כדי למעט מזכות הנאמן לבחון את השלכות ההנפקה כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה ב') לפי הוראות שטר הנאמנות.

5.2 החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על‑פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.2 לשטר), בכל מחיר ובכל אופן כפי שתימצא לנכון, ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות כאמור.

על אף האמור בסעיף 5.2 זה לעיל, החברה <u>לא תהיה</u> רשאית להנפיק, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, אגרות חוב נוספות מסדרה ב', אלא בהתקיים מלוא התנאים הקבועים ב**<u>נספח 5.2</u>** לשטר זה או לאחר קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

למען הסר ספק יובהר, כי כל הוראות שטר הנאמנות החלות על אגרות החוב שבמחזור יחולו על אגרות חוב נוספות מסדרה ב' שיונפקו כאמור וכי אגרות החוב הקיימות מסדרה ב' ואגרות החוב הנוספות מאותה סדרה (ממועד הוצאתן) יהוו סדרה אחת לכל דבר ועניין ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות כאמור. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות חוב נוספות מסדרה ב', אשר יונפקו בהרחבת סדרה כאמור, לא יהיו זכאים לתשלום קרן ו/או ריבית ו/או כל תשלום אחר שהמועד הקובע לתשלומו חל קודם למועד הנפקתן. (יובהר, לעניין זה, כי במקרה בו יונפקו אגרות חוב נוספות מסדרה ב' לאחר מועד כלשהו לפיו נקבעה בשטר זה זכאות לתשלום ריבית, תשולם הריבית בגינן במועד תשלום הריבית הקרוב, שלאחר מועד הנפקתן, בגין התקופה שממועד הנפקתן, בשיעור יחסי מתשלום הריבית המשולם בגין אגרות החוב במועד הנ"ל, השווה ליחס שבין התקופה שחלפה ממועד הנפקתן לבין

התקופה המקורית בגינה משולמת הריבית במועד הנ"ל). בכפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ב'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

אין בזכות זו של החברה להרחבת סדרה, כאמור לעיל, כדי למעט מזכות הנאמן לבחון את השלכות ההנפקה כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה ב') לפי הוראות שטר הנאמנות.

5.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב נוספות מסדרה ב' בדרך של הרחבת סדרה בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ב') שתהיינה במחזור באותו מועד (ככל שיהיה). היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור באותה עת (ככל שהיה), תפנה החברה, לפני הגדלת הסדרה, לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה ב'), ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה, לאחר הגדלתה, תפרסם בדיווח מיידי את שיעורי הניכיון המשוקלל האחיד לכל סדרת אגרות החוב וחברי הבורסה ינכו מס במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם לא יתקבל אישור רשויות המס בדבר שיעורי הניכיון כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות חוב כתוצאה מהגדלת הסדרה, על אי קבלת האישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב שבמחזור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון, בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות החוב טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, האחריות על מחזיק באגרות חוב (ועליו בלבד), אשר החזיק אגרות חוב מלפני הרחבת הסדרה ועד לפירעונן ואשר זכאי, אגב פירעונן, להחזר מס שנוכה במקור, בגין הניכיון ביתר, להגיש דוח לרשות המסים בעניין זה, ככל שיבקש לקבל החזר של המס כאמור וככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

5.4 החברה תודיע בדוח מיידי אודות הנפקת אגרות חוב כאמור בסעיף זה לעיל.

6. <u>התחייבויות החברה</u>

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב, כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו במלואן (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן, ככל שיחולו) וכל עוד לא מולאו כל ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן על פי שטר זה, כדלקמן:

6.1 לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה, ותוספות ריבית בגין שינוי בדירוג ו/או בגין הפרה של אמת מידה פיננסית, ככל שיחולו) והפרשי ההצמדה, ככל שיחולו, אשר ישתלמו עלפי תנאי אגרות החוב, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה עלפי תנאי אגרות החוב ועלפי שטר זה. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום, ריבית או הצמדה.

6.2 למלא אחר כל אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות המפורטות ב**נספח 6.2** לשטר זה לרבות בקשר עם הגבלה בדבר חלוקת דיבידנד ובדבר דירוג החברה.

6.3 להתמיד ולנהל את עסקי החברה וחברות שבשליטתה בצורה סדירה ונאותה.

6.4 להודיע לנאמן בהקדם האפשרי הסביר ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר על סעיפיו הקטנים או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש, וזאת ללא התחשבות בתקופות הריפוי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר, ככל שקיימות כאלה בסעיפים האמורים.

6.5 למסור לנאמן בהקדם האפשרי הסביר ולא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') או ממועד ביצוע הרחבת סדרה בכל דרך שהיא לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

6.6 להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך 4 ימי עסקים ממועד התשלום, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

6.7 למסור לנאמן דוחות כספיים שנתיים או תוצאות כספיות רבעוניות, לפי הענין, ובהתאם לדרישות הדין הישראלי החלות על החברה מהיותה חברה דואלית, במועד פרסומם ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע על פי הדין הישראלי החל על חברה דואלית לפרסומם (גם במקרה בו החברה תפסיק להיות חברה ציבורית או מדווחת שאז תדווח בהתאם להוראות החוק החלות על החברה במועד חתימת שטר נאמנות זה). למרות האמור לעיל, מובהר כי תוצאות כספיות רבעוניות יפורסמו עד סוף הרבעון העוקב במתכונת שלא תהיה מצומצמת יותר ממתכונת ה-Press Release שבמסגרתו פרסמה החברה את תוצאותיה הכספיות לרבעון השני לשנת 2016.

6.8 נמחק.

6.9 למסור לנאמן בכתב הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על ידי החברה או מחזיק קשור, מיד עם היודע הדבר לחברה.

6.10 מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור החברה חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

6.11 למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 27 להלן.

6.12 לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בענייני כספים בחברה ייתן, לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שהנאמן יורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו של הנאמן ולצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

6.13 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון ומשכנתא, חשבונות וקבלות) כנדרש על פי חוק

ולאפשר לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, במועד שיתואם מראש עם החברה, תוך עשרה (10) ימי עסקים, בכל פנקס כאמור ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות בהתאם להוראות סעיף 19 לשטר.

6.14 להודיע לנאמן, מיד עם היוודע לה ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע המפורט בסעיפים 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7, 9.1.10 ו-9.1.11 וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת העיקולים או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול, לפי הענין.

6.15 לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.

6.16 למסור לנאמן בכל 15 בינואר בשנה, החל משנת 2018, אישור בכתב חתום על נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במלואם ובמועדם, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. בנוסף, במועד האמור לעיל, ככל שאגרות החוב יהיו מובטחות בבטוחות, תמציא החברה לנאמן אישור ו/או חוות דעת אשר ידרוש הנאמן באופן סביר בקשר עם הוראות סעיף 35ח(ב)(2) לחוק.

6.17 בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה להעניק על פי סעיף 35י(א) לחוק, למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר הודעה על מינויו תימסר על‌ידי הנאמן לחברה עם מינויו), לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על‌פי שטר זה, ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בשטר זה. לבקשת הנאמן, תודיע לו החברה בכתב האם המידע הנמסר הוא בבחינת מידע פנים, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

6.18 לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות שטר זה וכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות זה.

6.19 לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעונן הסופי.

6.20 להודיע בכתב לנאמן כל שינוי בשמה או בכתובתה.

6.21 לסייע לנאמן בכל דרך סבירה למלא את תפקידיו על פי חוק ו/או על פי שטר זה לרבות בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואן ובמועדן, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה, ככל שהדבר נדרש באופן סביר על מנת להגן על זכויותיהם של המחזיקים באגרות החוב.

6.22 ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך או תאגיד אשר נסחר בבורסה מחוץ לישראל, כמפורט בתוספת השנייה או השלישית לחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן, דיווחים שנתיים, רבעוניים ומידיים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר – אגף שוק

ההון, ביטוח וחסכון – הוראה לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת.

כל דו"ח או מידע אשר יפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א יחשב כדו"ח או מידע או זימון, לפי העניין, שנמסר לנאמן בהתאם להוראות סעיף זה. על אף האמור לעיל, לבקשת הנאמן, תעביר החברה לנאמן עותק מודפס של הדו"ח או המידע כאמור.

יובהר כי גם על מידע שיימסר לנאמן ו/או לנציגו המורשה ו/או לשלוחיו, על פי הוראות סעיף 6 זה, יחולו הוראות הסודיות שבסעיף 19 להלן.

7. **<u>אי-הבטחת אגרות החוב; שעבוד שלילי</u>**

7.1 אגרות החוב אינן מובטחות בכל שיעבוד או בטוחה אחרת. מעמדם של מחזיקי איגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך.

7.2 למעט כמפורט בסעיף 7.4 להלן, החברה תהא רשאית מעת לעת למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף לחובות דיווח של החברה בקשר לאמור, כפי שאלו נקבעו בשטר הנאמנות או לפי דין.

7.3 אגרות החוב המונפקות תחת סדרה מסוימת תעמודנה בדרגה שווה (פרי פאסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

7.4 על אף האמור בסעיף 7.2 לעיל, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, מתחייבת החברה לא ליצור שיעבוד שוטף (שעבוד צף) על כלל נכסיה וזכויותיה, קיימים ועתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים או שעבוד שוטף על מספר מסוים של נכסים אותם החברה רשאית ליצור. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף (שעבוד צף) על כלל נכסיה לטובת צד שלישי, בכל אחד מהמקרים הבאים:

(1) קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שתתקבל בהחלטה מיוחדת באסיפת המחזיקים;

(2) החברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') באותה דרגה, פרי פאסו, אשר יוותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי, וזאת כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם); או

(3) החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), באמצעות הנאמן, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי חוזרת שתונפק על ידי בנק/ים או מוסד/ות פיננסי/ים בישראל המדורג/ים בדירוג שאינו פחות מדירוג של AA מינוס (ilAA-) (בדירוג חברת הדירוג Standard & Poor's מעלות או בדירוג מקביל לו) או על ידי בנק/ים עולמי/ים המדורג/ים בדירוג עולמי של (BBB+) ומעלה (בדירוג Standard & Poor's או בדירוג מקביל לו), בסכום השווה לסכום אותו מבטיח

השעבוד הצף שנוצר לטובת הצד השלישי או בסך המהווה את היתרה הבלתי מסולקת של החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לפי הנמוך במועד יצירת השעבוד.

על אף האמור, מובהר כי התחייבות החברה לאיי־צירת שעבוד שוטף לא תחול על כל אחת מהפעולות והשעבודים הבאים וכי לחברה הזכות, בכל עת (כפוף למגבלות על‌פי כל דין ו/או הסכם אחר שהחברה צד לו): (א) לשעבד את נכסיה, לרבות זכויותיה, כולם או חלקם, בכל שעבוד אחר למעט שעבוד שוטף על כלל נכסיה, לרבות, אך לא רק, בשעבודים קבועים, לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה בקשר עם יצירת אותם שעבודים (וכן חשבונות בנק שניתן לשעבד בשעבוד שוטף גם ללא שעבוד קבוע); (ב) ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה להבטחת מחזור (או מחזור מחדש) של הלוואה שהובטחה בשעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (ואשר עמדה במועד יצירתה באחד או יותר מהתנאים המפורטים בסעיפים 7.4(1) עד 7.4(3) לעיל) ובלבד שהחוב המובטח על ידי השעבוד החדש כאמור לא יעלה על היתרה הבלתי מסולקת של החוב שהובטח על ידי החוב המקורי; ו‌(ג) שעבוד על נכסים או זכויות שנרכשו (או יירכשו) באופן שהיו משועבדים עוד טרם רכישתם. מובהר כי כל השעבודים קבועים ו/או השוטפים המפורטים בסעיף זה יגרעו מתחולתו של השעבוד השוטף ככל שזה יוטל על פי הוראות ס"ק זה לעיל.

פרט לאמור לעיל לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

מובהר כי אין באמור בס"ק 7.4 זה כדי להגביל את החברה מלמכור את נכסיה ו/או עסקיה (זאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1 לשטר זה ומהוראות שטר זה). עוד מובהר, למען הסר ספק, כי אין בסעיף זה כדי להגביל את החברות המוחזקות על ידי החברה (כולל חברות בנות וחברות קשורות) מליצור שעבודים כלשהם, שוטפים או קבועים, על נכסיהן לרבות על כלל נכסיהן.

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת השטר אין שעבוד שוטף לטובת צד שלישי על כלל נכסי החברה. נכון למועד חתימת השטר קיימים שעבודים על נכסי חברות בנות של החברה במסגרת מימון פרוייקטים, שעבודים על פקדונות במסגרת עסקאות גידור וכן שעבודים נוספים לבנק דיסקונט כמפורט בביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ל-31 בדצמבר 2015 הכלולים בדו"ח השנתי שהגישה החברה ל-US Securities and Exchange Commission ב-23 במרץ 2016.

החברה מתחייבת כי אם תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה בהתאם לחריגים המפורטים לעיל, תודיע על כך לנאמן טרם יצירת השעבוד ותפרט בהודעתה את הסעיף בגינו רשאית החברה ליצור שעבוד כאמור.

7.5 אם וככל שיינתן שעבוד שוטף כבטוחה, כאמור בסעיף 7.4 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(א) התקיימותה של עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות הינה תנאי מקדמי לגיבוש שעבוד שוטף כאמור.

(ב) הנאמן יהיה רשאי לפעול לאכיפת השעבוד שוטף, טרם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, בהתאם לסעיף 35ט1 לחוק או בכפוף לקבלת החלטה על ביצוע מימושים בהחלטה שתתקבל על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 9.7 לשטר זה.

(ג) אכיפתו של השעבוד השוטף תבוצע באופן הצפוי על פי הערכתו הסבירה של הנאמן להשיא את תמורת המימוש מהשעבוד השוטף ולשם כך יהיה רשאי הנאמן, בכפוף לדין, לקבוע את

אופן אכיפת השעבוד השוטף האמור וכן את המועד שבו יש לאכוף את השעבוד השוטף (להלן: "**אופן אכיפת הבטוחות**").

מבלי לגרוע מכל זכות הקיימת לנאמן על פי כל דין, יהיה רשאי הנאמן לקבל הנחיות ביחס לאופן אכיפת הבטוחות גם באמצעות החלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שעל סדר יומה מתן הנחיות לנאמן בדבר אופן אכיפת השעבודים. אסיפת מחזיקי אגרות חוב כאמור, תהיה רשאית להסמיך נציגות ממחזיקי אגרות החוב לצורך ייעוץ לנאמן בדבר אופן אכיפת הבטוחות.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד כאמור בס"ק זה, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה לנאמן את כל המסמכים הבאים:

(1) מסמך שעבוד לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על‑ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד;

(2) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד יצירת ההודעה;

(3) תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות;

(4) פלט שעבודים מרשם החברות או מכל משרד או רשם אחר כפי שיידרש לפי כל דין לפיו נרשם השעבוד האמור;

(5) תצהיר מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי השעבוד אינו סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, וכי נתקבלו כל האישורים בחברה בקשר עם יצירת השעבוד כאמור, והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן עלפי שיקול דעתו הסביר;

(6) חוות דעת משפטית של עורך דין מטעם החברה, חתום במקור, בין היתר, בקשר למהות הזכויות של הגורם המשעבד בנכס המשועבד, אופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו והיותו ברמימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד עלפי הדין החל בישראל, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן עלפי שיקול דעתו הסביר, אשר תימסר לנאמן מדי שנה על פי דרישתו.

(7) כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלבנטי.

8. **<u>פדיון מוקדם</u>**

8.1 **<u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>**

אם יוחלט על‑ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות החוב (סדרה ב') מפני ששווי הסדרה פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, החברה תאפשר פדיון מוקדם כאמור של הסדרה בשל מחיקה מרישום למסחר בה כאמור לעיל, ותפעל כדלקמן:

8.1.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

8.1.2 מועד הפדיון המוקדם יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב.

8.1.3 אין בקביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב, למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב תימחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך

8.1.4 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

8.2 **<u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>**

החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב') וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי החל מתום 60 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב'), ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

8.2.1 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון. לענין זה "**רבעון**" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרץ, אפריל-יוני, יולי-ספטמבר ואוקטובר-דצמבר. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מליון ש"ח. למרות האמור, החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף נמוך מ-1 מליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

8.2.2 כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

8.2.3 החברה תמסור לנאמן תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב, בדבר הסכום שישולם בפדיון המוקדם וכן את הריבית שתיצבר בגין סכום הקרן האמור עד למועד ביצוע הפדיון המוקדם. כמו כן, עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי אשר יכלול, בין היתר, תחשיב בדבר הסכום שישולם בפדיון מוקדם,לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם ותעביר העתק לנאמן ממנו. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם בהתאם לאמור בסעיף 8.2.5 להלן. במועד פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את הריבית שנצברה עבור החלק הנפדה בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב.

8.2.4 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מליון ש"ח.

8.2.5 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם (יובהר, כי אם המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון החלקי יחול במהלך רבעון בו קיים תשלום ריבית שוטף, יחול המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון החלקי במועד הקובע לקבלת תשלום הריבית השוטף הקרוב שישולם במהלך אותו רבעון).

8.2.6 טרם ביצוע פדיון מוקדם כאמור בסעיף זה, יועבר על ידי החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה, המאשר את עמידתה (או אי עמידתה) באמות המידה הפיננסיות הקבועות בנספח 6.2 לשטר.

8.2.7 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע עלפי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית וריבית פיגורים ככל שתהיה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקליות שאינן צמודות ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלבנטי.

8.2.8 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

9. <u>זכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות</u>

9.1 בקרות אחד יותר מהמקרים המפרטים להלן וכל עוד הם מתקיימים, יהיו הנאמן וכן מחזיקים באגרות החוב, רשאים להעמיד לפירעון מיידי את יתרת הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב או לממש

בטוחות (ככל שיינתנו) להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב ויחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר לפי העניין:

9.1.1 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

9.1.2 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרת החוב או לפי שטר זה או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, אולם ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי, בשל כך, רק אם ההפרה לא תוקנה עד תום תקופה של שבעה (7) ימים ממועד ההפרה.

9.1.3 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו. סעיף זה לא יחול במקרה בו תקבל החברה ארכה להגשת דוחותיה הכספיים מאת גורם מוסמך או בהתאם להוראות השטר, שאז יחל המניין האמור להיספר החל מהמועד האחרון הקבוע בארכה האמורה.

9.1.4 אם אגרות החוב (סדרה ב') נמחקו מהמסחר בבורסה.

9.1.5 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני על נכסי החברה, כולם או רובם - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או -אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין זה "רוב נכסי החברה" – כהגדרת מונח זה להלן.

9.1.6 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 9.1.20 לשטר ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או – (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה שיינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה.

9.1.7 אם יוטל עיקול על נכס מהותי (למעט נכסים שהמימון שנתקבל בגינם הינו מימון פרוייקטים והעיקול שהוטל עליהם הוטל על ידי הגוף המממן או מי מטעמו), או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.8 אם החברה תחדל מלהמשיך לעסוק ו/או לנהל את עסקיה, כפי שהם במועד שטר נאמנות זה, ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שהם במועד שטר נאמנות זה ו/או לנהלם. יובהר כי כל עוד מירב עסקי החברה הינם בתחום האנרגיה והתשתיות תיחשב החברה כממשיכה לנהל את עסקיה.

9.1.9 אם דירוג אגרות החוב (סדרה ב') ירד מתחת ל- ilBBB מינוס (או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת את אגרות החוב (סדרה ב') במועד החתימה על שטר נאמנות זה).

9.1.10 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה משינוי מבני או מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 9.1.19 לשטר) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע.

9.1.11 אם יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט, או ימונה לחברה מפרק זמני, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והמינוי, הצו או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום נתינתם או ממועד קבלת ההחלטה, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.12 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, וכן אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

9.1.13 אם החברה נדרשת לפרוע בפירעון מיידי (שלא ביוזמתה) חוב מהותי של החברה, ובלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 14 ימי עסקים ממועד העמדת החוב המהותי לפירעון מיידי, או סדרה אחרת של אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה.

9.1.14 אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות וזאת למשך תקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.

9.1.15 אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות בנספח 6.2 לשטר נאמנות זה בתום תקופת הבדיקה (כהגדרתה בנספח 6.2 לשטר הנאמנות), ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות או בסעיף 18.1.1 לשטר הנאמנות (בסעיף זה: "**תקופת הריפוי**"), או, לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות.

9.1.16 אם החברה תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) שאינה עומדת במי מההוראות הנוגעות לחלוקה כאמור בנספח 6.2 לשטר.

9.1.17 קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

9.1.18 אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה או אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה

הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם תפעל החברה לתיקונה.

9.1.19 אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט מיזוג בו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 9.1.20 לשטר.

9.1.20 אם בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג כאמור לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

9.1.21 אם החברה הפרה את התחייבותה שלא ליצור שעבודים שוטפים כאמור בסעיף 7 לשטר זה.

9.1.22 אם בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה. במידה ובוצעה מכירה של רוב נכסי החברה כמפורט בסעיף זה, תגיש החברה על כך דו"ח מיידי.

לעניין זה "רוב נכסי החברה" – כהגדרת מונח זה להלן.

9.1.23 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ב'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי־בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימי מסחר.

9.1.24 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה ב') באופן שאינו עומד בהתחייבויות החברה ביחס להרחבת סדרה לפי סעיף 5 לשטר.

9.1.25 במקרה של העברת השליטה בחברה, אלא אם אושרה העברת השליטה בחברה על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש בהחלטה רגילה.

"**העברת שליטה**" לעניין סעיף זה -כל עסקה שכתוצאה ממנה אף לא אחד מה"ה שלמה נחמה, רן פרידריך וחמי רפאל, במישרין או בעקיפין, יימנה על בעלי השליטה בחברה.

לעניין סעיף זה "**שליטה**" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

לעניין סעיף זה "**עסקה**" – עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיהם של ה"ה שלמה נחמה, רן פרידריך וחמי רפאל (להלן: "**בעלי השליטה הקיימים**") בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות שבבעלותם ובשליטתם), ובכלל זה עסקה כאמור שלאחריה לא יתקיים אחד מהבאים (או שניהם):

א. בעלי השליטה הקיימים יחד או לחוד, במישרין או באמצעות תאגידים בבעלותם ובשליטתם, יחזיקו במעל 30% מהזכויות בהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה;

ב. ככל ובעלי השליטה הקיימים (יחדיו או לחוד) יהיו בעלי השליטה בחברה יחד עם אחרים (להלן: "**קבוצת השליטה החדשה**") בעלי השליטה הקיימים (יחד או לחוד), במישרין או

באמצעות תאגידים בבעלותם ובשליטתם, יחזיקו בלמעלה ממחצית מהזכויות בהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה בהן מחזיקה קבוצת השליטה החדשה.

אך למעט, למען הסר ספק, עסקה כאמור אשר הינה תוצאה של שינוי חקיקה ו/או דרישה רגולטורית ו/או ירושה, כאשר לעניין שינוי חקיקה ורגולציה – ובלבד שהחברה תעשה את מירב המאמצים להימנע מתוצאה כאמור. במידה ויתקיימו התנאים המצטברים כמפורט בסעיף זה, תגיש החברה על כך דו"ח מיידי.

9.1.26 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך או תאגיד אשר נסחר בבורסה מחוץ לישראל, כמפורט בתוספת השנייה או השלישית לחוק ניירות ערך.

9.1.27 אם החברה תשקיע בפרוייקטים שאינם מצויים באירופה, בישראל, בצפון אמריקה או במדינות אחרות, ובלבד שאותן מדינות אחרות הינן בדירוג השקעה.

9.1.28 אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והבסיס להכללת ההערה לא תוקן בתוצאותיה הכספיות המאוחדות של החברה לרבעון העוקב.

למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש שעבודים כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי הדין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

בסעיף זה:

"**נכס מהותי**" משמעו: נכס או מספר נכסים ששווים המאזני המצרפי עולה על 45% מסך נכסי החברה המאוחדים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים או תוצאותיה הכספיות המאוחדות האחרונות שפורסמו.

"**דוחות כספיים**" משמעם: דוחות כספיים מאוחדים או תוצאות כספיות מאוחדות של החברה שפורסמו לפני מועד האירוע.

"**חוב מהותי**" משמעו: חוב של 40 מליון ש"ח. מובהר כי חוב שבגינו הועמדו שעבודים קבועים להבטחתו או חוב non-recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב.

"**מיזוג**" משמעו מיזוג כהגדרתו בחוק החברות לרבות בהתאם להוראות החלק התשיעי לחוק החברות, להוציא מיזוג בין חברות המצויות בשליטת החברה (היינו, לצורך הגדרה זו, חברות שבהן מחזיקה החברה, במישרין או בעקיפין, מעל 50%) כאשר במקרה זה לא יידרשו הצהרה של החברה או החברה הקולטת כאמור לעיל או אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל.

"**רוב נכסי החברה**" משמעו נכס או מספר נכסים שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות, ששוויים המאזני המצרפי עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים או תוצאותיה הכספיות המאוחדות האחרונות שפורסמו.

9.2 בהתקיימות האירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה בו:

9.2.1 הנאמן וכל מחזיק באגרות החוב (סדרה ב') רשאים להעמיד לפרעון מיידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי תנאי אגרות החוב או לממש בטוחות (ככל שניתנו); יובהר כי החלטה כאמור של מחזיק אגרות החוב כפופה לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף 9.2.4 להלן.

9.2.2 בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 9.1 לעיל הנאמן יהיה חייב בטרם ישתמש בסמכותו להעמיד לפרעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שניתנו), לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מימוש בטוחות ככל שניתנו, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר, ולקבל את הוראותיה. מועד כינוס אסיפה כאמור יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 9.2.6 להלן).

9.2.3 נקבעה בסעיף 9.1 לעיל או בהחלטת אסיפת מחזיקים, לפי העניין, לענין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, ככל שנוצרו, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות לפי סעיפים אלו רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

9.2.4 החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, ככל שנוצרו, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

9.2.5 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב התקבלה כאמור בסעיף 9.2.4 לשטר, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או לממש בטוחות, ככל שניתנו.

9.2.6 על אף כל האמור בסעיף 9.2 זה, הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל שניתנו), אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב, 15 ימים מראש לפני העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפרעון מיידי או מימוש בטוחות (להלן: "**תקופת ההודעה**"), על כוונתם לעשות כן; הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקצר את מניין 21 הימים האמורים בסעיף 9.2.2 לשטר ו/או לא למסור התראה כלל כאמור בסעיף זה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב או אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות (ככל שניתנו).

9.2.7 משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות ככל שניתנו יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 27 להלן ויהווה העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

9.2.8 במקרה בו הועמדו לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 9 זה, מתחייבת החברה:

9.2.8.1 לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ("האצה" "Acceleration"), וזאת תוך 7 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 9.2.6 לעיל; ו-

9.2.8.2 למסור לנאמן, לפי בקשתו הסבירה, כל תצהיר או הצהרות ו/או לחתום על כל מסמך ו/או לבצע ו/או לגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו הדרושים כדי לאכוף על החברה את התחייבותה כאמור בשטר הנאמנות ולמימוש הבטוחות ככל שינתנו.

9.2.9 למטרות סעיף 9 זה – הודעה בכתב לחברה חתומה על‑ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

9.2.10 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מייד לאחר שנודע לו הדבר בפועל. הודעה כאמור תפורסם בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

9.2.11 אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע או להתנות על זכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות סעיף 35ט1 לחוק ניירות ערך או בהתאם להוראות הדין.

9.2.12 על אף האמור בסעיף 9.2 זה, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יש לפעול לפי ההוראות הקבועות בסעיף 18 לשטר הנאמנות.

9.3 לאחר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם להוראות סעיף 9.1 לשטר, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם. בין היתר יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לממש ולאכוף את הבטוחות, ככל שנוצרו, (כולן או חלקן) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה. הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי בטריטוריה הרלוונטית לכל בטוחה ובכלל זה, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם וככל שהועמדו נכסים כאמור.

10. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

10.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על‑ידי החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל, וללא מתן הודעה נוספת לחברה, לנקוט, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על‑פי שטר נאמנות זה, מימוש בטוחות, ככל שנוצרו, ו/או זכויות מחזיקי אגרות החוב והגנה על זכויותיהם על‑פי שטר נאמנות זה. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל למימוש בטוחות, ככל שנוצרו, ו/או להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן ובכפוף לכל דין. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הודעה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל ענין הנובע ו/או הקשור לשטר נאמנות זה גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לרבות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות. מובהר, כי זכות העמדה

לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות ככל שניתנו, יקומו רק בהתאם להוראות סעיף 9 לשטר ולא סעיף 10 זה.

10.2 הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד הסביר הראשון.

10.3 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים משפטיים כלשהם, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב כדי שיוחלט על ידם, בהחלטה רגילה, אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. החברה מוותרת על כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה בשל זימון אסיפת מחזיקים. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון הסביר. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות ככל שניתנו עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 9 לשטר, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי בוטל או הוסר. מובהר, כי על אף האמור בסעיף לשטר לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב.

10.4 בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 9.1 לשטר, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי בוטל או הוסר.

10.5 כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות מבית משפט אליו פנה הנאמן, לפי שקול דעתו, בבקשת הוראות במקרה בו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות שניתנו (ככל שיינתנו) עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 9 לשטר, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי בוטל או הוסר.

11. **<u>סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים</u>**

כל תקבול שיתקבל על ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, בין היתר, כנגד החברה, יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו למטרות לפי סדר הקדימויות בנשיה, כדלקמן:

ראשית - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו הסבירות; **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה לפי סעיף 26 להלן) ; **שלישית -** לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26 להלן; **רביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של ריבית הפיגורים בגין פיגורי תשלום הריבית ו/או הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות להוראות ההצמדה של אגרות החוב, פרי-פאסו ובאופן יחסי לסכום הריבית ו/או הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **חמישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של סכומי הקרן והריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם פרי-פסו ובכפיפות לתנאי ההצמדה

שבאגרות החוב, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר; **ושישית** - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי הענין.

מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

12. **<u>סמכות לדרוש מימון</u>**

אסיפת מחזיקי אגרות החוב רשאית לקבוע בהחלטה ברוב מיוחד כי החברה תעביר לנאמן סכום (או חלק ממנו) המיועד על ידה לתשלום מסוים על חשבון קרן ו/או תשלום מסוים של ריבית בגין אגרות החוב לשם המימון הנדרש לעניינים שנקבעו בהחלטת האסיפה כאמור ("**סכום המימון**"), ובתנאי שההחלטה כאמור תתקבל לפני המועד הקובע את הזכאות של מחזיקי אגרות החוב לקבלת הקרן או הריבית כאמור.

התקבלה החלטת אסיפה כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה תעביר לנאמן, לפני המועד הקובע כאמור לעיל, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל:

12.1 החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל.

12.2 סכום התשלום המסוים כאמור לעיל (קרן או ריבית) יקטן ויעמוד על סכום בניכוי סכום המימון, ובמקרה של תשלום ריבית, יקטן בהתאמה גם שיעורו של התשלום המסוים.

12.3 ככל שחלה על החברה חובה על פי דין או על פי שטר הנאמנות לשאת במימון ההוצאות והשכר לשמם הופקד סכום המימון, סכום המימון (בתוספת הצמדה וריבית החלות על אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה, מהמועד הקובע לתשלום המסוים כאמור לעיל ועד לתשלומו בפועל), ישולם במועד הקרוב הבא הקבוע בשטר נאמנות זה לתשלום על חשבון הקרן ו/או של הריבית (או מועד אחר כפי שיקבע בהחלטת האסיפה כאמור לעיל) ויתווסף לתשלום הבא כאמור כחלק בלתי נפרד ממנו.

12.4 אין בהעברת סכום המימון לנאמן, להוות הודאה של החברה בדבר חבותה במימון ההוצאות ושכר לשמם הופקד סכום המימון.

12.5 החברה תפרסם דוח מיידי לפני המועד הקובע על השינויים בתנאי שטר נאמנות זה באשר לתשלומים על חשבון קרן ו/או של הריבית הנובעים מהאמור בסעיף זה.

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה ו/או על פי דין.

13. **<u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>**

13.1 למרות האמור בסעיף 11 לעיל, ועד למוקדם מבין המועדים המפורטים להלן, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל אשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור באותו סעיף, יהיה נמוך מ-1 מליון ש"ח במועד הקובע לחלוקה, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו והוא יהיה רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהתאם להוראות סעיף 16 להלן.

13.2 לכשתגענה, אם תגענה, ההשקעות האמורות לעיל, על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 1 מליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על פי סדר הקדימויות שבסעיף 11 לעיל לחלק את הסכום האמור במועד המוקדם ביותר של תשלום הקרן או הריבית. במקרה בו עד למועד המוקדם

מבין: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 1 מליון ש"ח, יחלק הנאמן למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו ובכל מקרה לא יאוחר מאחת לשלושה חודשים. על אף האמור, מחזיקי אגרות חוב יוכלו, בהחלטה רגילה, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידו אף אם לא הגיעו כדי 1 מליון ש"ח. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאותיו ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך הקבוע בסעיף 13.1 לשטר.

14. **<u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>**

14.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 11 ו12 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 27 להלן.

14.2 לאחר היום הקובע לזכאות תשלום שנקבע בהודעת הנאמן כאמור, יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על היתרה הבלתי מסולקת של הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור בהודעה הנ"ל.

14.3 הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 14 זה יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון.

15. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן</u>**

15.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת חוב שלא שולם בפועל במועד הקובע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומו, והמחזיק באיגרת החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם במועד שנקבע פירעון או תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, ככל שיהיו.

15.2 החברה תפקיד בידי הנאמן, לא יאוחר מ15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו כאמור בסעיף 15.1 לשטר ותודיע למחזיקי אגרות החוב בדוח מיידי על הפקדה כאמור, והפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב.

15.3 הנאמן יפקיד בחשבונות בנק על שמו ולפקודתו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 15.2 לשטר וישקיע אותם בהשקעות בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש השקעות, בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. מתוך הכספים כאמור יעביר הנאמן סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו הסבירות, העמלות, תשלומי החובה ושכר טרחתו.

15.4 נמחק.

15.5 הנאמן יחזיק בכספים שיופקדו כאמור בסעיף 15.3 לעיל אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנתיים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד תשלומם של הכספים למחזיק אגרת החוב, לפי המוקדם. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים מתוך הכספים הנ"ל, אשר

נותרו בידו (כולל רווחים שנבעו מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו').

עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, לשביעות רצונו של הנאמן, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים.

15.6 החברה תאשר לנאמן בכתב את דבר קבלת הכספים הנ"ל בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים, ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרמו לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת), בחוסר תום לב או במרמה.

15.7 החברה תחזיק בכספים אלו בחשבון נאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שנה נוספת מיום העברתם אליה מאת הנאמן. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב בתום שנתיים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ישמשו את החברה לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור.

15א. <u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן</u>

15א(1) קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15א(2) קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן בגין איגרת החוב תשחרר את הנאמן ואת החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15א(3) כספים שחולקו כאמור בסעיף 15 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15ב. <u>הצגת אגרות חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי</u>

15ב(1) הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן, ריבית והפרשי הצמדה, ככל שיהיו, בהתאם להוראות סעיפים 13 – 15א לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

15ב(2) הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

15ב(3) הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

15ב(4) למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי לפי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

16. **<u>שמור</u>**

17. **<u>השקעות כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, בתאגיד בנקאי בישראל אשר דורג על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג AA- (AA מינוס) של Standard & Poor's מעלות בע"מ או דירוג מקביל לכך, בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו, באגרות חוב של ממשלת ישראל או בפיקדונות בנקאיים יומיים וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר נאמנות זה ולהוראות כל דין ובלבד שכל השקעה בניירות ערך תהיה בניירות ערך שדורגו על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג AA של Standard & Poor's מעלות בע"מ או דירוג מקביל לכך. יובהר כי למעט באגרות חוב של ממשלת ישראל או בפיקדונות בנקאיים כפי שמפורט בסעיף זה לא יבצע הנאמן השקעה בניירות ערך אחרים. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

18. **<u>נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב</u>**

18.1 <u>מינוי; תקופת כהונה.</u>

18.1.1 הנאמן יהיה רשאי או לבקשת החברה בכתב יהיה חייב למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות הדחופה**"), וזאת במקרה בו קמה עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, כאמור בסעיף 9.1.15 לשטר.

18.1.2 הנאמן ימנה לנציגות הדחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות הדחופה**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

18.1.2.1 מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;

18.1.2.2 במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.

18.1.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 18.1.2.1 עד 18.1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בס"ק 18.1.2 לעיל.

18.1.4 בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 18.1.2.1 לעיל ובדבר

כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 18.1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות הדחופה. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

18.1.5 תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 18.5 להלן.

18.2 <u>סמכות</u>

18.2.1 לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר העילה לפירעון מיידי שבסעיף 9.1.15 לשטר למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה של עד 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים או התוצאות הכספיות הקרובות, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעולות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה, יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

18.2.2 אם לא מונתה נציגות דחופה לפי הוראות תוספת זו, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת

18.2.3 לחברה ארכה כאמור בסעיף 18.2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

18.3 <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>

18.3.1 החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על‏פי דין.

18.3.2 בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על‏ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין ולחתימה על כתב סודיות כמפורט בסעיף 19.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, וכפוף לחתימה על כתב סודיות כאמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר. העברת המידע למחזיקי אגרות החוב ולנציגות הדחופה בהתאם להוראות סעיף זה, לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן בנסיבות העניין, לא תיחשב כהפרת חובת הסודיות.

18.3.3 החברה תישא בעלויות של הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות של העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות בשינויים המחויבים.

18.4 <u>אחריות</u>

18.4.1 הנציגות הדחופה תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, עלפי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם עלפי שטר הנאמנות זה ובקשר אליהן או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו עלפיהן, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

18.4.2 על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 26 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.

18.5 החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור.

19. **<u>סודיות</u>**

19.1 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ו/או חברה קשורה לנאמן ו/או מי מטעמן ("**המידע**"), לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או על פי הוראות רשות מוסמכת כדין, ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין וכי הנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המידע כאמור.

19.2 העברת מידע למחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות פרסום פומבי, לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינה מהווה הפרה של התחייבות לסודיות כאמור לעיל, ובכל מקרה ימסר, ככל שימסר, המידע ההכרחי בלבד לצורך קבלת ההחלטה כאמור. העברת מידע כאמור לנציגיו המורשים ו/או ליועציו המקצועיים של הנאמן ו/או לשלוחיו תיעשה בכפוף לחתימתם של אלה על כתב סודיות והיעדר ניגוד עניינים בנוסח המצורף כ**<u>נספח 19.2</u>** לשטר זה.

19.3 ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן שלא מהחברה -החל ממועד קבלתו.

19.4 כל השיחות והדיונים בחלק האסיפות המתנהל ללא החברה או באסיפות המתנהלות ללא החברה, ככל שהיעדרותה של החברה נדרשת על ידי הנאמן, הינם סודיים, והחברה ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה לא תדרוש את גילוי אותם הנתונים.

20. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר נאמנות זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

21. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

21.1 הנאמן יערוך בכל שנה, במועד שיקבע לכך בחוק ובהעדר קביעת מועד כאמור עד לתום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**"), ויגיש אותו לרשות ולבורסה.

21.2 הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב.

21.3 הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק, לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

21.4 הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח לפי סעיף 35ח1לחוק.

22. **<u>שכר וכיסוי הוצאות הנאמן</u>**

22.1 הנאמן יהיה זכאי לתשלומים של שכר טרחה והוצאות בקשר למילוי תפקידו, בהתאם לקבוע **<u>בנספח 22</u>** המצורף לשטר נאמנות זה. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות (סדרה ב') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

22.2 מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ישתתפו במימון שכר הנאמן והחזר הוצאותיו בהתאם להוראות סעיף השיפוי שבסעיף 26 לשטר הנאמנות.

22.3 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

23. **<u>נמחק.</u>**

24. **<u>אחריות</u>**

24.1 אחריות הנאמן תהא על פי דין.

24.2 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:

24.2.1 על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את מצבה הכלכלי של החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

24.2.2 הנאמן לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות המוחזקות על ידי החברה או על ידי אדם המחזיק במניות החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

24.2.3 הנאמן אינו מחווה דעתו באופן מפורש או משתמע באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות לא מעצם התקשרותו בשטר נאמנות זה ולא בהסכמתו לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב.

24.2.4 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה כהבעת דעה מצידו בדבר טיבן של אגרות החוב המוצעות או כדאיות ההשקעה בהן.

24.3 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

24.4 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן, שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

24.5 הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 29 להלן, וכן להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

24.6 הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.

24.7 מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כלפי הנאמן, ככל שיהיו שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי עלפי כל דין.

25. <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

בכפוף למסירת הודעה לחברה מראש, ובלבד שאין בכך לדעת הנאמן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן יהיה רשאי, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה.

החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים) ו/או במקרה בו קיים חשש שהשלוח עשוי להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין מינויו ותפקידיו כשלוח לבין ענייניו האישיים, תפקידיו האחרים או זיקותיו לחברה ולתאגידים בשליטתה ובלבד שהודעה על התנגדות החברה כאמור, הכוללת נימוקים מפורטים, נמסרה לנאמן לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהמועד בו נתן הנאמן לחברה הודעה על כוונתו למנות שלוח כאמור. מובהר, כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תשיב לנאמן עם דרישתו כל הוצאה כאמור, ובלבד שקודם למינוי שלוח כאמור יודיע הנאמן לחברה בכתב אודות המינוי בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו, ובנסיבות עלות שכרם של השלוחים אינה חורגת מגבולות הסביר והמקובל. מובהר, כי פרסום תוצאות החלטה של מחזיקי אגרות החוב לעניין מינוי שלוחים יהווה מתן הודעה כאמור ובלבד שקודם למינוי כאמור, הנאמן מסר לחברה את כל המידע והפירוט כאמור לעיל. למען הסר ספק, החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או הוצאותיו של שלוח אשר נכח מטעם הנאמן באסיפות של מחזיקי אגרות החוב או של שלוח אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר נאמנות זה באשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה לפי הוראות סעיף 21 לעיל. למען הסר ספק, במקרה בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי, לא יחשבו הפעולות שיידרש הנאמן לנקוט בקשר לכך כפעולות רגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר נאמנות זה לצורכי סעיף זה.

26. <u>שיפוי</u>

26.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 לשטר, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.3 לשטר), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן, כל נושא משרה בו, עובדיו,

שלוחיו ומומחים שימנה הנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות או לפי החלטה שהתקבלה בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות הרב ("**הזכאים לשיפוי**"), ובלבד שלא יהיה כפל שיפוי או פיצוי, כדלקמן:

26.1.1 בגין כל הוצאה סבירה , נזק, תשלום או חיוב כספי, לרבות על פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על פי פשרה שנסתיימה (וניתנה הסכמת החברה לפשרה), אשר עילת מי מהם קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי הדין ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; **וכן**

26.1.2 בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שהם עומדים להוציא אגב ביצוע מעשה ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות לפי שטר זה או על פי דין, לרבות בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה והוצאות אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לאמור.

והכל בתנאי שלא יתקיים אחד מהמצבים המפורטים בסעיפים א' עד ו' להלן:

(א) הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;

(ב) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב;

(ג) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא במסגרת תפקידם ו/או שלא בהתאם להוראות השטר ו/או הוראות הדין;

(ד) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת);

(ה) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

(ו) הזכאים לשיפוי לא הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב ולא אפשרו לחברה לנהל את ההליכים (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים);

מובהר כי גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי בשל האמור בס"ק (ב) – (ד) לעיל, יהיה הנאמן בלבד (ולא יתר הזכאים לשיפוי לרבות שלוחיו) זכאי, מיד עם דרישתו הראשונה לתשלום הסכום המגיע לו בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה כי בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לנאמן לשיפוי זכות לשיפוי, ישיב הנאמן את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו לו.

ההתחייבויות לשיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

26.2 מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 26.1 לשטר וכפוף להוראות חוק ניירות ערך, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או עלפי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי מאת החברה ובמקרה בו החברה לא תעמיד פקדון כספי מכל טעם שהוא, מאת מחזיקי אגרות החוב לכיסוי התחייבות השיפוי

("**פיקדון המימון**"). הנאמן יפנה למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 לשטר), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום פיקדון המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום פיקדון המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

26.3 התחייבות השיפוי:

26.3.1 **תחול על החברה בגין המקרים הבאים**: **(1)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות לרבות לשם הגנה עלזכויות מחזיקי אגרות החוב; **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

26.3.2 **<u>תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן) במקרים הבאים:</u>** **(1)** מקרה שאינו בגדר סעיף 26.3.1; **וכן (2)** אי תשלום על ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על פי סעיף 26.3.1 לשטר (מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26.6 לשטר).

26.4 בכל מקרה בו: **(א)** החברה <u>לא תשלם</u> את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או <u>לא תפקיד</u> את סכום פיקדון המימון לפי הענין; **ו/או (ב)** חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.3.2 לשטר ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום פיקדון המימון לפי סעיף 26.2 לשטר, יחולו ההוראות שלהלן והכספים יגבו באופן הבא:

26.4.1 <u>ראשית</u> -מתוך הכספים (ריבית ו/או קרן) שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לשטר;

26.4.2 <u>שנית</u> -ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בפיקדון המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב שיחזיקו באגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 לשטר), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה), בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק אגרות חוב ישא את ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב וישולם בקדימות כאמור בסעיף 26.7 לשטר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

26.5 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום פיקדון המימון הינו כדלקמן:

26.5.1 בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום פיקדון המימון נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב -יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

26.5.2 בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום פיקדון המימון נדרשים על פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב -יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

26.5.3 בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע – יהיה המועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.

26.6 אין בתשלום על ידי מחזיקי אגרות החוב במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 26 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל כמיטב יכולתו לגביית הסכום אותו החברה היתה חייבת לשלם.

26.7 ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה יעשה על פי סדר הקדימויות הקבוע בסעיף 11 לעיל.

27. **<u>הודעות</u>**

27.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (לרבות מחזיקי אגרות חוב הרשומים במרשם שמנהלת החברה) תינתן כדלקמן:

27.1.1 במקרים בהם הוראות הדין מחייבות זאת או לפי החלטת הנאמן על ידי דיווח במגנ"א של רשות ניירות ערך.

27.1.2 במקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום במודעה שתפורסם בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: **(א)** הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999; **(ב)** מיזוג.

27.1.3 כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור לעיל, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי הענין).

27.1.4 הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במגנ"א בשם הנאמן כל דיווח למחזיקי אגרות החוב בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה. החברה תהא רשאית להוסיף בדיווח נפרד את התייחסותה ו/או תגובתה לדיווח האמור. כל הודעה שתפורסם כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור במגנ"א.

27.1.5 במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לחוק, במקרים בהם הוראות הדין מחייבות זאת, או לפי החלטת הנאמן, על ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף - למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר.

27.1.6 העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. ההעתקים מהודעות והזמנות שינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידיו גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במגנ"א יבוא חלף מסירתן לנאמן או לחברה, כאמור לעיל בסעיף זה, לפי העניין.

27.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן או מחזיק אגרות חוב לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום למענם, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או בכתב עלידי שליח או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה או נמען אחר:

27.2.1 במקרה של שיגור בדואר רשום -כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר.

27.2.2 במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) -במועד הוידוא הטלפוני.

27.2.3 במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני -במועד הקבלה של אישור בדואר אלקטרוני על קריאתה או במועד הוידוא הטלפוני על קבלתה (אם בוצע), לפי המוקדם.

27.2.4 במקרה של שליחתה עלידי שליח – ביום העסקים הראשון שלאחר מסירתה עלידי השליח לנמען או במקרה של הימנעות מלקבלה ביום העסקים הראשון שלאחר הצעת השליח לנמען לקבלה.

27.3 כל הודעה או דרישה לנאמן תינתן באחת מן הדרכים המנויות בסעיף 27.2 לעיל.

28. **<u>ויתור; פשרה; שינויים בתנאי שטר הנאמנות אגרות החוב</u>**

28.1 בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו ו/או יותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, לוותר על כל הפרה טכנית או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרת החוב או שטר זה על ידי החברה אם שוכנע כי הדבר הוא לתועלת מחזיקי אגרות החוב או שאין בשינוי משום פגיעה במחזיקי אגרות החוב. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי הנושאים הבאים: תנאי פירעון אגרות החוב, לרבות מועדים ותשלומים עלפי אגרות החוב, הקטנת שיעור הריבית הנקובה בתנאי אגרות החוב; מגבלות על הרחבת סדרה כאמור בסעיף 5.2 לשטר; עילות להעמדה לפירעון מיידי על פי סעיף 9.1 לשטר; הוראות ביחס לשעבוד שלילי על פי סעיף 7 לשטר; מגבלות על חלוקה; התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות על פי סעיף 6.2 לשטר; ביחס לעליית הריבית במקרה של הורדה בדירוג או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט באגרת החוב; שינויים בקשר לבסיסי ההצמדה ככל שיהיו; וויתור בענין ביצוע תשלומים; או ביחס לדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן.

28.2 בכפוף להוראות הדין, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

28.3 בכפוף להוראות החוק והתקנות שתוקנו או יותקנו מכוחו, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

28.3.1 למעט הנושאים המפורטים בסעיף 28.1 לעיל ולמעט שינוי זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, אם שוכנע הנאמן כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב וכן.

28.3.2 השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

28.4 החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה בכתב על כל שינוי או ויתור כאמור בסעיף זה לעיל בהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

28.5 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך בכתב למחזיקי אגרות החוב ללא שיהוי ובהקדם האפשרי הניתן.

28.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

29. **<u>באי כוח</u>**

29.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על‑פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על‑פי שטר זה, וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על‑פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן בכתב ובלבד שפעל באופן סביר.

29.2 אין במינוי לפי סעיף 29 זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על‑ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

30. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

30.1 החברה תחזיק ותנהל מרשם של מחזיקים באגרות החוב לגבי כל סדרה רלבנטית בנפרד, שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם בהתאם להוראות החוק.

30.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד -עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

31. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

כינוס אסיפה של מחזיקי איגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו בהתאם לתוספת השניה.

32. **<u>תחולת הדין</u>**

32.1 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק ותקנותיו.

32.2 שטר הנאמנות ונספחיו, לרבות תעודת אגרות החוב, כפופים להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.

33. **<u>סמכות ייחודית</u>**

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטר הנאמנות על נספחיו יהיה בית המשפט המוסמך בתלאביב-יפו.

34. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר נאמנות זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות כלפי הנאמן או כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת לויתור המסוים הנ"ל ורק בהתייחס לתחולתו במועד המסוים בו הוא ניתן ולא בהתייחס למועדים אחרים או לויתורים אחרים.

מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר נאמנות זה ואגרת החוב, הרי כל הפחתה בהתחייבויות כלפי הנאמן, שנקבעו בשטר זה או שנעשו על פיו, מחייבת קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב ולא יהיה תוקף לכל הסכמה באופן אחר, בין בעל פה ובין בהתנהגות לגבי הפחתה כאמור.

זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם אחר.

35. **<u>מענים</u>**

מעני הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר בישראל אשר תינתן לגביו הודעה לפי סעיף 27 לעיל, לצד שכנגד. מעני מחזיקי אגרות החוב יהיו כמצוין במרשם או כפי שיימסר על ידם בהודעה לפי סעיף 27 לעיל.

36. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג 2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על שטר נאמנות זה, ההתקשרות והחתימה עליו ככל שהדבר נדרש על פי דין.

[חתימה בעמוד נפרד]

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
אלומיי קפיטל בע"מ	**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

אני הח"מ אודיה בריקז'רסקי, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי אלומיי קפיטל בע"מ באמצעות ה"ה שלמה נחמה ורן פרידריך וחתימתם מחייבת את אלומיי קפיטל בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

אודיה בריקז'רסקי, עו"ד

אלומיי קפיטל בע"מ
תוספת ראשונה

אגרות חוב (סדרה ב')

הנפקת סדרה של אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית בשיעור של ___, לא צמודות (קרן וריבית), עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים לא שווים, ביום 30 בחודש יוני בכל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (כולל) כדלקמן: בכל אחד מארבעת תשלומי הקרן בשנים 2019 עד 2022 (כולל) ישולם שיעור של 15% מהקרן, ובכל אחד משני תשלומי הקרן בשנים 2023 עד 2024 (כולל) ישולם שיעור של 20% מהקרן. הריבית על אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כולל) ממועד הקצאת אגרות החוב (סדרה ב') ועד מועד פרעונן הסופי ביום 30 בחודש יוני שנת 2024.

אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם

מספר __

ערך נקוב _____ש"ח

1. אגרת חוב זו מעידה כי אלומיי קפיטל בע"מ ("**החברה**") תשלם במועד הפירעון כהגדרתו בתנאים שמעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות לתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום __ במרץ 2017, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הרמטיק**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פריפסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

4. התנאים המפורטים בתעודה זו ישתנו ללא צורך בהנפקת תעודה חדשה בכל עת בה שטר הנאמנות ו/או מי מנסחיו ישונו כדין.

נחתם על ידי החברה ביום _____

_____
אלומיי קפיטל בע"מ

על ידי מורשי החתימה:

דירקטור: _____ דירקטור: _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.5 לשטר הנאמנות המשמעות שניתנה להם שם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים.

2. **הבטחת אגרות החוב**

אגרות החוב אינן כוללות בטוחות או שעבודים כלשהם וכוללות התחייבות לשעבוד שלילי כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות וכן התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות והגבלות על חלוקת דיבידנד כמפורט בנספח 6.2 לשטר זה.

3. **מועד פירעון קרן אגרות החוב**

קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בשישה (6) תשלומים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (כולל), כדלקמן: בכל אחד מארבעת תשלומי הקרן בשנים 2019 עד 2022 (כולל) ישולם שיעור של 15% מהקרן, ובכל אחד משני תשלומי הקרן בשנים 2023 עד 2024 (כולל) ישולם שיעור של 20% מהקרן.

4. **הריבית**

4.1 היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב (סדרה ב') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור ___, ללא הצמדה למדד כלשהו או למטבע כלשהו. הריבית בגין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביום 30 ביוני 2017, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ב') והמסתיימת ביום האחרון שלפני תשלום הריבית קרי 29 ביוני 2017, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו, ותשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2024.

4.2 מכל תשלום ינוכה מס שיש לנכותו במקור.

4.3 **מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית:**

4.3.1 <u>שינוי שיעור ריבית כתוצאה מירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ב')</u>

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.1.9 לשטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה ב'), בהתאם למנגנון המתואר להלן:

א. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ב') על-ידי חברת דירוג המפורטת בשטר הנאמנות או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**חברת הדירוג**") (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מהדירוג שצויין בתשקיף (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בשטר הנאמנות) (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור ריבית נוסף כמפורט להלן, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש

על-ידי חברת הדירוג ועד למוקדם מבין הפירעון המלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') או עדכון הדירוג כלפי מעלה בהתאם לאמור בס"ק (ה) להלן, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% מעל שיעור הריבית השנתית כפי שיהיה באותה עת; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיעלה בשיעור כולל של 0.5% מעל שיעור הריבית השנתית כפי שיהיה באותה עת; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיעלה בשיעור כולל של 0.75% מעל שיעור הריבית השנתית כפי שיהיה באותה עת; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיעלה בשיעור כולל של 1% מעל שיעור הריבית השנתית כפי שיהיה באותה עת.

להסרת ספק מובהר כי בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 8 להלן) לא יעלה שיעור הריבית הנוסף כתוצאה מירידה בדירוג אגרות החוב על 1%. כמו כן תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 4.3.2 להלן ביחד עם שיעור הריבית הנוסף במקרה של ירידת דירוג כאמור בסעיף 4.3.1 זה, לא יעלו על 1.75% לשנה במצטבר מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה ("**ריבית הבסיס**").

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק (א) לעיל באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל בסעיף זה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג המופחת (להלן: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

ג. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד (בכפוף לשינויים קודמים שחלו, ככל שחלו, בשיעור הריבית לאור האמור בסעיף 4.3.1 זה וסעיף 4.3.2 להלן), כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ד. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל בסעיף זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

ה. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל בסעיף זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת הנו נמוך יותר, כמפורט לעיל (להלן: "**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ב') דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר בהתאם למדרגות המפורטות בס"ק (א) לעיל, אך בכפוף לשינוים קודמים שחלו, ככל שחלו, בשיעור הריבית לאור האמור בסעיף 4.3.2 להלן (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור ריבית הבסיס). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. יובהר כי, ככל ותוספת הריבית למחזיקי אגרות החוב (על פי סעיפים 4.3.1 זה ו-4.3.2 להלן) עמדה במועד עדכון הדירוג כלפי מעלה בשיעור העולה על 1.75% מעל שיעור ריבית הבסיס, יקטן שיעור הריבית הנוסף רק אם שיעור הריבית הנוסף כתוצאה מעדכון הדירוג ביחד עם תוספת הריבית לה זכאים המחזיקים כתוצאה מאי העמידה באמות המידה הפיננסיות, בהתאם לסעיף 4.3.2 להלן תהיה נמוכה מ1.75%.

ו. ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה לתקופה העולה על 60 ימים, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור בס"ק (א) לעיל, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה ב'), לדירוג הנמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס, כאמור בס"ק (א) לעיל. ככל שאגרות החוב (סדרה ב') לא דורגו מחדש בחלוף 60 יום כאמור לעיל, החברה תראה במועד הפסקת הדירוג כמועד תחילת הדירוג המופחת לעניין תשלום ריבית והוראות ס"ק (ב)-(ה) לעיל יחולו בהתאם. למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות, לפני פירעונן הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף (א) לעיל והוראות סעיף זה לא יחולו.

ז. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, שינוי דירוג (או הפסקת דירוג) שיבוצע רק על ידי חברת דירוג אחת כאשר חברת הדירוג השניה לא ביצעה שינוי דירוג, לא יגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב'), ושינוי בשיעור הריבית יהא רק לאחר שינוי הדירוג (או הפסקתו, בהתאם לעניין) על-ידי כל חברות הדירוג שתדרגנה את אגרות החוב. ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת ושתי חברות הדירוג ביצעו שינוי בדירוג, הדירוג שייחשב לעניין זה יהא הדירוג הנמוך מבין החברות המדרגות.

ח. התאמת שיעור הריבית בגין אגרות החוב כמפורט בסעיף זה לעיל לא תחול במקרה של הורדת דירוג החברה מתחת לדירוג הבסיס, הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות, כחלק מהתאמתם של הדירוגים המקומיים לדירוגים בינלאומיים, אם וככל שיהא רלבנטי. במקרה כאמור יותאם דירוג הבסיס לדירוג החדש המקביל לו, כפי שייקבע.

ט. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') (או של החברה) לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב').

י. כמופן, על אף האמור בסעיף זה לעיל, הורדת הדירוג בגין אגרות החוב (סדרה ב') או של החברה, המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל ו/או לחברות העוסקות בתחום האנרגיה והתשתיות, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב').

4.3.2 <u>שינוי שיעור ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות</u>

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.1.15 לשטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 3(א)[א.2], 3(ב)[ב.2.], 4(א)[א.2] ו-4(ב)[ב.2.] שבנספח 6.2 לשטר הנאמנות, במועדים הקבועים בסעיפים אלו, וזאת כמפורט להלן:

א. במקרה בו לא תעמוד החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 3(א)[א.2], 3(ב)[ב.2.], 4(א)[א.2] ו4(ב)[ב.2.] שבנספח 6.2 לשטר הנאמנות (להלן בסעיף זה: "**אמות המידה**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.5% מעל שיעור הריבית השנתית כפי שיהיה באותה עת, בגין הפרה של כל אחת מאמות המידה (להלן בסעיף זה: "**תוספת הריבית**") עד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 1%, וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדו"חות הכספיים או התוצאות הכספיות, לפי הענין, על פיהם לא עמדה החברה באיזו מאמות המידה, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תחזור החברה לעמוד באיזו מבין אמות המידה אשר הובילו לתוספת הריבית (כאמור בס"ק ד' להלן) או עד למועד העמדתן של אגרות החוב לפירעון מיידי, המועד המוקדם מביניהם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת בלבד בגין הפרה של כל אחת מאמות המידה, ככל שתהא וכי שיעור הריבית לא יעלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה תימשך, ככל שתימשך.

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד פרסום הדו"חות הכספיים או התוצאות הכספיות, לפי הענין, על פיהם לא עמדה החברה במי מבין אמות המידה, תפרסם החברה דוח מיידי בו תציין: (א) את דבר אי העמידה באמות המידה, תוך פירוט התחשיב של אמות המידה בהן לא עמדה החברה, ומועד תחילת אי העמידה באמות המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, לפי הענין, (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, לפי הענין, ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

ג. היה ומועד פרסום הדו"חות הכספיים או התוצאות הכספיות, לפי הענין, על פיהם נדרשת החברה לשלם תוספת ריבית בהתאם לסעיף 4.3.2 זה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד

הקובע הנ"ל (להלן בסעיף זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד (בכפוף לשינויים קודמים שחלו, ככל שחלו, בשיעור הריבית לאור האמור בסעיף 4.3.1 לעיל וסעיף 4.3.2 זה), כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ד. יובהר, כי במקרה של חריגה באחת או יותר מאמות המידה, באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), ושלאחריה תתוקן אמת מידה באופן בו תחדל להתקיים חריגה (ולפיכך, יחדלו מחזיקי אגרות החוב להיות זכאים לתוספת ריבית בגין החריגה מאותה אמת מידה), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, מהם עולה כי תוקנה החריגה, כך שבמקרה בו תוקנה אמת המידה האמורה, שיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בהתאם להוראות סעיף 4.3.1 לעיל או בשל חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת, שווה לשיעור ריבית הבסיס. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק א' עד ג' לעיל, בשינויים המחויבים. יובהר כי, ככל ותוספת הריבית למחזיקי אגרות החוב (על פי סעיפים 4.3.1 לעיל ו-4.3.2 זה) עמדה עובר למועד תיקון אמות המידה, כולן או חלקן, על 1.75% מעל ריבית הבסיס, אזי תקטן תוספת הריבית כתוצאה מתיקון אמת המידה, רק אם לאחר תיקון אמת המידה לא יהיו זכאים המחזיקים כלל לתוספת ריבית כתוצאה מהפרת אמות המידה או אם וככל ויהיו זכאים לתוספת ריבית נמוכה יותר כתוצאה מהפרת אמות המידה, שאז יקטן שיעור הריבית רק אם תוספת הריבית כתוצאה מהפרת אמות המידה ביחד עם שיעור הריבית הנוסף לו זכאים המחזיקים כתוצאה מירידת דירוג החברה, מחושב בהתאם לסעיף 4.3.1 לעיל, יהיה נמוך מ1.75%.

ה. בשום מקרה לא תעלה תוספת הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות המידה (אחת או יותר) על 1%, ותוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה כאמור בסעיף זה ביחד עם שיעור הריבית הנוסף במקרה של ירידת דירוג, לא יעלו על 1.75% לשנה במצטבר מעל ריבית הבסיס, כאמור בסעיף 4.3.3 להלן.

4.3.3 השינויים בשיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל, ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה כאמור בסעיף 4.3.2 לעיל, הינם מצטברים ואינם תלויים זה בזה, ובלבד שבכל מקרה השיעור שיתווסף מכוח סעיפים 4.3.1 ו4.3.2 לעיל לריבית הבסיס, לא יעלה על 1.75% לשנה.

5. **<u>תנאי ההצמדה של הקרן והריבית</u>**

הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

6. **<u>דחיית מועדים</u>**

חל המועד הנקוב לפירעון של תשלום כלשהו של קרן ו/או ריבית ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד הנקוב ליום המסחר הבא מיד אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.

7. **<u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>**

7.1 כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בתום יום 24 ביוני ויום 25 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (עד ה-24 ביוני 2024), הסמוך לפני מועד הפירעון של אותו תשלום (להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה באיזה מהמועדים האמורים בסעיף זה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

7.2 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (כאמור בסעיף 7.1 לעיל) ואשר יצוין בפרטים שיימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 7.3 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן כאמור בסעיף 15 לשטר הנאמנות. במקרה שהסליקה תבוצע באמצעות מסלקת הבורסה -באמצעות המסלקה.

7.3 מחזיק אגרת חוב שירצה להודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכויו בתשלומים עלפי אגרות החוב כאמור לעיל, או לשנות את הוראת התשלום, לפי העניין, יוכל לעשות כן במכתב רשום לחברה. החברה תמלא אחר ההוראה אם תגיע למשרדה הרשום לפחות 30 יום לפני היום הקובע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרות החוב.

7.4 במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

7.5 לא מסר מחזיק באגרת חוב הזכאי לתשלום כאמור לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של מחזיק אגרת החוב, על פי בחירת החברה. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור, יחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

7.6 מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ב') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על פי דין.

8. **<u>ריבית פיגורים</u>**

בגין כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב ריבית פיגורים (מחושבת פרו רטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום עד למועד התשלום בפועל). "**ריבית פיגורים**" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור 3% שתתווסף לשיעור הריבית אותו תשאנה באותה עת אגרות החוב (סדרה ב'). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

9. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

לענין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, יחולו הוראות סעיף 15 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

10. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

לענין מרשם מחזיקי אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 29 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

11. **<u>פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן</u>**

11.1 אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב (בידי מחזיק רשום) תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

11.2 בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

11.3 אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

11.4 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה כמפורט להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

11.5 לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה בפנקס ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאיגרת חוב זו.

11.6 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

11.7 כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב אשר סך כל הקרן הנקוב שלהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על‑ידי המבקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

12. **<u>החלפת תעודת אגרות החוב</u>**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

13. **<u>פדיון מוקדם</u>**

לענין פדיון מוקדם של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

14. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה או על ידי מחזיק קשור</u>**

לענין רכישת אגרות החוב על ידי החברה או על ידי מחזיק קשור ראו הוראות סעיף 4 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

15. **<u>ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב</u>**

לענין ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 28 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

16. **<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב</u>**

לענין האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם, יחולו הוראות סעיף 30 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

17. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

לעניין זה ראו סעיף 15א לשטר.

18. **<u>החלפת תעודת אגרות החוב</u>**

לעניין זה ראו סעיף 12 לשטר.

19. **<u>פירעון מיידי</u>**

לענין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

20. **<u>הודעות</u>**

לענין הודעות, יחולו הוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

נספח 3

תפקידי הנאמן

תפקידים שוטפים

1. בדיקה על פי הדיווחים של החברה שפורסמו במגנ"א ("**הדיווחים הפומביים של החברה**") ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר זה:

   1.1 כי תשלומי קרן וריבית על ידי החברה בוצעו במועדם.

   1.2 כי השימושים שעושה החברה בתמורת ההנפקה עומדים ביעדים שנקבעו לכך בשטר הנאמנות ו/או בפרק הדן ביעוד התמורה בתשקיף ההנפקה, ככל שנקבעו.

   1.3 כי החברה עומדת באבני הדרך שנקבעו בשטר הנאמנות לפעילותה, ככל שנקבעו.

   1.4 אם התקיימו אילו מעילות ההעמדה לפירעון מיידי בהתבסס על הדיווחים הפומביים של החברה.

2. זימון אסיפות מחזיקי אגרות חוב על פי הוראות התוספת השניה לשטר הנאמנות.

3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרונים) באסיפות בעלי מניות החברה.

4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בסעיף 21.1 לשטר זה והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב והכנת כל הדיווחים הנדרשים בחוק.

5. הודעה למחזיקי אגרות החוב על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה סמוך לאחר היוודע לו דבר ההפרה והודעה על הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

6. בחינה, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של בטוחות (ככל שתהיינה) כאמור בסעיף 12 להלן. מובהר, כי הנאמן רשאי, אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הבחינה כאמור, לבדוק את נכסי החברה המשועבדים לטובת המחזיקים באגרות החוב.

7. בדיקה על פי הדיווחים הפומביים של החברה ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:

   7.1 כי החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב.

   7.2 כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.

   7.3 כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו, ככל שנקבעו, בשטר הנאמנות.

   7.4 אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על פי הוראות שטר הנאמנות, ככל שנרשמו.

   7.5 אם חל שינוי בדירוג החברה או דירוג אגרות החוב ככל שדורגו.

8. לשלם למחזיקי אגרות החוב כספים מתוך פיקדון המימון כהגדרתו בסעיף 25 לשטר אשר הופקדו בידי הנאמן למטרה זו בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, ככל שהופקדה כרית כזו.

9. לאפשר החלפת בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה או על פי הדין.

10. לשחרר בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה.

11. ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי דין לרבות בהתאם לתיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך.

<u>תפקידים מיוחדים</u>

12. נקיטת כל הפעולות הדרושות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות חוב אשר אינן מפורטות בסעיפים 1-11 לעיל, ובכלל זה נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם ישולמו לחברה כספים על חשבון אגרות החוב, תוקפן של בטוחות שנתנה החברה, ככל שנתנה, או שנתן צד שלישי, ככל שנתן, לטובת המחזיקים באגרות החוב; הנאמן אחראי כלפי המחזיקים באגרות החוב שהבטוחות כאמור יתוארו בתשקיף שעל פיו הוצעו אגרות החוב, תיאור מלא ומדויק.

13. בדיקות חריגות בגין אירועים חריגים על פי הדיווחים הפומביים של החברה (כהגדרתם בסעיף 1 לעיל):

13.1 כי החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב, לרבות התקיימותן של עילות להעמדה לפירעון מיידי.

13.2 כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.

13.3 כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו, ככל שנקבעו, בשטר הנאמנות.

13.4 אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על פי הוראות שטר הנאמנות.

14. ליישם את החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ולנקוט בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב בכפוף לכך שהועמד לנאמן המימון הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש.

15. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.

16. פתיחת מו"מ עם החברה בין לבקשת החברה ובין לבקשת מחזיקי אגרות החוב, בנוגע לבקשות או הצעות ביחס להוראות שטר הנאמנות.

17. במקרה בו סבר הנאמן כי קיים חשש סביר שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, לבצע בדיקות חריגות בנוגע לבחינת הנסיבות האמורות ולפעול להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה; וכן רשאי הוא, בין השאר –

17.1 לבחון אם הנסיבות האמורות נובעות מפעולות או מעסקאות שביצעה החברה, ובכלל זה חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, שנעשו תוך הפרת הדין; ואולם הנאמן לא יערוך בחינה כאמור אם מונה למחזיקים בתעודות ההתחייבות מומחה כמשמעותו בסעיף 350יח לחוק האמור, שמתפקידו לערוך אותה;

17.2 לנהל, בשם המחזיקים בתעודות ההתחייבות, משא ומתן עם המנפיק לשינוי תנאי תעודות ההתחייבות.

17.3 לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקים בתעודות התחייבות, בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

17.4 כונסה אסיפת מחזיקים בתעודות התחייבות כאמור בסעיף קטן (1ד), והתקבלה באסיפה החלטה כדין, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

18. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.

19. לפקח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

***

נספח 5.2

תנאים להגדלת הסדרה של אגרות החוב

התנאים להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הינם כלהלן:

1. עצם ההרחבה לא תפגע בדירוג אגרות החוב מסדרה ב' הקיימות במחזור (היינו, אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור לפני הרחבת הסדרה), באופן שלצורך הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') יתקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות, אשר במסגרתו נלקחו בחשבון אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות, בדירוג שאיננו נופל מהדירוג המקורי של אגרות החוב (סדרה ב') שהיה קיים במועד הנפקת הסדרה לראשונה או מדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ערב הנפקת אגרות החוב הנוספות (לפי הנמוך) וכן אישור של חברת הדירוג כי אין בהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות כדי לפגוע בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות. אישור כאמור יועבר לנאמן טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים ויפורסם על-ידי החברה בדיווח מיידי. הנאמן יסתמך על הודעת החברה המדרגת ולא יידרש לבדיקה נוספת.

2. במועד הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') החברה אינה מצויה בהפרה של עילת הפירעון המיידי המפורטת בסעיף 9.1.15 לשטר הנאמנות והרחבת הסדרה לא תפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף זה.

3. במועד הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') החברה אינה מצויה בהפרה של איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 9 לשטר הנאמנות ואינה מפרה בהפרה מהותית את התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') עלפי שטר זה.

   החברה תמסור לנאמן טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים אישור בכתב בחתימת נושא משרה בכיר בחברה בתחום הכספים בדבר התקיימותם של התנאים האמורים. הנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

מובהר כי התחייבות החברה כאמור בנספח זה תחול רק ביחס להנפקות נוספות של אגרות החוב (סדרה ב') על דרך של הרחבת סדרה, ולא ביחס להנפקת סדרות אגרות חוב אחרות הקיימות במחזור באותו מועד בדרך של הרחבת סדרה או ביחס להנפקת ניירות ערך אחרים חדשים, בין אם מדורגים בין אם לאו.

נספח 6.2

אמות מידה פיננסיות והתחייבויות

אמות מידה פיננסיות

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת (למשך תקופת הבדיקה, כהגדרתה להלן), כדלקמן:

[1] הגדרות

בנספח זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

"**CAP נטו**", משמעו – ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים או תוצאותיה הכספיות הרבעוניות המאוחדות, האחרונים שפורסמו לפני מועד החישוב, בצירוף חוב פיננסי נטו.

"**הון עצמי מאזני**", משמעו – הון עצמי מאוחד לפי כללי הדיווח החשבונאי הבינלאומי (IFRS), ולרבות זכויות מיעוט, שטר הון, והלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'). לעניין סעיף זה, הלוואת בעלים תיחשב נחותה לאגרות החוב רק אם לפי תנאיה – (א) פרעון ההלוואה יותנה בכך שמייד עם פרעון ההלוואה בפועל תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות; וכן (ב) במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ב') או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה ב').

"**חוב פיננסי נטו**", משמעו – חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה וכן התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לטווח קצר ובניכוי מימון פרוייקטים, לרבות עסקאות גידור בגין מימון כאמור, ברמות חברות הבנות של החברה.

[2] הון עצמי מאזני מינימלי

הונה העצמי המאזני של החברה, כהגדרתו לעיל, עלפי הדוחות הכספיים המאוחדים או התוצאות הכספיות המאוחדות האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ55 מליון דולר ארה"ב.

[3] יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו:

א. עד ליום 30.6.2018 (היינו, עד וכולל התוצאות הכספיות לתאריך ה-30.6.2018):

א.1. לענין עילת הפירעון המיידי שבסעיף 9.1.15 לשטר: היחס שבין החוב פיננסי נטו (כהגדרתו לעיל) ובין סך ההון והחוב (CAP נטו) (כהגדרתו לעיל), על בסיס נתוני הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, שעל בסיס מאוחד, לא יעלה על שיעור של 65% ("**יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו**").

א.2. לענין התאמת הריבית כמפורט בסעיף 4.3.2 בתנאים שמעבר לדף של אגרת החוב: יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו, לא יעלה על שיעור של 60%.

ב. החל מיום 1.7.2018 (היינו, החל מהתוצאות הכספיות לתאריך 30.9.2018) ועד למועד הפרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ב'):

ב.1. לענין עילת הפירעון המיידי שבסעיף 9.1.15 לשטר: יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – לא יעלה על 60%.

ב.2. לענין התאמת הריבית כמפורט בסעיף 4.3.2 בתנאים שמעבר לדף של אגרת החוב: יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – לא יעלה על 55%.

[4] הון עצמי למאזן

א. עד ליום 30.6.2018 (היינו, עד וכולל התוצאות הכספיות לתאריך ה-30.6.2018):

א.1. לענין עילת הפירעון המיידי שבסעיף 9.1.15 לשטר: יחס הון עצמי למאזן (על בסיס נתוני הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, שעל בסיס מאוחד), לא יפחת משיעור של 20%.

א.2. לענין התאמת הריבית כמפורט בסעיף 4.3.2 בתנאים שמעבר לדף של אגרת החוב: יחס הון עצמי למאזן (על בסיס נתוני הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, שעל בסיס מאוחד) – לא יפחת משיעור של 25%.

ב. החל מיום 1.7.2018 (היינו, החל מהתוצאות הכספיות לתאריך 30.9.2018) ועד למועד הפרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ב'):

ב.1. לענין עילת הפירעון המיידי שבסעיף 9.1.15 לשטר: יחס הון עצמי למאזן (על בסיס נתוני הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, שעל בסיס מאוחד) – לא יפחת משיעור של 25%.

ב.2. לענין התאמת הריבית כמפורט בסעיף 4.3.2 בתנאים שמעבר לדף של אגרת החוב: יחס הון עצמי למאזן (על בסיס נתוני הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות, שעל בסיס מאוחד) – לא יפחת משיעור של 30%.

[5] כללי

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף תחשיב, תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום כל דוח כספי או תוצאות כספיות של החברה, אודות עמידתה בתנאי סעיף [2] עד [4] לעיל. הנאמן יסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

היה ויתברר כי עלפי הדוחות הכספיים או התוצאות הכספיות לבדיקה, לא עמדה החברה באחת מהתחייבויותיה כאמור בס"ק [2] – [4] לעיל, ואי עמידתה בהתחייבויות כאמור נמשכה בתקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן), אזי תחולנה הוראות סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות. יובהר כי לצורכי סעיף 9 לשטר הנאמנות, מועד ההפרה הרלבנטי ייחשב מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום תקופת הבדיקה.

בשטר זה, "**תקופת הבדיקה**" משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, עלפי התוצאות הכספיות הרלבנטיות לתום כל אחד מהרבעונים האמורים.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 4-2 לעיל, תחושב עלפי התקינה החשבונאית החלה על החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2015. החברה תפרסם במסגרת פרסום דוחותיה הכספיים השנתיים או תוצאותיה הכספיות, לפי העניין, את הנתונים שעליהם ביססה את חישוב יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו.

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, שיש בה כדי להשפיע על אופן החישוב של אחת מאמות המידה הפיננסיות כאמור, החברה תבדוק את עמידתה באמת המידה הפיננסית כאמור על פי מאזן פרופרמה פנימי בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה נערכו דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2015. החברה

תפרסם דוח פרופורמה זה או נתונים ממנו לפי העניין למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים או תוצאותיה הכספיות, לפי הענין.

<u>התחייבויות</u>

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת, כדלקמן:

[1] <u>דירוג</u>

החברה מתחייבת לפעול לכך שככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ב'), יהיו במעקב דירוג על‑ידי חברה מדרגת אחת לפחות, כל עוד קיימות במחזור אגרות חוב מאותה סדרה (ומבלי לגרוע מכלליות האמור, במסגרת זו בין היתר, החברה מתחייבת לשלם את כל התשלומים ולמסור את הדיווחים הנדרשים לחברה מדרגת, בהתאם להוראות ההסכם עימה). לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על‑ידי החברה המדרגת לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

מבלי לגרוע מהתחייבות החברה כאמור לעיל, במקרה שבו החברה תחליף ביוזמתה את החברה המדרגת של אגרות החוב (סדרה ב') בחברה מדרגת (יחידה) אחרת, תפרסם החברה דיווח מיידי המפרט את הסיבות להחלפת החברה המדרגת, וזאת תוך יום מסחר אחד ממועד אירוע המקרה. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכפי שתמצא לנכון. היה ואגרות החוב מהסדרה הרלבנטית תפסקנה להיות מדורגות (דהיינו -לא תהיינה מדורגות על‑ידי אף חברה מדרגת), תעביר החברה לנאמן הודעה בכתב אודות הסיבות להפסקת הדירוג באופן מיידי ולא יאוחר מיום עסקים אחד ממועד הפסקת הדירוג.

[2] <u>חלוקת דיבידנד</u>

החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד, לבעלי מניותיה בכל עת, ובלבד שבכל מקרה של חלוקה כאמור: (א) ההון העצמי המאזני של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים או תוצאותיה הכספיות המאוחדות, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מ75 מליון דולר ארה"ב; (ב) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל טרם ביצוע החלוקה וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידת החברה באמות המידה הפיננסיות; (ג) החברה לא תחלק יותר מ-75% מהרווח הראוי לחלוקה; ו(ד) החברה לא תחלק דיבידנד על בסיס רווחי שערוך (למען הסר ספק, מוניטין שלילי לא ייחשב כרווחי שערוך).

מובהר בזאת, כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המרבי אשר החברה הייתה רשאית לחלקו בהתאם לאמור בס"ק זה לעיל, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות סעיף 302 לחוק החברות.

לאחר קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה כאמור, תעביר החברה לידי הנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידה החברה במגבלות שבפסקה זו. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. מעבר לאמור בסעיף זה, אין על החברה מגבלות כלשהן בקשר עם ביצוע חלוקה על ידה וחלוקות תעשנה (ככל שתעשנה) בהתאם לשקול דעתה הבלעדי של החברה ומכל סיבה שתמצא לנכון.

למעט כמפורט בסעיף זה, החברה מצהירה, כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, לא ידוע לה על מגבלות העשויות להשפיע על יכולתה לבצע חלוקה בעתיד, פרט למגבלות החוקיות הכלליות החלות על ביצוע חלוקה בחוק החברות ופרט למגבלות החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

יובהר כי לצורך בחינת עמידתה של החברה בתנאים המפורטים בסעיף [2] זה, יחולו ההוראות המפורטות לעיל בנוגע לשינוי בתקינה החשבונאית.

נספח 19.2

כתב סודיות

__ ב_____

לכבוד

אלומיי קפיטל בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ_____ למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של אלומיי קפיטל בע"מ (להלן: "**החברה**") (להלן: "**העבודה**"), אני עשוי לקבל או להיחשף למידע שאינו נחלת הכלל, לרבות, אך מבלי לגרוע, אינפורמציה, מידע או ידיעות מקצועיות, טכניות, כספיות, טכנולוגיות, מסחריות או אחרות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לחברות בנות או קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**")), לתאגידים בקבוצת החברה, ו/או לבעלי עניין בחברה (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), נהלי ו/או דרכי עבודה ו/או פעילות של הקבוצה וכן מידע מסחרי ועסקי מכל סוג אחר שאינו נחלת הכלל (להלן ביחד: "**מידע סודי**"). על אף האמור המונח "מידע סודי" לא יכלול מידע כאמור לעיל שאני אוכל להוכיח, כי: (1) הינו נחלת הכלל (ובכלל זה מידע שפורסם ברבים על ידיכם או על ידי בעלי עניין בכם) או שיהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או -(2) שהיה ידוע לנו טרם גילויו על ידי החברה ואנו יכולים לספק הוכחה סבירה לכך; או -(3) שנמסר לנו על ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לנו, לאחר ששאלנו את נותנו, כי גילוי המידע על ידי אותו צד ג' מהווה הפרה של חובת אמון שחב אותו צד ג' לחברה.

2. ידוע לי כי אסור לי לגלות המידע הסודי לכל אדם וכן לא אהיה רשאי לעשות שימוש במידע הסודי לכל מטרה, אלא לשם העבודה. על אף האמור לעיל, אהיה רשאי (א) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם) ובלבד שההסתמכות על מידע כאמור תצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ושנתתי הודעה לחברה בקשר לכך זמן סביר מראש, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המסקנות והערכות כאמור; (ב) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי לנציגות מחזיקי אגרות החוב שתמונה כדין על ידי מחזיקי אגרות החוב ובלבד שכל חברי הנציגות (ככל שתהא) חתמו על התחייבות לסודיות כלפי החברה, בנוסח כתב סודיות זה וכן על הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים או העדר תחרות עם החברה, וכן לאפשר לנציגות מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיין במידע הסודי במשרדינו, בכפוף לחתימת כתב סודיות בנוסח האמור על ידי כל חברי הנציגות, וזאת בכפוף להוראות סעיף 6.13 לשטר הנאמנות. יובהר, כי אם כל חברי נציגות מחזיקי אגרות החוב יחתמו על התחייבות לסודיות כאמור, מסירת המידע הסודי לבאי כוחם, לעובדיהם, לרבות חברי הדירקטוריון ולרבות חברי וועדות השקעה וועדות אשראי, הינה מותרת מבלי שיחתמו על ידם כתבי סודיות נוספים, בכפוף להתחייבות נציגות מחזיקי אגרות החוב שכל גורמים אלה וכל מי שפועל מטעמם, לרבות קבלני משנה הפועלים מטעמם, ימלאו אף הם את ההתחייבויות המפורטות במסמך זה; (ג) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הדין או לפי דרישת רשות מוסמכת על פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימאליים

הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ואתאם עמכם מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי כדי להותיר בידיכם שהות סבירה להתגונן בפני דרישה מעין זאת.

3. בנוסף למסירה מותרת של מידע סודי כאמור בסעיף 2 ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועציי המקצועיים בלבד. ידוע לי, כי גילוי או שימוש ("need to know basis") (להלן: "**מקבל מורשה**") לפי הצורך במידע סודי על ידי מקבל מורשה שלא בהתאם להוראות מכתב זה דינו כדין גילוי או שימוש כאמור על ידי ואנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטיח שמירת סודיותו של המידע הסודי. התחייבותי זו לא תחול לגבי מקבל מורשה אשר יחתום על התחייבות לסודיות הדומה מכל הבחינות המהותיות להתחייבות המפורטת בכתב זה.

4. ידוע לי, כי גילוי המידע הסודי לכל אדם או גוף עלול להיות בניגוד לחוקי ניירות ערך בישראל. ידוע לי, כי עקב היחשפותי למידע הסודי עלולות לחול עלי הגבלות שונות אם יגיע אלי מידע פנים כמשמעו בחוקי ניירות ערך בישראל ואני נוקט ואנקוט בכל האמצעים הסבירים להבטיח שלא יהיה שימוש אסור במידע פנים בקשר למידע הסודי.

5. כל המסמכים שיימסרו לי על ידיכם או שיגיעו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקבוצה ו/או פעילותה (לרבות כל העתק או עיבוד שלהם), (להלן ביחד "**המסמכים**") יהיו שייכים לכם בכל עת וייחשבו כרכושכם לכל צורך ועניין והם יוחזרו לכם על ידי לפי דרישתכם מייד עם סיום העבודה, למעט המידע, אשר יישמר אצלי בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה הנחיות של רשות מוסמכת, או בהתאם לנהלים פנימיים, ככל הנדרש לצורך תיעוד תהליכי עבודה. לצורך האמור בהתחייבותי זו, המונח "מסמכים" יפורש ככולל כל אמצעי אגירת מידע שהוא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אמצעי פיזי, מכני, מגנטי, אלקטרוני, אופטי ו/או אלקטרואופטי.

6. התחייבויותיי לפי כתב זה תעמודנה בתוקפן גם לאחר סיום העבודה מכל סיבה שהיא ועד הפיכת המידע הסודי לפומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי כתב זה, ככל שיהיה). התחייבויותיי לפי כתב סודיות זה הן בלתי חוזרות ובלתי ניתנות לביטול והן באות בנוסף, ולא במקום, כל חובה המוטלת עלי מכוח דין ו/או כל הסכם אחר. חתימת התחיבות זו על ידי אינה מקנה לי זכות לביצוע העבודה ותנאי העבודה יוסדרו במסמכים נפרדים בינינו.

7. אני אשמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה.

8. מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לנו יהיו בשקול דעתה המוחלט של החברה.

9. התחייבויותיי במסמך זה הנן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידיי.

10. היה וייקבע על ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מההתחייבויות מסמך זה תוקף – תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבויות והזכויות על פי מסמך זה.

בכבוד רב,

שם מלא	**מספר זהות**	**חתימה**

נספח 22

שכר וכישוי הוצאות הנאמן

1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:

1.1 תשלום שנתי בגין כל שנת נאמנות בסך 18,000 ש"ח.

1.2 תשלום שנתי בגין כל שנת נאמנות בסך 20,000 ש"ח אם הנאמן ישמש כנאמן רק לסדרת אגרות חוב אחת של החברה.

הסכומים על פי סעיפים 1.1 ו/או 1.2 יקראו "השכר השנתי".

השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות עלפי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.

2. במקרה בו נשתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך ישולם לנו שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 5 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בהם ניטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

3. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

4. הנאמן זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

5. הנאמן זכאי לתשלום נוסף, בגין פעולות, לרבות אלה אשר עליו לבצע כדי למלא חובתו החוקית מכח חוק ניירות ערך, (לרבות תיקונים 50 ו51 לחוק ניירות ערך) והתקנות אשר יותקנו בעקבות תיקונים אלו וכן אלה הנובעות מהפרה של שטר נאמנות זה עלידי החברה ו/או בגין פעולת העמדת איגרת החוב לפירעון מיידי ו/או בגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו עלפי שטר הנאמנות, והכל בנוסף ומבלי לפגוע מהתשלומים המגיעים לו כאמור בנספח זה.

6. הנאמן יהיה זכאי לתשלום נוסף כאמור, בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה כאמור לעיל, צמוד למדד הידוע, במועד פרסום התשקיף, אך בכל מקרה לא פחות מהסכום הנקוב לעיל. בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית או אסיפת מחזיקי אג"ח (וזאת בנוסף על התשלום על פי סעיף 5 לעיל) בה יטול הנאמן חלק, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה, צמוד למדד הידוע במועד פרסום התשקיף אך בכל מקרה לא פחות מהסכום הנקוב לעיל. הסכום האמור ישולם מיד עם הוצאת דרישת הנאמן.

7. הסכם זה מבוסס על ההסכמה כי אגרות החוב אשר הינן ללא בטחונות וללא אמות מידה פיננסיות שעל הנאמן לבחון. אבל, במקרה בו יוענקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בטחונות כלשהם או במקרה בו יקבעו עם אמות מידה פיננסיות או כל התחייבות אחרת שעל הנאמן לבדוק, אזי יסוכם שכר טרחת הנאמן בהתאם להיקף השעות שיידרש להקדיש לנאמנות.

8. מע"מ אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן, עלפי הוראות נספח זה וישולם עלידי החברה. הסכומים דלעיל אינם כוללים החזר הוצאות ומע"מ כדין והם יוצמדו למדד הבסיס של כל סדרה אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בהצעה זו. תנאי התשלום הינם שוטף + 15.

9. מחזיקי אגרות החוב ישתתפו במימון שכר הנאמן והחזר הוצאותיו בהתאם להוראות סעיף השיפוי שבסעיף 25 לשטר הנאמנות.

***

תוספת שניה

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, כינוס אסיפה של מחזיקי איגרות חוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כלהלן:

זימון אסיפה

1. הנאמן יזמן, בכל שנה ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות (כאמור בסעיף 21 לשטר הנאמנות) אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור, אסיפת מחזיקים, לגבי כל סדרה בנפרד ("**אסיפה שנתית**"). על סדר יומה של האסיפה השנתית יכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר), דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכן כל נושא אחר שנקבע על סדר היום כאמור בסעיף 25יב2 לחוק ניירות ערך.

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה.

3. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

4. נאמן שנדרש לזמן אסיפת מחזירים לפי הוראות סעיף 2, יזמנה בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 21 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

5. הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו הסביר לשנות את מועד כינוס אסיפה שזומנה על ידו וכן לבקשת החברה, במקרה בו זומנה האסיפה על ידי החברה.

6. במקרה בו הנאמן כינס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב שלא על פי בקשת מחזיקי אגרות החוב הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרונים.

7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

8. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

9. הורה בית המשפט כאמור בסעיף 8, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.

10. החברה רשאית לזמן, בכל עת, אסיפה של מחזיקי איגרות החוב בתיאום עם הנאמן. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון.

11. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

<u>פגמים בכינוס</u>

12. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי שטר זה.

13. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

14. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם לפי הוראות פרק ז'1 לחוק ("**דיווח אלקטרוני**") ותימסר לחברה על ידי הנאמן לפני הדיווח ובהתאם לקבוע בתקנות.

15. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיפים 28 ו30 להלן.

<u>סדר היום באסיפה</u>

16. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 18 לבקשת מחזיק.

17. ככל שתזומן אסיפה לפי סעיף 10 לעיל תקבע החברה את סדר היום באסיפה.

18. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

19. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>מקום כינוס אסיפה</u>

20. אסיפת מחזיקים תערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה. החברה תישא בעלויות כינוס האסיפה במען שאינו במשרדה.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב</u>

21. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

<u>יו"ר האסיפה</u>

22. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

23. הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על‌ידי יושב הראש של האסיפה או על‌ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם

בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו .מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.

24. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

<u>מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת</u>

25. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

25.1 המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי באי-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) שבמחזור מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק.

25.2 לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או יום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

25.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 25.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק זה.

25.4 על אף האמור בסעיף 25.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת ובאסיפה נדחית לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 14 ו15 לעיל.

<u>השתתפות והצבעה</u>

27. הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הסביר, ובכפוף להוראות כל דין, יהיה רשאי לפצל את האסיפה לאסיפות סוג ולקבוע מי יהיה רשאי להשתתף בכל סוג של אסיפה.

28. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 30 להלן.

29. החלטה באסיפת המחזיקים תתקבל בהצבעה במניין קולות.

30. כתב הצבעה יישלח על ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב; מחזיק באגרות חוב רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 25 לעיל.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לעיל לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 26 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 26 או 25.3 ו-25.4 לעיל.

31. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה. במקרה של מחזיקים במשותף באגרות החוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון ביניהם במרשם.

32. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

33. מחזיק קשור, לא יובאו החזקותיו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

<u>החלטות</u>

34. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו בהצבעה ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.

35. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

36. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה.

37. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל ו/או במניין החוקי שונה מזה המפורט בסעיף 1.22, ואלה הנושאים:

37.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

37.2 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

37.3 החלטה על החלפת נאמן תתקבל ברוב של חמישים אחוזים (50%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

38. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על‑ידי הממנה או על‑ידי באי‑כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.

39. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

40. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

41. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעלפיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

42. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

43. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

44. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקים, באמצעות הנאמן ,על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

45. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ז'1 לחוק, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

46. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיף 44 ו45 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

<u>בחינת ניגודי עניינים</u>

47. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "**עניין אחר**"), בהתאם להוראות כל דין כפי שיהיו באותה העת; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

48. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 47 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 47 לעיל (בסעיף זה – "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").

49. על אף האמור בסעיף 48 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

<u>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>

50. אין בהוראות סעיפים 2,4,7,16,18 ו19 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 2,4,7,8,9,15,16,18,19,21,25,26,28,30 ו45 וכקבוע בחוק.

נספח ב'

מכתב הסכמה ודו"ח דירוג

Standard & Poor's
Maalot
S&P Global

12 Abba Hillel Silver Street
Ramat-Gan, 52506
972-3-7539700 Tel
972-3-7539710 Fax

28 בפברואר 2017

לכבוד
אלומיי קפיטל בע"מ

שלום רב,

הנדון : דירוג לאג"ח

הריני להודיעכם כי S&P Maalot קבעה דירוג 'ilA-' לאגרות החוב שתונפקנה לציבור ע"י ידי חברת אלומיי קפיטל בע"מ. (ilA-/Negative) באמצעות הנפקת סדרה ב' בהיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאגרות החוב נקבע, בין היתר, על בסיס התשקיף מיום 28 בפברואר 2017 ועל בסיס מבנה ההנפקה ומטרת ההנפקה שמסרתם לנו.

תוקף הדירוג הינו 60 יום מיום מועד מכתב זה דהיינו, עד ליום 29 באפריל 2017. על החברה להימנע מלכלול את הדירוג בתשקיף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בתשקיף.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג S&P Maalot בוחנת את התשקיף בלבד ואינה בוחנת מסמכים נוספים הקשורים להנפקה.

לפרטים נוספים על דירוג חברת אלומיי קפיטל, ראו דוחות הדירוג שפורסמו על ידינו ב- 20 בנובמבר, 2016 וב- 27 בפברואר, 2017.

בברכה,
Standard & Poor's Maalot

Standard & Poor's
Maalot
S&P Global

אלומיי קפיטל בע"מ

27 בפברואר, 2017

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilA-' להנפקת איגרות חוב חדשות בהיקף של עד 100 מיליון ₪ ע.נ.

אנליסט אשראי ראשי:

איתי רפל, 972-3-7539731 etai.rappel@spglobal.com

אנליסט אשראי משני:

תום דר, 972-3-7539722 tom.dar@spglobal.com

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilA-' להנפקת איגרות חוב חדשות בהיקף של עד 100 מיליון ₪ ע.נ.

Standard & Poor's Maalot מודיעה בזאת על דירוג 'ilA-' לאיגרות חוב חדשות בהיקף של עד 100 מיליון ₪ ע.נ. שיונפקו על ידי אלומיי קפיטל בע"מ (ilA-/Negative) באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה, סדרה ב'. ייעוד ההנפקה הוא השקעות חדשות ופעילות שוטפת של החברה.

לפרטים נוספים אודות הדירוג ולדרישות רגולטוריות נוספות, ראו דוח דירוג שפורסם ביום 20 בנובמבר, 2016.

פרטים כלליים (נכון ל-27 בפברואר, 2017)	
אלומיי קפיטל בע"מ	
דירוג(י) המנפיק	
דירוג מקומי - טווח ארוך	ilA-/Negative
דירוג(י) הנפקה	
חוב בכיר בלתי מובטח	
סדרה א,ב	ilA-
היסטוריית דירוג המנפיק	
דירוג מקומי - טווח ארוך	
נובמבר 20, 2016	ilA-/Negative
דצמבר 31, 2013	ilA-/Stable
פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	12:26 27/02/2017
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	12:26 27/02/2017
יוזם הדירוג	החברה המדורגת

מעקב אחר דירוג אשראי

אנו עוקבים באופן שוטף אחר התפתחויות שעשויות להשפיע על דירוג האשראי של מנפיקים או של סדרות אג"ח ספציפיות שאנו מדרגים, מטרת המעקב היא להבטיח כי הדירוג יהיה מעודכן באופן שוטף ולזהות את הפרמטרים שיכולים להוביל לשינוי בדירוג.

לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il.

כל הזכויות שמורות © אין לשנות, לבצע הנדסה חוזרת, לשכפל, להפיץ בכל דרך, לשנות או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות הדירוגים, האנליזות, המידע, ההערכות, התוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, יחדיו, ה"תוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, יחדיו, "S&P"). S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים שלה, המנהלים שלה, בעלי המניות שלה, עובדיה ושלוחיה (להלן, יחדיו, "(ה)צדדים (ה)קשורים") אינם מבקרים את התוכן ואינם מאמתים את נכונותו או שלמותו, לרבות, אך לא רק, אי-דיוקים, חוסרים, היותו מעודכן או זמין בכל עת. התוכן מסופק על בסיס AS-IS. S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, במישרין או בעקיפין, לרבות, אך לא רק, בעניין מידת האיכות מספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, וכי התוכן לא יכלול טעויות ו/או שגיאות.

S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות שהיא לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד עבודה ועסקים, הפסד הכנסות או רווחים, הפסד או איבוד מידע, פגיעה בשם טוב, אבדן הזדמנויות עסקיות או מוניטין), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונודע מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

אנליזות הקשורות לדירוג ואנליזות אחרות, לרבות, אך לא רק, הדירוגים, ומידע אחר הכלול בתוכן מהוות הבעת דעה סובייקטיבית של S&P נכון למועד פרסומן, ואינן מהוות דבר שבעובדה, או המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות בנוגע להשקעות. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך.

על מנת לשמר את העצמאות והיעדר התלות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע שאינו פומבי המתקבל בקשר להליכים האנליטיים שהיא מבצעת. S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתמים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים, לפי העניין. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והאנליזות. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il ובאתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להופיע בפרסומים אחרים של S&P ושל צדדים שלישיים.

Standard & Poor's
Maalot
S&P Global

אלומיי קפיטל בע"מ

20 בנובמבר, 2016

עדכון דירוג

אשרור דירוג 'ilA-' ועדכון תחזית הדירוג לשלילית מיציבה בשל צפי להיחלשות ביחסים הפיננסיים

אנליסט אשראי ראשי:

תום דר, 972-3-7539722 tom.dar@spglobal.com

אנליסט אשראי משני:

איתי רפל, 972-3-7539718 etai.rappel@spglobal.com

תוכן עניינים

תמצית

פעולת הדירוג

שיקולים עיקריים לדירוג

תחזית הדירוג

התאמות לדירוג

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

עדכון דירוג

אשרור דירוג 'ilA-' ועדכון תחזית הדירוג לשלילית מיציבה בשל צפי להיחלשות ביחסים הפיננסיים

תמצית

- אלומיי קפיטל חתמה על הסכם לשיתוף פעולה עם לודן חברה להנדסה בע"מ להשקעה בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת מסוג ביו-גז בהולנד. כמו כן, החברה נמצאת בתהליכי בדיקת נאותות לגבי שני פרויקטים דומים בארה"ב.
- בהתאם למדיניותה של אלומיי קפיטל, ההשקעות יתבצעו בכפוף לקיום תנאים מוסכמים מראש לרבות בדיקות נאותות. חלק מההשקעות צפויות להתחיל להניב הכנסות במהלך 2017.
- ההשקעות, אם יתבצעו, ימומנו בחלקן על ידי הון עצמי ובחלקן באמצעות חוב חדש אשר צפוי להעלות את רמות המינוף של החברה.
- אנו מאשררים את הדירוג 'ilA-' של אלומיי קפיטל בע"מ, חברת הפועלת בתחומי האנרגיה, ומעדכנים את תחזית הדירוג לשלילית מיציבה.
- תחזית הדירוג השלילית משקפת את הערכתנו שההשקעות ההוניות הגדולות שמתכננת אלומיי ושימומנו ברובן באמצעות חוב חדש, ככל שיבוצעו במלואן, יביאו לכך שב-2017 החברה לא תעמוד באחד או יותר מיחסי הכיסוי אותם קבענו כתואמים את הדירוג הנוכחי.

פעולת הדירוג

ב-20 בנובמבר, 2016, אשררה Standard & Poor's Maalot את הדירוג 'ilA-' של אלומיי קפיטל בע"מ ועדכנה את תחזית הדירוג של החברה לשלילית מיציבה.

שיקולים עיקריים לדירוג

שינוי תחזית הדירוג של אלומיי קפיטל לשלילית נובע מהערכתנו לגבי ההשלכות האפשריות של השקעות מתוכננות של החברה, אם אלו אכן יבוצעו, על היחסים הפיננסיים של החברה. בעקבות צורכי המימון שיידרשו לצורך השקעה במתקנים לייצור חשמל וגז מאנרגיות מתחדשות בהולנד ובארה"ב, אשר צפויות לעמוד על סכום מצרפי של 80 מיליון דולר, ושימומנו ברובן באמצעות חוב חדש, החברה לא תעמוד באחד או יותר מיחסי הכיסוי אותם קבענו כתואמים את הדירוג הנוכחי, דהיינו יחס FFO (funds from operations) לחוב מתואם של 12% ומעלה ויחס חוב מתואם ל-EBITDA הנמוך מ-5.0x.

באוגוסט 2016 הודיעה אלומיי קפיטל כי חתמה על הסכם לשיתוף פעולה עם לודן אנרגיה הולנד, חברה בת בבעלות מלאה של לודן חברה להנדסה בע"מ (ilBBB+/Stable), בקשר עם השקעה במספר פרויקטים של אנרגיה מתחדשת מסוג ביו-גז בהולנד. במסגרת ההשקעה, צפויה אלומיי קפיטל להחזיק לפחות 51% בכל פרויקט והיתרה תוחזק בידי לודן. משך ההפעלה הצפוי של כל פרויקט הוא כ-12 שנה, ולודן תשמש, בעצמה או באמצעות קבלני משנה, כקבלן התפעול והאחזקה (O&M). נציין כי לאלומיי קפיטל אין אחזקות קיימות בהולנד ורוב אחזקותיה כיום הן באיטליה ובספרד (מלבד אחזקת מיעוט של כ-9.4% בתחנת הכוח דוראד) בתחנות כוח המייצרות חשמל באמצעות מערכות פוטו-וולטאיות. למרות חוסר ניסיון זה אנו רואים פוטנציאל צמיחה רב במשק החשמל ההולנדי בתחום האנרגיות המתחדשות עקב העובדה שרק 5% מייצור החשמל במדינה מבוסס על תחום זה מתוך יעד מטרה של 20% עד שנת 2020 שהציב האיחוד האירופי. בנוסף החלה החברה בבדיקות נאותות לגבי שני פרויקטים בארה"ב, אף הם בתחום הביו-גז. בשלב זה אין כל ודאות להשלמת ההשקעות בכלל ולשביעות רצון החברה בפרט או להתקשרות בהסכם מחייב להשקעה בפרויקטים.

תרחיש הבסיס שלנו מתבסס על ההנחות המרכזיות שלהלן:

- גיוס חוב של 50 מיליון דולר באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה.
- השקעות הוניות המיועדות להשקעה בפרויקטים של אנרגיות מתחדשות בהולנד, בארה"ב ובישראל בסכום כולל של כ-80 מיליון דולר בשנים 2016-2018.
- הכנסות יציבות של כ-18 מיליון דולר ושיעור רווחיות גולמית של כ-80% מהפרויקטים הפעילים.

תחת תרחיש הבסיס שלנו, יחסי כיסוי החוב חזויים להיות כדלקמן:

- יחס FFO לחוב מתואם של 11%-13% בשנת 2017 ו-15%-18% בשנת 2018.
- יחס חוב מתואם ל-EBITDA של 6.0x-7.0x בשנת 2017 ו-5.0x-5.5x בשנת 2018.

נזילות

אנו מעריכים את רמת הנזילות של החברה כ"הולמת". תרחיש הנזילות שלנו אינו כולל השקעות הוניות בפרויקטים עתידיים מלבד כמתואר לעיל, או קבלת דיבידנד מדוראד לאור אי הבהירות לגבי מועד קבלתו והיקפו.

בתרחיש הבסיס שלנו, אנו מניחים כי המקורות העומדים לרשות החברה נכון ל- 30 ביוני, 2016, הם:

- מזומן ונכסים פיננסיים סחירים בהיקף של כ-22 מיליון דולר.
- תזרים מזומנים שוטף בהיקף של כ-10 מיליון דולר ב-12 החודשים הקרובים.

ההנחות שלנו לגבי השימושים של החברה נכון ל-30 ביוני, 2016, הן:

- תשלום חלויות חוב של כ-6 מיליון דולר ב-12 החודשים הקרובים;
- השקעות הוניות בהיקף של כ-10 מיליון דולר;

נכון ליוני 2016, החברה עמדה בכל התניותיה הפיננסיות והציגה הון עצמי של כ-92 מיליון דולר, יחס חוב פיננסי להון עצמי של כ-65% ויחס הון עצמי למאזן של כ-57%.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג השלילית משקפת את הערכתנו, שההשקעות ההוניות הגדולות שמתכננת אלומיי, ושימומנו ברובן באמצעות חוב חדש, אם יבוצעו, יביאו לכך שהיא לא תעמוד באחד או יותר מהיחסים התואמים את הדירוג הנוכחי בשנת 2017, דהיינו, יחס FFO לחוב מתואם של 12% ומעלה ויחס חוב מתואם ל-EBITDA הנמוך מ-5.0x.

התרחיש השלילי

נשקול הורדת דירוג אם נעריך כי החברה לא תשכיל להוריד את רמת המינוף ליחסים ההולמים את הדירוג הנוכחי. אי-עמידה ביחסים עשויה לנבוע כתוצאה מעיכוב בתזרימי המזומנים המתקבלים מן הפרויקטים הקיימים והחדשים ו/או כתוצאה מצורך להשקיע באופן בלתי צפוי סכומים נוספים בפרויקטים בהם השקיעה החברה. התדרדרות במצב הנזילות של החברה, בין כתוצאה ממדיניות השקעות אגרסיבית ובין כתוצאה משחיקה בכרית הנזילות, עשויות אף הן להביא להורדת דירוג.

התרחיש החיובי

נשקול לשנות את תחזית הדירוג ליציבה אם נהיה סבורים כי החברה תציג יחסי כיסוי שאנו רואים כתואמים את הדירוג הנוכחי. מצב זה צפוי לקרות אם השקעותיה הקיימות והחדשות של החברה, ככל שאלה יבוצעו, יפעלו כמתוכנן תוך חלוקת תזרימי המזומנים במועד, וללא הגדלת עומס החוב.

התאמות לדירוג

פיזור עסקי: ניטרלי

מבנה הון: ניטרלי נזילות: ניטרלי

מדיניות פיננסית: ניטרלי

ניהול, אסטרטגיה וממשל תאגידי: ניטרלי

השוואה לקבוצת ייחוס: ניטרלי

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- מתודולוגיה – כללי: קריטריונים לדירוג הנפקות של חברות לא-פיננסיות בסולם הדירוג המקומי של Standard & Poor's Maalot, 22 בספטמבר, 2014
- מתודולוגיה – כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים, 22 בספטמבר, 2014
- דעות ופרשנות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובאלי לבין סולם הדירוג המקומי, 25 בינואר, 2016
- מתודולוגיה – כללי: טבלאות ההמרה של S&P Global Ratings בין דירוגים בסולם הגלובלי לדירוגים בסולמות מקומיים, 1 ביוני, 2016
- הגדרות הדירוג של S&P Global Ratings, 18 באוגוסט, 2016
- מתודולוגיה- עיתוי התשלומים, תקופות גרייס, ערבויות והשימוש בדירוגים 'D' (כשל פירעון) ו-'SD' (כשל פירעון סלקטיבי), 24 באוקטובר, 2013
- מתודולוגיה – מאמרי ליבה: מתודולוגיה כללית לדירוג תאגידים, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה - מסגרת מתודולוגית לדירוג חברות לא-פיננסיות, 24 בפברואר, 2014
- מתודולוגיה – מאמרי ליבה: מתודולוגיה להערכת פרופיל הנזילות של תאגידים, 16 בדצמבר, 2014
- מתודולוגיה: דירוגי חברות – יחסים פיננסיים והתאמות, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה: דירוג קבוצת חברות, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה – כללי: השימוש בתחזית הדירוג וב-CreditWatch, 14 בספטמבר, 2009
- מתודולוגיה: סיכון ענפי, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה להערכת סיכון מדינה, 19 בנובמבר, 2013
- מתודולוגיה להערכת ניהול וממשל תאגידי של חברות ומבטחים, 13 בנובמבר, 2012
- מתודולוגיה: גורמי מפתח לדירוג חברות חשמל וגז שאינן נמצאות תחת רגולציה, 28 במרץ, 2014

פרטים כלליים (נכון ל- 20 בנובמבר, 2016)	
אלומיי קפיטל	
דירוג(י) המנפיק	
דירוג מקומי - טווח ארוך	ilA-/Negative
דירוג(י) הנפקה	
חוב בכיר בלתי מובטח	
סדרה א	ilA-
היסטוריית דירוג המנפיק	
דירוג מקומי - טווח ארוך	
נובמבר 20, 2016	ilA-/Negative
דצמבר 31, 2013	ilA-/Stable
פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	12:20 20/11/2016
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	12:20 20/11/2016
יוזם הדירוג	החברה המדורגת

מעקב אחר דירוג אשראי
אנו עוקבים באופן שוטף אחר התפתחויות שעשויות להשפיע על דירוג האשראי של מנפיקים או של סדרות אג"ח ספציפיות שאנו מדרגים, מטרת המעקב היא להבטיח כי הדירוג יהיה מעודכן באופן שוטף ולזהות את הפרמטרים שיכולים להוביל לשינוי בדירוג.
לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il.

כל הזכויות שמורות © אין לשנות, לבצע הנדסה חוזרת, לשכפל, להפיץ בכל דרך, לשנות או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות הדירוגים, האנליזות, המידע, ההערכות, התוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, יחדיו, ה"תוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, יחדיו, "S&P"). S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים שלה, המנהלים שלה, בעלי המניות שלה, עובדיה ושלוחיה (להלן, יחדיו, "(ה)צדדים (ה)קשורים") אינם מבקרים את התוכן ואינם מאמתים את נכונותו או שלמותו, לרבות, אך לא רק, אי-דיוקים, חוסרים, היותו מעודכן או זמין בכל עת. התוכן מסופק על בסיס AS-IS. S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, במישרין או בעקיפין, לרבות, אך לא רק, בעניין מידת האיכות מספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, וכי התוכן לא יכלול טעויות ו/או שגיאות.

S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות שהיא לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד עבודה ועסקים, הפסד הכנסות או רווחים, הפסד או איבוד מידע, פגיעה בשם טוב, אבדן הזדמנויות עסקיות או מוניטין), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונודע מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

אנליזות הקשורות לדירוג ואנליזות אחרות, לרבות, אך לא רק, הדירוגים, ומידע אחר הכלול בתוכן מהוות הבעת דעה סובייקטיבית של S&P נכון למועד פרסומן, ואינן מהוות דבר שבעובדה, או המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות בנוגע להשקעות. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך.

על מנת לשמר את העצמאות והיעדר התלות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע שאינו פומבי המתקבל בקשר להליכים האנליטיים שהיא מבצעת. S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתמים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים, לפי העניין. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והאנליזות. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il ובאתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להופיע בפרסומים אחרים של S&P ושל צדדים שלישיים.

CHAPTER 3

The securities have not been registered with the United States Securities and Exchange Commission, or the SEC, and are not being offered in the United States or to U.S. Persons. Neither the Securities and Exchange Commission nor any state securities commission has approved or disapproved of these securities or determined if this Prospectus is truthful or complete. Any representation to the contrary is a criminal offense.

You should rely only on information contained in this Prospectus. We have not authorized anyone to provide you with information that is different. You should not assume that the information in this Prospectus is accurate as of any date other than the date on the front of this Prospectus. You should not consider this Prospectus to be an offer or solicitation relating to the securities in any jurisdiction in which such an offer or solicitation relating to the securities is not authorized. Furthermore, you should not consider this Prospectus supplement to be an offer or solicitation relating to the securities if the person making the offer or solicitation is not qualified to do so, or if it is unlawful for you to receive such an offer or solicitation.

Unless the context in which such terms are used would require a different meaning, all references to "Ellomay," "us," "we," "our" or the "Company" refer to Ellomay Capital Ltd. and its consolidated subsidiaries. All references to "$," "dollar," "US$" or "U.S. dollar" are to the legal currency of the United States of America, references to "NIS" or "New Israeli Shekel" are to the legal currency of Israel and references to "€," "Euro" or "EUR" are to the legal currency of the European Union.

All references to "$," "dollar," "US$" or "U.S. dollar" are to the legal currency of the United States of America, references to "NIS" or "New Israeli Shekel" are to the legal currency of Israel and references to "€," "Euro" or "EUR" are to the legal currency of the European Union.

We prepare our consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, or IFRS, as issued by the International Accounting Standards Board, or IASB.

All trademarks, service marks, trade names and registered marks used in this Prospectus are trademarks, trade names or registered marks of their respective owners.

Statements made in this Prospectus concerning the contents of any agreement, contract or other document are summaries of such agreements, contracts or documents and are not complete description of all of their terms. If we filed any of these agreements, contracts or documents as exhibits to this Prospectus or to any previous filing with the Securities and Exchange Commission, or SEC, you may read the document itself for a complete understanding of its terms.

3.1. PROSPECTUS SUMMARY

This summary highlights certain information about us, this offering and information appearing elsewhere in this Prospectus. This summary is not complete and does not contain all of the information that you should consider before investing in our securities. After you read this summary, to fully understand this offering and its consequences to you, you should read this entire Prospectus carefully, including the information referred to under the heading "Risk Factors" in this Prospectus beginning on page 10 of this chapter.

Ellomay Capital Ltd.

We are involved in the production of renewable and clean energy. We own sixteen photovoltaic plants, or PV Plants, that are operating and connected to their respective national grids as follows: (i) twelve photovoltaic plants in Italy with an aggregate installed capacity of approximately 22.6 megawatt peak, or MWp, and (ii) four photovoltaic plants in Spain with an aggregate installed capacity of approximately 7.9 MWp. In addition, we indirectly own 9.375% of Dorad Energy Ltd., or Dorad, which owns an approximate 850 MWp bi-fuel operated power plant in the vicinity of Ashkelon, Israel and own 75% of Chashgal Elyon Ltd., Agira Sheuva Electra, L.P. and Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd., all of which are involved in a project to construct a 340 MW pumped storage hydro power plant in the Manara Cliff, Israel, or the Manara PSP.

Recent Developments

The Dorad Power Plant

In May 2016, we exercised the second option to acquire additional share capital of U. Dori Energy Infrastructures Ltd., or Dori Energy. Following the exercise of this option, our holdings in Dori Energy increased from 49% to 50% and our indirect ownership of Dorad increased from 9.1875% to 9.375%. The aggregate amount paid in connection with the exercise of the option amounted to approximately NIS 2.8 million (approximately $0.74 million), including approximately NIS 0.4 million (approximately $0.1 million) required in order to realign the shareholders loans provided to Dori Energy by its shareholders with the new ownership structure.

Agreement with Ludan in connection with Netherlands Waste-to-Energy Projects

In July 2016, we, through our wholly-owned subsidiary Ellomay Luxemburg Holdings S.àr.l., or Ellomay Luxemburg, entered into a strategic joint venture agreement, or the Ludan Agreement, with Ludan Energy Overseas B.V., or Ludan (an indirectly wholly-owned subsidiary of Ludan Engineering Co. Ltd. (TASE: LUDN)) in connection with Waste-to-Energy, or WtE (specifically Gasification and Bio-Gas (anaerobic digestion)) projects in the Netherlands. Pursuant to the Ludan Agreement, subject to the fulfillment of certain conditions (including the financial closing of each project and receipt of a valid Sustainable Energy Production Incentive subsidy from the Dutch authorities and applicable licenses), we, through Ellomay Luxembourg, will acquire at least 51% of each project company and Ludan will own the remaining 49% (each project that meets the conditions under the Ludan Agreement is referred to as an "Approved Project"). In the event additional entities will invest in an Approved Project, their holdings will not dilute Ellomay Luxembourg's 51% share without our prior approval, and in any case, Ellomay Luxembourg and Ludan will maintain the majority stake in each of the

project companies.

Pursuant to the Ludan Agreement, we, through Ellomay Luxemburg, entered in July 2016 - November 2016 into loan agreements with Ludan whereby we provided approximately Euro 2.1 million (approximately $2.3 million) to Ludan, or the Ludan Loans, for purposes of the acquisition of the rights in Groen Gas Goor B.V., or Groen Goor, a project company developing an anaerobic digestion plant, with a green gas production capacity of approximately 375 Nm3/h, in Goor, the Netherlands, or the Goor Project and the land on which the Goor Project will be constructed. Ellomay Luxemburg was issued shares representing a 51% interest in Groen Goor. The Ludan Loans converted into shareholder's loans upon the financial closing of the Goor Project. For more information concerning the Goor Project and the terms of the Goor Project's financing see below under "Groen Goor Project Finance."

During September 2016, we, through Ellomay Luxembourg, entered into two separate memorandums of understanding, or MOU's, with Ludan, setting forth Ludan's and our agreed material principles and understandings with respect to the Goor Project's EPC and O&M agreements. Pursuant to such MOU's, in November 2016 Groen Goor entered into an EPC agreement with Ludan.

We are currently in the process of due diligence of an additional project company developing an anaerobic digestion plant, with a green gas production capacity of approximately 475 Nm3/h, in the Netherlands.

The Manara Pumped Storage Project

In August 2016, Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd., or Ellomay PS, a 75% owned subsidiary of the Company, received a conditional license, or the Conditional License, for the Manara Cliff pumped storage project from the Israeli Minister of National Infrastructures, Energy and Water Resources, or the Minister. The Conditional License regulates the construction of a pumped storage plant in the Manara Cliff with a capacity of 340 MW, or the Manara Project. The Conditional License includes several conditions precedent to the entitlement of the holder of the Conditional License to receive an electricity production license. The Conditional License is valid for a period of seventy two (72) months commencing from the date of its approval by the Minister, subject to compliance by Ellomay PS with the milestones set forth therein and subject to the other provisions set forth therein (including a financial closing, the provision of guarantees and the construction of the pumped storage hydro power plant). The aggregate capital expenditures in connection with the Manara Project through February 1, 2017 was approximately NIS 15.3 million (approximately $4.1 million).

In January 2017, the Israeli High Court of Justice dismissed a petition filed by us against the Minister, the Israeli Electricity Authority and the owner of the Kochav Hayarden pumped storage project. The Petition was filed in connection with the decision of the Israeli Electricity Authority to extend the financial closing milestone deadline of the Kochav Hayarden pumped storage project, which received a conditional license for a pumped storage plant with a capacity of 340 MW in 2014. In the Petition, Ellomay PS requests the High Court to order the Israeli Electricity Authority to explain why the extension should not be canceled, due to, among other reasons, the lack of authority of the Israeli Electricity Authority to extend this milestone deadline. Among its other claims, Ellomay PS claimed that as the current quota for pumped storage projects determined by the Israeli Electricity Authority is 800 MW, and there is one 300 MW project that is already in the construction phase, the extension

approved by the Israeli Electricity Authority could irreparably harm Ellomay PS's chances of receiving a permanent license if the Kochav Hayarden project receives its permanent license first.

Closing of Forward Transactions

During the fourth quarter of 2016, we closed our Euro/USD forward positions and we currently expect to recognize financing income of approximately $4.5 million in connection with these transactions in the three months ended December 31, 2016. The cash proceeds of these transactions are expected to be received between October 2017 and March 2019 (depending on the relevant dates of the forward positions).

Potential Acquisitions

We examine new opportunities on an ongoing basis. For more information concerning a potential acquisition in the Israeli photovoltaic market see below under "Due Diligence and Negotiations Concerning the Potential Acquisition of an Israeli PV Plant."

Corporate Information

Our legal and commercial name is Ellomay Capital Ltd. Our office is located at 9 Rothschild Boulevard, 2nd floor, Tel-Aviv 6688112, Israel, and our telephone number is +972-3-7971111. Our registered agent in the United States is CT Corporation System, 111 Eight Avenue, New York, New York 10011.

We were incorporated as an Israeli corporation under the name Nur Advertisement Industries 1987 Ltd. on July 29, 1987. On August 1, 1993, we changed our name to NUR Advanced Technologies Ltd., on November 16, 1997 we again changed our name to NUR Macroprinters Ltd. and on April 7, 2008, in connection with the closing of the sale of our business to HP, we again changed our name to Ellomay Capital Ltd. Our corporate governance is controlled by the Israeli Companies Law, 1999, as amended, or the Companies Law.

Our ordinary shares are currently listed on the NYSE MKT and on the Tel Aviv Stock Exchange under the trading symbol "ELLO."

Risk Factors

We face a number of risks associated with our business and industry and must overcome a variety of challenges to utilize our strengths and implement our business strategy. These risks include, among others, the profitability of the photovoltaic market in which we operate; the market, economic and political factors in Italy, in Spain and generally in Europe, in Israel and worldwide; our contractors' technical, professional and financial ability to deliver on and comply with their operation and maintenance undertakings in connection with the operation of our photovoltaic plants; risks related to the outstanding loans and other financing instruments we obtained, our ability to further familiarize ourselves and maintain expertise in the photovoltaic market and the energy market, and to track, monitor and manage the projects which we have undertaken; our ability to identify, evaluate and consummate additional suitable business opportunities and strategic alternatives; the price and market liquidity of our ordinary shares; the fact that we may be deemed to be an "investment company" under the Investment Company Act of 1940 under certain circumstances; and the possibility of future litigation.

This is not a comprehensive list of risks to which we are subject, and you should carefully consider all the information in this Prospectus and the documents incorporated by reference herein in connection with your ownership of our common shares. In particular, we urge you to carefully consider the risk factors set forth in the section of this Prospectus titled "Risk Factors" beginning on page 10 of this chapter.

The Offering

The following offering terms are subject to the information that will be set forth in the complementary notice that we will publish, or the Complementary Notice:

Series B Debentures

Issuer.....	Ellomay Capital Ltd.
Securities Offered.....	Series B Debentures in the principal amount of up to NIS 100,000,000 par value, subject to adjustments as set forth in Chapter 2 of the Prospectus or in the Complementary Notice.
Denomination.....	The Series B Debentures will be issued in NIS units, each in the principal amount of NIS 1,000.
Offering Price	The Series B Debentures will be issued in NIS denominated units, each in the principal amount of NIS 1,000 par value.
Principal Payment Dates ...	Principal payable in six (6) annual installments as follows: on June 30 of each of the years 2019-2022 (inclusive) 15% of the Principal shall be paid, and on June 30 of each of 2023-2024 (inclusive) 20% of the Principal shall be paid.
Interest Rate	To be determined by public tender, and in any event not more than the maximum interest rate included in the Prospectus. The interest rate will not be linked to any index.
Interest Payment Dates	Interest on the outstanding principal of the Series B Debentures is payable on June 30 and December 31 of each of the years 2017 through and including June 30, 2024.
Linkage.....	The principal and interest will not be linked.
Early Redemption.....	See Section 8 of the Series B Deed of Trust.
Collateral	None
Trading.....	Tel Aviv Stock Exchange
Use of Proceeds	We intend to use the net proceeds from the sale of securities under this Prospectus for new investments, acquisitions or collaborations, including under the Ludan Agreement, and for other general corporate purposes. We will have broad discretion in the way that we use the net proceeds of this offering. For further information, see below under "Use of Proceeds."
Trustee.....	Hermatic Trust (1975) Ltd.
Governing Law and Jurisdiction.....	Israeli law and competent courts located in Tel Aviv, Israel.

Summary Consolidated Financial Data

For the years ended December 31, 2015, 2014, 2013, 2012 and 2011, we have prepared our consolidated financial statements in accordance with IFRS, as issued by the IASB.

The financial statements for the years ended December 31, 2015, 2014, 2013, 2012 and 2011 were audited by Somekh Chaikin, an independent registered public accounting firm and a member of KPMG International. The consolidated financial statements as of December 31, 2015 and 2014, and for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015, and the report thereon, are included elsewhere in this Prospectus.

The selected consolidated financial data set forth below should be read in conjunction with and is qualified by reference to our consolidated financial statements and the related notes, as well as "Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations" included elsewhere in this Prospectus.

The tables below set forth selected consolidated financial data under IFRS as issued by the IASB for the years ended December 31, 2015, 2014, 2013, 2012 and 2011. The information included in the tables has been derived from our audited consolidated financial statements included herein. The summary financial information as of June 30, 2016 and for the six months periods ended June 30, 2015 and 2016 have been derived from our interim unaudited condensed consolidated financial statements included elsewhere herein. In addition, the summary financial information as of and for the nine month period ended September 30, 2016 included below have been derived from our financial results for the three and nine months ended September 30, 2016 that are included elsewhere in this Prospectus based on the requirements of Item 8.A.5 of Form 20-F. Results for interim periods are not necessarily indicative of the results that may be expected for the entire year.

Consolidated Statements of Comprehensive Income (Loss)
(in thousands of U.S. Dollars except per share and share data)

	For the Nine Months ended,		For the Six Months ended,		For Year ended December 31,				
	September 30, 2016	September 30, 2015	June 30, 2016	June 30, 2015	2015	2014	2013	2012	2011
	Unaudited						Audited		
Revenues	10,574	11,613	6,513	7,228	13,817	15,782	12,982	8,890	6,114
Operating expenses	1,858	1,930	(1,159)	(1,472)	(2,854)	(3,087)	(2,381)	(1,954)	(1,391)
Depreciation expenses	3,654	3,694	(2,518)	(2,456)	(4,912)	(5,452)	(4,021)	(2,717)	(1,777)
Gross profit	5,062	5,989	2,836	3,300	6,051	7,243	6,580	4,219	2,946
General and administrative expenses	3,359	2,735	(1,840)	(1,706)	(3,745)	(4,253)	(3,449)	(3,110)	(3,102)
Share of profits (losses) of equity accounted investee	1,097	1,112	312	217	2,446	1,819	(540)	(232)	(596)
Other income (expense), net	85	60	85	57	21	1,438	(42)	146	-
Gain on bargain purchase	-	-	-	-	-	3,995	10,237	-	-
Capital loss, net	-	-	-	-	-	-	-	(394)	-
Operating profit (loss)	2,885	4,426	1,393	1,868	4,773	10,242	12,786	629	(752)
Financing income	196	370	164	122	2,347	2,245	204	550	1,971
Financing income (expenses) in connection with derivatives, net	(1,458)	4,496	(1,024)	5,306	3,485	(1,048)	1,543	(2,277)	(2,601)
Financing expenses	(3,260)	(3,926)	(1,895)	(4,101)	(5,240)	(4,592)	(4,201)	(2,046)	(608)
Financing income (expenses), net	(4,522)	940	(2,755)	1,327	592	(3,395)	(2,454)	(3,773)	(1,238)
Profit (loss) before taxes on income	(1,637)	5,366	(1,362)	3,195	5,365	6,847	10,332	(3,144)	(1,990)
Tax benefit (taxes on income)	(568)	2,122	(309)	(598)	1,933	(201)	(245)	1,011	1,018
Profit (loss) for the period	(2,205)	7,488	(1,671)	2,597	7,298	6,646	10,087	(2,133)	(972)
Profit (loss) attributable to:									
Owners of the Company	(1,910)	7,672	(1,476)	2,716	7,553	6,658	10,068	(2,110)	(972)
Non-controlling interests	(295)	(184)	(195)	(119)	(255)	(12)	19	(23)	-
Profit (loss) for the period	(2,205)	7,488	(1,671)	2,597	7,298	6,646	10,087	(2,133)	(972)
Other comprehensive income (loss) items that that are or may be reclassified to profit or loss:									
Foreign currency translation adjustments for foreign operations	(699)	(219)	(267)	699	(141)	(3,199)	6,038	1,620	(3,698)

	For the Nine Months ended,		For the Six Months ended,		For Year ended December 31,				
	September 30, 2016	September 30, 2015	June 30, 2016	June 30, 2015	2015	2014	2013	2012	2011
	Unaudited				Audited				
Other comprehensive income (loss) items that would not be reclassified to profit or loss:									
Presentation currency translation adjustments	3,164	(4,968)	2,018	(5,459)	(6,947)	(9,082)	-	-	-
Total other comprehensive income (loss)	2,465	(5,187)	1,751	(4,760)	(7,088)	(12,281)	6,038	1,620	(3,698)
Total comprehensive income (loss) for the period	260	2,301	80	(2,163)	210	(5,635)	16,125	513	(4,670)
Basic earnings (loss) per share	$ (0.18)	$ 0.72	$ (0.14)	$ 0.26	$ 0.7	$ 0.62	$ 0.94	$ (0.2)	$ (0.09)
Diluted earnings (loss) per share	$ (0.18)	$ 0.71	$ (0.14)	$ 0.25	$ 0.7	$ 0.62	$ 0.94	$ (0.2)	$ (0.09)
Weighted average number of shares used for computing basic earnings (loss) per share	10,677,977	10,705,267	10,678,003	10,607,598	10,715,634	10,692,371	10,692,371	10,709,294	10,775,458
Weighted average number of shares used for computing diluted earnings (loss) per share	10,677,977	10,761,301	10,678,003	10,766,863	10,758,370	10,808,288	10,752,808	10,709,294	10,775,458

Consolidated Statements of Financial Position Data (in thousands of U.S. Dollars except share data)

	At September 30,	At June 30,	At December 31,				
	2016	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	Unaudited		Audited				
Working capital (deficiency)	$25,480	$26,553	$23,410	$18,890	$(4,384)	$27,977	$31,856
Total assets	$161,762	$159,687	$160,327	$159,087	$146,930	$128,740	$126,392
Total liabilities	$69,851	$67,953	$66,262	$64,961	$47,169	$45,626	$42,331
Total equity	$91,911	$91,734	$94,065	$94,126	$99,761	$83,114	$84,061
Capital stock	$102,338[1]	$102,341[1]	$102,348[2]	$102,590[3]	$102,590[3]	$102,068[3]	$102,534[4]
Ordinary shares outstanding	10,677,595[1]	10,677,595[1]	10,678,888[2]	10,692,371[3]	10,692,371[3]	10,692,371[3]	10,769,326[4]

(1) Net of 255,959 treasury shares that were purchased during 2011, 2012, 2015 and 2016 (through September 30, 2016) according to a share buyback program that was authorized by our Board of Directors.
(2) Net of 254,666 treasury shares that were purchased during 2011, 2012 and 2015 according to a share buyback program that was authorized by our Board of Directors.
(3) Net of 85,655 treasury shares that were purchased during 2011 and 2012 according to a share buyback program that was authorized by our Board of Directors.
(4) Net of 8,700 treasury shares that were purchased during 2011 according to a share buyback program authorized by our Board of Directors.

3.2. RISK FACTORS

Investing in our securities involves significant risk and uncertainty. You should carefully consider the risks and uncertainties described below as well as the other information contained in this Prospectus before making an investment decision with respect to our securities. If any of the following risks actually occurs, our business, financial condition, prospects, results of operations and cash flows could be harmed and could therefore have a negative effect on the trading price of our securities and on our ability to repay our debts.

The risks described below are the material risks we face. Additional risks and uncertainties not currently known to us or that we currently deem to be immaterial may also materially adversely affect our business, financial condition or results of operations in the future.

Risks Related to our Business

Risks Related to our Renewable Energy Operations

Our business depends to a large extent on the availability of financial incentives. The reduction or elimination of government subsidies and economic incentives could reduce our profitability and adversely impact our revenues and growth prospects. Many countries, such as Germany, Spain, Italy, the Netherlands, France, Portugal, Japan and Israel, offer substantial incentives to offset the cost of renewable energy production, including photovoltaic power systems and WtE technologies in the form of FiT or other incentives to promote the use of clean energy (including solar energy and biogas) and to reduce dependence on other forms of energy. In addition, several countries encourage manufacturers and farmers to choose waste management methods that are more environmentally-friendly, either by establishing fines on non-environmentally friendly waste management methods or by payment of incentives. These government incentives could potentially be reduced or eliminated altogether. For instance, both the Italian and Spanish governments had in the past revised the government incentives as described under "Business" below and in our financial statements included elsewhere in this Prospectus. If the Italian or Spanish governments elect to further revise the incentive scheme, this may adversely affect the profitability from our PV Plants and from any new photovoltaic plant acquired by us in these countries, and may prevent us from continuing to acquire photovoltaic plants in Italy or in Spain. If the Dutch government revises the incentive scheme for existing or future WtE facilities in a way that will reduce the support or increase the liabilities of WtE facilities, this may adversely affect our profitability from future WtE projects in the Netherlands. In general, uncertainty about the introduction of, reduction in, or elimination of, incentives or delays or interruptions in the implementation of favorable laws could substantially affect our profitability and adversely affect our ability to continue and develop new renewable energy facilities.

We may seek to invest in renewable energy facilities that have already been connected to the national grid and are eligible to receive the applicable regulatory incentive. These construction ready, constructed and connected renewable energy facilities may not be available for acquisition on terms beneficial to us or at all and, if available, may still be subject to retroactive changes through regulatory action. Acquisitions of renewable energy facilities that have already been constructed and are connected to the national grid currently provide relatively more certainty as to their economic potential compared to facilities that are still in the planning or construction stage. It may be difficult for us to locate suitable acquisition opportunities with attractive

returns, and, even if we do locate them, the acquisition of an operating renewable energy facility may be less attractive as the renewable energy market matures and the remaining subsidy periods are shorter and as operating plants are generally more expensive. Our inability to locate and acquire additional renewable energy facilities and the higher cost of such renewable energy facilities may adversely affect our business and results of operations. Even if we do locate and acquire existing renewable energy facilities, changes in the regulation could be applied retroactively to existing plants and to the existing remuneration scheme, as has already happened in both Spain and Italy, which could also adversely affect our business and results of operations.

Existing regulations, and changes to such regulations, may present technical, regulatory and economic barriers and restrictions to the construction and operation of renewable energy facilities, which may adversely affect our operations. The installation and operation of renewable energy facilities is subject to oversight and regulation in accordance with international, European, national and local ordinances, building codes, zoning (or permitting), environmental protection regulation, utility interconnection requirements and other rules and regulations. Various governmental, municipal and other regulatory entities require the issuance and continued effectiveness of relevant permits, licenses and authorizations for the construction and operation of renewable energy facilities. If such permits, licenses and authorizations are not issued on a timely basis, this could result in the interruption, cessation or abandonment of a newly constructed renewable energy facility, or may require making significant changes to such renewable energy facility, any of which may cause severe losses. In addition, if issued, these licenses and permits may be revoked by the authorities following their issuance in the event the authorities discover irregularities or deviations from the scope of the license or permit. Any revocation of existing licenses may obligate us to cease operating the relevant renewable energy facility for the period required in order to renew the relevant license or indefinitely and therefore will adversely affect our business and results of operations.

Success of our renewable energy facilities, from their construction through their commissioning and ongoing commercial operation, depends to a large extent on the cooperation, reliability, solvency, and proper performance of the contractors we engage for the construction, operation and maintenance of our renewable energy facilities, or the Contractors, and of the other third parties involved, including subcontractors, local advisors, financing entities, land owners, suppliers of parts and equipment, the energy grid regulator, governmental agencies and other potential purchasers of electricity. The construction and operation of a renewable energy facility requires timely input, often of a highly specialized technical nature, from several parties, including without limitation, the suppliers of the various system components (such as solar panels or CHP engine) and plant operators, other suppliers of relevant parts and materials (including replacement parts), feedstock suppliers, land owners, subcontractors, electricity brokers, financing entities and governmental and related agencies (as subsidizers and as regulators). In addition, as we use Contractors in order to operate and maintain our renewable energy facilities, we depend on the Contractors' expertise and experience, representations, warranties and undertakings regarding, *inter alia*: the operation, maintenance and performance of each of the facilities, the use of high-quality materials, strict compliance with applicable legal requirements and the Contractors' financial stability. If the Contractors' representations or warranties are inaccurate or untrue, or if any of the Contractors or other entities fail to perform their obligations properly, this could result in the interruption, cessation or abandonment of the relevant facility, or may require significant expenses to mitigate the damages or repair them, any of which may cause us severe losses.

As a substantial part of our business is currently located in Europe, we are subject to a variety of additional risks that may negatively impact our operations. We currently have substantial operations in Italy and in Spain, which are held by our Luxembourg subsidiary, and may make additional investments in projects located outside of Israel, such as acquisition of the waste-to-energy projects in the Netherlands pursuant to the Ludan Agreement. Due to these operations and any additional future investments, we are subject to special considerations or risks associated with companies operating in other jurisdictions, including rules and regulations, cross currency movements, different payment cycles, tax issues, such as tax law changes and variations in tax laws as compared to Israel, cultural and language differences, crime, strikes, riots, civil disturbances, terrorist attacks and wars and deterioration of political relations with Israel. Our European operations subject us to a number of these risks, as well as the requirement to comply with Italian, Spanish and European Union law.

In addition, in June 2016, a majority of voters in the United Kingdom elected to withdraw from the European Union in a national referendum (Brexit). The referendum was advisory, and the terms of any withdrawal are subject to a negotiation period that could continue for a few years after the government of the United Kingdom formally initiates a withdrawal process. Nevertheless, the referendum has created significant uncertainty about the future relationship between the United Kingdom and the European Union, and has given rise for the governments of other EU member states to consider withdrawal.

These developments, or the perception that any of them could occur, could have a material adverse effect on global economic conditions and the stability of global financial markets, and could significantly reduce global market liquidity and future growth. Asset valuations, currency exchange rates and credit ratings may be especially subject to increased market volatility.

We cannot assure you that we would be able to adequately address some or all of these additional risks. If we were unable to do so, our operations might suffer.

A drop in the price of energy may negatively impact our results of operations. The revenue from the sale of energy produced by renewable energy facilities includes mainly the incentives in the form of governmental subsidies and in addition proceeds from the sale of electricity and gas produced in the electricity and gas market at market price. A decrease in the price of electricity in the countries in which we operate may negatively impact our profitability and our ability or interest to expand our renewable energy operations.

An increase in the prices of components of the renewable energy facility may adversely affect our future growth and our business. Renewable energy facilities installations have substantially increased over the past few years. The increased demand led to fluctuations in the prices of the components resulting from oversupply and undersupply. For example, the increased demand for solar panels resulted in substantial investments in solar panels production facilities, creating oversupply and a sharp continuing decrease in the prices of solar panels. A future reversal in the trend and an increase in the prices of solar panels and other components of the system (such as invertors and related electric components) or an increase in the prices of components of other renewable energy facilities, may increase the costs of replacing components in our existing facilities or the costs of constructing new facilities and impact the profitability of constructing facilities and our ability to expand our business. Additionally, if there is a shortage of key components necessary for the production of the components, that may constrain our revenue growth

As electric power accounts for a growing share of overall energy use, the market for renewable energy is intensely competitive and rapidly evolving. The market for renewable energy attracts many initiatives and therefore is intensely competitive. Our competitors who strive to construct new renewable energy facilities and acquire existing facilities may have established more prominent market positions and may have more experience in this field. Extensive competition may adversely affect our ability to continue to acquire and develop new facilities.

Risks Related to our PV Plants

Our PV Plants are located in Italy and in Spain and therefore the revenues derived from them mainly depend on payments received from Italian and Spanish governmental entities. The economic crisis in the European Union, specifically in Italy and in Spain, and measures taken in order to improve Italy's and Spain's financial position, may adversely affect the results of our operations. Although the economies of both Italy and Spain has improved since the global financial crisis in 2007, both countries remain in a state of financial crisis and commenced during 2013 and 2014 several legislation processes that revise or affect the remuneration scheme for photovoltaic plants (as described under "Business" below and our financial statements included elsewhere in this Prospectus), and may do so again in the future. We cannot assure you that the continued economic crisis will not cause additional changes to the Italian government's photovoltaic energy incentive schemes or that no additional changes will be made to Spain's photovoltaic energy incentive scheme that may directly or indirectly affect the payments we receive and, therefore, our operations and revenues.

We are exposed to the possibility of damages to, or theft of, the various components of our PV Plants. Such occurrences may cause disruptions in the production of electricity and additional costs. Some of our PV Plants suffered damages and disruption in the production of electricity as a result of theft of panels and other components, or due to bad weather and land conditions. Although such damages and theft are generally covered by the PV Plants' insurance policies, in certain circumstances such occurrences, may not be covered in part by the insurance and may cause an increase in the premiums paid to our insurance companies, all of which may adversely affect our results of operations and profitability.

The performance of our PV Plants depends on the quality of the solar panels installed and on the reliability of the suppliers of solar panels. Our PV Plants' performance depends on the quality of the solar panels installed. Degradation in the performance of the solar panels above a certain level is guaranteed by the panel suppliers and we generally receive undertakings from the Contractor with respect to minimum performances. Therefore, one of the critical factors in the success of our PV Plants is the existence of reliable solar panel suppliers, who guarantee the performance and quality of the solar panels supplied and their ability to provide us with replacement and spare parts that are of sufficient quality. If the suppliers of solar panels will not meet their undertakings under the guarantees and no replacement panels will be available at a reasonable price, this could result in the interruption, cessation or abandonment of the relevant PV Plant, or may require significant expenses to mitigate the damages or repair them, any of which may cause us severe losses.

In the event we will be unable to continuously comply with the obligations and undertakings, including with respect to financial covenants, which we undertook in connection with the project financing of several of our PV Plants, our results of operations may be adversely affected. In connection with the financing of several of our PV Plants, we have long-term agreements

with an Italian bank and a leasing company. The agreements that govern the provision of financing include, *inter alia*, undertakings and financial covenants that we are required to maintain for the duration of such financing agreements, the majority of which are based on the ongoing income derived from the relevant PV Plant, which may be adversely affected by the various risks detailed herein. In the event we fail to comply with any of these undertakings and covenants, we may be subject to penalties, future financing requirements, and, finally, to the acceleration of the repayment of debt. These occurrences may have an adverse effect on our financial position and results of operations and on our ability to obtain outside financing for other projects.

Our ability to produce solar power is dependent upon the magnitude and duration of sunlight as well as other meteorological and geographic factors. Solar power production has a seasonal cycle, and adverse meteorological conditions can materially impact the output of photovoltaic plants and result in production of electricity below expected output, which in turn could adversely affect our profitability. In addition, floods, storms, seismic turbulence and earth movements may damage our PV Plants and the insurance coverage we have for such risks may not cover the damage in full because these circumstances are sometimes deemed "acts of god." Future expenses due to the need to replace damaged components or the lower electricity output due to changes in meteorological conditions and other geographic factors may adversely affect our profitability.

Risks Related to Our Investment in Dori Energy

We have joint control in U. Dori Energy Infrastructures Ltd., or Dori Energy, who, in turn, holds a minority stake in Dorad. Therefore, we do not control the operations and actions of Dorad. We currently hold 50% of the equity of Dori Energy who, in turn, holds 18.75% of Dorad and accordingly our indirect interest in Dorad is 9.375%. Although we entered into a shareholders' agreement with Dori Energy and the other shareholder of Dori Energy, Amos Luzon Entrepreneurship and Energy Group Ltd. (f/k/a U. Dori Group Ltd.), or the Dori SHA and the Luzon Group, respectively, providing us with joint control of Dori Energy, should differences of opinion as to the management, prospects and operations of Dori Energy arise, such differences may limit our ability to direct the operations of Dori Energy. Moreover, Dori Energy holds a minority stake in Dorad and as of the date hereof is entitled to nominate only one director in Dorad, which, according to the Dori SHA, we are entitled to nominate. As we have one representative on the Dorad board of directors, which has a total of nine directors, we do not control Dorad's operations. In July 2015, Dori Energy filed a petition for approval of a derivative action on behalf of Dorad against several parties, including another shareholder of Dorad and, following the filing of this petition, other shareholders of Dorad have filed a petition for approval of a derivative action on behalf of Dorad against the Luzon Group, Dori Energy and Ellomay Clean Energy Ltd., or Ellomay Energy, our wholly-owned subsidiary that holds Dori Energy's shares, and have also filed a statement of claim against Dori Energy, the Luzon Group, Dorad and the remaining shareholders of Dorad, all as more fully described below. Therefore, we have joint control over Dori Energy and limited control over Dorad we may not be able to prevent certain developments that may adversely affect their business and results of operations. In addition, to the extent our interest in Dori Energy is deemed an investment security, as defined in the Investment Company Act of 1940, or the Investment Company Act, we could be deemed to be an investment company under the Investment Company Act, depending on the value of our other assets. Please see "We may be deemed to be an "investment company" under the Investment Company Act of 1940, which could subject us to material adverse consequences" below.

The Dori Energy Shareholders Agreement contains restrictions on our right to transfer our holdings in Dori Energy, which may make it difficult for us to terminate our involvement with Dori Energy. The Dori SHA contains several restrictions on our ability to transfer our holdings in Dori Energy, including a right of first refusal. The aforesaid restrictions may make it difficult for us to terminate our involvement with Dori Energy should we elect to do so and may adversely affect the return on our investment in Dori Energy.

Dorad, which is currently the only substantial asset held by Dori Energy, operates the Dorad Power Plant, whose successful operations and profitability is dependent on a variety of factors, many of which are not within Dorad's control. Dorad's only substantial asset is a combined cycle power (bi-fuel) plant running mainly on natural gas, with a production capacity of approximately 850 MW, or the Dorad Power Plant, on the premises of the Eilat-Ashkelon Pipeline Company, or EAPC, located south of Ashkelon, Israel. The Dorad Power Plant is subject to various complex agreements with third parties (the Israeli Electric Company, or IEC, the operations and maintenance contractor, suppliers, private customers, etc.) and to regulatory restrictions and guidelines in connection with, among other issues, the tariffs to be paid by the IEC to Dorad for the energy produced. Various factors and events may materially adversely affect Dorad's results of operations and profitability and, in turn, have a material adverse effect on Dori Energy's and our results of operations and profitability. These factors and events include:

- The Dorad Power Plant is exposed to various risks, including noncompliance or breach by the contractor involved in the construction of its obligations during the warranty period causing delays and inability to provide electricity to Dorad's customers, which may result, *inter alia*, in fines and penalties being imposed on Dorad or in higher operating expenses, or outside events and delays in supply of equipment or replacement parts required for the continued operations of the Dorad Power Plant, all of which may have a material adverse effect on Dorad's results of operations and profitability;

- The operation of the Dorad Power Plant is highly complex and dependent upon the continued ability: (i) to operate the various turbines, and (ii) to turn the turbines on and shut them down quickly based on demand. The profitability of Dorad also depends on the accuracy of the proprietary forecasting system used by Dorad. Any defects or disruptions, or inaccuracies in forecasts, may result in an inability to provide the amount of electricity required by Dorad's customers or in over-production, both of which could have a material adverse effect on Dorad's operations and profitability.

- Dorad's operations are dependent upon the expertise and success of its operations and maintenance contractor, who is responsible for the day-to-day operations of the Dorad Power Plant. In the event the services provided by such contractor will cause delays in the production of energy or any other damage to the Dorad Power Plant or to Dorad's customers, Dorad may be subject to claims for damages and to additional expenses and losses and therefore Dorad's profitability could be adversely affected.

- Significant equipment failures may limit Dorad's production of energy. Although such damages are generally covered by insurance policies, any such failures may cause disruption in the production, may not all be covered by the insurance and the correction of

such failures may involve a considerable amount of resources and investment and could therefore adversely affect Dorad's profitability.

- The electricity sector in Israel is highly centralized and is dominated by the IEC, which controls and operates the electricity system in Israel, including the delivery and transmission of electricity, and also manufactures the substantial majority of electricity in Israel. In addition, the electricity sector is subject to various laws and regulations, such as in connection with the tariffs charged by the IEC, including the resolution from May 2013 to charge private manufacturers for the IEC's system operation services, and the licensing requirement. The prices paid by Dorad to the IEC for system operation services provided to Dorad and the fees received by Dorad from the IEC for electricity sold to the IEC and for providing the IEC with energy availability are all based on tariffs determined by the Israeli regulator. The updates and changes to the regulation and tariffs may not necessarily involve negotiations or consultations with Dorad and may be unilaterally imposed on it. In addition, the employees of the IEC, who object to certain reforms in the Israeli electricity sector, have in the past applied sanctions to prevent the connection, and at a later stage threatened to disconnect, the Dorad Power Plant from the Israeli national grid as part of their efforts to prevent implementation of these reforms and may in the future do so again. Any changes in the tariffs, system charges or applicable regulations, failure by Dorad to maintain the required license, the inability of the IEC to pay Dorad or unilateral actions on the part of IEC's employees may adversely affect Dorad's plan of operations and could have a material adverse effect on Dorad's profitability.

- The construction of the Dorad Power Plant was mainly financed by a consortium of financing entities pursuant to a long-term credit facility and such credit facility provides for pre-approval by the consortium of certain of Dorad's actions and contracts with third parties. Changes in the credit ratings of Dorad and its shareholders, non-compliance with financing and other covenants, delays in provision of required pre-approvals or disagreements with the financial entities and additional factors may adversely affect Dorad's operations and profitability.

- The Dorad Power Plant is located in Ashkelon, a town in the southern part of Israel, in proximity to the Gaza Strip. The location of the Dorad Power Plant is within range of missile strikes from the Gaza Strip. In recent years, there has been an escalation in violence and missile attacks from the Gaza Strip, including a fifty day period in July and August of 2014 in which more than 4,500 missiles, rockets and mortar shells were fired from the Gaza Strip to Southern and Central Israel. Although measures were taken to protect the Dorad Power Plant from missile attacks, any such further attacks to the area or any direct damage to the location of the Dorad Power Plant may damage Dorad's facilities and disrupt the operations of the Dorad Power Plant and thereafter its operations, and may cause losses and delays.

- Dorad entered into a long-term natural gas supply agreement with the partners in the "Tamar" license, or Tamar, located in the Mediterranean Sea off the coast of Israel. This agreement includes a "take or pay" mechanism, subject to certain restrictions and conditions, that may result in Dorad paying for natural gas not actually required for its operations. In the event Dorad will be required to pay for natural gas that it does not need

and cannot store for future use, Dorad's results of operations and profitability could be adversely affected. Tamar is currently Dorad's sole supplier of natural gas and has undertaken to supply natural gas to various customers and is permitted to export a certain amount of the natural gas to customers outside of Israel. Dorad's operations will depend on the timely, continuous and uninterrupted supply of natural gas from Tamar and on the existence of sufficient reserves throughout the term of the agreement with Tamar. In addition, the price of the natural gas under the supply agreement with Tamar is linked to production tariffs determined by the Israeli Electricity Authority but cannot be lower than the "final floor price" included in the agreement. Due to the reduction in fuel and energy prices and the resulting reduction in the production tariff during 2015, the price for natural gas under the agreement with Tamar reached the final floor price in March 2016 and will not be further reduced in the event of future reductions in the fuel and energy prices and the production tariff, as are currently contemplated by the Israeli Electricity Authority. Any delays, disruptions, increases in the price of natural gas under the agreement, or shortages in the gas supply from Tamar will adversely affect Dorad's results of operations. In addition, as future reductions in the production tariff will not affect the price of natural gas under the agreement with Tamar, Dorad's profitability may be adversely affected.

- The Dorad power plant is subject to environmental regulations, aimed at increasing the protection of the environment and reducing environmental hazards, including by way of imposing restrictions regarding noise, harmful emissions to the environment and handling of hazardous materials. Currently the costs of compliance with the foregoing requirements are not material. Any breach or other noncompliance with the applicable laws may cause Dorad to incur additional costs due to penalties and fines and expenses incurred in order to regain compliance with the applicable laws, all of which may have an adverse effect on Dorad's profitability and results of operations.

- As a result of the agreements with contractors of the Dorad Power Plant and the indexation included in the gas supply agreement, Dorad is exposed to changes in exchange rates of the U.S. dollar against the NIS. To minimize this exposure Dorad executed forward transactions to purchase U.S. dollars against the NIS. In addition, due to the indexing to the Israeli consumer price index under Dorad's credit facility, it is exposed to fluctuations in the Israeli CPI, which may adversely affect its results of operations and profitability. As the hedging performed by Dorad does not completely eliminate such exposures, Dorad's profitability might be adversely affected due to future changes in exchange rates or in the Israeli consumer price index.

Risks Related to our Other Operations

Risks Related to the Manara Project

We only recently received the Conditional License in connection with the Manara Project and if we do not timely meet any of the milestones the Conditional License could be revoked. The Conditional License includes several milestones and deadlines for reaching such milestones (including a financial closing, the provision of guarantees and the construction of the pumped storage hydro power plant). The Israeli Public Utilities Authority – Electricity, or the Israeli Electricity Authority, could revoke the Conditional License if we do not timely meet milestones under the Conditional License or

refuse to issue an electricity production license if it claims that we are in default of the terms of the Conditional License. Any such attempted revocation could prevent us from completing the Manara Project, resulting in a loss of some or all of the funds invested in the Manara Project.

The Israeli electricity market is highly regulated and, as noted above, is dominated by the IEC. Our ability to receive a permanent license for the Manara Project depends, among other things, on our success in meeting the conditions of the Conditional License before our competitors or on the increase in the pumped storage quota determined by the Israeli Electricity Authority. The current quota determined by the Israeli Electricity Authority for pumped storage projects in Israel is 800 MW. There is one entity that is currently in the final construction stages of a 300 MW pumped storage project in the Gilboa, Israel and another entity that is in the planning stages and is attempting to reach financial closing. In the event these or other entities that hold a valid conditional license for the construction of a pumped storage facility in Israel comply with the requirements of their conditional license before we comply with the terms of the Conditional License, they may receive an electricity production license, decreasing the remaining quota and affecting the Manara Project's right to receive such license under the 800 MW quota. Although there were discussions concerning the increase of the quota to above 1,000 MW, there can be no assurance as to whether and when the increase will be authorized. If we will not be eligible to receive an electricity production license due to the issuance of such licenses to competitors and the insufficient quota, we will not be able to complete or operate the Manara Project, resulting in a loss of some or all of the funds invested in the Manara Project.

Risks Related to WtE Facilities

We only recently entered into the Ludan Agreement and although we will contribute to the Approved Projects from our existing and accumulated expertise, we are only now gaining experience in the WtE field. We entered into the Ludan Agreement in July 2016 and, although we expect to contribute to the Approved Projects from our renewable energy managerial, operational and project finance expertise, we do not yet have a substantial experience with WtE projects and in the Netherlands renewable energy market. The Ludan Agreement includes several conditions precedent to our obligation to invest in WtE projects and there is no assurance as to how many projects will comply with these conditions and as to the timing of such compliance. Although we will hold a majority of the shares of each project company, Ludan received minority holder protective rights under the Ludan Agreement and will also act as the EPC and O&M contractor of the Approved Projects (except for the first Gasification Approved Project), based on agreements to be mutually agreed with us. Future disagreements with Ludan may have a material adverse effect on the operations of the Approved Projects and, as a result, on our results of operations.

In addition to the risks involved in the construction and operation of, and the regulatory risks applicable to, renewable energy facilities in general, WtE projects are exposed to risks specific to this industry. In addition to the risks detailed above under "Risks Related to our Renewable Energy Operations," WtE projects are exposed to additional risks specific to this industry, including:

- As the raw materials used to produce energy in the WtE market are not freely available (as is the case with wind, solar and hydro energies), the success of a WtE facility depends on its ability to procure and maintain sufficient levels of the waste applicable and suitable to the WtE technology the facility uses, in order to meet a certain of range of energy (gas,

electricity or heat) production levels. The WtE facility is required to enter into long-term supply agreements with waste suppliers, such as farmers, food manufacturers and other specialized waste suppliers. Any increase in the price of waste or shortage in the type or quality of waste required to produce the desired energy levels with the technology used by the facility could slow down or halt operations, causing a material adverse effect on the results of operations. The quality and availability of a range of a certain feedstock mix might also increase the facility's operating costs, either due to the need to purchase more expensive feedstock mix in order to meet the desired energy production levels, or due to increase in the amounts of residues and the resulting increase of removal of surplus quantities. In addition to the impact of the quality of the feedstock on the production levels, maintaining and monitoring the feedstock quality is crucial, for preventing malfunctions in the process, for example due to high levels of certain chemicals that might harm the CHP engines. The quality and reliability of the gas upgrading component, which convert the biogas to grid quality gas (methane), in facilities that produce gas to grid, is important for determining the gas upgrading ratio, which ultimately regulate the gas production levels and therefor the revenue streams from the sales of gas, receiving subsidy for gas, and eventually the facility's profitability. Therefore, any shortage of quality feedstock, changes in the feedstock mix available for use, and shortage in the gas upgrading component could have a material adverse effect on the results of operations of the WtE facilities.

- The WtE industry is subject to many laws and regulations which govern the protection of the environment, quality control standards, health and safety requirements, and the management, transportation and disposal of different types of waste. Environmental laws and regulations may require removal or remediation of pollutants and may impose civil and criminal penalties for violations. The costs arising from compliance with environmental laws and regulations may increase operating costs for our WtE facilities and we may be exposed to penalties for failure to comply with such laws and regulations. In addition, existing regulation governing waste management and waste disposal provide incentives to feedstock suppliers to use waste management solutions such as the provision of feedstock to WtE facilities. Any regulatory changes that impose additional environmental restrictions on the WtE industry or that relieve feedstock suppliers from the stringent regulation concerning waste management and disposal could increase our operating costs, limit or change the cost of the feedstock available to us, and adversely affect our results of operations.

Risks Related to our Operations

Our ability to leverage our investments and increase our operations depends, *inter alia*, on our ability to obtain attractive project and corporate financing from financial entities. Due to the crisis in the European financial markets in general, and in the Italian and Spanish financial markets specifically, obtaining financing from local banks is more difficult, and the terms on which such financing can be obtained are less favorable to the borrowers. Our ability to obtain attractive financing and the terms of such financing, including interest rates, equity to debt ratio requirement and timing of debt availability will significantly impact our ability to leverage our investments and increase our operations. Due to the financial crisis in the European Union in general, and in countries like Greece, Spain and Italy specifically, the local Italian and Spanish banks have limited the scope of financing available to commercial firms and the financing that is provided involves terms less favorable than terms provided prior to the financial crisis. In addition, obtaining financing

for our PV Plants from financial institutions that are not located in Spain or in Italy is difficult due to such institutions' lack of familiarity with these markets and the underlying assets. Although we have financing agreements with respect to several of our PV Plants and raised significant funds in Israel during 2014 by the issuance of our Series A Debentures and are seeking to raise additional funds through this offering of Series B Debentures, there is no assurance that we will be able to procure additional project financing for our remaining PV Plants or any operations we will acquire in the future or additional corporate financing, on terms favorable to us or at all. Our inability to obtain additional financing on favorable terms, or at all, may adversely affect our ability to leverage our investments and increase our operations.

Our ability to freely operate our business is limited as a result of certain restrictive covenants contained in the deed of trust of our Series A Debentures and the deed of trust of the Debentures offered by this Prospectus. The deed of trust governing the Series A Debentures, or the Series A Deed of Trust, and the deed of trust governing the Debentures, contains a number of restrictive covenants that limit our operating and financial flexibility. These covenants include, among other things, a "negative pledge" with respect to a floating pledge on all of our assets and an obligation to pay additional interest in the event of certain rating downgrades. The Series A Deed of Trust and the deed of trust governing the Debentures offered by this Prospectus also contain covenants regarding maintaining certain levels of financial ratios and criteria, including as a condition to the distribution of dividends, and other customary immediate repayment conditions, including, under certain circumstances, in the event of a change of control, a default under the deed of trust of the other debentures issued by us, a change in our operations or a disposition of a substantial amount of assets. Our ability to continue to comply with these and other obligations depends in part on the future performance of our business. Such obligations may hinder our ability to finance our future operations or the manner in which we operate our business. In particular, any non-compliance with performance-related covenants and other undertakings of the Series A or Series B Debentures could result in demand for immediate repayment of the outstanding amount under the Series A and Series B Debentures and restrict our ability to obtain additional funds, which could have a material adverse effect on our business, financial condition or results of operations.

Our debt increases our exposure to market risks, may limit our ability to incur additional debt that may be necessary to fund our operations and could adversely affect our financial stability. As of December 31, 2016, our total indebtedness in connection with corporate and project financing was approximately $60 million, including principal and interest expected repayments, financing related swap transactions and excluding any related capitalized costs. The trust deed governing the Series A Debentures permits us to incur additional indebtedness, subject to maintaining certain financial ratios and covenants. Our debt, including the Series B Debentures, and any additional debt we may incur, could adversely affect our financial condition by, among other things:

- increasing our vulnerability to adverse economic, industry or business conditions and cross currency movements and limiting our flexibility in planning for, or reacting to, changes in our industry and the economy in general;

- requiring us to dedicate a substantial portion of our cash flow from operations to service our debt, thus reducing the funds available for operations and future business development; and

- limiting our ability to obtain additional financing to operate, develop and expand our business.

Our business results may be affected by currency and interest rate fluctuations and the hedging transactions we enter into in order to manage currency and interest rate related risks. We hold cash and cash equivalents, restricted cash and marketable securities in various currencies, including US$, Euro and NIS. Our investments in the Italian and Spanish PV Plants, in the Netherlands WtE projects and in Dori Energy are denominated in Euro and NIS. Our Series A Debentures are, and the Series B Debentures will be, denominated in NIS and the interest and principal payments are to be made in NIS. The financing we have obtained in connection with several of our PV Plants bears interest that is based on EURIBOR rate. Therefore our repayment obligations and undertakings may be affected by adverse movements in the exchange and interest rates. Although we attempt to manage these risks by entering into various swap and forward transactions as more fully explained in "Quantitative and Qualitative Disclosures About Market Risk" below, we cannot ensure that we will manage to eliminate these risks in their entirety. These swap and forward transactions may also impact the results of our operations due to fluctuations in their value based on changes in the relevant exchange or interest rate.

If we do not conduct an adequate due diligence investigation of a target project, we may be required to subsequently take write-downs or write-offs, restructuring, and impairment or other charges that could have a significant negative effect on our financial condition, results of operations and our stock price. We must conduct a due diligence investigation of target projects that we would intend to acquire or purchase an interest in. Intensive due diligence is time consuming and expensive due to the technical, accounting, finance and legal professionals who must be involved in the due diligence process. Even if we conduct extensive due diligence on a target business, we cannot assure you that this due diligence will reveal all material issues that may affect a particular target project, or that factors outside the control of the target project and outside of our control will not later arise. If our due diligence review fails to identify issues specific to a target project, industry or the environment in which the target project operates, we may be forced to later write-down or write-off assets, restructure our operations, or incur impairment or other charges that could result in losses. Even though these charges may be non-cash items and may not have an immediate impact on our liquidity, the fact that we report charges of this nature could contribute to negative market perceptions about us or our ordinary shares.

We may be deemed to be an "investment company" under the Investment Company Act of 1940, which could subject us to material adverse consequences. We could be deemed to be an "investment company" under the Investment Company Act if we invest more than 40% of our assets in "investment securities," as defined in the Investment Company Act. Investments in securities of majority owned subsidiaries (defined for these purposes as companies in which we control 50% or more of the voting securities) are not "investment securities" for purposes of this definition. As our interest in Dori Energy is not considered an investment in majority owned securities, unless we maintain the required portion of our assets under our control, limit the nature of the requisite portion of our investments of our cash assets to cash and cash equivalents (which are generally not "investment securities"), succeed in making additional strategic "controlling" investments and continue to monitor our investment in Dori Energy, we may be deemed to be an "investment company." We do not believe that our holdings in the PV Plants would be considered "investment securities," as we control the PV Plants via wholly-owned subsidiaries, or that our holdings in the Manara Project would be considered

"investment securities," as we control the project company. In addition, despite minority holder protective rights granted under the Ludan Agreement, including several rights which effectively require the unanimous consent of all shareholders on several issues central to the business' operation, we believe that our interests in these Approved Projects do not constitute "investment securities" given, among other things, our expected contribution to the operations of the Approved Projects and majority shareholder status in the Approved Projects. We do not believe that the current fair value of our holdings in Dori Energy (all as more fully set forth under "Business" below) and other relevant assets, all of which may be deemed to be "investment securities," would result in our being deemed to be an "investment company." If we were deemed to be an "investment company," we would not be permitted to register under the Investment Company Act without an order from the SEC permitting us to register because we are incorporated outside of the United States and, prior to being permitted to register, we would not be permitted to publicly offer or promote our securities in the United States. Even if we were permitted to register, it would subject us to additional commitments and regulatory compliance. Investments in cash and cash equivalents might not be as favorable to us as other investments we might make if we were not potentially subject to regulation under the Investment Company Act. We seek to conduct our operations, including by way of investing our cash and cash equivalents, to the extent possible, so as not to become subject to regulation under the Investment Company Act. In addition, because we are actively engaged in exploring and considering strategic investments and business opportunities, and in fact the majority of our investments to date (mainly in the Italian and Spanish photovoltaic power plants markets) were made through a controlling investment, we do not believe that we are currently engaged in "investment company" activities or business. These limitations may force us to pursue less than optimal business strategies or forego business arrangements and to forgo certain cash management strategies that could have been financially advantageous to us and to our financial situation and business prospect.

Our ability to successfully effect acquisitions and to be successful thereafter will be significantly dependent upon the efforts of our key personnel. Several of our key personnel allocate their time to other businesses. Our ability to successfully effect acquisitions is dependent upon the efforts of our key personnel, including Shlomo Nehama, our chairman of the board, Ran Fridrich, a director and our Chief Executive Officer and Menahem Raphael, a member of our board. We entered into a management services agreement, or the Management Services Agreement, with entities affiliated with these board members and they have allocated a significant portion of their time to our company since the execution of the Management Services Agreement. However, they are not required to commit their full time to our affairs, which could create a conflict of interest when allocating their time between our operations and their other commitments. If their other business affairs require them to devote more substantial amounts of time to such affairs, it could limit their ability to devote time to our affairs and could have a negative impact on our ability to consummate acquisitions.

We may be characterized as a passive foreign investment company. Our U.S. shareholders may suffer adverse tax consequences. Under the PFIC rules, for any taxable year that our passive income or our assets that produce passive income exceed specified levels, we will be characterized as a passive foreign investment company for U.S. federal income tax purposes. This characterization could result in adverse U.S. tax consequences for our U.S. shareholders, which may include having certain distributions on our ordinary shares and gains realized on the sale of our ordinary shares treated as ordinary income, rather than as capital gains income, and having potentially punitive interest charges apply to the proceeds of sales of our ordinary shares and certain distributions.

Certain elections may be made to reduce or eliminate the adverse impact of the PFIC rules for holders of our shares, but these elections may be detrimental to the shareholder under certain circumstances. The PFIC rules are extremely complex and U.S. investors are urged to consult independent tax advisers regarding the potential consequences to them of our classification as a PFIC.

Based on our income and/or assets, we believe that we were a PFIC with respect to any U.S. shareholder that held our shares in 2008 through 2012. We also believe, based on our income and assets, that it is likely that we were not a PFIC with respect to U.S. shareholders that initially acquired our ordinary shares in 2013, 2014 and 2015. However, the Internal Revenue Service may disagree with our determinations regarding our prior or present PFIC status and, depending on future events, we could become a PFIC in future years.

For a more detailed discussion of the consequences of our being classified as a PFIC, see "Taxation" below.

We have undergone, and will in the future undergo, tax audits and may have to make material payments to tax authorities at the conclusion of these audits. We conduct our business globally (currently in Israel, Luxemburg, Italy, Spain and The Netherlands). Our domestic and international tax liabilities are subject to the allocation of revenues and expenses in different jurisdictions and the timing of recognizing revenues and expenses. Additionally, the amount of income taxes paid is subject to our interpretation of applicable laws in the jurisdictions in which we file. Not all of the tax returns of our operations in other countries and in Israel are final and we may be subject to further audit and assessment by the applicable tax authorities. While we believe we comply with applicable tax laws, there can be no assurance that a governing tax authority will not have a different interpretation of the law and assess us with additional taxes, as a result of which our future results may be adversely affected.

We are controlled by a small number of shareholders, who may make decisions with which you may disagree and which may also prevent a change of control via purchases in the market. Currently, a group of investors comprised of Kanir Joint Investments (2005) Limited Partnership, or Kanir, and S. Nechama Investments (2008) Ltd., or Nechama Investments, hold an aggregate of 59.4% of our outstanding ordinary shares. Shlomo Nehama, our Chairman of the Board who controls Nechama Investments holds directly an additional 4.4% of our outstanding ordinary shares, Ran Fridrich, our CEO and a member of our Board of Directors, holds directly an additional 1.1% of our outstanding ordinary shares and Menahem Raphael, a member of our Board of Directors who, together with Ran Fridrich, controls the general partner of Kanir, directly and indirectly holds an additional 4.3% of our outstanding ordinary shares. Therefore, acting together, these shareholders could exercise significant influence over our business, including with respect to the election of our directors and the approval of change in control and other material transactions. This concentration of control may have the effect of delaying or preventing changes in control or changes in management, or limiting the ability of our other shareholders to approve transactions that they may deem to be in their best interest. In addition, as a result of this concentration of control, we are deemed a "controlled company" for purposes of NYSE MKT rules and as such we are not subject to certain NYSE MKT corporate governance rules. Moreover, our Second Amended and Restated Articles includes the casting vote provided to our Chairman of the Board under certain circumstances and the ability of members of our Board to demand that certain issues be approved by our shareholders, requiring a special majority, all as more fully described in "Memorandum of Association and Second Amended and Restated Articles"

below may have the effect of delaying or preventing certain changes and corporate actions that would otherwise benefit our shareholders.

Risks Related to the Debentures Offered by this Prospectus

The Debentures are unsecured and your right to receive payments due under the terms of the Debentures will be subordinated to the rights of secured creditors and to certain statutory liabilities. The Debentures will be unsecured and will be effectively subordinated to any existing and future secured indebtedness we may have. Therefore, the rights of our unsecured creditors, including the holders of the Debentures, to participate in our assets upon liquidation or reorganization, will be subject to the prior claims of our secured creditors. In addition, as we are incorporated under the laws of the State of Israel, any insolvency proceedings would proceed under, and be governed by, Israeli insolvency laws. Under Israeli bankruptcy law, the obligations under the Debentures are subordinated to certain statutory preferences. In the event of liquidation, such statutory preferences will have prevail over any other claims, including claims by any investor in respect of the Debentures.

We may not be able to generate sufficient cash flow to make payments under the Debentures. Our ability to make payments on our indebtedness, including the Debentures being offered by this Prospectus, will depend on our ability to generate cash in the future. This, to a certain extent, is subject to general economic, financial, competitive, legislative, regulatory and other factors that are beyond our control. In case any of the factors beyond of our control will change, we cannot assure you that our business will generate sufficient cash flow from operations or that future borrowings will be available to us in an amount sufficient to enable us to pay our indebtedness or to fund our other liquidity needs. A significant reduction in operating cash flow would likely increase the need for alternative sources of liquidity. If we are unable to generate sufficient cash flow to make payments on the Debentures or our other indebtedness, we will have to pursue one or more alternatives, such as reducing our operating expenses, reducing or delaying capital expenditures, refinancing the Debentures or such other indebtedness, or raising equity. We cannot assure you that any of these alternatives could be accomplished on satisfactory terms or at all or that they would yield sufficient funds to repay the Debentures and our other indebtedness.

Although we expect to list the Debentures on the TASE, there are restrictions on your ability to transfer or resell the Debentures in the United States without registration under applicable U.S. federal and state securities laws. The Debentures being offered by this Prospectus are being offered and sold in Israel pursuant to an exemption from registration under U.S. federal and applicable state securities laws. Therefore, you may transfer or resell the Debentures in the United States only in a transaction registered under, or exempt from the registration requirements of, the U.S. federal and applicable state securities laws. In addition, we have not agreed or otherwise undertaken to register the Series C Debentures with the U.S. Securities and Exchange Commission.

We cannot assure you that there will be an active or liquid trading market for the Debentures, which could make it more difficult for you to sell your Debentures and could adversely affect the price of your Debentures. The Debentures offered by this Prospectus are part of a new series of Debentures and therefore there is currently no established secondary market for the Debentures. We cannot assure you that there will be an active or liquid trading market for the Debentures. The liquidity of the trading market in the Debentures and the market price quoted for the Debentures may be adversely affected by changes in the overall market for such types of securities, by

prevailing interest rates in the market, by the time remaining to the maturity of the Debentures, by the amount outstanding of such Debentures and by changes in our financial performance or prospects or in the prospects for companies in the industry in which we operate. As a result, we cannot assure you that there will be an active trading market for the Debentures.

Our Debentures (principal and interest) are not linked to the Israeli CPI, to any non-Israeli currency or otherwise, which may entail significant risks not associated with similar investments in a conventional debt security that is linked to the CPI or otherwise. An investment in the Debentures, the interest and principal of which are not linked to the Israeli CPI, to any non-Israeli currency or otherwise, may entail significant risks not associated with similar investments in a linked debt security. For example, in the event of inflation, the value of the investment in the Debentures may decrease compared to similar debt securities that are linked to the Israeli CPI.

The value of our Debentures in the secondary market may be affected by a number of factors over which we have no control. The secondary market, if any, for our Debentures will be affected by a number of factors, independent of our creditworthiness, including the volatility of the CPI affecting the secondary market for other debt securities that are linked to the CPI, the time remaining to the maturity of the Debentures, the amount outstanding of the Debentures and prevailing interest rates in the market. These factors are affected by, and sometimes depend on, a number of interrelated factors, including direct government intervention and economic, financial, regulatory, and political events, over which we have no control.

The instruments governing our debt, including the Debentures, contain certain cross-default provisions that may cause all of the debt issued under such instruments to become immediately due and payable as a result of a default under an unrelated debt instrument. The deed of trust governing the Debentures contains certain covenants, and instruments governing our other debt, such as the Series A Deed of Trust, also contain covenants and, in some cases, require us to meet certain financial covenants. Any failure to comply with these covenants could result in an event of default under the applicable instrument, which could result in the related debt and the debt issued under other instruments becoming immediately due and payable. In such event, we would need to raise funds from alternative sources, which may not be available to us on favorable terms, on a timely basis or at all. Alternatively, any such default could require us to sell our assets or otherwise curtail operations in order to satisfy our obligations to our creditors.

The Deed of Trust governing the Debentures contains limited restrictive covenants, and there is limited protection in the event of a change of control. The Debentures include several financial covenants that permit us to incur additional debt and enter into highly leveraged transactions, so long as we do not breach the financial covenants. In addition, in the event of a change of control (other than in limited circumstances set forth in the Deed of Trust governing the Debentures), the Debenture holders do not have a right for immediate repayment and there is no general prohibition on distributions and repurchases of our ordinary shares, only certain conditions and limitations that are set forth in the Debentures. Accordingly, we could enter into certain transactions, such as acquisitions, refinancings or a recapitalization and we could make certain distributions, all of which could affect our capital structure and the value of our Debentures.

A downgrade, suspension or withdrawal of the rating assigned by a rating agency to the Debentures could cause the liquidity or market value of the Debentures to decline significantly.

The Debentures are rated by Standard & Poor's Maalot Ltd., or Standard & Poor's Maalot, an Israeli rating agency. We cannot assure you that the current rating will remain for any given period of time or that the rating will not be lowered or withdrawn entirely by Standard & Poor's Maalot or any other rating agency if in such rating agency's judgment future circumstances relating to the basis of the rating, such as adverse changes in our business, so warrant. Although the terms of the Debentures include certain protections in the event of a downgrade, there is no assurance that such protections would be sufficient to prevent a decrease in the market price of the Debentures.

3.3. CAUTIONARY STATEMENT REGARDING FORWARD-LOOKING STATEMENTS

This Prospectus contains forward-looking statements within the meaning of Section 27A of the Securities Act of 1933, as amended, or the Securities Act, and Section 21E of the Securities Exchange Act of 1934, as amended, or the Exchange Act. Forward-looking statements reflect our current view about future plans, intentions or expectations. These forward-looking statements include, in particular, statements about our plans, strategies and prospects and may be identified by terminology such as "may," "will," "should," "expect," "scheduled," "plan," "intend," "anticipate," "believe," "estimate," "aim," "potential," or "continue" or the negative of those terms or other comparable terminology. These forward-looking statements are subject to risks, uncertainties and assumptions about us. Although we believe that our plans, intentions and expectations are reasonable, we may not achieve our plans, intentions or expectations.

Important factors that could cause actual results to differ materially from the forward-looking statements we make in this Prospectus and therefore, all forward-looking statements attributable to us or persons acting on our behalf are expressly qualified in their entirety by the cautionary statements in this Prospectus under the caption "Risk Factors," in which we have disclosed the material risks related to our business. These forward-looking statements involve risks and uncertainties, and the cautionary statements identify important factors that could cause actual results to differ materially from those predicted in any forward-looking statements. We undertake no obligation to update any of the forward-looking statements after the date of this Prospectus to conform those statements to reflect the occurrence of unanticipated events, except as required by applicable law. You should read this Prospectus completely and with the understanding that our actual future results, levels of activity, performance and achievements may be materially different from what we expect. We qualify all of our forward-looking statements by these cautionary statements.

3.4. RATIO OF EARNINGS TO FIXED CHARGES

Our ratio of earnings to fixed charges in accordance with IFRS for the periods presented, are as follows:

	Nine Months Ended September 30, 2016 (unaudited)	For Year Ended December 31,				
		2015	2014	2013	2012	2011
Ratio of earnings to fixed charges.....	0.4	2.6	1.6[1]	1[2]	[3]	[4]

(1) Earnings not including an amount of approximately $4 million resulting from gain on bargain purchase.
(2) Earnings not including an amount of approximately $10.2 million resulting from gain on bargain purchase.
(3) Earnings were inadequate to cover fixed charges requirements by $1.5 million for the year ended December 31, 2012.
(4) Earnings were inadequate to cover fixed charges requirements by $0.5 million for the year ended December 31, 2011.

Our ratio of earnings to fixed charges is calculated by dividing (i) income from ordinary activities before income taxes plus fixed charges by (ii) fixed charges. Fixed charges consist of (i) interest expensed and capitalized and (ii) amortized premiums, discounts and capitalized expenses related to indebtedness.

3.5. CAPITALIZATION AND INDEBTEDNESS

The following table sets forth our capitalization and indebtedness as of September 30, 2016 (in thousands), on an actual basis and as adjusted to give effect to the completion of the offering of the Debentures and application of the gross proceeds therefrom, as if it had occurred on September 30, 2016.

The information in this table should be read in conjunction with, and is qualified by reference to, our consolidated financial statements and other financial information included in this Prospectus.

	September 30, 2016 Unaudited	
	Actual	**As Adjusted**
	(US$ thousands)	
Finance lease obligations, including current maturities	4,942	4,942
Long-term bank loans and others, including current maturities	17,696	17,696
Series A Debentures	41,618	41,618
Series B Debentures		27,042
Total indebtedness	64,256	85,831
Share capital	26,597	26,597
Share premium	77,724	77,724
Treasury shares	(1,983)	(1,983)
Reserves	(12,750)	(12,750)
Retained earnings	2,886	2,886
Attributed to owners of the Company's equity rights	92,474	92,474
Non-Controlling Interest	(563)	(563)
Total shareholders' equity	91,911	91,911
Total capitalization and indebtedness	156,167	183,209

3.6. SUMMARY CONSOLIDATED FINANCIAL DATA

For the years ended December 31, 2015, 2014, 2013, 2012 and 2011, we have prepared our consolidated financial statements in accordance with IFRS, as issued by the IASB.

The financial statements for the years ended December 31, 2015, 2014, 2013, 2012 and 2011 were audited by Somekh Chaikin, an independent registered public accounting firm and a member of KPMG International. The consolidated financial statements as of December 31, 2015 and 2014, and for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015, and the report thereon, are included elsewhere in this Prospectus.

The selected consolidated financial data set forth below should be read in conjunction with and is qualified by reference to our consolidated financial statements and the related notes, as well as "Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations" included elsewhere in this Prospectus.

The tables below set forth selected consolidated financial data under IFRS as issued by the IASB for the years ended December 31, 2015, 2014, 2013, 2012 and 2011. The information included in the tables has been derived from our audited consolidated financial statements included herein. The summary financial information as of June 30, 2016 and for the six months periods ended June 30, 2015 and 2016 have been derived from our interim unaudited condensed consolidated financial statements included elsewhere herein. In addition, the summary financial information as of and for the nine month period ended September 30, 2016 included below have been derived from our financial results for the three and nine months ended September 30, 2016 that are included elsewhere in this Prospectus based on the requirements of Item 8.A.5 of Form 20-F. Results for interim periods are not necessarily indicative of the results that may be expected for the entire year.

Consolidated Statements of Comprehensive Income (Loss)
(in thousands of U.S. Dollars except per share and share data)

	For the Nine Months ended,		For the Six Months ended,		For Year ended December 31,				
	September 30, 2016	September 30, 2015	June 30, 2016	June 30, 2015	2015	2014	2013	2012	2011
	Unaudited						Audited		
Revenues	10,574	11,613	6,513	7,228	13,817	15,782	12,982	8,890	6,114
Operating expenses	1,858	1,930	(1,159)	(1,472)	(2,854)	(3,087)	(2,381)	(1,954)	(1,391)
Depreciation expenses	3,654	3,694	(2,518)	(2,456)	(4,912)	(5,452)	(4,021)	(2,717)	(1,777)
Gross profit	5,062	5,989	2,836	3,300	6,051	7,243	6,580	4,219	2,946
General and administrative expenses	3,359	2,735	(1,840)	(1,706)	(3,745)	(4,253)	(3,449)	(3,110)	(3,102)
Share of profits (losses) of equity accounted investee	1,097	1,112	312	217	2,446	1,819	(540)	(232)	(596)
Other income (expense), net	85	60	85	57	21	1,438	(42)	146	-
Gain on bargain purchase	-	-	-	-	-	3,995	10,237	-	-
Capital loss, net	-	-	-	-	-	-	-	(394)	-
Operating profit (loss)	2,885	4,426	1,393	1,868	4,773	10,242	12,786	629	(752)
Financing income	196	370	164	122	2,347	2,245	204	550	1,971
Financing income (expenses) in connection with derivatives, net	(1,458)	4,496	(1,024)	5,306	3,485	(1,048)	1,543	(2,277)	(2,601)
Financing expenses	(3,260)	(3,926)	(1,895)	(4,101)	(5,240)	(4,592)	(4,201)	(2,046)	(608)
Financing income (expenses), net	(4,522)	940	(2,755)	1,327	592	(3,395)	(2,454)	(3,773)	(1,238)
Profit (loss) before taxes on income	(1,637)	5,366	(1,362)	3,195	5,365	6,847	10,332	(3,144)	(1,990)
Tax benefit (taxes on income)	(568)	2,122	(309)	(598)	1,933	(201)	(245)	1,011	1,018
Profit (loss) for the period	(2,205)	7,488	(1,671)	2,597	7,298	6,646	10,087	(2,133)	(972)
Profit (loss) attributable to:									
Owners of the Company	(1,910)	7,672	(1,476)	2,716	7,553	6,658	10,068	(2,110)	(972)
Non-controlling interests	(295)	(184)	(195)	(119)	(255)	(12)	19	(23)	-
Profit (loss) for the period	(2,205)	7,488	(1,671)	2,597	7,298	6,646	10,087	(2,133)	(972)
Other comprehensive income (loss) items that that are or may be reclassified to profit or loss:									
Foreign currency translation adjustments for foreign operations	(699)	(219)	(267)	699	(141)	(3,199)	6,038	1,620	(3,698)

	For the Nine Months ended,		For the Six Months ended,		For Year ended December 31,				
	September 30, 2016	September 30, 2015	June 30, 2016	June 30, 2015	2015	2014	2013	2012	2011
	Unaudited				Audited				
Other comprehensive income (loss) items that would not be reclassified to profit or loss:									
Presentation currency translation adjustments	3,164	(4,968)	2,018	(5,459)	(6,947)	(9,082)	-	-	-
Total other comprehensive income (loss)	2,465	(5,187)	1,751	(4,760)	(7,088)	(12,281)	6,038	1,620	(3,698)
Total comprehensive income (loss) for the period	260	2,301	80	(2,163)	210	(5,635)	16,125	513	(4,670)
Basic earnings (loss) per share	$ (0.18)	$ 0.72	$ (0.14)	$ 0.26	$ 0.7	$ 0.62	$ 0.94	$ (0.2)	$ (0.09)
Diluted earnings (loss) per share	$ (0.18)	$ 0.71	$ (0.14)	$ 0.25	$ 0.7	$ 0.62	$ 0.94	$ (0.2)	$ (0.09)
Weighted average number of shares used for computing basic earnings (loss) per share	10,677,977	10,705,267	10,678,003	10,607,598	10,715,634	10,692,371	10,692,371	10,709,294	10,775,458
Weighted average number of shares used for computing diluted earnings (loss) per share	10,677,977	10,761,301	10,678,003	10,766,863	10,758,370	10,808,288	10,752,808	10,709,294	10,775,458

Other financial data (in thousands of U.S. Dollars)

	For the Nine Months ended,		For the Six Months ended,		For Year ended December 31,				
	September 30, 2016	September 30, 2015	June 30, 2016	June 30, 2015	2015	2014	2013	2012	2011
EBITDA[(1)]	$6,539	$8,120	$3,911	$4,324	$ 9,685	$ 15,694	$ 16,807	$ 3,346	$1,025

(1) EBITDA is a non-IFRS measure and is defined as earnings before financial expenses, net, taxes, depreciation and amortization. We present this measure to enhance the understanding of our historical financial performance and to enable comparability between periods. While we consider EBITDA to be an important measure of comparative operating performance, EBITDA should not be considered in isolation or as a substitute for net income or other statement of operations or cash flow data prepared in accordance with IFRS as a measure of profitability or liquidity. EBITDA does not take into account our commitments, including capital expenditures and restricted cash and, accordingly, is not necessarily indicative of amounts that may be available for discretionary uses. Not all companies calculate EBITDA in the same manner, and the measure as presented may not be comparable to similarly-titled measures presented by other companies. Our EBITDA may not be indicative of our historic operating results; nor is it meant to be predictive of potential future results.

Reconciliation of Net income (loss) to EBITDA (in thousands of U.S. Dollars)

	For the Nine Months ended,		For the Six Months ended,		For Year ended December 31,				
	September 30, 2016	September 30, 2015	June 30, 2016	June 30, 2015	2015	2014	2013	2012	2011
Net income (loss) for the period	$(2,205)	$7,488	$(1,671)	$2,597	$7,298	$6,646	$10,087	$(2,133)	$(972)
Financing expenses (income), net	4,522	(940)	2,755	(1,327)	592	3,395	2,454	3,773	1,238
Tax benefit (taxes on income)	568	(2,122)	309	598	1,933	201	245	(1,011)	(1,018)
Depreciation and amortization	3,654	3,694	2,518	2,456	4,912	5,452	4,021	2,717	1,777
EBITDA	$6,539	$8,120	$3,911	$4,324	$9,685	$15,694	$16,807	$3,346	$1,025

Consolidated Statements of Financial Position Data (in thousands of U.S. Dollars except share data)

	At September 30,	At June 30,	At December 31,				
	2016	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	Unaudited				Audited		
Working capital (deficiency)	$25,480	$26,553	$23,410	$18,890	$(4,384)	$27,977	$31,856
Total assets	$161,762	$159,687	$160,327	$159,087	$146,930	$128,740	$126,392
Total liabilities	$69,851	$67,953	$66,262	$64,961	$47,169	$45,626	$42,331
Total equity	$91,911	$91,734	$94,065	$94,126	$99,761	$83,114	$84,061
Capital stock	$102,338[1]	$102,341[1]	$102,348[2]	$102,590[3]	$102,590[3]	$102,068[3]	$102,534[4]
Ordinary shares outstanding	10,677,595[1]	10,677,595[1]	10,678,888[2]	10,692,371[3]	10,692,371[3]	10,692,371[3]	10,769,326[4]

(1) Net of 255,959 treasury shares that were purchased during 2011, 2012, 2015 and 2016 (through September 30, 2016) according to a share buyback program that was authorized by our Board of Directors.
(2) Net of 254,666 treasury shares that were purchased during 2011, 2012 and 2015 according to a share buyback program that was authorized by our Board of Directors.
(3) Net of 85,655 treasury shares that were purchased during 2011 and 2012 according to a share buyback program that was authorized by our Board of Directors.
(4) Net of 8,700 treasury shares that were purchased during 2011 according to a share buyback program authorized by our Board of Directors.

3.7. USE OF PROCEEDS

The net proceeds from the offering, after deduction of the arranger's fees and other expenses and commissions of the offering, will be published in the Complementary Notice as set forth in section 2.4.9 to this Prospectus.

We intend to use the net proceeds from the sale of securities under this Prospectus for new investments, acquisitions or collaborations, including under the Ludan Agreement, and for general corporate purposes. We have not determined the amount of net proceeds to be used for any specific project. As a result, our management will have broad discretion in the allocation of the net proceeds. Pending use of the net proceeds, we intend to invest the proceeds, at our discretion, in a variety of non-speculative investments, including, but not limited to, short-term, investment-grade and interest-bearing instruments and foreign currency deposits.

3.8. DIVIDEND POLICY

On March 18, 2015, our Board of Directors adopted a dividend distribution policy, or the Policy, pursuant to which we intend to distribute a dividend of up to 33% of our annual distributable profits each year, either by way of a cash dividend, a share buyback program or a combination of both. Distributions or the amount or method of the distribution pursuant to the Policy are not guaranteed and are subject to the specific approval of our Board of Directors, based on various factors they deem appropriate including, among others, our financial position, our outstanding liabilities and contractual obligations, prospective acquisitions, our business plan and the market conditions. In addition, as described below, distributions are subject to the restrictions in the Deed of Trust governing our Series A Debentures and the Debentures offered by this Prospectus. Our Board of Directors may, subject to the circumstances and conditions stated above, declare additional dividend distributions, change the rate of a specific distribution or cancel a distribution (either as a revision to the Policy or on a more temporary basis). In addition, our Board of Directors may, in its absolute discretion and at any time, revise, update or terminate the Policy. Prior to the adoption of the Policy, we did not have a dividend distribution policy or distribute cash dividends in the past.

In May 2015, our Board of Directors approved the repurchase of up to $3 million of our ordinary shares. The authorized repurchases will be made from time to time in the open market on the NYSE MKT and Tel Aviv Stock Exchange or in privately negotiated transactions. The timing, volume and nature of share repurchases will be at the sole discretion of management and will be dependent on regulatory restrictions, market conditions, the price and availability of our ordinary shares, applicable securities laws and other factors, including compliance with the terms of our Series A Debentures. No assurance can be given that any particular amount of ordinary shares will be repurchased. The buyback program does not obligate us to acquire a specific number of shares in any period, and it may be modified, suspended, extended or discontinued at any time, without prior notice. As of December 31, 2016, we repurchased 170,529 ordinary shares in the NYSE MKT under this buyback program. On March 23, 2016, we announced the decision to distribute a cash dividend in the amount of $0.225 per share (an aggregate distribution of approximately $2.4 million). We distributed this dividend in April 2016.

The terms of the deed of trust governing our Series A Debentures and of the Debentures offered by this Prospectus restrict our ability to distribute dividends (for more information see "Liquidity and Capital Resources" below and the Deed of Trust included elsewhere in this Prospectus).

3.9. MANAGEMENT'S DISCUSSION AND ANALYSIS OF FINANCIAL CONDITION AND RESULTS OF OPERATIONS

The following discussion and analysis is based on and should be read in conjunction with our audited consolidated annual financial statements and our unaudited condensed consolidated interim financial statements for the six month period ended June 30, 2016, including the related notes, and the other financial information included in this Prospectus. The following discussion contains forward-looking statements that reflect our current plans, estimates and beliefs and involve risks and uncertainties. Our actual results may differ materially from those discussed in the forward-looking statements. Factors that could cause or contribute to such differences include those discussed below and elsewhere in this Prospectus.

Operating Results

General

We are involved in the production of renewable and clean energy. We own sixteen PV Plants that are operating and connected to their respective national grids as follows: (i) twelve photovoltaic plants in Italy with an aggregate installed capacity of approximately 22.6 MWp and (ii) four photovoltaic plants in Spain with an aggregate installed capacity of approximately 7.9 MWp. In addition, we indirectly own 9.375% of Dorad, which owns an approximate 850 MWp bi-fuel operated power plant in the vicinity of Ashkelon, Israel, 75% of Chashgal Elyon Ltd., Agira Sheuva Electra, L.P. and Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd., all of which are involved in a project to construct a 340 MW pumped storage hydro power plant in the Manara Cliff, Israel and 51% of Groen Gas Goor B.V., which is a company constructing an anaerobic digestion facility in Goor, the Netherlands.

IFRS

Our financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, or IFRS, as issued by the IASB, which differ in certain significant respects from U.S. Generally Accepted Accounting Principles, or U.S. GAAP.

Critical Accounting Policies and Estimates

Our significant accounting policies are more fully described in Note 2 to our consolidated financial statements and in notes 2 and 3 to our unaudited condensed consolidated interim financial statements as at June 30, 2016. Certain accounting principles require us to make certain estimates, judgments and assumptions that affect the reported amounts recognized in the financial statements. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. The changes in accounting estimates are recognized in the period of the change in estimate. The key assumptions made in the financial

statements concerning uncertainties at the balance sheet date and the critical estimates computed by us that may cause a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are the following:

Purchase price allocation

We are required to allocate the purchase price of investment in investees to the assets and liabilities of the investee, on the basis of their estimated fair value. This valuation requires management to use significant estimates and assumptions. The intangible assets that were recognized include the customer portfolio. Critical estimates that were used to value certain assets include, inter alia, the cash flows expected from the customer portfolio. Management's assessments regarding the fair value and useful life are based on assumptions management considered reasonable, but involve uncertainty, therefore actual results may be different.

Fair value measurement of non-trading derivatives

Within the scope of the valuation of derivative not traded on an active market, we make assumptions about unobserved data using valuation models.

Results of Operations

Six Months Ended June 30, 2016 Compared with Six Months Ended June 30, 2015

Revenues were approximately $6.5 million (approximately €5.8 million) for the six months ended June 30, 2016, compared to approximately $7.2 million (approximately €6.5 million) for the six months ended June 30, 2015. The decrease in revenues is mainly a result of relatively lower radiation levels during the six months ended June 30, 2016 compared to the six month period ended June 30, 2015, as 2015 was characterized by high levels of radiation.

Operating expenses were approximately $1.2 million (approximately €1 million) for the six months ended June 30, 2016, compared to approximately $1.5 million (approximately €1.3 million) for the six months ended June 30, 2015. The decrease in operating expenses is mainly attributable to lower expenses under O&M agreements and reduction of the municipal tax paid by our Italian subsidiaries. Depreciation expenses were approximately $2.5 million (approximately €2.2 million) for each of the six months ended June 30, 2016 and June 30, 2015.

General and administrative expenses were approximately $1.8 million for the six months ended June 30, 2016, compared to approximately $1.7 million for the six months ended June 30, 2015. During the six months ended June 30, 2016, we invested approximately $0.6 million in the Manara PSP, an amount that was recorded in the general and administrative expenses. The increase in general and administrative expenses in connection with the Manara PSP was partially offset by a decrease in other consulting expenses and reduced labor costs following the termination of employment of one of our senior employees.

Company's share of profits of equity accounted investee, after elimination of intercompany transactions, was approximately $0.3 million for the six months ended June 30, 2016, compared to approximately $0.2 million in the six months ended June 30, 2015.

Financing expenses, net was approximately $2.8 million for the six months ended June 30, 2016, compared to financing income, net of approximately $1.3 million for the six months ended June 30, 2015. The change in financing expenses was mainly due to the reevaluation of our EUR/USD forward transactions and interest rate swap transactions in the aggregate amount of approximately $5.3 million income during the six months ended June 30, 2015 compared to an approximately $1 million loss during the six months ended June 30, 2016, partially offset by income resulting from exchange rate differences in the amount of approximately $2.3 million.

Taxes on income were approximately $0.3 million for the six months ended June 30, 2016, compared to approximately $0.6 million for the six months ended June 30, 2015. This decrease in taxes on income compared to the corresponding period in 2015 resulted mainly from utilization of loss carried forwards due to tax benefits initially recognized as at the end of 2015.

Net loss was approximately $1.7 million for the six months ended June 30, 2016, compared to net income of approximately $2.6 million for the six months ended June 30, 2015.

Total other comprehensive income was approximately $1.7 million for the six months ended June 30, 2016, compared to a loss of approximately $4.8 million for the six months ended June 30, 2015. The change was mainly due to presentation currency translation adjustments as a result of fluctuations in the Euro/USD exchange rates.

Total comprehensive income was approximately $0.1 million for the six months ended June 30, 2016, compared to a loss of approximately $2.2 million for the six months ended June 30, 2015.

Year Ended December 31, 2015 Compared with Year Ended December 31, 2014

Revenues were approximately $13.8 million for the year ended December 31, 2015, compared to approximately $15.8 million for year ended December 31, 2014. Excluding unfavorable currency effects, revenues were up approximately 5% to €12.5 million from €11.9 million in the corresponding period last year. The change in revenues is mainly a result of an increase in revenues due to the acquisition of three photovoltaic plants in Murcia, Spain, or the Murcia PV Plants, on July 1, 2014. The decrease in the amount of reported revenues is due to the presentation of results in U.S. dollar and the devaluation of the Euro against the U.S. dollar during the period.

Operating expenses were approximately $2.9 million (€2.6 million) for the year ended December 31, 2015, compared to approximately $3.1 million (€2.3 million) for the year ended December 31, 2014. Depreciation expenses were approximately $4.9 million (€4.4 million) for the year ended December 31, 2015, compared to approximately $5.5 million (€4.1 million) for the year ended December 31, 2014. These changes resulted from an increase in expenses due to the addition of the Murcia PV Plants' operations acquired on July 1, 2014, offset by the devaluation of the Euro against the U.S. dollar.

General and administrative expenses were approximately $3.7 million for the year ended December 31, 2015, compared to approximately $4.3 million for the year ended December 31, 2014. The decrease in general and administrative expenses was mainly related to a reduction in consulting expenses.

Share of profits of equity accounted investee, after elimination of intercompany transactions, was approximately $2.4 million in the year ended December 31, 2015, compared to approximately $1.8 million in the year ended December 31, 2014. This increase is due to the commencement of operation of the Dorad Power Plant in May 2014.

Other income, net was approximately $0.02 million in the year ended December 31, 2015, compared to approximately $1.4 million in the year ended December 31, 2014. Other income was primarily attributable to compensation to be received in connection with a pumped storage project in the Gilboa, Israel initially recognized in 2014. The revaluation of such financial asset is recognized as other income for the year ended December 31, 2015.

Gain on bargain purchase was $0 for the year ended December 31, 2015, compared to approximately $4 million for the year ended December 31, 2014. The gain on bargain purchase recorded for the year ended December 31, 2014 resulted from the acquisition of the Murcia PV Plants on July 1, 2014, as more fully described below under the discussion of gain on bargain purchase for the year ended December 31, 2014 compared to the year ended December 31, 2013.

Financing income, net was approximately $0.6 million for the year ended December 31, 2015, compared to financing expenses, net of approximately $3.4 million for the year ended December 31, 2014. The change in financing income was mainly due to the reevaluation of our EUR/USD forward transactions, interest rate swap transactions and settlement of our currency interest rate swap transactions in the aggregate amount of approximately $5.6 million, partially offset by expenses resulting from exchange rate differences in the amount of approximately $1.8 million, approximately $0.8 million interest on loans and interest rate swap transactions and approximately $2.5 million interest and other costs in connection with our Series A Debentures.

Tax benefit was approximately $1.9 million in the year ended December 31, 2015, compared to taxes on income of approximately $0.2 million in the year ended December 31, 2014. The tax benefit for the year ended December 31, 2015 is a result of the application of a tax incentive by several of our Italian subsidiaries (“Tremonti- ambiente”).

Net income was approximately $7.3 million in the year ended December 31, 2015, compared to approximately $6.6 million in the year ended December 31, 2014.

Total other comprehensive loss was approximately $7.1 million for the year ended December 31, 2015, compared to approximately $12.3 million in the year ended December 31, 2014. The change was mainly due to presentation currency translation adjustments as a result of fluctuations in the Euro/USD exchange rates. Such loss is a result of the devaluation in the Euro against the U.S. Dollar of approximately 10.4% for the year ended December 31, 2015 and approximately 11.8% for the year ended December 31, 2014.

Total comprehensive income was approximately $0.2 million in the year ended December 31, 2015, compared to a loss of approximately $5.6 million in the year ended December 31, 2014. The comprehensive income for the year ended December 31, 2015 was primarily due to the total other comprehensive loss of approximately $7.1 million for the period, which offset our net income of approximately $7.3 million for the period.

Year Ended December 31, 2014 Compared with Year Ended December 31, 2013

Revenues were approximately $15.8 million for the year ended December 31, 2014, compared to approximately $13 million for the year ended December 31, 2013. Operating expenses were approximately $3.1 million for the year ended December 31, 2014, compared to approximately $2.4 million for the year ended December 31, 2013. Depreciation expenses were approximately $5.5 million for the year ended December 31, 2014, compared to approximately $4 million for the year ended December 31, 2013. These increases resulted from the operations of the Murcia PV Plants acquired on July 1, 2014 and the Veneto PV Plants acquired on June 26, 2013, all of which were not included in our results prior to their acquisition, slightly offset by relatively low radiation levels during the year ended December 31, 2014, the implementation of a new remuneration scheme in Spain adopted in 2014 effective from July 1, 2013 and a decrease in market prices of electricity in Italy.

Gain on bargain purchase was approximately $4 million for the year ended December 31, 2014 compared to approximately $10.2 for the year ended December 31, 2013. The gain on bargain purchase for the year ended December 31, 2014 resulted from the consummation on July 1, 2014 of the acquisition of the Murcia PV Plants. The final consideration paid for the Murcia PV Plants and the related licenses was approximately Euro 9.8 million (approximately $13.3 million). The Murcia PV Plants were acquired in a tender process from Gerlicher Solar Espana S.L, the subsidiary of a German company, Gerlicher Solar AG, in insolvency proceedings. The factors we believe contributed to the bargain purchase price were: (a) as noted, the seller was in insolvency proceedings and was therefore under pressure to realize the assets and repay its creditors; (b) the complexity of a cross-border transaction (with due diligence efforts required in both Spain and Germany), (c) one of the critical considerations upon which the liquidator selected the top proposals was the issue of funding, with preference provided to proposals that included full self-financing over proposals that included obtaining financing as a condition on the part of the bidder, and our bid was not conditioned on obtaining additional financial resources in order to fully fund the purchase price; and (d) the liquidator was interested in selling the three plants together, mainly due to the complexity of splitting the existing contracts between the three plants (insurance contracts, security, maintenance, etc.) and for reasons of efficiency and time constraints, and our bid entailed the purchase of the three plants. We believe that these factors, combined with our experience in the Spanish and Italian photovoltaic field, provided the liquidator with the assurance that the transaction, if executed with us, would be consummated swiftly and efficiently. Taking into account the liquidator's interest in realizing the assets under receivership and advancing the insolvency proceedings, the liquidator was willing to sell the Murcia PV Plants to us at a bargain price. The gain on bargain purchase for the year ended December 31, 2013 resulted from the consummation on June 26, 2013 of the acquisition of the Veneto PV Plants. The final consideration paid for the Veneto PV Plants and the related licenses was approximately Euro 23.5 million (approximately $30.7 million). The Veneto PV Plants were acquired in a tender process from Solibra Solar Solutions GmbH, a German company in insolvency proceedings. The factors that we believe contributed to the bargain purchase price were: (a) as noted, the seller was in insolvency proceedings and was therefore under pressure to realize the assets and repay its creditors; (b) for various reasons, including the complexity of a cross-border transaction (with due diligence efforts required in both Italy and Germany), a limited number of bids were submitted, and only a few of those were actually considered; (c) one of the critical considerations upon which the liquidator selected the top proposals was the issue of funding, with preference provided to proposals that included full self-financing over proposals that included obtaining financing as a condition on the part of the bidder, and our bid was not

conditioned on obtaining additional financial resources in order to fully fund the purchase price; (d) the liquidator was interested in selling the two plants together, mainly due to the complexity of splitting the existing contracts between the two plants (insurance contracts, security, maintenance, etc.) and for reasons of efficiency and time constraints, and our bid entailed the purchase of both plants; (e) we were already familiar with the Veneto PV Plants due to our interest in acquiring them in the past, and therefore we could more easily complete the due diligence process and structure a bid that would be acceptable to the liquidator; and (f) due to the limited number of bids considered by the liquidator, we were also able to enter into direct negotiations with the liquidator following the tender process, which eventually resulted in an additional price reduction as the liquidator believed a further reduction would contribute to the efficient consummation of the acquisition. We believe that these factors, combined with our experience in the Italian photovoltaic field and our familiarity with the Veneto PV Plants, provided the liquidator with the assurance that the transaction, if executed with us, would be consummated swiftly and efficiently. Taking into account the liquidator's interest in realizing the assets under receivership and advancing the insolvency proceedings, the liquidator was willing to sell the Veneto PV Plants to us at a bargain price.

General and administrative expenses were approximately $4.3 million for the year ended December 31, 2014, compared to approximately $3.5 million for the year ended December 31, 2013. The increase resulted mainly from the inclusion in the general and administrative expenses for the corresponding period in 2013 of proceeds from a bond received from a contractor of four of our photovoltaic plants that entered into insolvency proceedings, in the amount of approximately $0.6 million, which offset general and administrative expenses for that period. In addition, the general and administrative expenses for the year ended December 31, 2014 included expenses, some of which were not included in the corresponding period in 2013, mainly expenses in the amount of approximately $0.2 million in connection with the payment of bonuses to employees and aggregate expenses in the amount of approximately $0.7 million in connection with a pumped storage project in the Manara Cliff in Israel, a pre-bid agreement executed with respect to a joint offer to acquire participating interests in two exploration and drilling licenses off-shore Israel (Karish Tanin) and other due diligence and transaction expenses and an increase in management fees.

Company's share of profits of equity accounted investee, after elimination of intercompany transactions, was approximately $1.8 million in the year ended December 31, 2014, compared to losses of approximately $0.5 million in the year ended December 31, 2013. This increase is due to the commencement of the Dorad Power Plant commercial operations in May 2014.

Other income, net was approximately $1.4 million in the year ended December 31, 2014, compared to other expense, net of approximately $42,000 in the year ended December 31, 2013. Other income, net for the year ended December 31, 2014 was mainly due to income receivables in connection with a pumped storage project in the Gilboa, Israel, net of the fair value measurement of the option to acquire additional shares in Dori Energy. Other expense, net for the year ended December 31, 2013 was primarily due to such option fair value measurement.

Financing expenses, net were approximately $3.4 million in the year ended December 31, 2014, compared to approximately $2.5 million in the year ended December 31, 2013. The increase in financing expenses, net was mainly due to financing expenses in connection with the reevaluation of our SWAP contracts and related payments. Financing expenses included approximately $1 million of expenses in connection with the repayment of a loan by a wholly-owned Italian subsidiary of the

Company and termination of related swap contract and interest payment and expenses due on and in connection with our Series A Debentures.

Taxes on income were approximately $0.2 million in the year ended December 31, 2014 and in the year ended December 31, 2013.

Net income was approximately $6.6 million in the year ended December 31, 2014, compared to approximately $10.1 million in the year ended December 31, 2013.

Other comprehensive loss from foreign currency translation adjustments of foreign operations were approximately $3.2 million in the year ended December 31, 2014, compared to income of approximately $6 million in the year ended December 31, 2013. The changes for the years ended December 31, 2014 and December 31, 2013 were due to our investment in Dori Energy. Loss from foreign currency translation adjustments in the year ended December 31, 2014 resulted from the devaluation of the NIS against the U.S. dollar of approximately 11.7% during 2014. Income from foreign currency translation adjustments in the year ended December 31, 2013 resulted from appreciation of the NIS against the U.S. dollar of approximately 7.5% during 2013.

Loss due to presentation currency translation adjustments was approximately $9.1 million in the year ended December 31, 2014, compared to $0 in the year ended December 31, 2013. The presentation currency translation adjustments in the year ended December 31, 2014 resulted from our determination that our functional currency changed from the U.S. Dollar to the Euro with effect from January 1, 2014. Such loss is a result the devaluation in the Euro against the U.S. Dollar of approximately 11.8%.

Total comprehensive loss was approximately $5.6 million in the year ended December 31, 2014, compared to income of approximately $16.1 million in the year ended December 31, 2013. The comprehensive loss for the year ended December 31, 2014 was primarily due to the total other comprehensive loss of approximately $12.3 million for the period, which offset our net income of approximately $6.6 million for the period.

Impact of Inflation and Fluctuation of Currencies

The annual rate of inflation in Israel was 1.8% in the year ended December 31, 2013, it decreased to 0.2% in the year ended December 31, 2014 and further decreased to a deflation of 1% in the year ended December 31, 2015.

We hold cash and cash equivalents, marketable securities and restricted cash in various currencies, including U.S. Dollar, Euro and NIS. Our investments in our Italian and Spanish PV Plants, in U. Dori Energy Infrastructures Ltd., or Dori Energy, and in Manara PSP, are denominated in Euro and NIS, respectively. Our Series A Debentures are denominated in NIS and the interest and principal payments are made in NIS and the financing we have obtained in connection with four of our PV Plants bears interest that is based on EURIBOR rate. In addition, as our functional currency is the Euro, our balance sheet that is presented in U.S. Dollars is exposed to changes due to fluctuations in the exchange rates. We therefore are affected by changes in the prevailing Euro/U.S. dollar and Euro/NIS exchange rates. We entered into various swap transactions in order to minimize our currency risks. We cannot

predict the rate of appreciation/depreciation of the NIS or the Euro against the U.S. Dollar in the future, and whether these changes will have a material adverse effect on our finances and operations.

The table below sets forth the annual and semi-annual rates of appreciation (or depreciation) of the NIS against the Euro and of the U.S. Dollar against the Euro.

	Year ended December 31,			Six months ended June 30,	
	2015	**2014**	**2013**	**2016**	**2015**
Appreciation (Depreciation) of the NIS against the Euro.....	(10.1)%	(1.2)%	(2.8)%	0.9%	(10.7)%
Appreciation (Depreciation) of the U.S. Dollar against the Euro.....	(10.4)%	(11.8)%	4.5%	2.3%	(7.8)%

The semi-annual rate of inflation in Israel was 0% in the six months ended June 30, 2016, compared to a deflation rate of approximately 0.2% in the six months ended June 30, 2015.

The representative Euro exchange rate was NIS 4.219 for one Euro on June 30, 2015 and NIS 4.284 for one Euro on June 30, 2016. The average exchange rates for converting NIS to Euro during the six-month periods ended June 30, 2015 and 2016 were NIS 4.368 and 4.309 for one Euro, respectively. The exchange rate as of September 1, 2016 was NIS 4.210 for one Euro.

The representative Euro exchange rate was U.S. Dollar 1.12 for one Euro on June 30, 2015 and U.S. Dollar 1.114 for one Euro on June 30, 2016. The average exchange rates for converting the U.S. Dollar to Euro during the six-month periods ended June 30, 2015 and 2016 were U.S. Dollar 1.118 and 1.116 for one Euro, respectively. The exchange rate as of September 1, 2016 was U.S. Dollar 1.115 for one Euro.

The representative Euro exchange rate was U.S. dollar 1.378 for one Euro on December 31, 2013, U.S. dollar 1.215 for one Euro on December 31, 2014 and U.S. dollar 1.088 for one Euro on December 31, 2015. The average exchange rates for converting the U.S. dollar to Euro during the years ended December 31, 2013, 2014 and 2015 were U.S. dollar 1.329, 1.329, and 1.11 for one Euro, respectively. The exchange rate as of March 1, 2016 was U.S. dollar 1.086 for one Euro.

The representative Euro exchange rate was NIS 4.782 for one Euro on December 31, 2013, NIS 4.725 for one Euro on December 31, 2014 and NIS 4.247 for one Euro on December 31, 2015. The average exchange rates for converting the NIS to Euro during the years ended December 31, 2013, 2014 and 2015 were NIS 4.797, 4.747 and 4.311 for one Euro, respectively. The exchange rate as of March 1, 2016 was NIS 4.237 for one Euro.

Our management determined that our functional currency is the Euro and elected the U.S. dollar as our reporting currency.

Items included in the financial statements of each of our subsidiaries and investee are measured using their functional currency. When a company's functional currency differs from its parent's

functional currency that entity represents a foreign operation whose financial statements are translated so that they can be included in the consolidated financial statements as follows:

The assets and liabilities of foreign operations, including adjustments arising on acquisition, are translated at exchange rates at the reporting date. The income and expenses for each period presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income (loss) are translated at average exchange rates for the presented periods; however, if exchange rates fluctuate significantly, income and expenses are translated at the exchange rates at the date of the transactions. Foreign currency differences are recognized in equity as a separate component of other comprehensive income (loss): "foreign currency translation adjustments".

For information concerning hedging transactions entered, see “Quantitative and Qualitative Disclosures About Market Risk.”

Governmental Economic, Fiscal, Monetary or Political Policies or Factors that have or could Materially Affect our Operations or Investments by U.S. Shareholders

Governmental Regulations Affecting the Operations of our PV Plants

Our PV Plants are subject to comprehensive regulation and we sell the electricity produced by our PV Plants for rates determined by governmental legislation and to local governmental entities. Any change in the legislation that affects PV plants such as our PV Plants could materially adversely affect our results of operations. The continued economic crisis in Europe and specifically in Italy and Spain could cause the applicable legislator to reduce benefits provided to operators of PV plants or to revise the Feed-in-Tariff system that currently governs the sale of electricity in Italy and Spain. For more information see “Risk Factors - Risks Related to our Business” and “Material Effects of Government Regulations on the PV Plants” included elsewhere in this Prospectus.

Effective Israeli Corporate Tax Rate

Israeli companies are generally subject to company tax on their taxable income. The Israeli corporate tax rate was 25% in 2013. The corporate tax rate increased to 26.5% in 2014 and 2015 and was reduced to 25% as of January 1, 2016. The Israeli Parliament on December 22, 2016, approved the Israeli Budgetary Law for 2017 and 2018, or the Budget Law. The Budget Law reduces the regular corporate tax rate from 25% to 24% in 2017 and to 23% in 2018.

As of December 31, 2015, we had tax loss carry-forwards in the amount of approximately NIS 140 million (approximately $36 million). Under current Israeli tax laws, tax loss carry-forwards do not expire and may be offset against future taxable income.

Liquidity and Capital Resources

General

As of February 15, 2017, we held approximately $22 million in cash and cash equivalents, approximately $1 million in marketable securities and approximately $1.9 million in restricted cash.

Although we now hold the aforementioned funds and are seeking additional funds through the issuance of the Debentures, we may need additional funds if we seek to acquire certain new businesses and operations. If we are unable to raise funds through public or private financing of debt or equity, we will be unable to fund certain business combinations that could ultimately improve our financial results. We cannot ensure that additional financing will be available on commercially reasonable terms or at all.

We entered into the Leasing Agreements with Leasint, the Finance Agreement with Centrobanca and the Loan Agreement with UBI in connection with the financing of five of our Italian PV Plants (all as defined and more fully described below). In January 2014 and June 2014 we issued the Series A Debentures, as more fully described below. In addition, during 2011 we entered into a loan agreement with Unicredit S.p.A., or Unicredit, in connection with the financing of two of our Italian PV Plants (the underlying loan was repaid during 2014) and during 2013 we entered into a loan agreement with Israel Discount Bank Ltd. or the Discount Loan Agreement (the underlying loan was repaid during 2014). Except for the Debentures, we currently have no agreements, commitments or understandings for additional financing, however we intend to finance the remainder of our PV Plants by bank loans or other means of financing.

As of June 30, 2016 we had working capital of approximately $26.6 million. As of December 31, 2015, we had working capital of approximately $23.4 million, compared to working capital of approximately $18.9 million as of December 31, 2014. In our opinion, our working capital is sufficient for our present requirements.

We currently invest our excess cash in cash and cash equivalents that are highly liquid and in marketable securities.

As of June 30, 2016, we held approximately $16.7 million in cash and cash equivalents, approximately $0.1 million in short-term restricted cash, approximately $5.5 million in marketable securities and approximately $5.4 million in long-term restricted cash, compared with approximately $18.7 million in cash and cash equivalents, approximately $0.1 million in short-term restricted cash, approximately $6.5 million in marketable securities and approximately $5.3 million in long-term restricted cash we held at December 31, 2015. The decrease in cash and cash equivalents mainly results from the payment of a cash dividend in April 2016.

As of December 31, 2015, we had approximately $18.7 million of cash and cash equivalents, compared with approximately $15.8 million of cash and cash equivalents at December 31, 2014 and approximately $7.2 million of cash and cash equivalents at December 31, 2013. The increase in cash during the year ended December 31, 2015 was mainly due to proceeds in connection with the Loan Agreement with UBI. The increase in cash during the year ended December 31, 2014 was mainly attributable to funds raised in the offering of our Series A Debentures.

From 2013 through December 31, 2016, we made capital expenditures of an aggregate amount of approximately Euro 30.7 million (approximately $32 million, based on the U.S. Dollar/NIS exchange rate as at December 31, 2016) in connection with our Italian and Spanish PV Plants. Our aggregate capital expenditure in connection with the acquisition of shares in Dori Energy, including the exercise of options to acquire additional shares of Dori Energy during 2015 and 2016, which increased our percentage holding to 50%, is approximately $35.4 million (excluding repayment of shareholders'

loans in the amount of approximately NIS 30 million received in July 2016 (approximately $7.8 million).

From 2014 through February 1, 2017, capital expenditures incurred in connection with the Manara Pumped Storage Project, including amounts recorded in the General and administrative expenses, was approximately $4.1 million.

As at December 31, 2016, capital expenditures incurred and expected in connection with the Goor Project is approximately EUR 2 million (approximately $2.1 million, based on the U.S. Dollar/NIS exchange rate as at December 31, 2016).

Project Finance

We executed several project finance agreements in connection with seven of the PV Plants (of which one loan in connection with two of our PV Plants was repaid during 2014) and may in the future exercise additional project finance agreements with respect to one or more of the remaining PV Plants. The following is a brief description of the project finance agreements that existed during the year ended December 31, 2015 in connection with several of the PV Plants.

Leasint

On December 31, 2010, Ellomay PV Five S.r.l. and Ellomay PV Six S.r.l., our wholly-owned Italian subsidiaries that are the PV Principal for the Troia 9 and Troia 8 PV Plants, respectively, entered into Financial Leasing Agreements, or the Leasing Agreements, with Leasint S.p.A., or Leasint.

Pursuant to the Leasing Agreements, each of Ellomay PV Five and Ellomay PV Six sold the PV Plants owned by them for an aggregate of Euro 3.795 million before applicable VAT (such amount included payments to the EPC Contractors) and Leasint, in turn, leases the PV Plant to each of these entities in consideration for (i) a down-payment equal to approximately 21% of the consideration and (ii) monthly payments of approximately Euro 20,000 commencing 210 days following the transfer of ownership of the relevant PV Plant to Leasint, for the duration of the Leasing Agreement (17 years), representing a nominal annual interest rate of 3.43%. The monthly payments are linked to the 3-month EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). At the end of term of the Leasing Agreement, each of the respective subsidiaries has the option to purchase the PV Plant from Leasint for 1% of the consideration.

The Leasing Agreements provide that the PV Principals shall be responsible and liable to Leasint for the acceptance of the plant and for the adherence with applicable laws, and the PV Principals shall undertake any risk in connection with the PV Plant, including, *inter alia*, the operation and the maintenance of the PV system. The Leasing Agreements also include indemnification undertakings towards Leasint and further provides Leasint with the rights to independently verify the correct performance of the works.

The Leasing Agreements may not be assigned by the PV Principals. In connection with the Leasing Agreements, the relevant PV Principals assigned their rights to receive credits from GSE to Leasint (to be used for payment of the monthly installments).

In connection with the Leasing Agreements, Ellomay Luxemburg, our wholly-owned subsidiary and the parent company of Ellomay PV Five and Ellomay PV Six, (i) undertook not to transfer its holdings in these companies without the prior written consent of Leasint, (ii) provided a pledge on the shares it holds in such companies in favor of Leasint in order to guarantee the obligations of these companies under the respective Leasing Agreement and (iii) agreed to subordinate any receivables it may be entitled to receive from these companies. In connection with the Leasing Agreements and the foregoing undertakings by Ellomay Luxemburg, we undertook not to transfer more than 20% of our holdings of Ellomay Luxemburg without the prior written consent of Leasint.

As of December 31, 2015, all available funds under the Leasing Agreements, amounting to approximately Euro 6 million, were utilized.

Centrobanca (acquired by UBI in 2013)

On February 17, 2011, Ellomay PV One S.r.l., our wholly-owned Italian subsidiary that is the PV Principal for the Del Bianco and Costantini PV Plants, entered into a project finance facilities credit agreement, or the Finance Agreement, with Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., or Centrobanca.

Pursuant to the Finance Agreement, Ellomay PV One received two lines of credit in the aggregate amount of Euro 4.65 million divided into:

(i) a Senior Loan, to be applied to the costs of construction of the PV Plants (up to 80% of the relevant amount), in the amount of Euro 4.1 million, accruing interest at the EURIBOR rate, increased by a margin of 200 basis points per annum, repaid semi-annually with a maturity date of December 31, 2027; and

(ii) a VAT Line, for payment of VAT due on the costs of construction in the amount of Euro 0.55 million, accruing interest at the EURIBOR rate, increased by 160 basis points per annum. As of December 31, 2013 the entire VAT Line was repaid.

The Finance Agreement provides for a default interest that will accrue upon the occurrence of certain events, including a delay in payments, acceleration, termination and withdrawal. The outstanding loans may be prepaid on predetermined dates, upon payment of a fee equal to 2% of the prepaid amount. The Finance Agreement also provides for mandatory prepayment upon the occurrence of certain events, including in the event the present value of cash flow available for debt services/debt outstanding (the Loan Life Coverage Ratio) is lower than a pre-determined ratio and in the event of a change of more than 49% of the ownership of Ellomay PV One (unless Centrobanca resolves to maintain the financing in force based on the identity and undertakings of the new shareholder). The Finance Agreement includes various customary representations, warranties and covenants, including covenants to maintain certain financial ratios.

No amount re-paid or pre-paid under the Finance Agreement may be re-borrowed by Ellomay PV One. Ellomay PV One may not transfer any of the credits or other rights or obligations under the Finance Agreement without the prior consent of Centrobanca.

In connection with the Finance Agreement, Ellomay PV One provided securities to Centrobanca, including a mortgage on the PV Plants and an assignment of receivables deriving from the project contracts (including the agreements with GSE) and VAT credits (to be used for repayment of the outstanding loans).

In connection with the Finance Agreement, Ellomay Luxemburg, our wholly-owned subsidiary and the parent company of Ellomay PV One (i) provided a pledge on the shares it holds in this company in favor of Centrobanca in order to guarantee the obligations of this company under the Finance Agreement and related documents, (ii) agreed to the subordination of any receivables it may be entitled to receive from these companies and (iii) entered into an equity contribution agreement with Ellomay PV One. In connection with the Finance Agreement and the foregoing undertakings by Ellomay Luxemburg, we undertook to Ellomay Luxemburg that for so long as we remain its sole shareholder and it remains the sole shareholder of the Ellomay PV One and if it does not have sufficient funds, we will provide it with sums necessary to enable Ellomay Luxembourg to contribute equity to Ellomay PV One in order to, *inter alia*, cover part of the costs of the PV Project and ensure that the Debt/Equity Ratio meets the requirements of the Finance Agreement.

As of December 31, 2015, all available funds under the Finance Agreement, amounting to approximately Euro 4.4 million, were utilized.

UBI

On June 29, 2015, Soleco S.r.l. entered into a loan agreement, or the Loan Agreement, with UBI Banca S.c.p.a., or UBI, pursuant to which it received financing amounting to approximately Euro 10.3 million, net of expenses capitalized in the amount of approximately Euro 0.4 million bearing interest at the Euribor 6 month rate plus a range of 2.85% per annum. The interest on the loan and principal are repaid semi-annually. The final maturity date of this loan is December 31, 2029.

The Loan Agreement provides for a default interest that will accrue upon the occurrence of certain events, including a delay in payments, acceleration, termination and withdrawal. The outstanding loan may be prepaid subject to certain conditions and subject to payment of 0.5% of the prepaid amount for the first two years. The Loan Agreement also provides for mandatory prepayment upon the occurrence of certain events, including in the event Ellomay Luxemburg ceases holding more than 51% of Soleco. The Loan Agreement includes various customary representations, warranties and covenants, including covenants to maintain certain financial ratios.

In connection with the Loan Agreement, Soleco provided securities to UBI, including a mortgage on the PV Plant and an assignment of receivables deriving from the project contracts (including the agreements with GSE).

In connection with the Loan Agreement, Ellomay Luxemburg, our wholly-owned subsidiary and the parent company of Soleco (i) provided a pledge on the shares it holds in this company in favor of UBI in order to guarantee the obligations of this company under the Loan Agreement and related documents and (ii) agreed to the subordination of any receivables it may be entitled to receive from this company. In addition, we and Ellomay Luxemburg entered into an equity contribution agreement with

Soleco and we provided a parent company guarantee in the amount of Euro 1 million with respect to certain events.

As of December 31, 2015, all available funds under the Loan Agreement, amounting to approximately Euro 10.7 million, were utilized.

Unicredit

On December 20, 2011, Ellomay PV Two S.r.l., our wholly-owned Italian subsidiary that is the PV Principal for the Giaché and Massaccesi PV Plants, entered into a loan agreement with Unicredit. Pursuant to the loan agreement, Ellomay PV Two received a line of credit up to an amount of Euro 5.047 million bearing interest at the EURIBOR 6 month rate plus a range of 5.15%-5.35% per annum, depending on the period in which interest is accrued during the term of the loan agreement. The principal and interest on the loan were due to be repaid semi-annually. The final maturity date of this loan was originally December 31, 2029. As of December 31, 2013, all available funds under the Loan Agreement, amounting to approximately Euro 5 million, were utilized and as of December 31, 2014 all outstanding amounts under this loan agreement were repaid by us in full.

Other Financing Activities

Series A Debentures

On January 13, 2014, we issued NIS 120 million (approximately $34.4 million, as of the issuance date) of unsecured non-convertible Series A Debentures due December 31, 2023 through a public offering that was limited to residents of Israel at a price of NIS 973 per unit (each unit comprised of NIS 1,000 principal amount of Series A Debentures). The Series A Debentures bear fixed interest at the rate of 4.6% per year and are not linked to the Israeli CPI or otherwise. The gross proceeds of the offering were approximately NIS 116.8 million (approximately $33.5 million, at the date of issuance) and the net proceeds of the offering, net of related expenses such as consultancy fee and commissions were approximately NIS 114.7 million (approximately $32.9 million). During June 2014, we issued Series A Debentures in an aggregate par value of NIS 80.341 million to Israeli classified investors in a private placement. The gross proceeds of the private placement were approximately NIS 81.1 million (approximately $23.6 million, at the date of issuance) at a price of NIS 1,010 per unit and the net proceeds of the offering, net of related expenses such as consultancy fee and commissions and interest paid on these additional Series A Debentures in June 2014 were NIS 78.9 million (approximately $22.9 million). The Series A Debentures are traded on the TASE and have been rated ilA-, on a local scale, by Standard & Poor's Maalot Ltd.

The principal amount of Series A Debentures is repayable in ten equal annual installments on December 31 of each of the years 2014 through 2023 (inclusive) and is not linked to the CPI or otherwise. The Series A Debentures bear a fixed annual interest rate of 4.6%, payable semi-annually on June 30 and December 31 of each of the years 2014 through 2023 (inclusive). The aggregate gross and net proceeds received in connection with the offering of our Series A Debentures during the year ended December 31, 2014 were approximately NIS 197.9 million (approximately $50.9 million, as at December 31, 2014) and approximately NIS 193.6 million (approximately $49.8 million, as at December 31, 2014), respectively.

The Series A Deed of Trust includes customary provisions and also includes the following: (i) a negative pledge such that we may not place a floating charge on all of our assets, subject to certain exceptions, and (ii) an obligation to pay additional interest for certain security rating downgrades, up to an increase of 1% for a decrease of four rating levels compared to the rating at the time of issuance of the Series A Debentures. The Series A Deed of Trust does not restrict our ability to issue any new series of debt instruments, other than in certain specific circumstances, and enables us to expand the Series A Debentures subject to maintaining the rating assigned to the Series A Debentures and our continued compliance with the financial covenants included in the Series A Deed of Trust.

The Series A Deed of Trust further includes a number of customary causes for immediate repayment, including a default in connection with certain financial covenants for two consecutive financial quarters, which is not cured within the cure period set forth in the Series A Deed of Trust. The financial covenants are as follows:

1. The Company's equity, on a consolidated basis, shall not be less than $55 million;

2. The ratio of (a) the short-term and long-term debt from banks, in addition to the debt to holders of debentures issued by the Company and any other interest-bearing financial obligations, net of cash and cash equivalents and short-term investments and net of project finance, including hedging transactions in connection with such project finance, of the subsidiaries of the Company, or, together, the Net Financial Debt, to (b) the equity of the Company, on a consolidated basis, plus the Net Financial Debt, shall not exceed a rate of 65%; and

3. The ratio of (a) the Company's equity, on a consolidated basis, to (b) the Company's balance sheet, on a consolidated basis, shall not be less than a rate of 20%.

The Series A Deed of Trust further provides that we may make distributions (as such term is defined in the Companies Law, e.g. dividends), to our shareholders, provided that: (a) our equity following such distribution will not be less than $75 million, (b) we meet the financial covenants set forth above prior to and following the distribution, (c) we will not distribute more than 75% of the distributable profit and (d) we will not distribute dividends based on profit due to revaluation (for the removal of doubt, negative goodwill will not be considered a revaluation profit).

Cash flows

The following table summarizes our cash flows for the periods presented:

	Six months ended June 30,		Year ended December 31,		
	2016	**2015**	**2015**	**2014**	**2013**
	(Unaudited)		**(Audited)**		
	(U.S. dollars in thousands)				
Net cash provided by operating activities	557	1,696	4,911	3,336	6,389
Net cash provided by (used in) investing activities	59	(5,376)	(4,485)	(16,065)	(42,779)
Net cash provided by (used in) financing activities	(2,967)	530	4,444	24,938	9,874
Exchange differences on balances of cash and cash equivalents	349	(917)	(1,911)	(3,689)	462
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	(2,002)	(4,067)	2,959	8,520	(26,054)
Cash and cash equivalents at beginning of period	18,717	15,758	15,758	7,238	33,292
Cash and cash equivalents at end of period	16,715	11,691	18,717	15,758	7,238

Operating activities

In the six months ended June 30, 2016, net cash provided by operating activities was approximately $0.6 million. In the six months ended June 30, 2015, net cash provided by operating activities was approximately $1.7 million.

The decrease in net cash provided by operating activities is mainly attributable to proceeds from settlement of derivatives in the amount of approximately $0.5 million and a VAT refund received by one of our Spanish subsidiaries during the six month period ended June 30, 2015 amounting to approximately $0.6 million, and increased expenditure in connection with our pumped storage plant in the Manara Cliff during the six month period ended June 30, 2016.

In the year ended December 31, 2015, net cash provided by operating activities was approximately $4.9 million, primarily due to collection of revenue from the sale of electricity by our PV Plants. In the year ended December 31, 2014, net cash provided by operating activities was approximately $3.3 million, primarily due to collection of revenue from the sale of electricity by our PV Plants. In the year ended December 31, 2013, net cash provided by operating activities was approximately $6.4 million, primarily due to collection of revenue from the sale of electricity by our PV Plants, VAT refunds received in Italy and Spain and the enforcement of bonds received from one of our contractor's in Italy as part of its obligations under the EPC agreements.

Investing activities

Net cash provided by investing activities was approximately $0.1 million in the six months ended June 30, 2016, primarily due to proceeds from the investment in marketable securities, partially offset by expenses due to the exercise of an option to acquire additional shares of Dori Energy.

Net cash used in investing activities was approximately $5.4 million in the six months ended June 30, 2015, primarily due to the exercise of an option to acquire additional shares of Dori Energy.

Net cash used in investing activities was approximately $4.5 million in the year ended December 31, 2015, primarily attributable to the exercise of the first option to acquire additional share capital of Dori Energy.

Net cash used in investing activities was approximately $16.1 million in the year ended December 31, 2014, primarily due to the acquisition of the Murcia PV Plants, our additional investments in Dori Energy via the extension of shareholder loans and our investment in marketable securities, net of proceeds from short-term deposits and restricted cash.

Net cash used in investing activities was approximately $42.8 million in the year ended December 31, 2013, primarily due to the acquisition of the Veneto PV Plants and our additional investments in Dori Energy via the extension of shareholder loans, net of proceeds from short-term deposits and restricted cash.

Financing activities

Net cash used in financing activities in the six months ended June 30, 2016 was approximately $3 million, following payment of a cash dividend in the aggregate amount of approximately $2.4 million, distributed to our shareholders in April 2016 and repayment of long-term loans in the amount of approximately $0.6 million.

Net cash provided by financing activities in the six months ended June 30, 2015 was approximately $0.5 million, primarily due to a short term bank loan that was repaid in August 2015.

In January 2014, we issued NIS 120 million (approximately $34.4 million, as of the issuance date) of unsecured non-convertible Series A Debentures through a public offering that was limited to residents of Israel. In June 2014, we issued an additional NIS 80.341 million (approximately $23.3 million, as of the issuance date) Series A Debentures to Israeli classified investors in a private placement. The aggregate net proceeds received in connection with the offering of our Series A Debentures during 2014 were approximately NIS 193.6 million (approximately $50.3 million based on the U.S. Dollar/NIS exchange rate as at June 30, 2016).

As of June 30, 2016, we were not in default of any financial covenants under the agreements with UBI, Centrobanca and Leasint, or under the Deed of Trust for our Series A Debentures.

As of June 30, 2016, our total current assets amounted to approximately $37.1 million, out of which approximately $16.7 million was in cash and cash equivalents and approximately $5.5 million was in marketable securities, compared with total current liabilities of approximately $10.5 million.

Our assets held in cash equivalents are held in money market accounts and short-term deposits, substantially all of which are highly liquid investments readily convertible to cash with original maturities of three months or less at the date acquired.

As of June 30, 2015, our total current assets amounted to approximately $24.1 million, out of which approximately $11.7 million was in cash and cash equivalents and approximately $5 million was in marketable securities, compared with total current liabilities of approximately $11.3 million. Our assets held in cash equivalents are held in money market accounts and short-term deposits, substantially all of which are highly liquid investments readily convertible to cash with original maturities of three months or less at the date acquired.

The increase in our cash balance is mainly attributable to a loan received by a wholly-owned Italian subsidiary in September 2015 and current maturities of a loan to an equity accounted investee.

Net cash provided by financing activities in the year ended December 31, 2015 was approximately $4.4 million, deriving primarily from proceeds in connection with the Loan Agreement with UBI, partially offset by principal and interest repayments to our Series A Debentures holders and the repurchase of our ordinary shares.

Net cash provided by financing activities in the year ended December 31, 2014 was approximately $24.9 million, deriving primarily from the issuance of our Series A Debentures in January and June 2014, net of repayment of the loans under the Discount Loan Agreement and the agreements with Unicredit and financial lease obligations.

Net cash provided by financing activities in the year ended December 31, 2013 was approximately $9.9 million, deriving primarily from the Discount Loan Agreement entered into in 2013, net of repayments of long term bank loans and financial lease obligations.

For more information concerning hedging transactions undertaken in connection with financings granted at EURIBOR linked interest, the Series A Debentures, and in connection with our exposure to changes in fair value of our other loans and borrowings, as a result of changes in the interest rates, see “Quantitative and Qualitative Disclosures About Market Risk.”

During 2015, we entered into the UBI Loan Agreement. For more information concerning the Loan Agreement, see “UBI” under “Project Finance” above and note 11 to the financial statements included in this Report.

During 2014, we issued the Series A Debentures. For more information concerning the Series A Debentures, see “Series A Debentures” under “Other Financing Activities” above and note 12 to the financial statements included in this Report.

As of December 31, 2015 we were not in default under any financial covenants pursuant to the agreements with Centrobanca, UBI and Leasint and under the terms of the Series A Deed of Trust.

As of December 31, 2015, our total current assets amounted to approximately $33.5 million, of which approximately $18.7 million was in cash and cash equivalents and approximately $6.5 million was in marketable securities, compared with total current liabilities of approximately $10.1 million

As of December 31, 2014, our total current assets amounted to approximately $29.8 million, of which approximately $15.8 million was in cash and cash equivalents, approximately $3.6 million was in marketable securities and approximately $4 was in short-term deposits, compared with total current liabilities of approximately $10.9 million. Our assets held in cash equivalents are held in money market accounts and short-term deposits, substantially all of which are highly liquid investments that are readily convertible to cash with original maturities of three months or less at the date acquired.

The increase in our cash, marketable securities and short-term deposits balance is mainly attributable to the funds raised in the issuance of our Series A Debentures and cash collected in connection with the sale of electricity, net of amounts invested in new operations, repayment of loans and general and administrative expenses.

Research and Development, Patents and Licenses, etc.

We did not conduct any research and development activities in the years ended December 31, 2013, 2014 and 2015.

Trend Information

We operate in the Italian and Spanish photovoltaic markets and in the Israeli energy market through our ownership of twelve PV Plants in Italy, four PV Plants in Spain and 49% of the issued and outstanding shares of Dori Energy. Our PV Plants are all operational and connected to the Italian and Spanish national grids, as applicable. However, (i) as we acquired the Veneto PV Plants only during 2013, our results for 2013 do not reflect a full year of operations of such PV Plants, (ii) as we acquired the Murcia PV Plants only during 2014, our results for 2014 do not reflect a full year of operations of such PV Plants and (iii) as we acquired the 15% minority interest in Ellomay Spain only during 2015 our results for 2015 do not reflect a full year of operations of such PV Plant under a wholly-owned subsidiary. In addition, the Dorad Power Plant only commenced operations during 2014 and therefore our results for 2014 do not reflect a full year of operations of the Dorad Power Plant.

Our business and revenue growth from the transactions in the Italian and Spanish photovoltaic market depends, among other factors, on payments received in accordance with applicable regulation and on seasonality. Revenue tends to be lower in the winter, primarily because of adverse weather conditions. The growth of our solar business in Italy and Spain is affected significantly by government subsidies and economic incentives and recent amendments to the Italian and Spanish legislation may have an adverse impact on our future revenues and on our ability to locate attractive investments in the PV field in these countries. In addition, our ability to continue to leverage the investment in this market, may affect the profitability of the transactions. Dorad's revenues are also dependent to an extent on regulation and on seasonality. For more information see "Risk Factors - Risks Related to our Business" and "Business."

Off-Balance Sheet Arrangements

We are not a party to any material off-balance sheet arrangements. In addition we have no unconsolidated special purpose financing or partnership entities that are likely to create material contingent obligations.

Tabular Disclosure of Contractual Obligations

The following table of our material contractual obligations as of December 31, 2016, summarizes the aggregate effect that these obligations are expected to have on our cash flows in the periods indicated:

	Payments due by period (in thousands of U.S. dollars)				
Contractual Obligations*	**Total**	**Less than 1 year**	**1 – 3 years**	**3 – 5 years**	**more than 5 years**
Finance lease obligations (including current maturities) [1]	5,553	493	985	983	3,092
Long-term loans (including current maturities)[1]	15,238	1,153	2,347	2,769	8,969
Long-term rent obligations[2]	3,834	288	444	444	2,658
Debentures (including current maturities)[1]	43,184	6,888	13,057	12,099	11,140
SWAP contracts	2,900	503	718	689	990
FW contracts	50	-	-	50	-
Total	70,759	9,325	17,551	17,034	26,849

* For contractual obligations related to our investment in the Italian and Spanish photovoltaic market, please refer to "Business."

(1) These amounts include future payments of interest.

(2) Includes land lease agreements of our Italian and Spanish subsidiaries. Rent until September 2017 of our offices in Tel Aviv is also included.

As of February 1, 2017, except as detailed in this Prospectus there have been no material changes to the contractual obligations we disclosed above.

Quantitative and Qualitative Disclosures About Market Risk

We are exposed to a variety of risks, including foreign currency fluctuations and changes in interest rates. We regularly assess currency and interest rate risks to minimize any adverse effects on our business as a result of those factors and periodically use hedging transactions in order to attempt to limit the impact of such changes.

We hold cash and cash equivalents, restricted cash and marketable securities in various currencies, including US$, Euro and NIS. Our investments in the Italian and Spanish PV Plants and in the Dutch WtE project are denominated in Euro and in Dori Energy are denominated in NIS. The financing we obtained in connection with our PV Plants bears interest that is based on EURIBOR rate and our Series A Debentures are denominated in NIS and are to be repaid (principal and interest) in NIS. In addition, our functional currency and the functional currency of a majority of our subsidiaries is the Euro but our presentation currency is the US$, exposing our balance sheet to the effects of presentation currency translation adjustments.

Inflation and Fluctuation of Currencies

As a result of our operations and presentation currency, we are exposed to the impact of exchange rate fluctuations of the EUR/USD and NIS/USD on our balance sheet. In order to manage the

foreign exchange exposure we executed several forward transactions. During the fourth quarter of 2016, we closed our Euro/USD forward positions and we currently expect to recognize financing income of approximately $4.5 million in connection with these transactions in the three months ended December 31, 2016. The cash proceeds of these transactions are expected to be received between October 2017 and March 2019 (depending on the relevant dates of the forward positions). During the fourth quarter of 2016, we entered into new Euro/USD forward positions and as of December 31, 2016 we held forward EUR/USD contracts with an aggregate EUR denominated principal of EUR 20 million, with a weighted average rate of approximately 1.18 USD/EUR and expiration dates in November 2021. For more information see "Impact of Inflation and Fluctuation of Currencies" above. In the future, we may enter into additional forward foreign currency exchange or other derivatives contracts to further hedge our exposure to foreign currency exchange rates.

Interest Rate

As noted under "Liquidity and Capital Resources" above, we entered into the Leasing Agreements with Leasint on December 30, 2010 , the Finance Agreement with Centrobanca on February 17, 2011, the Loan Agreement with UBI on June 29, 2015. The amounts received in connection with these Agreements are based on EURIBOR rate and therefore we may be affected by adverse movements in interest rates.

In order to manage and limit the interest-rate risk resulting from financing secured or about to be secured from local financing institutions in Italy for our PV operations, we executed the following swap transactions:

A Euro 8 million interest swap transaction with a decreasing notional principle amount based on the amortization table. The interest swap transaction is for a period of 17 years, amortized semi-annually (Euro 250,000) every payment date commencing on March 7, 2011, whereby we are the fixed rate payer (the fixed rate is set at 2.67%) and the financing institute is the floating rate payer.

A Euro 10 million interest swap transaction with a decreasing notional principle amount based on the amortization table. The interest swap transaction is for a period of 17 years, amortized quarterly (Euro 149,253.73) every payment date commencing on October 3, 2011, whereby we are the fixed rate payer (the fixed rate is set at 3.595%) and the financing institute is the floating rate payer.

A Euro 3.75 million interest swap transaction for a period of 15 years, payable semi-annually commencing on June 30, 2012, whereby we are the fixed rate payer (the fixed rate is set at 2.53%).

A Euro 7.5 million interest swap transaction with a decreasing notional principle amount based on the amortization table. The interest swap transaction is for a period of 12 years, semi-annually, whereby we are the fixed rate payer (the fixed rate is set at 1.17%).

Sensitivity Analysis

A change as at December 31 in the exchange rates of the following Euro against the USD, as indicated below would have increased (decreased) profit or loss and equity by the amounts shown below (after tax). This analysis is based on foreign currency exchange rate that the Company

considered to be reasonably possible at the end of the reporting period. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

	December 31, 2015	
	Increase	Decrease
	Profit or loss	Profit or loss
	US$ thousands	
Change in the exchange rate of:		
5% in the Euro	**(465)**	**465**
5% in NIS	**(7,625)**	**7,625**

	December 31, 2014	
	Increase	Decrease
	Profit or loss	Profit or loss
	US$ thousands	
Change in the exchange rate of:		
5% in the Euro	16	(16)
5% in NIS	(7,414)	7,414

A change in interest rate would have increased (decreased) profit or loss by the amounts shown below:

	December 31,	
	2015	2014
	Profit or loss	Profit or loss
	US$ thousands	
Increase of 1%	864	1,001
Increase of 3%	2,587	2,886
Decrease of 1%	(857)	(884)
Decrease of 3%	(2,581)	(2,770)

The goal of our forward and swap transactions as detailed above is to limit the impact of exchange rate and interest rate fluctuations on our balance sheet. We do not hold derivative financial instruments for trading purposes. Nevertheless, under IFRS, we are required to treat our forward and swap transactions as though they were speculative investments. As a result, we are required to value these hedge positions at the end of each fiscal period and record a gain or loss equal to the difference in their market value from the last balance sheet date. Accordingly, these differences could result in significant fluctuations in our reported net income. We will consider executing further transactions in the future.

For more information concerning hedging transactions see note 21 of our consolidated financial statements and note 8 of our unaudited condensed consolidated interim financial statements as at June 30, 2016, both included elsewhere in this Prospectus. We do not otherwise believe the disclosure required by Item 11of Form 20-F to be material to us.

3.10. BUSINESS

Our legal and commercial name is Ellomay Capital Ltd. Our office is located at 9 Rothschild Boulevard, 2nd floor, Tel-Aviv 6688112, Israel, and our telephone number is +972-3-7971111. Our registered agent in the United States is CT Corporation System, 111 Eight Avenue, New York, New York 10011.

We were incorporated as an Israeli corporation under the name Nur Advertisement Industries 1987 Ltd. on July 29, 1987. On August 1, 1993, we changed our name to NUR Advanced Technologies Ltd., on November 16, 1997 we again changed our name to NUR Macroprinters Ltd. and on April 7, 2008, in connection with the closing of the sale of our business to HP, we again changed our name to Ellomay Capital Ltd. Our corporate governance is controlled by the Israeli Companies Law, 1999, as amended, or the Companies Law.

Our ordinary shares are currently listed on the NYSE MKT and are also listed on the Tel Aviv Stock Exchange under the trading symbol "ELLO" under the Israeli regulatory "dual listing" regime that provides companies whose securities are listed both in the NYSE MKT and the TASE certain reporting leniencies.

Business Overview

We are involved in the production of renewable and clean energy. We own sixteen PV Plants that are operating and connected to their respective national grids as follows: (i) twelve photovoltaic plants in Italy with an aggregate installed capacity of approximately 22.6 MWp and (ii) four photovoltaic plants in Spain with an aggregate installed capacity of approximately 7.9 MWp. In addition, we indirectly own 9.375% of Dorad, which owns an approximate 850 MWp bi-fuel operated power plant in the vicinity of Ashkelon, Israel and own 75% of Chashgal Elyon Ltd., Agira Sheuva Electra, L.P. and Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd., all of which are involved in a project to construct a 340 MW pumped storage hydro power plant in the Manara Cliff, Israel.

PV Plants

Photovoltaic Industry Background

Clean electricity generation accounts for a growing share of Electric power. While a majority of the world's current electricity supply is still generated from fossil fuels such as coal, oil and natural gas, these traditional energy sources face a number of challenges including fluctuating prices, security concerns over dependence on imports from a limited number of countries, and growing environmental concerns over the climate change risks associated with power generation using fossil fuels. As a result of these and other challenges facing traditional energy sources, governments, businesses and consumers are increasingly supporting the development of alternative energy sources, including solar energy, the fastest-growing source of renewable energy.

By extracting energy directly from the sun and converting it into an immediately usable form, either as heat or electricity, intermediate steps are eliminated.

Global trends in the industry

According to information published online by SolarPower Europe, the new EPIA (European Photovoltaic Industry Association), the solar power market has grown significantly in the past decade. In the first three quarters of 2016, 5.3 GW of photovoltaic systems were installed in Europe (compared to 6.5 GW during the same period in 2015, mainly due to the UK's reduction in FiT for smaller installation and termination of support programs for larger-scale installations). In 2015, solar grew by 15% in Europe connecting 8 GW of solar power to the grid. Global grid-connected solar increased by 25% to an estimated 50.1 GW in 2015, from 40.2 GW in 2014. On a global level, new solar power capacity increased by 25%, adding 50 GW in 2015. An estimated 228 GW of solar power are now installed in the world, up from 178 GW in 2014. The two biggest markets are again located in Asia - China and Japan, with the US ranked third.

European PV markets have experienced a slowdown that in a number of European countries can be explained by governmental retrospective measures that have adversely affected investors' confidence, for example in the UK as explained above and as further explained in "Material Effects of Government Regulations on the PV Plants" below. 2015 was a successful year for the solar power industry after three consecutive years of decline in Europe. The base for Europe's solar power demand in 2015 derived from mainly three countries - UK, Germany and France. These top three markets accounted for 75% of the connections. The changes in the UK incentive schemes during the first quarter of 2016 caused a decline in the growth of photovoltaic installations in Europe during the first three quarters of 2016. With over 100 GW of installed capacity, Europe is still the most solarised continent– with, on average, nearly 4% of electricity consumption and in its most mature markets, such as Germany, Greece and Italy, around 8%.

Anatomy of a Solar Power Plant

Solar power systems convert the energy in sunlight directly into electrical energy within solar cells based on the photovoltaic effect. Multiple solar cells, which produce DC power, are electrically interconnected into solar panels. A typical solar panel may have several dozens of individual solar cells. Multiple solar panels are electrically wired together and are electrically wired to an inverter, which converts the power from DC to AC and interconnects with the utility grid.

Solar electric cells convert light energy into electricity at the atomic level. The conversion efficiency of a solar electric cell is defined as the ratio of the sunlight energy that hits the cell divided by the electrical energy that is produced by the cell. In recent years, effort in the industry has been directed towards the development of solar cell technology that reduces per watt costs and increases conversion efficiency. Solar electric cells today are getting better at converting sunlight to electricity, but commercial panels still harvest only part of the radiation they're exposed to. Scientists are working to improve solar panels' efficiency using various methods.

Solar electric panels are composed of multiple solar cells, along with the necessary internal wiring, aluminum and glass framework, and external electrical connections.

Inverters convert the DC power from solar panels to the AC power used in buildings. Grid-tie inverters synchronize to utility voltage and frequency and only operate when utility power is stable (in the case of a power failure these grid-tie inverters shut down to safeguard utility personnel from

possible harm during repairs). Inverters also operate to maximize the power extracted from the solar panels, regulating the voltage and current output of the solar array based on sun intensity.

Monitoring. There are two basic approaches to access information on the performance of a solar power system. The most accurate and reliable approach is to collect the solar power performance data locally from the counters and the inverter with a hard-wired connection and then transmit that data via the internet to a centralized database. Data on the performance of a system can then be accessed from any device with a web browser, including personal computers and cell phones. As an alternative to web-based remote monitoring, most commercial inverters have a digital display on the inverter itself that shows performance data and can also display this data on a nearby personal computer with a hard-wired or wireless connection.

Tracker Technology vs. Fixed Technology

As described above, some of our PV Plants use fixed solar panels while others use panels equipped with single or dual axis tracking technology. Tracking technology is used to minimize the angle of incidence between the incoming light and a photovoltaic panel. As photovoltaic panels accept direct and diffuse light energy and panels using tracking technology always gather the available direct light, the amount of energy produced by such panels, compared to panels with a fixed amount of installed power generating capacity, is higher. As the double axis trackers allow the photovoltaic production to stay closer to maximum capacity for many additional hours, an increase of approximately 20% (single) - 30% (dual) of the photovoltaic modules plane irradiation can be estimated. On the other hand, tracker technology requires more complex and expensive operations and maintenance and, as this is a more sophisticated technology, it is exposed to more defects.

Solar Power Benefits

The direct conversion of light into energy offers the following benefits compared to conventional energy sources:

- Reliability - Solar energy production does not require fossil fuels and is therefore less dependent on this limited natural resource with volatile prices. Although there is variability in the amount and timing of sunlight over the day, season and year, a properly sized and configured system can be designed to be highly reliable while providing long-term, fixed price electricity supply.
- Convenience - Solar power systems can be installed on a wide range of sites, including small residential roofs, the ground, covered parking structures and large industrial buildings. Most solar power systems also have few, if any, moving parts and are generally guaranteed to operate for 20-25 years, resulting in low maintenance and operating costs and reliability compared to other forms of power generation.
- Cost-effectiveness - There are continual advancements in solar panel technology which are increasing the efficiency and lowering the cost of production, thus making the production of solar energy even more cost effective.
- Environmental - Solar power is one of the cleanest electric generation sources, capable of generating electricity without air or water emissions, noise, vibration, habitat impact or waste

generation. In particular, solar power does not generate greenhouse gases that contribute to global climate change or other air pollutants, as power generation based on fossil fuel combustion does, and does not generate radioactive or other wastes as nuclear power and coal combustion do. It is anticipated that environmental protection agencies will limit the use of fossil fuel based electric generation and increase the attractiveness of solar power as a renewable electricity source.

- Security - Producing solar power improves energy security both on an international level (by reducing fossil energy purchases from hostile countries) and a local level (by reducing power strains on local electrical transmission and distribution systems).

These benefits have impacted our decision to enter into the solar photovoltaic market. We believe the fluctuations in fuel costs, environmental concerns and energy security make it likely that the demand for solar power production will continue to grow. Many countries, including Italy and Spain, have put incentive programs in place to spur the installation of grid-tied solar power systems. For further information please see "Material Effects of Government Regulations on the PV Plants."

There are several risk factors associated with the photovoltaic market. See "Risk Factors - Risks Relating to our Business."

Our Photovoltaic Plants

The following table includes information concerning our PV Plants:

PV Plant Title	Installed Capacity[1]	Location	Technology of Panels	Connection to Grid	FiT (€/kWh) [2]	Revenue in the year ended December 31, 2014 (in thousands)[3]	Revenue in the year ended December 31, 2015 (in thousands)[3]	Revenue in the six months ended June 30, 2015 (in thousands)[3]	Revenue in the six months ended June 30, 2016 (in thousands)[3]
"Troia 8"	995.67 kWp	Province of Foggia, Municipality of Troia, Puglia region, Italy	Fix	January 14, 2011	0.318	$719 (€541)	$584 (€526)	$292 (€261)	$280 (€251)
"Troia 9"	995.67 kWp	Province of Foggia, Municipality of Troia, Puglia region, Italy	Fix	January 14, 2011	0.318	$739 (€556)	$599 (€540)	$298 (€267)	$281 (€252)
"Del Bianco"	734.40 kWp	Province of Macerata, Municipality of Cingoli, Marche region, Italy	Fix	April 1, 2011	0.3215	$479 (€360)	$390 (€352)	$200 (€179)	$177 (€158)
"Giaché"	730.01 kWp	Province of Ancona, Municipality of Filotrano, Marche region, Italy	Duel Axes Tracker	April 14, 2011	0.3215	$549 (€413)	$394 (€355)	$223 (€199)	$241 (€216)
"Costantini"	734.40 kWp	Province of Ancona, Municipality of Senigallia, Marche region, Italy	Fix	April 27, 2011	0.3215	$512 (€385)	$414 (€373)	$216 (€193)	$194 (€174)
"Massaccesi"	749.7 kWp	Province of Ancona, Municipality of Arcevia, Marche region, Italy	Duel Axes Tracker	April 29, 2011	0.3215	$601 (€452)	$381 (€344)	$230 (€206)	$248 (€222)

PV Plant Title	Installed Capacity[1]	Location	Technology of Panels	Connection to Grid	FiT (€/kWh) [2]	Revenue in the year ended December 31, 2014 (in thousands)[3]	Revenue in the year ended December 31, 2015 (in thousands)[3]	Revenue in the six months ended June 30, 2015 (in thousands)[3]	Revenue in the six months ended June 30, 2016 (in thousands)[3]
"Galatina"	994.43 kWp	Province of Lecce, Municipality of Galatina, Puglia region, Italy	Fix	May 25, 2011	0.318	$675 (€508)	$560 (€504)	$287 (€257)	$245 (€220)
"Pedale (Corato)"	2,993 kWp	Province of Bari, Municipality of Corato, Puglia region, Italy	Single Axes Tracker	May 31, 2011	0.2659	$2,295 (€1,727)	$1,838 (€1,656)	$921 (€824)	$852 (€764)
"Acquafresca"	947.6 kWp	Province of Barletta-Andria-Trani, Municipality of Minervino Murge, Puglia region, Italy	Fix	June 2011	0.2677	$572 (€430)	$457 (€412)	$229 (€205)	$214 (€193)
"D'Angella"	930.5 kWp	Province of Barletta-Andria-Trani, Municipality of Minervino Murge, Puglia region, Italy	Fix	June 2011	0.2677	$572 (€430)	$458 (€413)	$228 (€204)	$218 (€195)
"Soleco"	5,923.5 kWp	Province of Rovigo, Municipality of Canaro, Veneto region, Italy	Fix	August 2011	0.2189	$2,819 (€2,121)	$2,292 (€2,065)	$1,301 (€1,164)	$1,061 (€951)
"Tecnoenergy"	5,899.5 kWp	Province of Rovigo, Municipality of Canaro, Veneto region, Italy	Fix	August 2011	0.2189	$2,727 (€2,052)	$2,253 (€2,029)	$1,216 (€1,088)	$1,045 (€936)

PV Plant Title	Installed Capacity[1]	Location	Technology of Panels	Connection to Grid	FiT (€/kWh) [2]	Revenue in the year ended December 31, 2014 (in thousands)[3]	Revenue in the year ended December 31, 2015 (in thousands)[3]	Revenue in the six months ended June 30, 2015 (in thousands)[3]	Revenue in the six months ended June 30, 2016 (in thousands)[3]
"Rinconada II"[4]	2,275 kWp	Municipality of Córdoba, Andalusia, Spain	Fix	July 2010	N/A [5]	$1,021 (€768)	$894 (€805)	$449 (€402)	$415 (€372)
"Rodríguez I"	1,675 kWp	Province of Murcia, Spain	Fix	November 2011	N/A[5]	$434[6] (€337[6])	$666 (€600)	$331 (€296)	$300 (€269)
"Rodríguez II"	2,691 kWp	Province of Murcia, Spain	Fix	November 2011	N/A[5]	$715[6] (€555[6])	$1,106 (€996)	$543 (€486)	$498 (€446)
"Fuente Librilla"	1,248 kWp	Province of Murcia, Spain	Fix	June 2011	N/A[5]	$353[6] (€274[6])	$531 (€478)	$264 (€236)	$244 (€219)

1. The actual capacity of a photovoltaic plant is generally subject to a degradation of 0.5%-0.7% per year, depending on climate conditions and quality of the solar panels.

2. In addition to the FiT payment, our Italian PV Plants are eligible to receive the price paid for the electricity generated by the plant ("ritiro dedicato") equal to the applicable electricity market price. Until December 31, 2013, Italian PV plants with a capacity under 1 MW were eligible to receive a minimum market price guarantee, as a function of supply and demand, on an hourly basis for different zones within Italy. Resolution no. 618/2013/R/EFR dated December 19, 2013 set a replacement, starting January 1, 2014, of the minimum guaranteed prices with the zonal hourly prices set out for each specific area (so called prezzi zonali orari, i.e. the average monthly price, correspondent to each hour, as resulting from the electric market price on the area where the PV plant is located). In addition, in connection with the regulatory changes in Italy, principally Law 116/2014, which generally provides for a decrease in the FiT guaranteed to existing photovoltaic plants commencing January 1, 2015, we elected to implement the option that entails a decrease of approximately 8% in the FiT. The FiT set forth in the table above represents the updated FiT after this decrease.

3. Due to the decrease in the FiT in years commencing on January 1, 2015 as described in footnote (2) above, the 2014 results are not indicative of our results in future periods. For more information concerning the regulatory changes see note 6 to our financial statements included in this Report. These results are also not indicative of future results due to other various factors, including changes in the climate and the degradation of the solar panels.

4. This PV Plant was 85% owned by us until July 2015, when we acquired the remaining 15% minority interest.

5. Due to regulatory changes in Spain, principally RDL 9/2013, which replaced the remunerative regime for owners of a renewable installation, these results are not indicative of our results in future periods. For more information concerning these regulatory changes see "Material Effects of Government Regulations on the Spanish PV Plants" below and note 6 to our financial statements included in this annual report.

6. The acquisition of these PV Plants was consummated on July 1, 2014 and therefore revenues for the period prior to consummation of the acquisition are not reflected herein.

Photovoltaic Plants

The construction and operation of photovoltaic plants entail the engagement of Contractors, in order to build, assemble, install, test, commission, operate and maintain the photovoltaic power plants, for the benefit of our wholly-owned subsidiaries.

Each of the PV Plants is constructed and operates on the basis of the following main agreements:

- an Engineering Procurement & Construction projects Contract, or an EPC Contract, which governs the installation, testing and commissioning of a photovoltaic plant by the respective Contractor;

- an Operation and Maintenance, or O&M, Agreement, which governs the operation and maintenance of the photovoltaic plant by the respective Contractor;

- a number of ancillary agreements, including:

    - one or more "surface rights agreements" or "lease agreements" with the land owners, which provide the terms and conditions for the lease of land on which the photovoltaic plants are constructed and operated;

    - with respect to our Italian PV Plants –

        - standard "incentive agreements" with Gestore dei Servizi Elettrici, or GSE, Italy's energy regulation agency responsible, *inter alia*, for incentivizing and developing renewable energy sources in Italy and purchasing energy and re-selling it on the electricity market. Under such agreements, it is anticipated that GSE will grant the applicable FiT governing the purchase of electricity (FiTs are further detailed in "Material Effects of Government Regulations on the Italian PV Plants");

        - one or more "power purchase agreements" with GSE, specifying the power output to be purchased by GSE for resale and the consideration in respect thereof or, alternatively, a "power purchase agreements" with a private energy broker, specifying the power output to be purchased for resale and the consideration in respect thereof; and

        - one or more "interconnection agreements" with the Enel Distribuzione S.p.A, or ENEL, the Italian national electricity grid operator, which provide the terms and conditions for the connection to the Italian national grid.

- with respect to our Spanish PV Plant –

    - Standard "power distribution agreements" with the applicable Spanish power distribution grid company such as Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., or Endesa, or Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., or Iberdrola, regarding the rights and obligations of each party, concerning, inter alia, the evacuation of the power generated in the facility to the grid; and

    - Standard "representation agreements" with an entity that will act as the energy sales agent of the PV Principals in the energy market, in accordance with Spanish Royal Decree 436/2004.

- optionally, one or more "project financing agreements" with financing entities, as were already executed with respect to several of the PV Plants and as more fully described below, and as may be executed in the future with respect to one or more of the remaining PV Plants; and

- a stock purchase agreement in the event we acquire an existing company that owns a photovoltaic plant that is under construction or is already constructed.

Our aggregate capital expenditures to date in connection with our PV Plants is approximately Euro 76.4 million.

As all of our PV Plants are operational, the summaries below describe the material terms of the O&M Agreements executed in connection with such PV Plants. Certain of the EPC Contracts and forms of O&M Agreements were filed as exhibits to previously filed annual reports on Form 20-F.

Operation and Maintenance Agreements

General

As mentioned above, each of the PV Plants is operated and maintained by a local contractor pursuant to an O&M Agreement executed between such Contractor and our subsidiary that owns the PV Plant, or the PV Principal. Each O&M Agreement sets out the terms under which each of the Contractors is to operate and maintain the PV Plant once it becomes operational.

A technical adviser, appointed by the PV Principal or the Financing Entity, is responsible for monitoring the performance of the services, or the Technical Adviser. Our current Technical Adviser in Italy is a leading technical firm in Italy which appears in the Italian banks' white list.

Currently many EPC companies provide O&M services to photovoltaic plants and we expect that, if required, we will be able to replace some or all of our current O&M Contractors with other

contractors and service providers. However, we cannot ensure that if such replacement shall take place we will be able to receive the same terms and warranties from the new contractor. In addition, to the extent the relevant PV Plant received financing from a bank or other financing institution, the applicable financing agreement will generally require that we obtain the financing institution's approval for the replacement of an O&M contractor.

The former Contractor of four of our photovoltaic plants (Del Bianco, Giache, Constantini and Massaccesi) entered into insolvency proceedings during 2012 that are subject to an arrangement with its creditors. We therefore entered into new O&M agreements with another leading Contractor with effect from February 2014. This leading Contractor also started providing O&M services for two additional Italian PV Plants (Soleco and Tecnoenergy) from September 2014. In connection with the insolvency proceedings of our former Contractor, we enforced the bonds received from the contractor as part of its obligations under the EPC agreements and received an amount of approximately $0.6 million during the year ended December 31, 2013.

The Services

Each O&M Agreement governs the provision of the following services: (i) Subscription Services, which include Preventive Maintenance Services (maintenance services such as cleaning of panels and taking care of vegetation, surveillance, remote supervision of operation and full operational status of the PV Plant) and Corrective Maintenance Services (services to correct incidents arising at the PV Plant or to remedy any anomaly in the operation of the PV Plant), and (ii) Non-Subscription Services, which are all services that are outside the scope of the Subscription Services. In some cases, certain engagement agreements are executed by us directly with service providers (such as internet, security services, etc.).

The Consideration

Based on the range of services offered by the Contractor, the annual consideration for the Subscription Services varies from Euro 19,000 to Euro 45,000 per MWp (reduced to approximately Euro 19,000 to Euro 36,000 with effect from 2015) (linked to the Italian inflation rate or the Spanish Consumer Price Index) for each of the PV Plants, paid in the majority of the PV Plants on a quarterly basis. The Subscription Services fee is fixed and the Contractor is not entitled to request an increase in the price due to the occurrence of unforeseen circumstances. This annual consideration does not include the price of the insurance policies to be obtained by the PV Principal, including all risk insurance policies.

Contractor's Obligations, Representations and Warranties

The Contractor's obligations under the O&M Agreement include, *inter alia*, the duty to diligently perform the operation and maintenance services in compliance with the applicable law and permits in a workmanlike manner and using the most advanced technologies, to manage the spare parts and replenish the inventory as needed, and to assist the PV Principal and the Financing Entity in dealing with the authorities by providing the necessary information required by such authorities. The Contractor represents and warrants, *inter alia*, that it holds the necessary permits and authorizations, and that it has the necessary skills and experience to perform the services contemplated by the O&M Agreement.

Termination

Each party may terminate the O&M Agreement (to the extent applicable, after obtaining the approval of the financing entity) if the other is in breach of any of its obligations that remains uncured for 30 days following written notice thereof.

The O&M Agreement is terminated if the Contractor is liquidated or becomes bankrupt or insolvent, and on other similar grounds, unless the PV Principal is willing to continue the O&M Agreement.

The O&M Agreements also provide the parties the option to withdraw from the agreement other than in the event of a breach by the other party, subject to certain advance notice requirements.

Competition

Our competitors are mostly other entities that seek land and contractors to construct new power plants on their behalf or seek to purchase existing photovoltaic power plants due to the changing regulatory regime relating to newly built photovoltaic plants. The market for solar energy is intensely competitive and rapidly evolving, and many of our competitors who strive to construct new solar power plants have established more prominent market positions and are more experienced in this field. Our competitors in this market include Etrion Corporation (TSX, TO:ETX), Sunflower Sustainable Investments Ltd. (TASE:SNFL), Enlight Renewable Energy Ltd. (TASE:ENLT), Energixs Renewable Energies Ltd. (TASE:ENRG), Allerion Clean Power S.p.A. (ARN.MI), NextEra Energy Partners (NYSE:NEP), NRG Yield (NASD:NYLD), TransAlta Renewables (TSX:RNW), Pattern Energy Group (NASD:PEGI), Abengoa Yield PLC (NASD:ABY), NextEnergy Solar Fund Limited (LSE:NESF), Bluefield Solar Income Fund Limited (LSE:BSIF), Infinis Energy PLC (LSE:INFI), The Renewables Infrastructure Group Limited (LSE:TRIG) and TerraForm Power, Inc. (NASD:TERP). If we fail to attract and retain ongoing relationships with solar plants developers, we will be unable to reach additional agreements for the development and operation of additional solar plants, should we wish to do so.

Seasonality

Solar power production has a seasonal cycle due to its dependency on the direct and indirect sunlight and the effect the amount of sunlight has on the output of energy produced. Although we received the technical calculation of the average production recorded in the area of each of our PV Plants from our technical advisors and incorporated such data into our financial models, adverse meteorological conditions can have a material impact on the PV Plants' output and could result in production of electricity below expected output. For example, the radiation levels during the first three quarters of 2016 were lower than the radiation levels during the same period in 2015, resulting in lower revenues from our PV Plants during the period.

Sources and Availability of Components of the Solar Power Plant

As noted above, the construction of our PV Plants entails the assembly of solar panels and inverters that are purchased from third party suppliers. One of the critical factors in the success of our

PV Plants is the existence of reliable panel suppliers, who guaranty the performance and quality of the panels supplied. Degradation in such performance above a certain minimum level, generally 90% during the initial ten year period and 80% during the following ten-fifteen year period, is guaranteed by the panel suppliers. However, if any of the suppliers is unreliable or becomes insolvent, it may default on warranty obligations.

There are currently sufficient numbers of solar panel manufacturers at sufficient quality and we are not currently dependent on one or more specific suppliers.

In addition, silicon is a dominant component of the solar panels, and although manufacturing abilities have increased over-time, any shortage of silicon, or any other material component necessary for the manufacture of the solar panels, may adversely affect our business.

Material Effects of Government Regulations on the PV Plants

The construction and operation of the PV Plants is subject to complex legislation covering, *inter alia*, building permits, licenses and the governmental long-term incentive scheme. The following is a brief summary of the regulations applicable to our PV Plants.

Material Effects of Government Regulations on the Italian PV Plants

The regulatory framework surrounding the Italian PV Plants consists of legislation at the Italian national and local level. Relevant European legislation has been incorporated into Italian legislation, as described below.

National Legislation

(i) Construction Authorizations

Construction of the PV Plants is subject to receipt of appropriate construction authorizations, pursuant to Legislative Decree no. 380 of 2001, or Decree 380, and Legislative Decree 29 December 2003 no. 387, or Decree 387, the latter of which implements European Directive no. 77 of 2001 on the promotion of electricity produced from renewable energy sources in the internal electricity market.

Decree 387 aims to promote renewable energies, *inter alia* by simplifying the procedures required to commence constructions. In particular, it regulates the so-called *Autorizzazione Unica*, or AU, in relation to renewable energy plants. The AU is an authorization issued by the Region in which the construction is to take place, or by other local competent authorities, and which joins together all permits, authorizations and opinions that would otherwise be necessary to begin construction (such as, building licenses, landscape authorizations, permits for the interconnection facilities, etc.). The only authorization not included in the AU is the environmental impact assessment (*valutazione di impatto ambientale*, or VIA, see below), which needs to be obtained before the AU procedure is started. The AU is issued following a procedure called *Conferenza di Servizi* in which all relevant entities and authorities participate. Such procedure is expected to be completed within 180 days of the filing of the relevant application, but such term is not mandatory and cannot entirely be relied upon.

Decree 380, which is the general law on building administrative procedures, provides another track for obtaining the construction permit. Pursuant to this decree, the construction authorization can be obtained through a *permesso di costruire*, or the Building Permit, which is an express authorization granted by the competent municipality. Upon positive outcome of the municipality's review, the Building Permit is granted. Works must start, under penalty of forfeiture of the Building Permit, within one year following the date of issuance, and must be completed within the following three years.

Decree 380 also regulates the so-called *Dichiarazione di inizio attività*, or DIA, procedure. DIA is a self-certification process whereby the applicant declares that the project in question complies with all relevant requirements and conditions. The competent authority can deny the authorization within 30 days of receipt of DIA; should such a denial not be issued within such term - which is mandatory - the authorization shall be deemed granted and the applicant is allowed to start the works. The DIA procedure can be used in relation to plants whose power is lower than 20 kW. Since the expected power output of the PV Plants exceeds 20kW, the DIA is not available for the PV Plants. With the entry into force of the Romani Decree on March 29, 2011, which implemented European applicable directives (in particular, directive no. 28 of 2009), the DIA procedure has been replaced, with respect to plants fed by renewable energy sources, by the so called *procedura abilitativa semplificata*, or PAS, according to which, very similarly to the DIA procedure, an applicant can start construction of a plant after 30 days of the filing of the application with the competent Municipality provided that the latter has in such time not raised objections and/or requested integrations. With respect to photovoltaic plants, under the Romani Decree the PAS applies to plants with a power up to 20 kWp, and regions can increase such threshold up to 1 MWp.

The Italian PV Plants rely on three AUs, three DIAs and six Building Permits.

(ii) Connection to the National Grid

The procedures for the connection to the national grid are provided by the Authority for Electric Energy and Gas, or AEEGSI. Currently, the procedure to be followed for the connection is regulated by the AEEGSI Resolution no. 99 of 2008 (*Testo Integrato delle Connessioni Attive*, or TICA) which replaces previous legislation and has subsequently been integrated and partially amended by AEEGSI Resolutions no. 124/2010 and 125/2010. According to TICA, an application for connection must be filed with the competent local grid operator, after which the latter notifies the applicant the estimated time for connection, or STMC. The STMC shall be accepted within 45 days of issuance. However, in order for the authorization to the connection to become definitive, all relevant authorization procedures (such as easements, ministerial *nulla osta*, etc.) must be successfully completed.

There are three alternative modalities to sell electricity:

- by way of sale on the electricity market (Italian Power Exchange IPEX), the so called "Borsa Elettrica";
- through bilateral contracts with wholesale dealers; and
- via the so-called "Dedicated Withdrawal" introduced by AEEGSI Resolution no. 280/07 and subsequent amendments. This is the most common way of selling electricity, as it affords direct and quick negotiations with the national energy handler (GSE), which will in turn deal with energy buyers on the market.

The Incentive Tariff System for Photovoltaic Plants

The Italian government promotes renewable energies by providing certain incentives. In particular, with Ministerial Decree 19.2.2007, or the Second Conto Energia, the production of renewable electric energy from photovoltaic sources has been promoted by granting a fixed FiT for a period of 20 years from connection of PV plants. The FiT is determined with reference to the nominal power of the plant, the characteristics of the plant (plants are divided into non-integrated; partially integrated and architecturally integrated) and the year on which the plant has been connected to the grid. The FiT provided for by the Second Conto Energia are as follows:

Nominal Power kWp	**Non-Integrated**	**Partially Integrated**	**Arch. Integrated**
1 kW ≤ P ≤ 3 kW	0.40 Euro/kWh	0.44 Euro/kWh	0.49 Euro/kWh
3 kW < P ≤ 20 kW	0.38 Euro/kWh	0.42 Euro/kWh	0.46 Euro/kWh
P > 20 kW	0.36 Euro/kWh[1]	0.40 Euro/kWh	0.44 Euro/kWh

[1] With regard to the Italian PV Plants under the Second Conto Energia the tariffs equal to € 0.346/kWh.

The figures above refer to plants which started operation within December 31, 2010. For plants which commenced operations between January 1, 2010 and December 31, 2010, the FiT will be reduced by 2% for each calendar year following 2008.

Pursuant to Ministerial Decree dated August 6, 2010, or the Third Conto Energia, a fixed FiT is granted for a period of 20 years from the date on which the plant is connected to the grid in relation to plants that entered into operation from January 1, 2011 through December 31, 2013. The FiT provided for by the Third Conto Energia are as follows:

	A		B		C	
Nominal Power	Plants entered in operation after December 31, 2010 and by April 30, 2011		Plants entered in operation after April 30, 2011 and by August 31, 2011		Plants entered in operation after August 31, 2011 and by December 31, 2011	
	PV plants on buildings	Other PV plants	PV plants on buildings	Other PV plants	PV plants on buildings	Other PV plants
[kW]	[€ /kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1 ≤ P ≤ 3	0.402	0.362	0.391	0.347	0.380	0.333
3< P ≤20	0.377	0.339	0.360	0.322	0.342	0.304
20< P ≤200	0.358	0.321	0.341	0.309	0.323	0.285
200< P ≤1000	0.355	0.314	0.335	0.303	0.314	0.266
1000<P≤5000	0.351	0.313	0.327	0.289[1]	0.302	0.264
P>5000	0.333	0.297	0.311	0.275	0.287	0.251

[1] With regard to the Italian PV Plant under the Third Conto Energia the tariff is equal to € 0.289/kWh.

The plants that entered into operation in 2012 and 2013 were granted the tariff referred to in column C above deducted by 6% each year.

The FiT is payable by GSE upon the grant of an incentive agreement between the producer and GSE. Notwithstanding the foregoing, the first payment of the FiT to the producer is made retroactively, 6 months following connection to the national grid.

However, the Romani Decree provides that the Third Conto Energia shall apply only to photovoltaic plants whose grid connection has been achieved by May 31, 2011.

The Romani Decree provides that, starting from its entry into force, ground mounted PV plants installed on agricultural lands, will benefit from incentives, provided that:

a) the power capacity of the plant is not higher than 1 MW and - in the case of lands owned by the same owner - the PV plants are installed at a distance of at least 2 km; and
b) the installation of the PV plants does not cover more than 10% of the surface of agricultural land which is available to the applicant.

Such provisions do not apply to ground mounted PV plants installed on agricultural lands provided either that they have been admitted to incentives within the date of entry into force of the Romani Decree, or the authorization for the construction of the PV plant was obtained, or the application there for submitted, by January 1, 2011; and provided that in any case the PV plant commences operations within one year from the date of entry into force of the Romani Decree. However, all PV Plants have already been connected to the national grid and have already been awarded the incentives agreed under the relevant EPC Contract.

As an implementation to the Romani Decree, a new Decree was issued on May 5, 2011, or the Fourth Conto Energia, setting out the new FiT for PV plants that entered into operations after May 31, 2011.

The three following tables provide the FiT that applied to PV plants entering into operations from June 1, 2011 until December 31, 2012 on the basis of the Fourth Conto Energia:

	June 2011		July 2011		August 2011	
	PV plants on buildings	Other plants	PV plants on buildings	Other PV plants	PV plants on buildings	Other PV plants
	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1≤P≤3	0.387	0.344	0.379	0.337	0.368	0.327
3<P≤20	0.356	0.319	0.349	0.312	0.339	0.303
20<P≤200	0.338	0.306	0.331	0.300	0.321	0.291
200<P≤1000	0.325	0.291[1]	0.315	0.276	0.303	0.263
1000<P≤5000	0.314	0.277	0.298	0.264	0.280	0.250
P>5000	0.299	0.264	0.284	0.251	0.269	0.238

[1] With regard to the Italian PV Plant under the Forth Conto Energia the tariff is equal to € 0.291/kWh.

	September 2011		October 2011		November 2011		December 2011	
	PV plants on buildings	Other PV plants	PV plants on buildings	Other PV plants	PV plants on buildings	Other PV plants	PV plants on buildings	Other PV plants
	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1≤P≤3	0.361	0.316	0.345	0.302	0.320	0.281	0.298	0.261
3<P≤20	0.325	0.289	0.310	0.276	0.288	0.256	0.268	0.238
20<P≤200	0.307	0.271	0.293	0.258	0.272	0.240	0.253	0.224
200<P≤1000	0.298	0.245	0.285	0.233.	0.265	0.210	0.246	0.189
1000<P≤5000	0.278	0.243	0.256	0.223	0.233	0.201	0.212	0.181
P>5000	0.264	0.231	0.243	0.212	0.221	0.191	0.199	0.172

	January – June 2012		July – December 2012	
	PV plants on buildings	Other PV plants	PV plants on buildings	Other PV plants
	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1≤P≤3	0.274	0.240	0.252	0.221
3<P≤20	0.247	0.219	0.227	0.202
20<P≤200	0.233	0.206	0.214	0.189
200<P≤1000	0.224	0.172	0.202	0.155
1000<P≤5000	0.182	0.156	0.164	0.140
P>5000	0.171	0.148	0.154	0.133

The following table provides the FiT and the relevant reduction, which applied to PV plants which entered into operation after December 31, 2012 on the basis of the Fourth Conto Energia.

	PV plants on building		Other PV plants	
	Omni-comprehensive tariff	Auto-consumption premium	Omni-comprehensive tariff	Auto-consumption premium
	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1≤P≤3	0.375	0.230	0.346	0.201
3<P≤20	0.352	0.207	0.329	0.184
20<P≤200	0.299	0.195	0.276	0.172
200<P≤1000	0.281	0.183	0.239	0.141
1000<P≤5000	0.227	0.149	0.205	0.127
P>5000	0.218	0.140	0.199	0.121

In the first quarter of 2012, the Liberalizzazioni Decree was adopted. Article 65 of the Liberalizzazioni Decree, *inter alia,* provides that ground based PV plants located in agricultural areas cannot be granted the FiT provided by the Romani Decree, unless they: (i) obtained the authorization for the construction of the PV plant or filed the application for the authorization by March 25, 2012 (i.e., the date of entry into force of the Decree conversion law), (ii) commenced operations by September 21, 2012 (i.e, 180 days of the date of entry into force of the Decree conversion law), and (iii) complied with the Romani Decree requirements set forth above with respect to the power capacity of the plant, the distance between the PV plants and the percentage coverage of agricultural land of the PV plant. This provision applies the Romani Decree requirements to PV plants that were already authorized or applied for authorization by March 25, 2012 (while other PV plants will not be eligible for incentives). However, Article 65 of the Liberalizzazioni Decree also provides (by way of reference to the Romani Decree) that the incentive be granted to PV plants that do not meet the requirements in preceding item (iii) if they have obtained the authorization for the construction of the PV plant or filed the application for the authorization by January 1, 2011, provided that they commenced operations

within 60 days of March 25, 2012. This in particular applies to the Acquafresca and D'Angella Plants, which applied for the authorization prior to January 1, 2011 and already commenced operations.

The Fourth Conto Energia has been replaced by a new decree effective July 11, 2012, also known as Fifth Conto Energia. The Fifth Conto Energia is the last law of this type and sets out a new system of incentives granted to plants fed by renewable energy sources and, with some exceptions, applies to photovoltaic plants that commenced operations starting from August 27, 2012. The main provisions introduced by the Fifth Conto Energia are:

(i) new (generally lower than the Fourth Conto Energia and decreasing every six months) tariffs, comprising both the incentives and the sale of electric energy (so called "omni-comprehensive tariffs");
(ii) the provision for "large" photovoltaic plants of a register in which the same must be enrolled in order to qualify for the grant of the incentives;
(iii) bonuses for photovoltaic plants whose components are manufactured in European Union countries; and
(iv) bonuses for photovoltaic plants on buildings replacing asbestos roofs.

The Fifth Conto Energia provided that it shall cease to be effective 30 days after the communication by the Italian Energy Authority that a cumulative amount equal to 6.7 billion Euros of annual cost for incentives granted to photovoltaic plants has been reached. In June 2013, AEEGSI announced that the overall annual expense cap of €6.7 billion for incentive payments payable to PV had been reached. As a consequence, the Fifth Conto Energia ceased to apply on July 6, 2013, and until new incentive plans will be formulated, Italy will not subsidize any new PV installations, excluding minor exempted projects.

Law 228 of 2012 (so called *Legge di Stabilità 2013*, approved on December 24, 2012) has subsequently provided some time extensions in connection with the benefits of the Fourth Conto Energia incentives. In particular, an extension of the deadline for the commencement of operations to March 31, 2013 has been provided for photovoltaic plants installed on public buildings or on areas owned by the public administration whose authorization has been already obtained as at the date of the law; furthermore, an extension to June 30, 2013 has been provided for photovoltaic plants of the same kind that are subject to the so called *valutazione di impatto ambientale* (environmental screening), and to October 31, 2013 if the relevant authorization has been obtained after March 31, 2013.

Other Renewable Energy Incentives

Legislative Decree no. 79 of 1999 implements the so-called "priority of dispatch" principle to the marketing of renewable energies, which means that the demand for electricity must be first satisfied by renewable energies.

In other words, in light of the increasing demand of energy, the sale of the total output of power plants fuelled by renewable sources is required by law, and the government must buy power from solar power plants that wish to sell to it, before it can buy the remainder of its power needs from fossil fuel energy resources.

Developments regarding the Italian incentive system and the electric energy sale price since 2013

(i) The so called "Fare 2" Decree

The Ministry of Economic Development issued a draft of decree, or the *Fare 2* Decree, which provided measures aimed at reducing the cost of energy for consumers.

Thereafter, such measures have been incorporated in a law proposal ancillary to the so called "Stability law" (i.e. the budget law to be approved on an annual basis to comply with European Union financial requirements). The abovementioned *Fare 2* Decree has been replaced by another decree named *Destinazione Italia,* which was approved as a Law Decree by the Government and converted into Law n. 9, dated February 21, 2014.

This decree does not differ from the *Fare 2* Decree as to the matters set forth above, and provides, in particular:

- a measure consisting of granting the option to access a new revised incentive plan. This specific provision applies to producers of renewable energy and owners of plants to which the "all-inclusive tariff" (*tariffa omnicomprensiva*) or certain "Green Certificates" (*certificati verdi*) apply and provides an alternative incentive system for production of renewable energy, which can be activated voluntarily on demand of each producer. The latter must choose either to continue maintaining the same incentive regime for the remaining period of duration of the plan, or access a new plan, enforced for the remaining duration of the plan extended by 7 years, but with a correspondent reduction in the nominal amount of the incentive, in a percentage which varies based on, inter alia, the remaining duration of the plan and the type of energy source.
- a replacement, starting from January 1, 2014, of the minimum guaranteed prices currently foreseen under the Italian mandatory purchase regime with the zonal hourly prices set out for each specific area (so called *prezzi zonali orari, i.e*. the average monthly price, correspondent to each hour, as resulting from the electric market price on the area where the PV plant is located). The replacement of minimum guaranteed prices with zonal prices applies to PV plants exceeding 100kWp.

Based on the above mentioned provision, the minimum guaranteed prices for energy produced by renewable energy sources have been abolished and the prices that are awarded to such plants are equal to the hourly zonal prices.

On February 26, 2014, GSE published the following new rules regarding the conditions for access to the minimum prices for photovoltaic plants. Therefore, commencing January 1, 2014, the minimum prices as defined by AEEGSI, are equal to:

- For photovoltaic plants with an installed capacity of up to and including 100 kW – the minimum price, as defined by AEEGSI; and

- For photovoltaic plants with installed capacity higher than 100 kW – the hourly zonal price.

(ii) Minimum Guaranteed Prices determined by AEEGSI

AEEGSI opinion n. 483/2013

In parallel with the above-described legislative procedure, on October 31, 2013, AEEGSI (i.e., the Italian authority for electric energy) issued a document whereby it started a consultation process aimed at re-determining the amount of the minimum guaranteed prices from which electric energy produced through renewable sources currently benefit under the mandatory purchase regime.

This document illustrates the current regime of minimum guaranteed prices and identifies possible issues with respect to which other interested entities may set forth their position.

In such document AEEGSI identifies (based on a quantification of standard operational costs) Euro 0.0378/Kwh as the price that could be guaranteed to PV plants with nominal power higher than 20kWp, without any progressive diversification (as currently applying in 2013, from Euro 0.106/Kwh for the first 3,750 Kwh annual production, through Euro 0.0952/Kwh for annual production of electricity up to 25 MWh, and until Euro 0.0806/Kwh for annual production of electricity up to 2,000 Mwh) and provided that should such price be lower than the zonal hourly price, the zonal hourly price shall apply.

AEEGSI Resolution n. 618/2013

On December 19, 2013 AEEGSI issued a new resolution, determining the new reduced minimum guaranteed prices applicable as of January 1, 2014, by means of the amendment of AEEGSI Resolution n. 280/2007. However, such resolution has been challenged before the administrative court (TAR Lombardia) by an organization of renewable energy producers (AssoRinnovabili). On July 3, 2015, the administrative court rejected AssoRinnovabili's appeal thus confirming the effectiveness of AEEGSI Resolution n. 618/2013.

(iii) AAEG resolution 36/E on depreciation of PV Plants

Resolution n. 36/E dated December 19, 2013, highlighted, that, in case of plants qualified as real estate (which is the case of all of our Italian PV Plants), the depreciation rate for tax purposes will be the same as the depreciation rate for "industry manufacturer" (i.e. 4%).

(iv) Imbalance costs under AEEGSI Resolution n. 281/2012

On January 1, 2013 AEEGSI Resolution n. 281/2012 (subsequently also implemented by Resolution n. 343/2012), or the AEEGSI Resolution, entered into force, aiming at charging the PV plant owners with the costs relating to the electric system (so called "imbalance costs") that are the result of an inaccurate forecast of the production of electric energy, particularly in cases in which the owner is party to the mandatory purchase regime with GSE.

Such costs are mainly due to the fact that under the mandatory purchase regime GSE buys electric energy on the basis of a production forecast that may not be fully accurate; such circumstance causes the GSE to bear costs in connection with the re-sale of electric energy on the market; before Resolution n. 281/2012, such costs were borne by final consumers.

In order to transfer such costs to the owners of the PV plants, AEEGSI Resolution n. 281/2012 has mainly provided two types of measures:

(i) imbalance costs are to be borne by the owners of PV plants, in an amount calculated by multiplying the discrepancy of the production forecast by a fixed parameter;
(ii) in the case that the owner of the PV plant is party to the GSE mandatory purchase regime, administrative costs borne by GSE in connection with forecast services are to be charged on the owner.

On June 24, 2013, the administrative Court of the Lombardia Region annulled the parts of AEEGSI Resolution 281/2012 relating to the imbalance costs as the AEEGSI Resolution 281/2012 should apply to programmable sources which should have a different treatment than non-programmable renewable energy sources, such as photovoltaic plants.

This judgment was challenged on September 11, 2013 by AEEGSI before the *Consiglio di Stato* (the Italian supreme administrative Court), which, on June 9, 2014, had rejected the appeal thus confirming the decision of the Court of Lombardia and the partial annulment of the AEEGSI Resolution no. 281/2012. Following said judgment, as of January 1, 2015, AEEGSI reviewed the provisions regarding imbalance costs for non-programmable renewable energy sources. In particular, AEEGSI considered it advisable to provide that beneficiaries of the dispatchment (i.e. of the management of the energy transferred into the national grid and its distribution) may choose, for each of the dispatchment points owned, between two different criteria for the determination of imbalancing costs:

1. application of the actual imbalancing (i.e., the difference, hour by hour, between the measurement of the energy delivered/withdrawn into the grid in one day and the final delivery/withdrawal program as a consequence of the closing of the Electrical Markets and the Dispatchment Services Market).

   In other words, based on the first option, production units powered by non-programmable renewable energy are subject to the same criteria of determination of imbalancing (*regolazione di valorizzazione degli sbilanciamenti*) applicable to the programmable ones.

2. sum of three components, which are a result of the application:

- to the actual imbalancing which falls within the tolerated thresholds of the price equal to that provided under section 40.3 of Resolution AEEGSI SI 111/06, as amended by Resolution 522/2014/R/eel;

- to the actual imbalancing exceeding the tolerated thresholds of the price equal to that provided under section 30.4(b) of Resolution AEEGSISI 111/06, as amended by Resolution 522/2014/R/eel.

  These two amounts must be calculated pursuant to specific technical formulas.

- to the actual imbalancing which falls within the tolerated thresholds, considered as an absolute value, of an imbalancing price equal to the area quota. The area quota must be intended as the ratio between the imbalancing costs which have not been allocated pursuant to the two aforementioned points and the sum of the absolute values of imbalancing costs, which fall within the tolerated thresholds.

  This second option, therefore, provides the application of tolerance thresholds to the amended and corrected binding program, which are differentiated by source (in particular, 31% of the program for solar energy), so that all imbalancing costs are allocated among producers of energy through non-programmable sources.

As in the previous regulation, AEEGSI provided that for both production units subject to the *ritiro dedicato* regime and those who applied to the fixed *omni-comprihensive tariff*, imbalancing costs and the counter-value deriving from participation in the daily market ("*mercato infragiornaliero*" or "MI") are transferred from GSE to the same producers pursuant to the provisions defined by GSE under its Technical Rules.

A new resolution (no. 444 of 2016) was adopted by AEEGSI in July 2016 partly amending the previously applying modalities of payment of imbalancing. Such resolution has established that, commencing January 2017 (for PV plants with a capacity lower than 10 MWp), the discrepancy between planned and effective energy input/withdrawn shall not exceed 7.5% (+/-). In the case that such threshold is exceeded, the price paid for positive imbalancing will be reduced in such measure as not to allow any profit to the producer in relation to the forecast in question. Prior to this resolution distortive practices were often used by intentionally providing energy production forecasts materially different from the actual production in order to maximize revenues deriving from positive imbalancing payments. The provisions of resolution 444/2016 aim at incentivizing producers to keep imbalancing within said limits (+/- 7.5%).

(v) Law 116/2014 on the tariff cuts

In August 2014, law 116/2014 (so called "*spalma incentivi*"), providing for a decrease in the FiT guaranteed to existing photovoltaic plants with nominal capacity of more than 200 kW, or Law 116/2014, was approved by the Italian Parliament. Pursuant to Law 116/2014, operators of existing photovoltaic plants, such as Ellomay, which received a guaranteed 20-year FiT under current Italian legislation, were required to choose between the following four alternatives:

(i) a reduction of 8% in the FiT for photovoltaic plants with nominal capacity above 900 kW, a reduction of 7% in the FiT for photovoltaic plants with nominal capacity between 500 kW and 900 kW and a reduction of 6% in the FiT for photovoltaic plants with nominal capacity between 200 kW and 500 kW (i.e., out of the twelve Italian

photovoltaic plants owned by us, eight would be subject to a reduction of 8% in the FiT and four would be subject to a reduction of 7% in the FiT);

(ii) extending the 20-year term of the FiT to 24 years with a reduction in the FiT in a range of 17%-25%, depending on the time remaining on the term of the FiT for the relevant photovoltaic plant, with higher reductions applicable to photovoltaic plants that commenced operations earlier (based on the remaining years in the initial guaranteed FiT period of our existing Italian photovoltaic plants, the expected reduction in the FiT for the our photovoltaic plants would have been approximately 19%);

(iii) a rescheduling in the FiT so that during an initial period the FiT is reduced and during the second period the FiT is increased in the same amount of the reduction with the goal to guarantee an annual saving of at least Euro 600 million by the Italian public between 2015 and 2019, assuming all photovoltaic operators opt for this alternative); or

(iv) the beneficiaries of FiT incentive schemes can sell up to 80% of the revenues deriving from the incentives generated by the photovoltaic plant to a selected buyer to be identified among the top EU banks. The selected buyer will become eligible to receive the original FiT and will not be subject to the changes set forth in alternatives (i) through (iii) above.

The photovoltaic plant operators were required to make a choice by November 30, 2014, with effect commencing January 1, 2015. Operators that did not make a choice became automatically subject to the first option.

We chose the first option for our Italian PV Plants. Therefore, effective as of January 1, 2015 the FiT for eight of our Italian PV Plants has been cut by 8% (with respect to Adria I, Adria II, Pedale, Acquafresca, D'Angella, Troia 8, Troia 9, Galatina) and the FiT for our remaining four Italian PV Plants has been cut by 7% (with respect to Giacchè, Massaccesi, Costantini, Del Bianco).

The operators that chose one of the alternatives set forth in (i) - (iii) above can benefit from governmentally subsidized lines of credit or guarantees, for a maximum amount equal to the difference between the incentive due as of December 31, 2014 and the rescheduled incentive under the alternative chosen. The guarantee or line of credit will be made available by Cassa depositi e prestiti, a financing institution controlled by the Italian government, according to criteria that will be determined by a specific decree, as described in detail under paragraph (iii) below.

Implementing decrees

The Ministry of Economic Development, issued several implementing decrees in connection with the new provisions on electrical bills reduction detailed above, approved with Law 116/2014.

(i) The decree on the payment terms by GSE

Article 26, paragraph 2 of Law 116/2014, provides that the incentives will be paid through equal monthly installments in an amount of 90% of the average production of each plant in the relevant solar calendar year. GSE calculates the balance due based on the effective production before June 30th of the previous year. This provision has been implemented by the Italian Ministry of the Economic Development through a decree dated October 16, 2014. Other than the annual advance payment by

GSE, equal to 90% of the total annual average production, determined based on the actual energy produced during the previous year and paid within 60 days commencing from the communication of the production data or, in any case, by June 30th of each year, this decree also determines the criteria for the determination of the advance, the verifications that GSE must carry out and the timing of payments, which varies according to the specific type of plant.

(ii) Decree on option (iii) – rescheduling of the FiT over 20 years

On October 17, 2014, pursuant to article 26, paragraph 3(b) of Law 116/2014, the Italian Ministry of Economic Development issued a Ministerial Decree implementing the option described under (iii) above under Law 116/2014, based on the rescheduling of the FiT throughout the 20-year initial period.

In particular, the abovementioned Decree provides that, without prejudice for the original 20-year period, for a first period (i.e. from 2015 to 2019) the FiT will be reduced and will then be increased by the same amount of the reduction during the second period. The redetermination of the FiT shall take place in compliance with the criteria set forth in Annex 1 attached to this Ministerial Decree.

None of our Italian PV Plants opted for this option.

(iii) CDP Decree

On December 29, 2014, the Italian Ministry of Economic Development published a decree regarding the guarantee/line of credit that the Italian Government will grant Cassa Depositi e Prestiti, or CDP pursuant to art. 26, par. 5 of Law 116/2014. This decree was issued in order to allow the CDP to finance those banks that will be granting energy producers a new financing in order to cover the costs related to the new amended tariffs, regardless of the option chosen by the producer with respect to producers who chose one of the first three options.

In particular, the Italian Government guarantees 80% of the amount (that includes principal and interests) of each guarantee that CDP issues in favor of economically and financially sound banks that provide financing to economically and financially sound producers. A bank/producer is considered "economically and financially sound" pursuant to the definitions set forth by the European Commission.

The Government's guarantee could be enforced by CDP: (i) within 6 months starting from the expiry of the terms foreseen under the financial agreements, in case of default of the reimbursement; or (ii) within 6 months starting from the payment released by CDP following the enforcement by the guaranteed bank.

The Italian Ministry of Economic Development will pay CDP after an evaluation of the specific case. Following the payment, the Italian Ministry of Economic Development will acquire all rights held by CDP towards the first debtor for the amounts paid.

Constitutional Court Judgment

In June 2015, an appeal was filed with the Italian Constitutional Court aimed to assess whether the *Spalma Incentivi* Law entails unconstitutional provisions, particularly insofar as they apply in a retrospective fashion. In December 2016 the Italian Constitutional Court declared that the *Spalma Incentivi* Law is not anti-constitutional.

Interventions on operating plants and incentives

On May 1, 2015, GSE issued a regulation called "*Documento Tecnico di Riferimento*", or DTR, setting out the conditions subject to which a PV plant can continue benefitting from incentives despite modifications made to the PV plant due to revamping interventions. The terms of the DTR cover a number of circumstances (such as moving of the plant, modification of the connection point, variation of the installation method, replacement of components, modification of the capacity, etc.). The DTR was criticized for being too restrictive by many operators and relevant associations and in July 2015 the effectiveness of the DTR was suspended by GSE partly due to the fact that relevant measures are addressed in the scheme of new Italian decree dedicated to renewables (*Nuovo Decreto FER*). The new decree was adopted and entered into force in June 2016.

Although *Nuovo Decreto FER* is mostly dedicated to other forms of renewable energy, it provides measures that apply also to photovoltaic plants. Such measures include:

A. Measures on revamping interventions, which provide in particular that in order for a plant to continue benefitting from incentives, such interventions:

   (i) shall not entail an increase of more than 1% (5% for plants up to 20 kWp) of the nominal power of the plant or its single units;
   (ii) shall use new or regenerated components, in the case of definitive replacements; and
   (iii) shall be communicated to GSE within 60 days.

   further implementation measures on the procedures to be followed in case of revamping interventions (i.e., a new *Documento Tecnico di Riferimento*) were published in February 2017;

B. Measures on the so called "fake fractioning", providing in particular that in the case that two or more plants are:

   (i) fed by the same renewable source;
   (ii) owned by the same entity or by entities belonging to the same group; and
   (iii) built on the same plot or on bordering plots;

   such plants have to be considered as one plant with nominal power equal to the aggregate of the single plants' respective powers. In such case, GSE will:

   (i) re-determine the applicable tariff, if the procedures on tariff admission were complied with notwithstanding the fake fractioning; or

(ii) declare the retrospective forfeiture from the tariff, if the procedures on tariff admission were not complied with as a result of the fake fractioning.

Retention from Incentives for Panel Disposal

As part of the implementation of legislative decree 49/2014, in December 2015, GSE published the guidelines regarding disposal of PV panels that benefit from incentives. In particular, the decree had established that GSE was entitled to retain a certain amount from payment of incentives as a guarantee for the cost of disposal of the panels installed on PV plants and GSE set out the determination of such retention.

The guidelines provide that the retention shall start from the 11^{th} year of incentive and shall be calculated, for plants with nominal capacity higher than 10 kWp, on the basis of the following formula:

*[2 * (n – i + 1) / n * (n + 1)] * total quota*

where "*n*" is equal to 10, "*i*" is the year in which the retention is applied, and "*total quota*" is n*number of panels (GSE has however reserved to amend the value of "n" after further assessment of disposal costs).

For example, for a plant with 100 panels, based on the above formula the retention is equal to Euro 181.82 for the first year and an aggregate amount of Euro 1,000 for a ten-year period (assuming a duration of the incentive of 20 years).

The retention will be held by GSE in an interest-bearing escrow account and is to be returned to producers after evidence is provided to GSE that the panels have been disposed correctly. If such evidence is not provided, GSE will proceed by itself to the disposal of the panels and not return the retention to the producer.

The guidelines clarify that the retention shall apply also in the case that the incentive-related receivables have been the object of assignment (as is applicable to our financed projects).

New provisions regarding determination of cadastral value

Art. 21 of Law 208/2015 (2016 Italian Budget Law) set out new criteria concerning the determination of the cadastral value of immovable assets with so called special and particular destination (i.e., those belonging to cadastral categories "D" and "E"). PV plants fall within the scope of such provision. Following issuance of the law, on February 1, 2016, the Italian Tax Office (*Agenzia delle Entrate*) published official clarifications to the scope of said provision. With specific reference to ground PV plants, the Italian Tax Office pointed out that, on the basis of the new provision, modules and inverters shall not be accounted in the determination of the associated cadastral value, which should entail a significant reduction in the calculation of the related tax burden.

Material Effects of Government Regulations on the Spanish PV Plants

The Spanish general legal framework applicable to renewable energies

The legal and regulatory framework applicable to the production of electricity from renewable energy sources in Spain was modified by Royal Decree-law 9/2013, dated July 12, 2013, due to the adoption of several urgent measures in order to ensure the financial stability of the power system, or RDL 9/2013, eliminating the former "Special Regime" and feed-in-tariff established by Royal Decree 661/2007 and Royal Decree 1578/2008 and establishing the basis of the current remuneration scheme applicable to renewable energies called the "Specific Remuneration" regime.

Specific Remuneration includes two components to be paid on the top of the electricity market price: (i) an "**investment retribution**" sufficient to cover the investment costs of a so-called "standard facility" – provided that such costs are not fully recoverable through the sale of energy in the market, and (ii) an "**operational retribution**" sufficient to cover the difference, if any, between the operational income and costs of a standard plant that participates in the market.

The Specific Remuneration provides that commencing July 13, 2013 all PV plants currently in operation, including our Spanish PV Plants, were no longer entitled to receive the applicable feed-in tariff for renewable installations but rather became entitled to receive the Specific Remuneration.

The basic concept of the Specific Remuneration contained in RDL 9/2013 was confirmed by the current Power Act (Law 24/2013, of December 26, 2013) and further developed by the following regulations:

1. Royal Decree 413/2014 which regulates electricity generation activity using renewable energy sources, cogeneration and waste, or RD 413/2014.

2. Order IET/1045/2014 approving the retribution parameters for certain types of generation facilities of electricity from renewable energy sources, cogeneration and waste facilities, or Order 1045/2014.

Pursuant to RD 413/2014 and Order 1045/2014, the calculation of Specific Remuneration is made as follows:

a) The Specific Remuneration is calculated by reference to a "*standard facility"* during its "*useful regulatory life"*. Order 1045/2014 characterized the existing renewable installations into different categories (referred to as IT-category). These categories were created taking into account the type of technology, the date of the operating license and the geographical location of renewable installations.

   The Specific Remuneration is not calculated independently for each power installation. It is calculated based on the inclusion of each exiting installations in one of the formulated IT-categories and, as a result of such inclusion, is based on the retribution parameters assigned to that particular IT-category.

b) According to RD 413/2014, the calculation of the Specific Remuneration of each IT-category shall be performed taking into account the following parameters:

(i) the standard revenues for the sale of energy production, valued at the production market prices;
(ii) the standard exploitation costs; and
(iii) the standard value of the initial investment. For this calculation, only those costs and investments that correspond exclusively to the electricity production activity will be taken into account. Furthermore, costs or investments determined by administrative rules or acts that do not apply throughout Spanish territory will not be taken into account.

c) Order 1045/2014 established the relevant parameters applicable to each IT-category. Therefore, in order to ascertain the total amount of the Specific Remuneration applicable to a particular installation it is necessary to (1) identify the applicable IT-category and (2) integrate in the Specific Remuneration formula set forth in RD 413/2014 the economic parameters established by Order 1045/2014 for the relevant IT-category.

d) The Specific Remuneration is calculated for regulatory periods of six years, each divided into two regulatory semi-periods of three years. The first Regulatory Period commenced July 14, 2013 and terminates December 31, 2019.

e) The Specific Remuneration is designed to ensure a "reasonable rate of return" or profitability that during the first regulatory period (i.e., until December 2019) shall be equivalent to a Spanish 10-year sovereign bond calculated as the average of stock price in the stock markets during the months of April, May and June 2013, increased by 300 basis points (7.398% before taxes).

f) Pursuant to RD 413/2014, the revenues from the Specific Remuneration are set based on the number of operating hours reached by the installation in a given year and adjusted to electricity market price deviations. Furthermore, the economic parameters of the Specific Remuneration might be reviewed by the Spanish government at the end of a regulatory period or semi-period, however the standard value of the initial investment and the useful regulatory life will remain unchanged for the entire Regulatory Useful Life of the installation, as determined by Order 1045/2014-.

Please note that the update of the Specific Remuneration is carried out by reference to the IT-categories with the sole exception of the adjustment of annual revenues from the Specific Remuneration as a result of the number of Equivalent Operating Hours. This update is made installation by installation by the National Markets and Competition Commission.

The obligation to finance the tariff deficit

Pursuant to the Power Act (Law 24/2013), renewable installations are required to finance future tariff deficits whereas pursuant to the former Power Act, the tariff deficit was only financed by five vertically integrated companies (Iberdrola, Endesa, E.On, Gas Natural Fenosa and Hidrocantábrico). Therefore, in the event there is a temporary deviation between revenues and costs of the electricity

system on any given monthly settlement, this deviation shall be borne by all the companies participating in the settlement system (including renewable facilities).

Taxation of the income from generation of electricity

The Spanish Parliament enacted the Law 15/2012, dated December 27, 2012, or Law 15/2012, on fiscal measures for the sustainability of the energy sector, which entered into force on January 1, 2013. Law 15/2012 sets forth a tax on energy generation of 7% from the total amount received for the production of electricity.

Dori Energy and the Dorad Power Plant

General

U. Dori Energy Infrastructures Ltd., or Dori Energy, is an Israeli private company in which we currently hold 50%. The remaining 50% is currently held by the Dori Group. The Dori Group is an Israeli publically traded company, whose shares are traded on the Tel Aviv Stock Exchange. During early 2016, the controlling shareholder of the Dori Group sold its holdings in the Dori Group to a new controlling shareholder, who nominated new board members and senior management in the Dori Group. Dori Energy's main asset is its holdings of 18.75% of Dorad.

Dori Energy

On November 25, 2010, Ellomay Clean Energy Ltd., or Ellomay Energy, our wholly-owned subsidiary, entered into an Investment Agreement, or the Dori Investment Agreement, with the Dori Group and Dori Energy, with respect to an investment by Ellomay Energy in Dori Energy. Pursuant to the terms of the Dori Investment Agreement Ellomay Energy invested a total amount of NIS 50 million (approximately $14.1 million) in Dori Energy, and received a 40% stake in Dori Energy's share capital. The transaction contemplated by the Dori Investment Agreement, or the Dori Investment, was consummated on January 27, 2011, or the Dori Closing Date. Following the Dori Closing Date, the holdings of Ellomay Energy in Dori Energy were transferred to Ellomay Clean Energy Limited Partnership, or Ellomay Energy LP, an Israeli limited partnership whose general partner is Ellomay Energy and whose sole limited partner is us. Ellomay Energy LP replaced Ellomay Energy with respect to the Dori Investment Agreement and the Dori SHA.

Ellomay Energy was also granted an option to acquire additional shares of Dori Energy, or the Dori Option, which, if exercised, will increase Ellomay Energy's percentage holding in Dori Energy to 49% and, subject to the obtainment of certain regulatory approvals – to 50%. The first option was exercisable starting from issuance and shall expire within twelve (12) months following the completion and delivery of the power plant and the second option commenced at this date and shall expire within 2 years following the completion and delivery of the power plant. The exercise price of the options is NIS 2.4 million for each 1% of Dori Energy's issued and outstanding share capital (on a fully diluted basis). In May 2015, we exercised the first option and in May 2016, we exercised the second option.

In May 2016, we exercised the second option to acquire additional share capital of U. Dori Energy Infrastructures Ltd., or Dori Energy. Following the exercise of this option, our holdings in Dori Energy increased from 49% to 50% and our indirect ownership of Dorad increased from 9.1875% to

9.375%. The aggregate amount paid in connection with the exercise of the option amounted to approximately NIS 2.8 million (approximately $0.74 million), including approximately NIS 0.4 million (approximately $0.1 million) required in order to realign the shareholders loans provided to Dori Energy by its shareholders with the new ownership structure.

Concurrently with the execution of the Dori Investment Agreement, Ellomay Energy, Dori Energy and Dori Group also entered into the Dori SHA that became effective upon the Dori Closing Date. The Dori SHA provides that each of Dori Group and Ellomay Energy is entitled to nominate two directors (out of a total of four directors) in Dori Energy. The Dori SHA also grants each of Dori Group and Ellomay Energy with equal rights to nominate directors in Dorad, provided that in the event Dori Energy is entitled to nominate only one director in Dorad, such director shall be nominated by Ellomay Energy for so long as Ellomay Energy holds at least 30% of Dori Energy. The Dori SHA further includes customary provisions with respect to restrictions on transfer of shares, a reciprocal right of first refusal, tag along, principles for the implementation of a BMBY separation mechanism, special majority rights, etc.

Dori Energy's representative on Dorad's board of directors is currently Mr. Hemi Raphael, who is also a member of our Board of Directors.

The Dorad Power Plant

Other than information relating to Dori Energy, the disclosures contained herein concerning the Dorad Power Plant are based on information received from Dorad and other publicly available information.

Dorad currently operates the Dorad Power Plant, a combined cycle power plant based on natural gas, with a production capacity of approximately 850 MW, located south of Ashkelon. The Dorad Power Plant was constructed as a turnkey project, with the consideration denominated in US dollars and commenced commercial operations on May 2014. Dorad is leasing the land from the Eilat-Ashkelon Pipeline Company (EAPC for the construction period and for a period of 24 years and 11 months following the commencement of commercial operations of the Dorad Power Plant.

The electricity produced by the Dorad Power Plant is sold to end-users throughout Israel and to the Israeli National Electrical Grid. The transmission of electricity to the end-users is done via the existing transmission and distribution grid, in accordance with the provisions of the Electricity Sector Law and its Regulations, and the Standards and the tariffs determined by the Israeli Electricity Authority. The existing transmission and delivery lines are operated by the IEC, which is the only entity that holds a license to operate an electricity system in Israel. The Dorad Power Plant is based on combined cycle technology using natural gas. The combined cycle configuration is a modern technology to produce electricity, where gas turbines serve as the prime mover. After combustion in the gas turbine to produce electricity, the hot gases from the gas turbine exhaust are directed through an additional heat exchanger to produce steam. The steam powers a steam turbine connected to a generator, which produces additional electric energy. The Dorad Power Plant is comprised of twelve natural gas turbines, each with an installed capacity of 50 MWp and two steam turbines, each with an installed capacity of 100 MWp. These turbines can be turned on and off quickly, with no material losses in energy efficiency, which provides operational flexibility in accordance with the expected

needs of customers and the IEC, calculated based on a proprietary forecasting system implemented by Dorad.

The other shareholders in Dorad are Eilat Ashkelon Infrastructure Services Ltd. (37.5%) and Edelcom Ltd., or Edelcom, (18.75%), both Israeli private companies, and Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S. (25%), a publicly traded Turkish company. Dorad's shareholders, including Dori Energy, are parties to a shareholders agreement that includes customary provisions, including a right of first refusal, arrangements in connection with the financing of Dorad's operations, certain special shareholder majority requirements and the right of each shareholder holding 10% of Dorad's shares to nominate one member to Dorad's board of directors. As noted above, pursuant to the Dori SHA, we are currently entitled to recommend the nomination of the Dorad board member on behalf of Dori Energy.

During July 2016, Dorad repaid an aggregate amount of approximately NIS 350 million (approximately $93 million) of shareholders' loans (of which approximately NIS 204 million (approximately $54 million) for repayment of interest and linkage and the remainder of approximately NIS 146 million (approximately $39 million) for partial repayment of principal). Dori Energy's portion of such repayment was approximately NIS 66 million (approximately $17.6 million). During January 2017, Dorad repaid an additional aggregate amount of approximately NIS 50 million (approximately $13.3 million) of interest and principal on account of shareholders loans and Dorad expects to repay an additional amount of approximately NIS 30 million (approximately $8 million) during 2017. For information concerning Dori Energy's portion of these repayments, see below.

Dorad entered into a credit facility agreement with a consortium led by Bank Hapoalim Ltd., or the Dorad Credit Facility, and financial closing of the Dorad Power Plant was reached on November 29, 2010, with the first drawdown received on January 27, 2011. The Dorad Credit Facility provides that the consortium will fund up to 80% of the cost of the project, with the remainder to be funded by Dorad's shareholders. The funding is linked to the Israeli consumer price index and bears interest at a rate that is subject to updates every three years based on Dorad's credit rating (Dorad received an "investment grade" rating, on a local scale). The current interest rate is approximately 5.5%. The funding is repaid (interest and principal) in semi-annual payments, commencing six months of the commencement of operations of the Dorad Power Plant and for a period of 17 years thereafter. The Dorad Credit Facility further includes customary provisions, including early repayment under certain circumstances, fixed charges on Dorad's assets and rights in connection with the Dorad Power Plant and certain financial ratios, which Dorad is in compliance with as of December 31, 2016. Dorad's senior loan facility is linked to the Israeli CPI. As the production tariff is partially linked to the Israeli CPI, the exposure is minimized. However, as the production tariff is published in delay with respect to the actual changes in the CPI, Dorad executed derivative transactions on the Israeli CPI. In connection with the Dorad Credit Facility, Dorad's shareholders (including Dori Energy) undertook to provide guarantees to certain customers, to the IEC and to various suppliers and service provides of Dorad and also undertook to indemnify Dorad and the consortium in connection with certain expenses, including payments to customers due to delays in the commencement of operations, payment of liquidated damages to the construction contractors in the event of force majeure and certain environmental hazards. The aggregate investment of Dorad in the construction of the Dorad Power Plant was approximately NIS 4.7 billion (equivalent to approximately $1.2 billion). The Dorad Credit Facility provides for the establishment of the project's accounts and determines the distribution of the cash flows among the accounts. In addition, the Dorad Credit Facility includes terms and procedures for

executing deposits and withdrawals from each account and determines the minimum balances in each of the capital reserves.

As of December 31, 2016, Dori Energy provided guarantees to the Israeli Electricity Authority, to the IEC and to Israel Natural Gas Lines Ltd. in the aggregate amount of approximately NIS 30.5 million (approximately $7.9 million). As of December 31, 2016, the principal and accrued interest on the shareholders loans provided to Dorad by Dori Energy was in the aggregate amount of approximately NIS 42.7 million (approximately $11.1 million), following the repayment of shareholder loan to Dori Energy in July 2016 amounting to approximately NIS 66 million (approximately $17 million). In January 2017 an additional payment of principal and interest on account of the shareholder loan of approximately NIS 9.4 million (approximately $2.5 million) was received by Dori Energy and Dorad expects to repay an additional amount of approximately NIS 5.6 million (approximately $1.5 million) to Dori Energy during 2017. The shareholders loans bear 10% interest and are linked to the Israeli CPI.

In July 2013, the Dorad Power Plant was energized and connected to the Israeli national grid. In November 2013, the Natural Gas Authority of the Israeli Ministry of National Infrastructures, Energy and Water Resources approved the connection of the Dorad Power Plant to the national gas pipeline network. The commencement of operations of the Dorad Power Plant was postponed due to technical delays, including a temporary disruption of the works during 2012 due to missile attacks directed at Southern and Central Israel.

The Dorad Power Plant commenced operations in May 2014, following the receipt of the permanent generation and supply licenses discussed under "Material Effects of Government Regulations on Dorad's Operations" below.

Dorad previously entered into an operation and maintenance agreement, or the Dorad O&M Agreement, with a wholly-owned subsidiary of Eilat Ashkelon Infrastructure Services Ltd., which holds 37.5% of Dorad, or the Dorad O&M Contractor. Certain of the obligations under such agreement were assigned to Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S., or Zorlu, which holds 25% of Dorad. The Dorad O&M Agreement is for a period of 24 years and 11 months commencing upon receipt of a permanent license by Dorad, and in no event for a period that is longer than the period of the lease of the Dorad Power Plant premises. During 2013, the Dorad O&M Contractor entered into an agreement with Ezom Ltd., which, to our knowledge, is 75% owned by the controlling shareholder of Edelcom Ltd. (which holds 18.75% of Dorad) with the remainder held by a company controlled by Zorlu for the provision of sub-contracting services to the Dorad O&M Contractor. Despite the assignment and subcontracting agreement, the Dorad O&M Contractor remains liable to Dorad for all obligations under the Dorad O&M Agreement.

Due to the location of the Dorad Power Plant, Dorad has implemented various security measures in order to enable continued operations of the Dorad Power Plant during attacks on its premises.

We and Dori Energy, and several of the other shareholders of Dorad and their representatives, are involved in various litigations as follows:

Petition to Approve a Derivative Claim filed by Dori Energy and Hemi Raphael

During April 2015, Dori Energy approached Dorad in writing, requesting that Dorad take legal steps to demand that Zorlu, Wood Group Gas Turbines Ltd., the engineering, procurement & construction contractor of the Dorad Power Plant, or Wood Group, and the representatives of Zorlu on the Dorad board of directors disclose details concerning the contractual relationship between Zorlu and Wood Group. In its letters, Dori Energy notes that if Dorad will not act as requested, Dori Energy intends to file a derivative suit in the matter.

Following this demand, on July 16, 2015, Dori Energy and Dori Energy's representative on Dorad's board of directors, who is also a member of our Board of Directors, filed a petition, or the Petition, for approval of a derivative action on behalf of Dorad with the Economic Department of the Tel Aviv-Jaffa District Court. The Petition was filed against Zorlu, Zorlu's current and past representatives on Dorad's board of directors and Wood Group and several of its affiliates, all together, the Defendants. The petition requested, inter alia, that the court instruct the Defendants to disclose and provide to Dorad documents and information relating to the contractual relationship between Zorlu and Wood Group, which included the transfer of funds from Wood Group to Zorlu in connection with the EPC agreement of the Dorad Power Plant. For the sake of caution, Plaintiffs further requested to reserve their rights to demand, on behalf of Dorad, monetary damages in a separate complaint after Dorad receives the aforementioned information and documents.

On January 12, 2016, Dori Energy filed a motion to amend the Petition to add Ori Edelsburg (a director in Dorad) and affiliated companies as additional respondents, to remove Zorlu's representatives and to add several documents which were obtained by Dori Energy, after the Petition had been filed. Dorad and Wood Group filed their response to the motion to amend the Petition and Zorlu filed a motion for dismissal. During the hearing held on March 10, 2016, Zorlu withdrew the motion for dismissal and is required to submit its response to the motion to amend the Petition by March 31, 2016.

At a hearing held on April 20, 2016, the request submitted in January 2016 to amend the Dori Energy Petition to add Ori Edelsburg (a director in Dorad) and affiliated companies as additional respondents was approved. Subsequent to the date of this report, at the end of July 2016, the respondents filed their responses to the amended Dori Energy Petition. Dori Energy and Hemi Raphael had until December 19, 2016 to reply to the respondents' response. Following the recusal of the judges in the Economic Department of the Tel Aviv-Jaffa District Court, in September 2016 the President of the Israeli Supreme Court instructed that the parties will inform the court as to the proper venue in which the petition should be heard and to update the court whether the parties reached an agreement as to the transfer of the dispute to an arbitration proceeding. During October 2016, Dori Energy notified the court that the parties have not yet reached an agreement and requested that the court determine which judges will decide on the petition and the respondents notified the court that the discussion concerning transferring the dispute to an arbitration process are advancing and an attempt will be made to reach an arbitration agreement during November 2016. On November 15, 2016, the President of the Israeli Supreme Court instructed that the parties will update the court on the proposed transfer of the proceeding to an arbitration process by early December 2016.

On December 27, 2016, an arbitration agreement was executed pursuant to which this proceeding, as well as the two proceedings mentioned below will be arbitrated before Judge (retired)

Hila Gerstel. In its decision dated January 2, 2017, the arbitrator ruled, among other things, that the statements of claim in the various proceedings will be submitted by February 19, 2017, the statements of defense will be submitted by April 4, 2017, discovery affidavits will be submitted by April 6, 2017, responses will be submitted by May 4, 2017 and a preliminary hearing will be held on May 10, 2017. These dates were extended with the agreement of the parties so that the statements of claim will be submitted by February 23, 2017 and the statements of defense will be submitted by April 9, 2017. Following the execution of the arbitration agreement, Dori Energy and Mr. Raphael requested the deletion of the proceeding and the request was approved. A statement of claim was filed by Dori Energy and Mr. Raphael on behalf of Dorad against Zorlu, Mr. Edelsburg, Edelcom and Edeltech Holdings 2006 Ltd. on February 23, 2017 in which they repeated their claims included in the amended Petition and in which they required the arbitrator to obligate the defendants, jointly and severally, to pay an amount of $183,367,953 plus interest and linkage to Dorad. For more information see Note 6 to our annual financial statements included elsewhere in this Prospectus.

Petition to Approve a Derivative Claim filed by Edelcom

On February 25, 2016 the representatives of Edelcom Ltd., which holds 18.75% of Dorad, or Edelcom, and Ori Edelsburg sent a letter to Dorad requesting that Dorad file a claim against Ellomay Energy, our wholly-owned subsidiary that holds Dori Energy's shares, the Luzon Group and Dori Energy referring to an entrepreneurship agreement that was signed on November 25, 2010 between Dorad and the Luzon Group, pursuant to which the Luzon Group received payment in the amount of approximately NIS 49.4 million (approximately $12.7 million) in consideration for management and entrepreneurship services. Pursuant to this agreement, the Dori Group undertook to continue holding, directly or indirectly, at least 10% of Dorad's share capital for a period of 12 months from the date the Dorad Power Plant is handed over to Dorad by the construction contractor. The Edelcom Letter claims that as a consequence of the management rights and the options to acquire additional shares of Dori Energy granted to us pursuant to the Dori Investment Agreement, the holdings of the Dori Group in Dorad have fallen below 10% upon execution of the Dori Investment Agreement. The Edelcom Letter therefore claims that Dori Group breached its commitment according to entrepreneurship agreement. The Edelcom Letter requests that Dorad take all legal actions possible against the Dori Group, Dori Energy, Ellomay Energy and Mr. Hemi Raphael to recover the amounts it paid in accordance with the entrepreneurship agreement and also notify Dori Energy that, until recovery of the entrepreneurship fee, Dorad shall withhold the relevant amount from any amount Dori Energy is entitled to receive from Dorad, including repayments of shareholders' loans and dividend distributions. On July 25, 2016, Edelcom filed a petition for approval of a derivative action against the Company, the Luzon Group, Dori Energy and Dorad. In November 2016 Ellomay Energy and Dori Energy filed a joint petition requesting that this application be transferred to the same judges who will be adjudicating the petition filed by Dori Energy and Hemi Raphael mentioned above and on November 27, 2016, Edelcom filed an objection to this request. Based on our initial analysis, we believe that the petition has no merit and intend to defend our position in court. As noted above, on December 27, 2016, an arbitration agreement was executed pursuant to which this proceeding, as well as the proceeding mentioned above and below will be arbitrated before Judge (retired) Hila Gerstel. On February 23, 2017, Edelcom submitted the petition to approve the derivative claim to the arbitrator. For more information see above. Following the execution of the arbitration agreement, this proceeding was deleted. For more information see Note 6 to our annual financial statements included elsewhere in this Prospectus.

Statement of Claim filed by Edelcom

In July 2016, Edelcom filed a statement of claim, or the Edelcom Claim, with the Tel Aviv District Court against Dori Energy, Ellomay Energy, the Luzon Group, Dorad and the other shareholders of Dorad. In the Edelcom Claim, Edelcom contends that a certain section of the shareholders agreement among Dorad's shareholders, or the Dorad SHA, contains several mistakes and does not correctly reflect the agreement of the parties. Edelcom claims that these purported mistakes were used in bad faith by the Luzon Group, Ellomay Energy and Dori Energy during 2010 in connection with the issuance of Dori Energy's shares to Ellomay Energy and that, in effect, such issuance was allegedly in breach of the restriction placed on Dorad's shares and the right of first refusal granted to Dorad's shareholders in the Dorad SHA. The Edelcom Claim requests the court to: (i) issue an order compelling the Luzon Group, Ellomay Energy and Dori Energy to act in accordance with the right of first refusal mechanism included in the Dorad SHA and to offer to the other shareholders of Dorad, including Edelcom, a right of first refusal in connection with 50% of Dori Energy's shares (which are currently held by Ellomay Energy, a wholly-owned subsidiary of the Company), under the same terms agreed upon by the Luzon Group, Ellomay Energy and Dori Energy in 2010, (ii) issue an order instructing Dorad to delay all payment due to Dori Energy as a shareholder of Dorad, including dividends or repayment of shareholders' loans, for a period as set forth in the Edelcom Claim, (iii) issue an order instructing Dorad to remove Dori Energy's representative from Dorad's board of directors (currently Mr. Hemi Raphael, who also serves on our Board) and to prohibit his presence and voting at the Dorad board of directors' meetings, for a period as set forth in the Edelcom Claim, and (iv) grant any other orders as the court may deem appropriate under the circumstances. In November 2016 Ellomay Energy and Dori Energy filed a joint petition requesting that this application be transferred to the same judges who will be adjudicating the petition filed by Dori Energy and Hemi Raphael mentioned above and on November 27, 2016, Edelcom filed an objection to this request As noted above, on December 27, 2016, an arbitration agreement was executed pursuant to which this proceeding, as well as the two proceeding mentioned above will be arbitrated before Judge (retired) Hila Gerstel. On February 23, 2017, Edelcom submitted the statement of claim to the arbitrator. For more information see above. Following the execution of the arbitration agreement, this proceeding was deleted. Based on our initial review of the Edelcom Claim and related documents, we believe that there is no merit or basis to the allegations made in the Edelcom Claim.

Opening Motion filed by Edelcom

On December 8, 2016, Edelcom filed an opening motion with the Economic Department of the Tel Aviv-Yaffo District Court against the Luzon Group, Dori Energy and Dorad, or the Opening Motion. The Opening Motion was filed shortly after the publication in Israel of a prospectus by the Luzon Group for the issuance of debentures to the Israeli public, proposed to be secured, among other securities, by a pledge on Dori Energy's shares that are held by the Luzon Group (representing a 50% ownership percentage in Dori Energy, with the Company, indirectly, holding the remaining 50%).

In the Opening Motion, Edelcom requests the court to declare that: (a) the creation of a lien on Dori Energy's shares held by the Luzon Group triggers the right of first refusal mechanism included in the Dorad shareholders agreement, (b) that the Luzon Group and/or Dori Energy are obligated to act in accordance with such right of first refusal and enable the shareholders of Dorad to acquire all of Luzon Group's holdings in Dori Energy or, indirectly, in Dorad, for a consideration of NIS 70 million less the value of other securities provided to the debenture holders or, alternatively, for an amount to be

determined by an economic expert appointed by the court, and (c) to determine that Edelcom's notice of exercise of its right of first refusal, obligates the Luzon Group and/or Dori Energy.

The Luzon Group reported to the public in Israel that its positon, and the position of its legal counsel, based on an initial review of the Opening Motion, is that there is no legal basis for the claims included in the Opening Motion and it rejects all claims included in the Opening Motion. On January 5, 2017, Ellomay Clean Energy filed a request to join the proceeding as the outcome of the opening motion may materially affect its rights. During January 2017, after the Luzon Group issued unsecured debentures, Edelcom filed a motion to stop the opening motion as Edelcom claimed it was no longer relevant. The Luzon Group requested the court to either rule that Edelcom's request permits the creation of the lien on the Luzon Gorup's shares of Dori Energy or, to the extent Edelcom has not changed its claims, the request to stop the opening motion should be rejected and the case ruled on by the court in order to enable the Luzon Group to provide a pledge on its shares of Dori Energy to its debenture holders. Based on its initial review of the Opening Motion, the Company is also of the opinion that the Opening Motion is without legal basis.

The Israeli Electricity Market; Competition

The Israeli electricity market is dominated by the Israel Electric Corporation (IEC), which manufactures and sells most of the electricity consumed in Israel and by the Palestinian Authority and had an installed capacity of approximately 13.6 GW as of November 2015. According to the Israeli Electricity Authority's report on the electricity sector, published on November 2015, this installed capacity will have comprised 85% of the total installed capacity in the Israeli market. The IEC controls both the transmission network (for long-distance transmittal of electricity) and the distribution network (for transmittal of electricity to the end users). In recent years, various private manufacturers received energy production licenses from the Israeli Electricity Authority. During 2015 Israel's largest privet power plant, Dalia Power Energies Ltd, was commissioned with installed capacity of approximately 900 MW.

Dorad competes with the IEC and other private electricity manufacturers with respect to sales to potential customers directly.

Dorad's position is that the current regulation and structure of the Israeli electricity market provide IEC with a competitive advantage over the private electricity manufacturers. However, as long as the regulation remains unchanged, as the IEC controls the transmission and delivery lines and the connection of the private power plants to the Israeli national grid, Dorad and the other private manufacturers are dependent on the IEC for their operations and may also be subject to unilateral actions on the part of IEC's employees. For example, the approval of Dorad's permanent licenses was delayed due to ongoing disputes between the IEC and its employees. For more information see "Material Effects of Government Regulations on Dorad's Operations" below.

Customers

Dorad entered into electricity supply agreements with various commercial consumers for an aggregate of approximately 95% of the production capacity of the Dorad Power Plant. The end-users include the Israeli Ministry of Defense, Mekorot (Israel's water utility and supply company), Israeli food manufacturers (Ossem and Strauss), Israeli hotel chains (Isrotel and Fattal), and others. The

electricity supply agreements are, mainly, based on a reduced rate compared to the rate applicable to electricity consumers in the general market, as determined by the Israeli Electricity Authority.

The agreements with the Israeli Ministry of Defense and with Mekorot include an undertaking to compensate such customers in the event of a delay in commercial operations of the Dorad Power Plant beyond the second quarter of 2013. Dorad reached an agreement with such customers for compensation in the form of discounts for the first six months or one year of operations and could still be subject to claims for monetary compensation from Mekorot for which a provision was made during 2013 and 2014 in Dorad's financial statements. In June 2014 Dorad compensated Mekorot by the full amount of the compensation due to it (including interest accrued until that date).

In addition to the provision of electricity to specific commercial consumers, the agreement between Dorad and the IEC, which governs the provision of services and electricity from the IEC to Dorad, provides that Dorad will supply availability and energy to the IEC based on a production plan determined by the Israeli Electricity Authority, on IEC's requirements and on the tariffs determined by the Israeli Electricity Authority.

Sources and Availability of Raw Materials for the Operations of the Dorad Power Plant

The Dorad Power Plant is a bi-fuel plant, using natural gas as the main fuel and diesel oil in the event of an emergency. Pursuant to publications of the Israeli Ministry of National Infrastructures, Energy and Water Resource, natural gas is currently being used for the production of approximately 50% of the electricity produced in Israel.

Agreement with Tamar

On October 15, 2012, Dorad entered into the Tamar Agreement with Tamar, which is currently the sole supplier of natural gas for the Israeli electricity market. Pursuant to information received from Dorad, following the fulfillment of certain conditions precedent that are set forth in the Tamar Agreement, Dorad purchases natural gas from Tamar for purposes of operating the Dorad Power Plant and the main terms of the Tamar Agreement are as follows:

· Tamar has committed to supply natural gas to Dorad in an aggregate quantity of up to approximately 11.2 billion cubic meters (BCM), or the Total Contract Quantity, in accordance with the conditions set forth in the Tamar Agreement.

· The Tamar Agreement will terminate on the earlier to occur of: (i) sixteen (16) years following the commencement of delivery of natural gas to the Dorad power plant or (ii) the date on which Dorad will consume the Total Contract Quantity in its entirety. Each of the parties to the Tamar Agreement has the right to extend the Tamar Agreement until the earlier of: (i) an additional year provided certain conditions set forth in the Tamar Agreement were met, or (ii) the date upon which Dorad consumes the Total Contract Quantity in its entirety.

· Dorad has committed to purchase or pay for ("take or pay") a minimum annual quantity of natural gas in a scope and in accordance with a mechanism set forth in the Tamar Agreement. The Tamar Agreement provides that if Dorad did not use the minimum quantity of gas as committed, it

shall be entitled to consume this quantity every year during the three following years and this is in addition to the minimum quantity of gas Dorad is committed to.

· The Tamar Agreement grants Dorad the option to reduce the minimum annual quantity so that it will not exceed 50% of the average annual gas quantity that Dorad will actually consume in the three years preceding the notice of exercise of the option, subject to adjustments set forth in the Tamar Agreement. The reduction of the minimum annual quantity will be followed by a reduction of the other contractual quantities set forth in the Tamar Agreement. The option described herein is exercisable during the period commencing as of the later of: (i) the end of the fifth year after the commencement of delivery of natural gas to Dorad in accordance with the Tamar Agreement or (ii) January 1, 2018, and ending on the later of: (i) the end of the seventh year after the commencement of delivery of natural gas to Dorad in accordance with the Tamar Agreement or (ii) December 31, 2020. In the event Dorad exercises this option, the quantity will be reduced at the end of a one year period from the date of the notice and until the termination of the Tamar Agreement.

· During an interim period, that will commence upon the fulfillment of conditions set forth in the Tamar Agreement, or the Interim Period, the natural gas supply to Dorad will be subject to the quantities of natural gas available to Tamar at the time following the supply of natural gas to customers of the "Yam Tethys" project and other customers of Tamar that have executed natural gas supply agreements with Tamar prior to the execution of the Tamar Agreement. The Interim Period will end after (and to the extent) Tamar completes a project to expand the supply capacity of the natural gas treatment and transmission system from Tamar, subject to the fulfillment of conditions set forth in the Tamar Agreement, or the Expansion Project. In the event the conditions for the completion of the Expansion Project are not fulfilled, or the Expansion Project is not completed by the dates set forth in the Agreement, Dorad shall be entitled to terminate the Tamar Agreement. Upon completion of the Expansion Project, the minimum capacity set forth in the Tamar Agreement will increase and the Total Contract Quantity will increase respectively up to approximately 13.2 BCM. On April 30, 2015, Dorad received a notification from Tamar whereby the Interim Period began on May 5, 2015. As per Dorad's estimate, the impact of Tamar's notification on its activities is not expected to be significant.

· The natural gas price set forth in the Tamar Agreement is linked to the production tariff as determined from time to time by the Israeli Electricity Authority, which includes a "final floor price." Following the decreases in the price of fuel and electricity during 2015, the Israeli Electricity Authority reduced the rate of electricity production, and as a result the natural gas price under the Tamar Agreement reached the "final floor price" in March 2016.

· Dorad may be required to provide Tamar with guarantees or securities in the amounts and subject to the conditions set forth in the Tamar Agreement.

· The Tamar Agreement includes additional provisions and undertakings as customary in agreements of this type such as compensation mechanisms in the event of shortage in supply, the quality of the natural gas, limitation of liability, etc.

As a result of the indexation included in the gas supply agreement, Dorad is exposed to changes in exchange rates of the U.S. dollar against the NIS. To minimize this exposure Dorad executed forward transactions to purchase U.S. dollars against the NIS.

Tamar and Dorad were in dispute over the price of natural gas due to the update of the electricity production costs determined by the Israeli Electricity Authority during 2013. In November 2015, the Company reached an arrangement with Tamar whereby the Company's obligation to acquire the gas for the period preceding the commencement date of the actual consumption of the gas will be cancelled, where in addition the parties also settled the disagreement regarding the tariff linkage during the period of the dispute, with no monetary consequences.

Dorad is also a party to a natural gas delivery agreement and to a diesel oil warehousing agreement. In November 2013, the Natural Gas Authority of the Israeli Ministry of National Infrastructures, Energy and Water Resources approved the connection of the Dorad Power Plant to the national gas pipeline network.

Material Effects of Government Regulations on Dorad's Operations

The regulatory framework applicable to the production of electricity by the private sector in Israel is provided under the Israeli Electricity Sector Law, 1996, or the Electricity Law, and the regulations promulgated thereunder, including the Electricity Market Regulations (Terms and procedures for the granting of a license and the duties of the Licensee), 1997, the Electricity Market Principles (Transactions with the supplier of an essential service), 2000, and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Manufacturer), 2005, or the Electricity Market Regulations. In addition, standards, guidelines and other instructions published by the Israeli Electricity Authority (established pursuant to Section 21 of the Electricity Law) and\or by the Israeli Electric Company also apply to the production of electricity by the private sector in Israel.

Licenses

In February 2010, the Israeli Electricity Authority granted Dorad a Conditional License, as defined by the Electricity Market Regulations, or the Conditional License) for the construction of a natural gas (and alternative fuel for back up purposes) operated power plant in Ashkelon, Israel for the production of electricity, with an installed production capacity of 760-850 MW. The Conditional License includes several conditions precedent to the entitlement of the holder of the Conditional License to produce and sell electricity to the Israeli Electric Company. The Conditional License is valid for a period of fifty four (54) months commencing from the date of its approval by the Israeli Minister of National Infrastructures, Energy and Water Resources, subject to compliance, by Dorad, with the milestones set forth therein, and the other provisions set forth therein (including a financial closing, the provision of guarantees and the construction of the power plant).

On April 13, 2014, the Israeli Electricity Authority resolved to grant Dorad a generation license for a period of twenty years and a supply license for a period of one year, or the Licenses, which become effective with the receipt of the approval of the Israeli Minister of National Infrastructures, Energy and Water Resources, or the Minister. The execution of the Licenses was under the examination of the Israeli Ministry of Justice due to an outstanding legal proceeding between the employees of the IEC, the IEC and the State of Israel in the Israeli local labor court. In connection with such legal proceeding, the labor court ruled that the State of Israel should refrain from any change to the status quo that influences or could affect the mandates of the IEC pending the discussions among the parties to the legal proceeding. On May 4, 2014 an urgent petition was filed by Dorad with the Israeli High Court of Justice concerning the delay in the provision of the Licenses to

the Dorad Power Plant, or the Petition, requesting the issuance of conditional orders against, among others, the Israeli Electricity Authority, the legal advisor to the government and the Minister, to provide the reasons for not signing the Licenses despite governmental undertakings that were provided to Dorad. An urgent hearing at the High Court of Justice was scheduled for May 11, 2014. At the hearing the parties to the Petition reached a settlement, which the Israeli High Court of Justice approved, that, among other things, included the agreement of the parties that the Minister will approve the Licenses and that Dorad will be made a party to any petition or claim filed in the future by any of the parties that may affect Dorad. In August 2014, Dorad filed a request to extend the supply license for an additional period of nineteen years and the long-term supply license was executed in July 2015.

Tariffs

In September 2010, Dorad received a draft approval of conditional tariffs from the Israeli Electricity Authority that sets forth the tariffs applicable to the Dorad Power Plant throughout the period of its operation, and in October 2013, Dorad received a revised approval of tariffs pursuant to the Tamar Agreement.

In addition, in July 2009, the Licensing Authority of the National Planning and Construction Board for National Infrastructure established pursuant to the Israeli Zoning and Construction Law, 1996, or the Construction Law, granted a building permit with respect to the Dorad Power Plant (Building License No. 2-01-2008), as required pursuant to the Construction Law.

The Israeli Electricity Authority determined the method and tariffs for the provision of availability and electricity by private electricity manufacturers to the IEC in the event not all of the capacity of such manufacturers was sold directly to customers. The Israeli Electricity Authority's decision provides that the IEC will pay for the availability even in the event electricity was not actually used by end customers depending on the amount of electricity made available to the IEC.

As noted above, the transmission and delivery lines used by the Dorad Power Plant are managed by the IEC, and the IEC is solely licensed to operate electricity systems (i.e. to oversee and manage the production and transmission of electricity) in Israel. In May 2013, the Israeli Electricity Authority determined a temporary fee that will be charged by the IEC per KWh for its electricity system operator services from its customers, from private energy manufacturers, such as Dorad, and from "self-manufacturers" (i.e. those who manufacture electricity for self-use). The Israeli Electricity Authority determined that once a permanent fee is established, a retroactive settling of accounts will be performed. As more fully detailed below, in August 2015 the permanent rate was published by the Israeli Electricity Authority.

In August 2013, a steering committee for a reform in IEC was established, with the purposes of, *inter alia*, structuring the Israeli electricity market, including the implementation of competition in the relevant sectors, and suggesting an overhaul reform of the Israeli electricity market. In March 2014, the steering committee published an interim report for comments. One of the recommendations of the steering committee is to create an independent system operator and to maintain a minimal percentage of electricity produced by private manufacturers in Israel (42%), including by selling some of the power plants owned by the IEC to private entities.

On July 9, 2014, Dorad petitioned the Israeli High Court against the Israeli Electricity Authority and the IEC in view of the Israeli Electricity Authority's intention to approve a resolution that, inter alia, requires the private electricity producers to pay IEC a new rate, generally referred to by the Israeli Electricity Authority as "system costs". The Israeli High Court decided that the Israeli Electricity Authority will submit its response until September 10, 2014 and the IEC also requested permission to submit its response. The IES and the Israeli Electricity Authority have since submitted their responses to the court and the Israeli Electricity Authority contended that the petition should be denied for various reasons.

On August 25, 2014, the Israeli Electricity Authority published a proposed decision for a hearing regarding the rates of the "system costs," in which details were provided on the system services provided by IEC and their rates. According to the proposed decision, the rates will be effective retroactively as from June 1, 2013 but for Dorad will be effective only from the date of its commercial operation.

On December 22, 2014, the Israeli Electricity Authority published a proposed decision titled "Electricity Rates for Customers of IEC in 2015," which includes a reduction of the rates for Dorad's customers. According to the decision the rates of the manufacturing component which serves as the basis for charging Dorad's customers and to which the price of the gas is linked, will be reduced by about 9% as from February 1, 2015.

On August 6, 2015, the Israeli Electricity Authority published a decision establishing the rate in respect of "system management service charges" (system costs). As of December 31, 2015, Dorad settled such charges to for the period until June 2015, and as from July 2015 regular charges are received from the IEC for these services.

On September 7, 2015, the Israeli Electricity Authority published a decision reducing the electricity rates. According to this decision, the production tariff, based on which Dorad's customers are charged and to which the price of the natural gas under the Tamar Agreement is linked, was reduced by approximately 6.8% commencing September 13, 2015.

The Israeli Electricity Authority scheduled an additional hearing for early December 2016 concerning possible reductions in the electricity production tariff by 8%. On December 17, 2016, following such hearing, the Israeli Electricity Authority published its decision concerning the tariff updates for 2017 whereby, among other things, it determined to limit the reduction in the electricity production tariff to approximately 0.45% and it stated that it will not further update the tariffs until December 2017.

Permits and Environmental Laws

Dorad is required to obtain and maintain various licenses and permits from local and municipal authorities for its operations.

The Dorad Power Plant is subject to a variety of Israeli environmental laws and regulations, including limitations concerning noise, emissions of pollutants and handling hazardous materials.

Pumped Storage project in the Manara Cliff in Israel

General

On January 28, 2014 we entered into an agreement with Ortam Sahar Engineering Ltd., or Ortam, an Israeli publicly listed company, pursuant to which we shall acquire Ortam's holdings (24.75%) in Agira Sheuva Electra, L.P., or the Partnership, an Israeli Limited Partnership that is promoting a prospective pumped storage project in the Manara Cliff in Israel, or the Manara Project, as well as Ortam's holdings: (i) in Chashgal Elyon Ltd., or the GP, an Israeli private company, which is the general partner of the Partnership (25%), and (ii) in the engineering, procurement and construction contractor of the aforementioned project (50%). On May 20, 2014 our indirectly wholly-owned subsidiary, Ellomay Manara (2014) Ltd., or Ellomay Manara, entered into an agreement, or the Electra Agreement, with Electra Ltd., or Electra, an Israeli publicly listed company. Pursuant to the Electra Agreement, Ellomay Manara shall acquire Electra's holdings (24.75%) in the Partnership as well as Electra's holdings in the GP (25%). In addition, we, Ellomay Manara and Electra agreed that: (i) on the closing date of the transactions contemplated under the Electra Agreement, Ellomay Manara shall transfer to subsidiaries of Electra all of its then holdings in the engineering, procurement and construction contractor of the aforementioned project, or the EPC, (50%), which will be acquired at closing by us from another partner in the Partnership pursuant to a conditional agreement we entered into, resulting in Electra's subsidiaries holding 100% of the EPC and (ii) each of Electra (through its subsidiaries) and us (together with Ellomay Manara) was granted with an eighteen-month put option and call option, respectively, with respect to the entire holdings in the EPC. In addition to the aforementioned agreements, on January 19, 2014 we entered into an agreement with Galilee Development Cooperative Ltd., an Israeli cooperative, or the Cooperative, pursuant to which, subject to the fulfillment of conditions as set forth below, we shall acquire the Cooperative's holdings (24.75%) in the Partnership as well as its holdings: (i) in the GP (25%), and (ii) in the EPC (50%).

On November 3, 2014, Ellomay Manara consummated the acquisition of 75% of the limited partnership rights in the Partnership as well as 75% of the GP, from Electra, Ortam and from the Cooperative. The remaining 25% of the Partnership and the GP are held by Sheva Mizrakot Ltd., an Israeli private company, or Sheva Mizrakot. We and Ellomay Manara did not pay any consideration upon the acquisition, and undertook to pay certain consideration upon the fulfillment of certain conditions precedent. On the same date, Ellomay Manara acquired Ortam's holdings (50%) in the EPC and, as set forth above, immediately transferred such holdings to a subsidiary of Electra, which, following such transfer, now holds 100% of the EPC. According to the various agreements executed in connection with the Manara Project, we and Ellomay Manara are liable (subject to certain conditions and limitations), jointly and severally, to all the monetary obligations of Ellomay Manara.

In August 2016, Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd., or Ellomay PS, a 75% owned subsidiary of the Company, received a conditional license, or the Conditional License, for the Manara Cliff pumped storage project from the Israeli Minister of National Infrastructures, Energy and Water Resources, or the Minister. The Conditional License regulates the construction of a pumped storage plant in the Manara Cliff with a capacity of 340 MW. The Conditional License includes several conditions precedent to the entitlement of the holder of the Conditional License to receive an electricity production license. The Conditional License is valid for a period of seventy two (72) months commencing from the date of its approval by the Minister, subject to compliance by Ellomay PS with the milestones set forth therein and subject to the other provisions set forth therein (including a

financial closing, the provision of guarantees and the construction of the pumped storage hydro power plant). The aggregate capital expenditure in connection with the Manara Project through September 30, 2016 were approximately NIS 12.9 million (approximately $3.4 million).

In September 2016, Ellomay PS filed a petition, or the Petition, with the Israeli High Court of Justice against the Minister, the Israeli Electricity Authority and the owner of the Kochav Hayarden pumped storage project. The Petition was filed in connection with the decision of the Israeli Electricity Authority to extend the financial closing milestone deadline of the Kochav Hayarden pumped storage project, which received a conditional license for a pumped storage plant with a capacity of approximately 340 MW in 2014. In the Petition, Ellomay PS requests the High Court to order the Israeli Electricity Authority to explain why the extension should not be canceled, due to, among other reasons, the lack of authority of the Israeli Electricity Authority to extend this milestone deadline. Should the extension decision be revoked, the conditional license provided to Kochav Hayarden is expected to terminate as the original financial closing milestone deadline has passed. Among its other claims, Ellomay PS claims that as the current quota for pumped storage projects determined by the Israeli Electricity Authority is 800 MW, and there is one 300 MW project that is already in the construction phase, the extension approved by the Israeli Electricity Authority could irreparably harm Ellomay PS's chances of receiving a permanent license if the Kochav Hayarden project receives its permanent license first. In January 2017, the Israeli High Court of Justice dismissed the Petition.

We and our subsidiaries that are involved in the Manara Project may, for various reasons including changes in the applicable regulation and adverse economic conditions, resolve not to continue the advancement of the Manara Project without further liability to the other parties under the aforementioned agreements.

Pumped Storage Plants

Pumped storage plant is a form of renewable energy generated in a power plant capable of creating a limited amount of energy on demand and is one of the most mature energy storage technologies.

The technology allows storing available energy for later use. The technology is working for more than 100 years around the world providing over 100,000 MW. The plant is a hydro-electric storage system comprised of two water reservoirs (upper and lower), connected through an underground water pressure pipe. Pumped storage allows optimal grid stability functionality by providing a combination of low latency, high power and high energy response (~90 sec, 340MW, 8 hours). During low demand – pumping water from lower reservoir for energy storage and during peak demand – releasing water from upper reservoir for energy production. Utilizing excess manufacturing ability during low demand in order to increase supply during peak demand and providing available reserve to be used by the grid dispatcher during peak and low demand.

The need for electricity storage solutions in the Israeli electricity market

The demand for electricity in the Israeli market and generally is affected by many factors including the weather, time of day and day of the week. In order to provide all the needed electricity, the IEC is constantly over-generating energy as result of using low flexibility energy sources (coal and gas). The demand curve is generally characterized by peak demand, usually in summer afternoons or

winter evenings, and low demand during night times. During low demand periods, the majority of energy is produced by base-load plants in relatively cheap production costs while at peak demand times, more expensive energy sources are added. During recent years, the use of renewable, volatile energy sources has increased and added more volatility to the grid, storing energy during low demand and releasing it during peak demand.

The pumped storage technology stores energy during low demand and releases it during peak demand, thereby utilizing the gap in production costs in order to stabilize the grid's voltage and regulation.

The Manara Project

The Manara Cliff is located in Northern Israel, south of Kiryat Shmona. The current construction plans of the Manara Project contemplate that the plant will be based on water reservoirs built on agricultural land. The upper water reservoirs will be located near Kibbutz Manara and the lower water reservoirs will be based on existing reservoir next to Kiryat Shmona.

In connection with the Manara Project, Ellomay Manara entered into land agreements with the land owners and a water supply agreements with the Galil Elyon Water Association and performed geological and hydrology surveys and an environmental impact assessment.

Competition

The purpose of pumped storage systems is to stabilize the grid's voltage and to create optimization in the management of the electricity grid. Due to recent changes in the applicable regulation, the Manara Project will not enter into electricity sale agreements with private customers, but rather will provide 100% of the plant's available capacity and energy to the System Manager (IEC), pursuant to a power purchase agreement. The main competitors of the Manara Project are other entities that are planning the construction of pumped storage power plants, competing for the same available quota for such plants. There are currently two other entities promoting the construction of pumped storage projects in Israel – PSP Investments Ltd., developing a project in Ma'ale Gilboa, which is in the construction phase and has been allocated 300 MW of the 800 MW general quota following financial closing, and Star Pumped Storage Ltd., developing a project in Kochav Hayarden (approximately 340 MW), which is in the stages of financial closing for the project.

Material Effects of Government Regulations on the Manara Project

The Manara Project is subject to the Israeli governmental and local regulations applicable to energy manufacturers, including the Electricity Market Regulations. For more information concerning the Israeli electricity market and regulation see "The Israeli Electricity Market; Competition" and "Material Effects of Government Regulations on the Manara Project" under "Dori Energy and the Dorad Power Plant" above.

The Manara Project was announced by the Israeli Government as a national infrastructure project, was designed in the framework of the national infrastructure plan 41 (pumped storage) as a 200 MW power plant, and received the government's approval (decision 6183).

Licenses

The Manara Project was granted a conditional license by the Israeli Electricity Authority for the construction of a pumped storage power plant with a capacity of 200 MW, which has expired. In August 2016, Ellomay PS received a conditional license for a pumped storage plant with a capacity of 340 MW, after the initial development stage, including receiving a feasibility survey from IEC, was finalized. In addition, the Editors Committee of the National Outline Plan #10 approved the increase of capacity to 340 MW. Recently, the regional planning committee gave its approval for deposit of the plan for public review. The financial closing of the Manara Project is subject to the availability of a quota for pumped storage plants and the general quota set forth by the Israeli Electricity Authority for pumped-storage projects in Israel is currently set at 800 MW, of which a portion of 500 MW is currently still available

The licenses issued by the Israeli Electricity Authority include several milestones and in the event the owner of the project does not meet any of the milestones the Israeli Electricity Authority has the authority to revoke the license.

In August 2015, The Manara Project received a license of a water plant from the Water Authority, and the water rationing needed for preliminary fill of the reservoirs as well as for continues operation.

Tariffs

In November 2009, the Israeli Electricity Authority published the power purchase agreement for a private electricity manufacturer producing electricity using pumped storage technology (Meeting 279), with the following principles:

- Purchase of availability from a licensed private conventional manufacturer;
- Payment for availability, start-ups and dynamic benefits;
- The plant is required to be under the full control of the system manager (currently the IEC);
- Capital and operational tariff for availability – including exchange rate linkage, indexes and interests;
- During the first eighteen years the plant is entitled to capital and operational tariff and during the following two years the plant is entitled to operational tariff only; and
- Bonuses and fines mechanism, based on standard technical operational parameters.

Waste-to-Energy Projects

Agreement with Ludan in connection with Netherlands Waste-to-Energy Projects

In July 2016, we, through Ellomay Luxemburg, entered into the Ludan Agreement with Ludan in connection with Waste-to-Energy (specifically, Gasification and Bio-Gas (anaerobic digestion))

projects in the Netherlands. Based on information received from Ludan, Ludan, either by itself and/or through its affiliates currently own certain option rights in a few biogas plants, and were involved in the design and/or construction of fourteen biogas projects in the Netherlands and Spain.

Pursuant to the Ludan Agreement, subject to the fulfillment of certain conditions (including the financial closing of each project, with the exception of the Goor Project, and receipt of a valid Sustainable Energy Production Incentive subsidy from the Dutch authorities and applicable licenses), we, through Ellomay Luxembourg, will acquire at least 51% of each project company and Ludan will own the remaining 49% (each project that meets the conditions under the Ludan Agreement is referred to as an "Approved Project"). In the event additional entities will invest in an Approved Project, their holdings will not dilute Ellomay Luxembourg's 51% share without our prior approval, and in any case, Ellomay Luxembourg will maintain the majority stake in any project company. The amount invested by us in each Approved Project will be comprised of: (i) our share of the equity based on its holdings in the Approved Project and (ii) an additional amount up to an aggregate investment that will reflect a pre-determined minimal internal rate of return to us, up to a certain maximum percentage of the aggregate investment by Ludan and us. Ludan will provide the remaining required equity. The expected overall capital expenditure of the projects is approximately EUR 200 million (including project financing).

The operation period for each of the projects is expected to be approximately twelve years. Ludan, by itself or through its affiliates, will act as the engineering, procurement and construction, or EPC, contractor and as the operation and maintenance, or O&M, contractor for the Approved Projects, based on specific agreements. However, it was agreed that the first Gasification project will be constructed by an experienced third party EPC. In addition, Ludan will be entitled to receive a development fee for each project following financial closing in different amounts depending on the projects' type and size.

The Ludan Agreement includes customary limitations on transfer of holdings in the project companies, termination provisions and minority rights. The Ludan Agreement may be terminated, inter alia, in the event the parties will not reach an understanding as to the contents of the EPC and O&M agreements within sixty days following the financial closing of each of the projects, with the exception of the Goor Project, with respect to which we already entered into an MOU covering its O&M agreement and into an EPC agreement.

As noted below, we acquired 51% of the Goor Project in December 2016 pursuant to the Ludan Agreement. We are currently in the process of due diligence of an additional project company developing an anaerobic digestion plant, with a green gas production capacity of approximately 475 Nm3/h, in the Netherlands.

There can be no assurance as to the number of other projects that will meet the contractual requirements and become Approved Projects, if any, or as to the timing of our participation in any Approved Project.

The Groen Goor Project

General

Pursuant to the Ludan Agreement, during July 2016 – November 2016, we, through Ellomay Luxemburg, entered into loan agreements with Ludan whereby we provided approximately Euro 2.1 million (approximately $2.3 million) to Ludan, or the Groen Goor Loans, for purposes of the acquisition of the Goor Project's land and the rights in Groen Goor, a project company developing an anaerobic digestion plant, with a green gas production capacity of 375 Nm3/h, in Goor, the Netherlands. Ellomay Luxemburg was issued shares representing a 51% interest in Groen Goor. The Groen Goor Loans converted into Ellomay Luxemburg shareholder's loans to Groen Goor upon the financial closing of the Goor Project, which occurred on December 20, 2016.

Groen Goor EPC and O&M Agreements

During September 2016, Ellomay Luxembourg entered into a MOU with Ludan, setting forth Ludan's and our agreed material principles and understandings with respect to the Goor Project's EPC agreement, or the EPC MOU. During November 2016, Groen Goor entered into an EPC agreement in connection with the Goor Project, or the EPC Agreement, of an anaerobic digestion plant in Goor, the Netherlands, with Ludan. The "EPC Agreement" means the provisions of the General Conditions for EPC/Turnkey Projects, published by FIDIC (first edition 1999, ISBN 2-884-32-021-0), or the FIDIC GC, as amended by the EPC MOU, and as amended by the "Particular Conditions" and its annexes and schedules. In each case of contradiction between the provisions of the FIDIC GC and the provisions of the EPC MOU and/or of the Particular Conditions, the provisions of the Particular Conditions and of the EPC MOU shall prevail, and in each case of contradiction between the provisions of the Particular Conditions and the provisions of the EPC MOU, the provisions of the EPC MOU shall prevail and the parties shall promptly amend the provisions of the Particular Conditions to the extent required to resolve any such contradiction. The scope of the work includes a turn-key anaerobic wet digestion plant producing Biogas in completely stirred digesters as more fully described in the EPC Agreement.

It is estimated that the duration of the construction of the Goor Project shall be approximately one year and the expected overall capital expenditure in connection with the Goor Project are approximately Euro 10 million (approximately $10.6 million).

Groen Goor is entitled to terminate the EPC Agreement without cause, or if Ludan breaches any of its obligations under the EPC Agreement, or in any other case where the EPC Agreement grants Groen Goor any termination rights. Ludan is entitled to terminate the EPC Agreement if Groen Goor fails to comply with its obligations in accordance with the EPC Agreement, including its payment obligations, or any other case where the EPC Agreement grants Ludan any termination rights. In November 2016 Groen Goor entered into an EPC agreement with Ludan.

During September 2016, Ellomay Luxembourg entered into a MOU with Ludan, setting forth Ludan's and our agreed material principles and understandings with respect to the Goor Project's O&M agreement, or the O&M Agreement, which include customary O&M terms. According to the O&M MOU, the O&M Agreement will set forth the details of a transition period, as well as details of a transition training program pursuant to which the EPC contractor shall train the O&M contractor and its personnel prior to taking over of the plant, in a manner meeting industry standards. The term of the

O&M Agreement shall be twelve (12) years as of take-over (in accordance with the EPC Agreement), plus SDE extensions (if any) and so long as Groen Goor is entitled to subsidies. The O&M Agreement will include a performance criteria based on the provisions of the O&M MOU.

Groen Goor shall be entitled to terminate the O&M Agreement in the event where the guaranteed performance criteria is not achieved for two (2) consecutive months, or in any three (3) months during any six (6) months period, or in each case where the annual production does not meet the annual guaranteed performance criteria; provided, however that a failure to meet the guaranteed performance criteria that does not exceed certain tolerance levels to be set forth in the O&M Agreement, will not constitute a breach by Ludan. In addition, each party shall be entitled to terminate the O&M Agreement upon any material breach by the other party subject to cure periods to be set forth in the O&M Agreement or upon the insolvency of the other party. Groen Goor shall also be entitled to terminate the O&M Agreement upon: (i) loss of permits or licenses required to Ludan for the fulfillment of Ludan's undertaking under the O&M Agreement; (ii) willful misconduct or gross negligence on the part of Ludan or anyone acting on its behalf; and (iii) the damages incurred by Groen Goor exceeding Ludan's liability cap.

The control in Ludan, shall not be changed vis a vis the control therein as of the date of the EPC and O&M MOU's, without the prior written approval of Groen Goor ("Control" means as defined in the Israeli Securities Law, 1968).

Groen Goor Project Finance

Groen Goor, Independent Power Plant B.V. (the entity that holds the permits and subsidies in connection with the Goor Project and is wholly-owned by Groen Goor), or IPP, Ludan, and Ellomay Luxembourg entered into a senior project finance agreement documents, or the Goor Loan Agreement, with Coöperatieve Rabobank U.A., or Rabobank, that includes the following tranches: (i) two loans with principal amounts of Euro 3.51 million and Euro 2.09 million, each with a fixed interest rate of 3% for the first five years, for a period of 12.25 years, repayable in equal monthly installments commencing three months following the connection of the Goor Project's facility to the grid and (ii) an on-call credit facility of Euro 370,000 with variable interest.

In connection with the Goor Loan Agreement, it is currently expected that Groen Goor and IPP will provide the following securities to Rabobank: (i) pledge on the present and future rights arising from the feedstock purchase agreement, the EPC agreement, the O&M agreement, the SDE subsidy, the various power and green gas purchase agreements, and the green gas certification supply agreement, (ii) pledge on all present and future (a) receivables arising from business and trade, and (b) stock and inventory including machinery and transport vehicles of Groen Goor and IPP; (iii) all rights/claims of Groen Goor and IPP against third parties existing at the time of the execution of the Loan Agreement, including rights from insurance agreements. It is also currently expected that Groen Goor will grant Rabobank a negative pledge and a mortgage up to an amount of Euro 6.5 million (to be increased with 35% (thirty five percent) of the said amount for interest and costs) on real estate or other assets subject to public registration.

In connection with the Loan Agreement, Ludan and Ellomay Luxemburg, our wholly-owned subsidiary: (i) provided the following undertakings to Rabobank: (a) that Groen Goor will not make distributions to its shareholders for a period of two years following the execution of the Loan

Agreement, (b) that Groen Goor will not make distributions or repurchase its shares so long as the equity to debt ratio of Groen Goor is less than 40%, (c) that in the event the equity to debt ratio of Groen Goor will be below 40%, its shareholders will invest the equity required in order to increase this ratio to 40%, pro rata to their holdings in Groen Goor and up to a maximum of Euro 1.2 million, and (d) that they will provide the equity required for the completion of the Goor Project and (ii) provided pledges on their respective rights in connection with the shareholders loans which each provided to Groen Goor, which loans shall also be subordinated by Ellomay Luxembourg and Ludan in the favor of Rabobank. Shortages in liquidity as a result of exceeding the construction budget and/or extension of start-up costs of the Goor Project shall be provided by Ludan and Ellomay Luxembourg and not financed by Rabobank. In addition, we provided a guarantee to Rabobank for the fulfillment of Ellomay Luxemburg's undertakings set forth above.

Waste-to-Energy Technologies

The process of energy recovery from non-recyclable waste is often referred to as waste-to-energy or energy-from-waste. The waste-to-energy market includes various treatment processes and technologies used to generate a usable form of energy while reducing the volume of waste, including combustion, gasification, pyrolization, anaerobic digestion and landfill gas recovery. The resulting energy can be in the form of electricity, gas, heating and/or cooling, or conversion of the waste into a fuel for future use. The Ludan Agreement applies to project in which gasification and anaerobic digestion technologies are implemented.

Gasification in the waste-to-energy market is the process of converting organic carbonaceous materials into carbon monoxide, hydrogen and carbon dioxide (CO_2) by reacting the material at high temperatures (>700 °C), without combustion, with a controlled amount of oxygen and/or steam. This process produces a gas mixture called synthetic gas or syngas or producer gas and is itself a fuel. The organic materials used in the gasification process are a variety of biomass and waste-derived feedstocks, including wood pellets and chips and waste wood.

Anaerobic digestion is a biological process that produces a gas (also known as biogas) principally composed of methane (CH4) and carbon dioxide (CO_2). These gases are produced from organic waste such as livestock manure and food processing waste and from agro-residues. Depending on the type of feedstock used and the system design, biogas is typically 55%-75% pure methane. The biogas is emitted during the digestion process of the substrates by specific combinations of bacteria. As there is a relatively wide range of feedstock mix that can be used in the process, the facilities in the Netherlands are designed to allow flexibility and reduces dependency on certain feedstock mix or the feedstock supplier. The biogas is used to produce green gas, or bio-methane, with properties close to natural gas that is injected into the natural gas grid.

Benefits of Waste-to-Energy

Waste-to-energy generates clean, reliable energy from a renewable fuel source, thus expected to reduce dependency on "traditional" energy production methods, such as fossil fuels, oil and other similar raw materials that are less friendly to the environment. The use of waste assists in the on-going management of waste in a manner that is more environmentally-friendly than other waste management solutions, such as landfilling. We believe that by processing waste in waste-to-energy facilities, greenhouse gas emissions and the risk of contamination of ground water will be reduced.

The Netherlands Waste-to-Energy Market and Regulation

In 2009, the European Union enacted legislation that sets the climate and energy targets for the year 2020. The main targets are a 20% cut in greenhouse gas emissions compared to 1990 levels, the production of 20% of the energy in the EU from renewable sources and a 20% improvement in energy efficiency. The target for the rate of production of energy from renewable sources set for the Netherlands by the EU to be reached by the year 2020 is 14%. However, in 2014 only 5.5% of the energy in the Netherlands came from renewable sources, putting the Netherlands 8.5 percent away from its target. Based on publications of the Dutch government, it is the Dutch government's ambition to have 16% renewable energy by 2023.

The Netherlands waste treatment is subject to stringent regulatory requirements, requiring the approximately 10% of the market be processed. As a result, facilities that produce waste (such as farms) are expected to seek more appropriate solutions for waste management.

The current subsidy scheme for renewable energy in the Netherlands is called SDE+ (*"Stimulering Duurzame Energieproductie"* or stimulating renewable energy production). The SDE+ budget has increased substantially over recent years and has grown from Euro 1.7 billion in 2012 to Euro 3.5 billion in 2014. The budget is included as a premium on the Dutch energy bill. The SDE-contribution is equal to the base amount (cost price of renewable energy) minus the correction amount (earnings for fossil energy (SPOT price)). The SDE+ subsidy is calculated per annum based on the quantity of the produced eligible renewable energy and the set correction amount. The subsidy applies up to a maximum of full load hours and has a maximum duration dependent on the category of renewable energy involved. The SDE payments are made based on 80% of the expected outputs, rather than actual production. During the first months of the following year the actual SDE is calculated based on meter readings and the subsidies are adjusted upwards or downwards based on actual output.

The Dutch tax laws also provide for the Energy Investment Allowance ("EIA") – a tax advantage for companies in the Netherlands that invest in energy-efficient technology that meet the Energy List requirements (2016 - as published by the RVO), allowing a deduction of 58% of the investment costs from the corporate income, on top of the usual depreciation. The right to the EIA is declared with the tax return, provided the investment is timely reported to the Netherlands Enterprise Agency.

Due Diligence and Negotiations Concerning the Potential Acquisition of an Israeli PV Plant

We are currently in the process of due diligence and negotiations with respect to a proposed acquisition of the shares of an Israeli company that owns through a subsidiary a photovoltaic plant in Israel with a nominal capacity of approximately 9MWp, that was connected to the Israeli grid in November 2013, or the Israeli PV Plant. The fixed long-term tariff approved for the Israeli PV Plant was NIS 0.96 (approximately $0.26) per kWh, which is linked to the Israeli Consumer Price Index. The Israeli project company received financing from an Israeli bank. *As described below, to date we have no agreements, commitments or understandings with respect to such acquisition and there can be no assurance that the acquisition will occur or with respect to the terms of such acquisition.*

The Israeli project company entered into a long-term (20 years) standard power purchase agreement with the IEC, to which it provides all of the energy produced by the Israeli PV Plant. The electricity tariff paid by the IEC is guaranteed for a period of 20 years and is updated once a year based on changes to the Israeli Consumer Price Index. The IEC may generally terminate the power purchase agreement in the event it cannot by law perform its obligations thereunder, or in the event of breach of the electricity producer, in the event of the occurrence of any of the causes included in the applicable Israeli law or in the event the plant causes disruptions with the grid (after a 14-day prior notice).

As noted under "Material Effects of Government Regulations on Dorad's Operations," the regulatory framework applicable to the production of electricity by the private sector in Israel is provided under the Israeli Electricity Law, and the regulations promulgated thereunder and by standards, guidelines and other instructions published by the Israeli Electricity Authority and\or by the IEC. In addition, the operations of PV plants in Israel are subject to various licensing, permitting and other regulations and requirements, issued and supervised by the relevant municipality, the Israeli Land Authority and various governmental entities including the Ministry of Agriculture and the Ministry of Defense.

Any acquisition, transfer or sale of rights in a photovoltaic plant that received a production license from the Israeli Electricity Authority requires amending the license and the approval of the Israeli Electricity Authority and the Minister. Therefore, in the event we execute an agreement to acquire the Israeli PV Plant, such acquisition, among other things, will be conditioned upon receipt of these approvals and the amendment of the license.

There is no assurance that the due diligence and negotiations will conclude to our satisfaction or as to whether or not a definitive agreement will be executed. If a definitive agreement will be executed, the consummation of the acquisition is expected to be subject to several conditions precedent, including the approval of third parties and there is no assurance that such approvals will be obtained and under what conditions. In the event a definitive agreement will not be executed or, if executed, the transaction will not be consummated, our management will have broad discretion to use the proceeds from the offering of the Series B Debentures for other projects and for general corporate purposes.

Material Effects of Government Regulations - General

Investment Company Act of 1940

Regulation under the Investment Company Act governs almost every aspect of a registered investment company's operations and can be very onerous. The Investment Company Act, among other things, limits an investment company's capital structure, borrowing practices and transactions between an investment company and its affiliates, and restricts the issuance of traditional options, warrants and incentive compensation arrangements, imposes requirements concerning the composition of an investment company's board of directors and requires shareholder approval of certain policy changes. In addition, contracts made in violation of the Investment Company Act are void.

An investment company organized outside of the United States is not permitted to register under the Investment Company Act without an order from the SEC permitting it to register and, prior to being permitted to register, it is not permitted to publicly offer or promote its securities in the United States.

We do not believe that our current asset structure results in our being deemed to be an "investment company." Specifically, we do not believe that our holdings in the PV Plants would be considered "investment securities," as we control the PV Plants via wholly-owned subsidiaries, or that our holdings in the Manara Project would be considered "investment securities," as we control the project company. In addition, despite veto and other rights granted to Ludan in certain Approved Projects under the Ludan Agreement, including several rights which effectively require the unanimous consent of all shareholders on several issues central to the business' operation, we believe that our interests in these Approved Projects do not constitute "investment securities" given, among other things, our expected contribution to the operations of the Approved Projects and majority shareholder status in the Approved Projects. The current fair value of our holdings in Dori Energy and other relevant assets do not in our judgment exceed 40% of our aggregate assets, excluding our assets held in cash and cash equivalents. If we were deemed to be an "investment company," we would not be permitted to register under the Investment Company Act without an order from the SEC permitting us to register because we are incorporated outside of the United States and, prior to being permitted to register, we would not be permitted to publicly offer or promote our securities in the United States. Even if we were permitted to register, it would subject us to additional commitments and regulatory compliance. Investments in cash and cash equivalents or in other assets that are not deemed to be "investment securities" might not be as favorable to us as other investments we might make if we were not potentially subject to regulation under the Investment Company Act. We seek to conduct our operations, including by way of investing our cash and cash equivalents, to the extent possible, so as not to become subject to regulation under the Investment Company Act. In addition, because we are actively engaged in exploring and considering strategic investments and business opportunities, and in fact have entered the Italian and Spanish photovoltaic power plants markets through controlling investments, we do not believe that we are currently engaged in "investment company" activities or business.

Shell Company Status

Following the consummation of the HP Transaction, we ceased conducting any operating activity and substantially all of our assets consisted of cash and cash equivalents. Accordingly, we may have been deemed to be a "shell company," defined by Rule 12b-2 promulgated under the Securities Exchange Act of 1934 as (1) a company that has no or nominal operations; and (2) either: (i) no or nominal assets; (ii) assets consisting solely of cash and cash equivalents; or (iii) assets consisting of any amount of cash and cash equivalents and nominal other assets.

Our characterization as a "shell company" subjected us to various restrictions and requirements under the U.S. Securities Laws. For example, in the event we consummated a transaction that caused us to cease being a "shell company," we were required to file a report on Form 20-F within four business days of the closing of such transaction. We filed such Form 20-F that included full disclosure with respect to the PV Plants and our post-transaction status on March 10, 2010, following the execution of the EPC Contracts in connection with the Del Bianco and Costantini PV Plants.

Therefore, we believe that since the execution of the EPC Contracts on March 4, 2010, we have ceased being a "shell company." However, as noted below, the fact that we previously could have been deemed to be a "shell company" continues to affect us in certain ways.

Pursuant to the provisions of Rule 144(i) promulgated under the Securities Exchange Act of 1934, shares issued by us at the time we were deemed to be a "shell company" and thereafter can only be resold pursuant to the general provisions of Rule 144 subject to the additional conditions in Rule 144(i), including that we have filed all reports and other materials required to be filed by Section 13 or 15(d) of the Exchange Act, as applicable, during the twelve month period preceding the use of Rule 144 for resale of such shares. This continuing restriction may limit our ability to, among other things, raise capital via the private placement of our shares.

Organizational Structure

Our Italian PV Plants are held by the following Italian companies, wholly-owned by Ellomay Luxembourg (a Luxemburg company), which, in turn, is wholly-owned by us: (i) Ellomay PV One S.r.l., (ii) Ellomay PV Two S.r.l., (iii) Ellomay PV Five S.r.l., (iv) Ellomay PV Six S.r.l., (v) Ellomay PV Seven S.r.l (formerly Energy Resources Galatina S.r.l.), (vi) Pedale S.r.l., (vii) Luma Solar S.r.l., (viii) Murgia Solar S.r.l, (ix) Soleco S.r.l. and (x) Technoenergy S.r.l.

Our Spanish PV Plants are held by: (i) Rodríguez I Parque Solar, S.L., (ii) Rodríguez II Parque Solar, S.L., (iii) Seguisolar S.L. and (iv) Ellomay Spain S.L., all wholly-owned by Ellomay Luxembourg Holdings S.àr.l.

We hold the Dori Energy shares through Ellomay Clean Energy Limited Partnership, an Israeli limited partnership whose general partner is Ellomay Clean Energy Ltd., a company incorporated under the laws of the State of Israel wholly-owned by us.

We hold the rights in connection with the Manara Project through our wholly-owned subsidiary, Ellomay Water Plants Holdings (2014) Ltd., which indirectly owns 75% of the rights in Chashgal Elyon Ltd., Agira Sheuva Electra, L.P. and Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd. We hold the rights in the Goor Project through Ellomay Luxemburg.

Property, Plants and Equipment

Our office space of approximately 306 square meters is located in Tel Aviv, Israel. This lease currently expires in September 2017. We sub-lease a small part of our office space to a company controlled by Mr. Shlomo Nehama, at a price per square meter based on the price that we pay under our leases. This sub-lease agreement was approved by our Board of Directors.

The PV Plants are located in Italy and in Spain. Pursuant to the building right agreements executed by our subsidiaries that are PV Principals in connection with the majority of our PV Plants, our subsidiaries own the PV Plants and received the right to maintain the PV Plant on the land on which they are located, or the Lands. The ownership of the Lands under the leasing agreements remains with the relevant owners of the Lands who are the grantors of the building rights under the respective building right agreements. In the case of the Galatina PV Plant our subsidiary owns the land on which the PV Plant is built. The following table provides information with respect to the Lands and the PV Plants:

PV Plant	Size of Property	Location	Owners of the PV Plants/Lands
"Troia 8"	2.42.15 hectares	Province of Foggia, Municipality of Troia, Puglia region	PV Plant owned by Leasint and leased to Ellomay Six S.r.l. / Building right granted to Ellomay PV Six S.r.l. from owners
"Troia 9"	2.39.23 hectares	Province of Foggia, Municipality of Troia, Puglia region	PV Plant owned by Leasint and leased to Ellomay Five S.r.l. / Building right granted to Ellomay PV Five S.r.l. from owners
"Del Bianco"	2.44.96 hectares	Province of Macerata, Municipality of Cingoli, Marche region	PV Plant owned by Ellomay PV One S.r.l./ Building right granted to Ellomay PV One S.r.l. from owners
"Giaché"	3.87.00 hectares	Province of Ancona, Municipality of Filotrano, Marche region	PV Plant owned by Ellomay PV Two S.r.l. / Building right granted to Ellomay PV Two S.r.l. from owners
"Costantini"	2.25.76 hectares	Province of Ancona, Municipality of Senigallia, Marche region	PV Plant owned by Ellomay PV One S.r.l. / Building right granted to Ellomay PV One S.r.l. from owners
"Massaccesi"	3,60,60 hectares	Province of Ancona, Municipality of Arcevia, Marche region	PV Plant owned by Ellomay PV Two S.r.l. / Building right granted to Ellomay PV Two S.r.l. from owners
"Galatina"	4.00.00 hectares	Province of Lecce, Municipality of Galatina,	PV Plant and Land owned by Energy Resources Galatina

PV Plant	Size of Property	Location	Owners of the PV Plants/Lands
		Puglia region	S.r.l.
"Pedale (Corato)"	13.59.52 hectares	Province of Bari, Municipality of Corato, Puglia region	Building Right granted to Pedale S.r.l. that will own the PV Plant once constructed/ Land held by owners and leased to Pedale S.r.l.
"Acquafresca"	3.38.26 hectares	Province of Barletta-Trani, Municipality of Minervino Murge, Puglia region	Building Right granted to Murgia Solar S.r.l. owns the PV Plant. Land held by owners and leased to Murgia Solar S.r.l.
"D'Angella"	3.79.570 hectares	Province of Barletta-Trani, Municipality of Minervino Murge, Puglia region	Building Right granted to Luma Solar S.r.l. that owns the PV Plant. Land held by owners and leased to Luma Solar S.r.l.
"Soleco"	11.56.87 hectares	Province of Rovigo, Municipality of Canaro,Veneto region	Building Right granted to Soleco S.r.l. that owns the PV Plant. Land held by owners and leased to Soleco S.r.l.
"Tecnoenergy"	11.66.78 hectares	Province of Rovigo, Municipality of Canaro, Veneto region	Building Right granted to Tecnoenergy S.r.l. that owns the PV Plant. Land held by owners and leased to Tecnoenergy S.r.l.
"Rinconada II"	81,103 m²	Municipality of Córdoba, Andalusia, Spain	Building Right granted to Ellomay Spain S.L. that owns the PV Plant. Land held by owners and leased to Ellomay Spain S.L.

PV Plant	Size of Property	Location	Owners of the PV Plants/Lands
"Rodríguez I"	65,600 m^2	Lorca Municipality, Murcia Region	Lease Agreement executed with owners.
"Rodríguez II"	50,300 m^2	Lorca Municipality, Murcia Region	Lease Agreement executed with owners.
"Fuente Librilla"	64,000 m^2	Fuente Librilla Municipality, Murcia Region	Lease Agreement executed with owners.

For more information concerning the use of the properties in connection with the PV Plants, see above. The land on which the Goor Project will be constructed is owned by Groen Goor.

3.11. MANAGEMENT

Directors and Senior Management

The following table sets forth certain information with respect to our directors and senior management, as of January 15, 2017:

Name	Age	Position with Ellomay
Shlomo Nehama[(1)(2)]	61	Chairman of the Board of Directors
Ran Fridrich[(1)(2)(3)]	64	Director and Chief Executive Officer
Hemi Raphael[(1)(2)]	65	Director
Anita Leviant[(1)(3)(4)(5)]	62	Director
Barry Ben Zeev[(4)(5)(6)]	64	Director
Mordechai Bignitz[(4)(5)(6)]	65	Director
Kalia Weintraub	38	Chief Financial Officer
Ori Rosenzweig	40	Chief Investment Officer

(1) Elected pursuant to the Shareholders Agreement, dated as of March 24, 2008, between S. Nechama Investments (2008) Ltd. and Kanir Joint Investments (2005) Limited Partnership (See "Major Shareholders").
(2) Provides management services to the Company pursuant to the Management Services Agreement (See "Compensation").
(3) Member of our Advisory Committee.
(4) Independent Director pursuant to the NYSE MKT rules.
(5) Member of our Audit and Compensation Committees.
(6) External Director pursuant to the Companies Law.

The address of each of our executive officers and directors is c/o Ellomay Capital Ltd., 9 Rothschild Boulevard, 2nd floor, Tel Aviv 6688112, Israel.

Shlomo Nehama has served as a director and Chairman of the Board of Ellomay since March 2008. From 1998 to 2007, Mr. Nehama served as the Chairman of the Board of Bank Hapoalim B.M., one of the largest Israeli banks. In 1997, together with the late Ted Arison, he organized a group of American and Israeli investors who purchased Bank Hapoalim from the State of Israel. From 1992 to 2006, Mr. Nehama served as the Chief Executive Officer of Arison Investments. From 1982 to 1992, Mr. Nehama was a partner and joint managing director of Eshed Engineers, a management consulting firm. He also serves as a director in several philanthropic academic institutions, on a voluntary basis. Mr. Nehama is a graduate of the Technion - Institute of Technology in Haifa, Israel, where he earned a degree in Industrial Management and Engineering. Mr. Nehama received an honorary doctorate from the Technion for his contribution to the strengthening of the Israeli economy.

Ran Fridrich has served as a director of Ellomay since March 2008, as our interim chief executive officer since January 2009, and as our chief executive officer since December 2009. Mr. Fridrich is the co-founder and executive director of Oristan, Investment Manager, an investment manager of CDO Equity and Mezzanine Funds and a Distress Fund, established in June 2004. In January 2001 Mr. Fridrich founded the Proprietary Investment Advisory, an entity focused on fixed income securities, CDO investments and credit default swap transactions, and served as its investment advisor through January 2004. Prior to that, Mr. Fridrich served as the chief executive officer of two packaging and printing Israeli companies, Lito Ziv, a public company, from 1999 until 2001 and Mirkam Packaging Ltd. from 1983 until 1999. Mr. Fridrich also serves as a director of Cargal Ltd. since September 2002 and since 2007 as a director in Plastosac. Mr. Fridrich is a graduate of the Senior Executive Program of Tel Aviv University.

Hemi Raphael has served as a director of Ellomay since June 2006. Mr. Raphael is an entrepreneur and a businessman involved in various real estate and financial investments. Mr. Raphael also serves as a director of Cargal Ltd. since May 2004 and of Dorad Energy Ltd. Prior thereto, from 1984 to 1994, Mr. Raphael was an active lawyer and later partner at the law firm of Goldberg Raphael & Co. Mr. Raphael holds an LLB degree from the School of Law at the Hebrew University of Jerusalem and he is a member of the Israeli Bar Association and the California Bar Association.

Anita Leviant has served as a director of Ellomay since March 2008. Ms. Leviant heads LA Global Consulting, a practice specializing in representing and consulting global oriented companies in IPO process. LAGC represents and consults investors and corporations on business and regulatory issues, in Fintech and Cyber investments, in cross border and financial transactions, banking and capital markets. LAGC provides through its Tel Aviv head office and its London based subsidiary soft lending for overseas l business in Israel and in the UK. For a period of twenty years, until 2006, Ms. Leviant held several senior positions with Hapoalim Banking group including EVP Deputy Head of Hapoalim Europe and Global Private Banking and EVP General Global Counsel of the group, and served as a director in the overseas subsidiaries of Bank Hapoalim. Prior to that, Ms. Leviant was an associate in GAFNI & CO. Law Offices in Tel Aviv where she specialized in Liquidation, Receivership and Commercial Law and was also a Research Assistant to the Law School Dean in the Tel Aviv University specialized in Private International Law. Ms. Leviant holds a LL.B degree from Tel Aviv University Law School and is a member of both the Israeli and the New York State Bars. Ms. Leviant currently also serves as President of the Israel-British Chamber of Commerce, Council Member of the UK- Israel Tech Council, Board Member of the Federation of Bi-Lateral Chambers of

Commerce and a Co-Founder of the Center for Arbitration and Dispute Resolutions Ltd. Ms. Leviant is a certified mediator.

Barry Ben Zeev has served as an external director of Ellomay since December 30, 2009. Mr. Ben Zeev is a business strategic consultant. From 1978 to 2008, Mr. Ben Zeev served in various positions with Bank Hapoalim. During 2008, he served as the bank's Deputy CEO and as its CFO, in charge of the financial division. From 2001 to 2007, he served as the bank's Deputy CEO in charge first of the private international banking division and then of the client asset management division. Mr. Ben Zeev has served on the board of many companies, including as a director on the board of the Israeli Stock Exchange in 2006-2007. He currently serves as a director of Partner Communications Ltd. (NASDAQ and TASE: PTNR), Kali Equity Markets, Hiron-Trade Investments & Industries Buildings Ltd. (TASE: HRON) and Poalim Asset Management (UK) Ltd., a subsidiary of Bank Hapoalim B.M. and on the advisory board of the Bereishit Fund. Mr. Ben Zeev also serves as an independent director and Head of Investment Committee at Altshuler Shaham Pension & Gemel B.M. Mr. Ben Zeev holds an MBA from Tel-Aviv University specializing in financing, and a BA in Economics from Tel-Aviv University.

Mordechai Bignitz has served as an external director of Ellomay since December 20, 2011. Mr. Bignitz is involved in economic and financial consulting and investment management and currently serves as Chairman and CEO of OWC Pharmaceutical Corporation (OTC: OWCP). From 2006 to 2015, Mr. Bignitz served as the chairman of the investment committee of Migdal Capital Trust Ltd. From 2009 to 2011, Mr. Bignitz served as CEO of Geffen Green Energy Ltd., an Israeli private company. From 2006 to 2010, Mr. Bignitz served as a director of Leader Capital Markets Ltd. (TASE: LDRC), from 2007 to 2010 he served as a director of Leader Holdings & Investments Ltd. (TASE: LDER) and from 2010 to 2013 he served as a director of Ablon Ltd. From 2004 to 2007, Mr. Bignitz served as CEO of Advanced Paradigm Technology. From 1992 to 2004, Mr. Bignitz served as director and CFO of DS Capital Markets. From 1994 to 1996, Mr. Bignitz served as Managing Director of Dovrat, Shrem & Co. Trading Ltd. From 1991 to 1994 Mr. Bignitz served as Vice President and CFO of Dovrat Shrem & Co. and prior to that he served as Vice President of Clal Retail Chains (a subsidiary of the Clal Group) and Vice President & CFO of Clal Real Estate Ltd. Mr. Bignitz serves as a director of ARAD Investment and Industrial Development Ltd. (TASE: ARD), TechCare Corp. (OTC: TECR) and Globe Oil Explorations Ltd. Mr. Bignitz is a CPA, holds a BA in Accounting and Economics from Tel-Aviv University and completed the Executive Program in Management and Strategy in Retail at Babson College in Boston. Mr. Bignitz qualifies as an external director according to the Companies Law.

Kalia Weintraub has served as our chief financial officer since January 2009. Prior to her appointment as our chief financial officer, Ms. Weintraub served as our corporate controller from January 2007 and was responsible, among her other duties, for the preparation of all financial reports. Prior to joining Ellomay, she worked as a certified public accountant in the AABS High-Tech practice division of the Israeli accounting firm of Kost Forer Gabbay & Kasierer, an affiliate of the international public accounting firm Ernst & Young, from 2005 through 2007 and in the audit division of the Israeli accounting firm of Brightman Almagor Zohar, an affiliate of the international public accounting firm Deloitte, from 2003 to 2004. Ms. Weintraub holds a B.A. in Economics and Accounting and an M.B.A. from the Tel Aviv University and is licensed as a CPA in Israel.

Ori Rosenzweig has served as our Chief Investment Officer since November 2014. Prior to joining Ellomay, Mr. Rosenzweig was the head of Cash Management at Bank Leumi Le-Israel B.M. (TASE: LUMI), one of Israel's largest banks, from 2013 through 2014, the VP Finance at AFI Investments, one of the largest international real-estate developers in Israel (TASE: AFIL) from 2009 through 2013 and a senior manager at GSE financial consulting from 2002 through 2008. Mr. Rosenzweig holds a MBA degree from the Tel Aviv University and a BA degree in business and international relations from the Hebrew University.

There are no family relationships among any of the directors or members of senior management named above.

Compensation

General

Salaries, fees, commissions and bonuses paid or accrued with respect to all of our directors and senior management as a group in the fiscal year ended December 31, 2016 was approximately $0.7 million, including an amount of approximately $0.1 million related to pension, retirement and other similar benefits. These figures do not include the compensation of Messrs. Shlomo Nehama, Ran Fridrich and Hemi Raphael, all of whom are members of our Board that are currently compensated pursuant to the Management Services Agreement (see "Certain Relationships and Related Party Transactions" below) and have, in connection with such agreement, waived their right to receive the compensation, including options, paid to our directors.

The table below reflects the terms of service and employment of our five most highly compensated "office holders" (as such term is defined in the Companies Law) during or with respect to the year ended December 31, 2016. All amounts reported in the table below are as recognized in our financial statements for the year ended December 31, 2016.

Name and Position	Salary[(1)]	Management Fees	Bonus	Share-Based Payment	Total
	(US$ in thousands)				
Shlomo Nehama, *Chairman of the Board*	-	200[(2)]	-	-	200[(2)]
Ran Fridrich, *CEO and Director*	-	100[(2)(3)]	-	-	100[(2)(3)]
Hemi Raphael, *Director*	-	100[(2)(3)]	-	-	100[(2)(3)]
Kalia Weintraub, *Chief Financial Officer*	273[(4)]	-	-	-	273[(4)]
Ori Rosenzweig, *Chief Investment Officer*	234	-	-	-	234

(1) Salary and related benefits are paid to our executive officers in NIS. Salary as reported herein includes the recipient's gross salary plus payment of social and other benefits made by us to or on behalf of the recipient. Such benefits may include, to the extent applicable, payments, contributions and/or allocations for education funds, pension funds, managers' insurance, severance, risk insurances (e.g., life, or work disability insurance), social security, tax gross-up payments, vacation, car, phone, convalescence pay and other benefits and perquisites consistent with our policies.

(2) Such amounts are paid pursuant to the terms of the Management Services Agreement among the Company, Kanir and Meisaf Blue & White Holdings Ltd. For additional information, see "Management Services Agreement" below.

(3) The Management Services Agreement provides for an aggregate payment to Kanir in connection with services provided by Messrs. Fridrich and Raphael. For purposes of this tabular presentation, we divided the aggregate annual payment of $200,000 to Kanir equally between Mr. Fridrich and Mr. Raphael, however, this division does not necessarily represent the actual amounts received by them.

(4) Includes an amount of approximately $48,000 deposited in severance pay funds in order to fully fund the contingent severance pay obligation to the employee accumulated since the commencement of the employee's employment.

Other than options granted to members of our Board of Directors, there are no outstanding options to purchase ordinary shares that were granted during 2016. For more information see "Share Ownership."

Management Services Agreement

In December 2008, following the approval of our Audit Committee, Board of Directors and shareholders, we entered into the Management Services Agreement with Kanir and with Meisaf Blue & White Holdings Ltd., or Meisaf, a private company controlled by Shlomo Nehama, effective as of March 31, 2008, the date of appointment of Messrs. Fridrich and Nehama as members of our Board. In consideration for the performance of the management services and the board services under the terms of the Management Services Agreement, we agreed to pay Kanir and Meisaf, in equal parts and quarterly, an aggregate annual services fee in the amount of $250,000 plus value added tax pursuant to applicable law. This annual amount was increased to $400,000 following approval by our Audit Committee, Compensation Committee, Board of Directors and by our shareholders at our annual shareholders meeting for 2013, or the 2013 Shareholders Meeting. Messrs. Nehama, Fridrich and Raphael waived any right to additional remuneration for their service as members of our board of directors. In addition, Mr. Fridrich, who first served as our Interim Chief Executive Officer and is now our Chief Executive Officer, serves as our Chief Executive Officer as part of the management services provided pursuant to the Management Services Agreement, and agreed not to receive any additional compensation or other benefits beyond the fees paid in connection with the Management Services Agreement. For more information see "Certain Relationships and Related Party Transactions" below.

Compensation of Non-Executive Directors

As approved by our shareholders, we pay our non-executive directors (Anita Leviant, Barry Ben Zeev and Mordechai Bignitz) remuneration for their services as directors. During 2010 and thereafter, based on the approval by our shareholders at our annual general meeting of shareholders held on December 30, 2009 and on June 20, 2012, our current and future directors have been and would in the following years be paid the minimum fees permitted by the Companies Regulations (Rules for Compensation and Expenses of External Directors), 5760-2000, or the Compensation Regulations. The Compensation Regulations set forth a range of fees that may be paid by Israeli public companies to their external directors, depending upon each company's equity based on the most recent financial statements. The current minimum cash amounts permitted to be paid to our external directors pursuant to the Compensation Regulations, are an annual fee of NIS 51,955 (equivalent to approximately $13,579, as of January 16, 2017) and an attendance fee of NIS 1,835 (equivalent to approximately $480, as of January 16, 2017) per meeting (board or committee). These amounts are

updated twice a year based on increases in the Israeli Consumer Price Index. According to the Compensation Regulations, which we apply to all our non-executive directors, the directors are entitled to 60% of the meeting fee if they participated at the meeting by teleconference and not in person, and to 50% of the meeting fee if resolutions were approved in writing, without convening a meeting.

Each of these non-executive directors (Anita Leviant, Barry Ben Zeev and Mordechai Bignitz) also receives an annual grant of options to purchase 1,000 ordinary shares under the terms and conditions set forth in our 1998 Share Option Plan for Non-Employee Directors, or the 1998 Plan. The 1998 Plan provides for grants of options to purchase ordinary shares to our non-employee directors. The 1998 Plan, as amended, is administered, subject to Board approval, by the Compensation Committee and our Board. An aggregate amount of not more than 75,000 ordinary shares is reserved for grants under the 1998 Plan. The original expiration date of the 1998 Plan pursuant to its terms was December 8, 2008 (10 years after its adoption). At the general meeting of our shareholders, held on January 31, 2008, the term of the 1998 Plan was extended and as a result it will expire on December 8, 2018, unless earlier terminated by our Board.

Under the 1998 Plan, each non-employee director that served on the 1998 "Grant Date," as defined below, automatically received an option to purchase 1,000 ordinary shares on such Grant Date and will receive an option to purchase an additional 1,000 ordinary shares on each subsequent Grant Date thereafter, provided that he or she is a non-employee director on the Grant Date and has remained a non-employee director for the entire period since the previous Grant Date. The "Grant Date" means, with respect to 1998, October 26, 1998, and with respect to each subsequent year, August 1 of such year. Directors first elected or appointed after the 1998 Grant Date, will automatically receive on such director's first day as a director an option to purchase up to 1,000 ordinary shares pro-rated based on the number of full months of service between the prior Grant Date and the next Grant Date. Each such non-employee director would also automatically receive, on each subsequent Grant Date, an option to purchase 1,000 ordinary shares provided that he or she is a non-employee director on the Grant Date and has served as a non-employee director for the entire period since his or her previous Grant Date.

The exercise price of the option shares under the 1998 Plan is 100% of the fair market of such ordinary shares at the applicable Grant Date. The fair market value means, as of any date, the average closing bid and sale prices of the ordinary shares for the date in question as furnished by the National Association of Securities Dealers, Inc. through Nasdaq or any similar organization if Nasdaq is no longer reporting such information, or such other market on which the ordinary shares are then traded, or if not then traded, as determined in good faith (using customary valuation methods) by resolution of the members of our Board of Directors, based on the best information available to it. The exercise price is required to be paid in cash.

The term of each option granted under the 1998 Plan is 10 years from the applicable date of grant and such options may be terminated earlier upon certain circumstances, such as the expiration of three months from the date of the director's termination of service on our Board (subject to extension and certain exceptions pursuant to the terms of the 1998 Plan). Pursuant to the original terms of the 1998 Plan, all options granted under the 1998 Plan were fully vested immediately upon the date of grant. In connection with the adoption of our compensation policy in 2013, the 1998 Plan was amended to provide that options granted under the 1998 Plan will become exercisable based on the vesting schedule determined in the approvals of the option grant. At our 2013 Shareholders Meeting, our shareholders, following the approval of our Compensation Committee and Board of Directors,

approved an amendment to the vesting terms of future option grants to our non-employee directors so that the options granted to these directors will vest in one installment on the first anniversary of the grant date of the options.

The options granted are subject to restrictions on transfer, sale or hypothecation. All options and ordinary shares issuable upon the exercise of options granted to our non-employee directors could be withheld until the payment of taxes due (if any) with respect to the grant and exercise of such options.

For more information concerning our share option plans and options granted to directors and an executive officer see "Share Ownership" below.

Compensation Policy and Approval Process of Directors' and Officers' Terms of Service and Employment

On December 12, 2012, amendment no. 20 to the Companies Law, or Amendment No. 20, became effective. Amendment No. 20 revised the approval process of arrangements with "office holders" as to their terms of service or employment, including the grant of an exemption, insurance, undertaking to indemnify or indemnification, retirement bonuses and any other benefit, payment or undertaking to pay any such amounts, given due to service or employment, or together, the Terms of Service and Employment. An "office holder" is defined under the Companies Law as a general manager, chief business manager, vice general manager, any other person assuming the responsibilities of any of the foregoing positions without regard to such person's title, and a director, or manager directly subordinate to the general manager. Each person identified as a director or member of our senior management in the first table in the Item is an office holder.

Compensation Policy

Amendment No. 20 requires the board of directors of a public company to adopt a policy with respect to the Terms of Service and Employment of office holders, after taking into consideration the recommendations of the compensation committee. Amendment No. 20 further provides for the approval of the compensation policy by the company's shareholders with a "special majority" requirement, i.e. the affirmative vote of the holders of a majority of the shares present, in person or by proxy, and voting on the matter provided that at least one of the following conditions is met: (i) the shares voting in favor of the matter include at least a majority of the shares voted by shareholders who are not controlling shareholders and who do not have a personal interest in the approval of the compensation policy (or the transaction, as the case may be) or (ii) the total number of shares voted against the compensation policy by shareholders referenced under (i) does not exceed 2% of the company's outstanding voting rights.

A compensation policy for a period exceeding three years is required to go through the complete approval process once every three years. In addition, the board of directors is required to periodically examine the compensation policy and the need for adjustments based on the considerations in determining a compensation policy in the event of a material change in the circumstances prevailing during the adoption of the compensation policy or for other reasons.

At the 2013 Shareholders Meeting, our shareholders approved our compensation policy. At the 2016 Shareholders Meeting, our shareholders approved our updated compensation policy, or the Compensation Policy.

Our Compensation Policy is designed to support the achievement of our long term work plan goals and ensure that: (i) officer's interests are as closely as possible aligned with the interests of our shareholders; (ii) the correlation between pay and performance will be enhanced; (iii) we will be able to recruit and retain top level senior managers capable of leading us to further business success and facing the challenges ahead; (iv) officers will be motivated to achieve a high level of business performance without taking unreasonable risks; and (v) an appropriate balance will be established between different compensation elements – fixed vs. variable, short term vs. long term and cash payments vs. equity based compensation.

Approval Process of Terms of Service and Employment of Office Holders

Amendment No. 20 provides that the process for approval of Terms of Service and Employment of office holders, that are required to be for the benefit of the company, is as follows:

- With respect to our chief executive officer, a controlling shareholder or a relative of a controlling shareholder, approval is required by the (i) compensation committee, (ii) board of directors and (iii) company's shareholders with the "special majority" described above (in that order). Subject to certain conditions, the Israeli Companies Law provides an exemption from the shareholder approval requirement in connection with the approval of the Terms of Service and Employment of a CEO candidate.

- With respect to a director, approval is required by the (i) compensation committee, (ii) board of directors and (iii) company's shareholders with a regular majority (in that order).

- With respect to any other office holder, approval is required by the compensation committee and the board of directors (in that order); however, in the event of an update of existing Terms of Service and Employment, which the Compensation Committee confirms is not material, the approval of the compensation committee is sufficient.

In the event the transaction with any office holder is not in accordance with the compensation policy, the approval of the company's shareholders, by "special majority," is also required. In the event the company's shareholders do not approve the compensation of the CEO or other office holders (who are not directors, controlling shareholders or relatives of the controlling shareholders), the Compensation Committee and board of directors may, in special situations, approve the transaction, subject to their providing detailed reasons and after discussion and examination of the rejection by the company's shareholders.

Board Practices

We are a "controlled company" as defined in Section 801 of the NYSE MKT Company Guide. As a result, we are exempt from certain of the NYSE MKT corporate governance requirements, including the requirement that a majority of the board of directors be independent, the requirement

applicable to the nomination process of directors and the requirements applicable to the determination or recommendation of executive compensation by a committee comprised of independent directors or by a majority of the independent directors and the additional requirements concerning compensation committee independence, compensation advisor engagement and independence.

According to the provisions of our Second Amended and Restated Articles, or the Articles, and the Companies Law, our Board convenes in accordance with our requirements, and is required to convene at least once every three months. Furthermore, the Companies Law provides that the board of directors may also pass resolutions without actually convening, provided that all the directors entitled to participate in the discussion and vote on a matter that is brought for resolution agree not to convene for discussion of the matter.

Officers serve at the discretion of the Board or until their successors are appointed.

Terms of Directors

Our Board currently consists of six members, including two external directors. Pursuant to our Articles, unless otherwise prescribed by resolution adopted at a general meeting of our shareholders, our Board shall consist of not less than four (4) nor more than eight (8) directors (including the external directors). Except for our two external directors, the members of our Board are elected annually at our annual shareholders' meeting and remain in office until the next annual shareholders' meeting, unless the director has previously resigned, vacated his office, or was removed in accordance with the Articles. The most recent annual meeting, or the 2016 Shareholders Meeting, was held on June 22, 2016 with an adjourned meeting held on July 5, 2016. In addition, the Board may elect additional members to the Board, to serve until the next shareholders' meeting, so long as the number of directors on the Board does not exceed the maximum number established according to our Articles.

The members of our Board do not receive any additional remuneration upon termination of their services as directors.

External Directors

We are subject to the provisions of the Companies Law, which requires that we, as a public company, have at least two external directors.

Under the Companies Law, a person may not be appointed as an external director if he or his relative, partner, employer or any entity under his control has or had during the two years preceding the date of appointment any affiliation with the company, any entity controlling the company or any entity controlled by the company or by this controlling entity or, in a company that does not have a controlling shareholder, in the event that he has affiliation, at the time of his appointment, to the chairman of the board, chief executive officer, a 5% shareholder or the highest ranking officer in the financial field. The term "affiliation" includes: an employment relationship, a business or professional relationship maintained on a regular basis, control, and service as an office holder. No person can serve as an external director if the person's position or other business creates, or may create, conflicts of interest with the person's responsibilities as an external director, or if the person is an employee of the Israel Securities Authority or of an Israeli stock exchange. In addition, an individual may not be appointed as an external director if she or he, or her or his relative, partner, employer, supervisor, or an

entity she or he controls, has other than negligible business or professional relations with any of the persons with which the external director may not be affiliated, even if such relations are not routine, or if she or he received any consideration, directly or indirectly, in addition to the remuneration to which she or he are entitled and to reimbursement of expenses, for acting as a director in the company. The Compensation Regulations set the range of compensation and the terms of other compensation that may be paid to statutory external directors.

Pursuant to the Companies Law, the election of an external director for the initial term requires the affirmative vote of a majority of the shares present, in person or by proxy, and voting on the matter, provided that either: (i) at least a majority of the shares of non-controlling shareholders and shareholders who do not have a personal interest in the resolution (excluding a personal interest that is not related to a relationship with the controlling shareholders) are voted in favor of the election of the external director, or (ii) the total number of shares of non-controlling shareholders and of shareholders who do not have a personal interest in the resolution (excluding a personal interest that is not related to a relationship with the controlling shareholders) voted against the election of the external director does not exceed two percent of the outstanding voting power in the company.

The initial term of an external director is three years. An external director may be re-elected to serve for two additional three-year terms in one of the two following methods: (i) the board of directors proposed the nomination of the external director for an additional term and her or his appointment is approved by the shareholders in the manner required to appoint external directors for an initial term as set forth above, or (ii) in the event a shareholder holding 1% or more of the voting rights nominates the external director for an additional term or in the event the external director nominates himself or herself for an additional term, the nomination is required to be approved by a majority of the votes cast by the shareholders of the company; provided that: (x) the votes of controlling shareholders, the votes of shareholders who have a personal interest in the approval of the appointment of the external director, other than a personal interest that is not as a result of such shareholder's connections to the controlling shareholder, and abstaining votes are excluded from the counting of votes and (y) the aggregate votes cast by shareholders in favor of the nomination that are counted for purposes of calculating the majority exceeds two percent of the voting rights in the company. The external director nominated by shareholders may not be a related or competing shareholder or a relative of such shareholder at the date of appointment and may not have an affiliation to a related or competing shareholder at the date of appointment or for the two year period prior to the appointment. A "related or competing shareholder" is defined by the Companies Law as the shareholder that proposed the nomination or a significant shareholder (a shareholder holding five percent or more of the outstanding shares of a company or of the voting rights in a company), provided that at the date of appointment of the external director such shareholder, its controlling shareholder or a corporation controlled by either of them, have business connections with the company or are competitors of the company. The term "affiliation" is defined as set forth above. In addition, Israeli companies listed on certain stock exchanges outside Israel, including the NYSE MKT, such as our company, may appoint an external director for additional terms of not more than three years each subject to certain conditions. Such conditions include the determination by the audit committee and board of directors, that in view of the external director's professional expertise and special contribution to the company's board of directors and its committees, the appointment of the external director for an additional term is in the best interest of the company.

All of the external directors of a company must be members of its audit committee and compensation committee and at least one external director is required to serve on every committee

authorized to exercise any of the powers of the board of directors. Our external directors are currently Barry Ben Zeev and Mordechai Bignitz.

Under the Companies Law an external director cannot be dismissed from office unless: (i) the board of directors determines that the external director no longer meets the statutory requirements for holding the office, or that the external director is in breach of the external director's fiduciary duties and the shareholders vote, by the same majority required for the appointment, to remove the external director after the external director has been given the opportunity to present his or her position; (ii) a court determines, upon a request of a director or a shareholder, that the external director no longer meets the statutory requirements of an external director or that the external director is in breach of his or her fiduciary duties to the company; or (iii) a court determines, upon a request of the company or a director, shareholder or creditor of the company, that the external director is unable to fulfill his or her duty or has been convicted of specified crimes. For a period of two years following the termination of services as an external director, the company, its controlling shareholder and any entity the controlling shareholder controls may not provide any benefit to such former external director, directly or indirectly. The prohibited benefits include the appointment as an office holder in the company or the controlled entity, employment of, or receipt of professional services from, the former external director for compensation, including through an entity such former external director controls. The same prohibition applies to the former external director's spouse and child for the same two-year period and to other relatives of the external director for a period of one year following the termination of services as an external director.

The Companies Law requires that at least one of the external directors have "Accounting and Financial Expertise" and the other external directors have "Professional Competence." Under the applicable regulations, a director having accounting and financial expertise is a person who, due to his or her education, experience and talents is highly skilled in respect of, and understands, business-accounting matters and financial reports in a manner that enables him or her to understand in depth the company's financial statements and to stimulate discussion regarding the manner in which the financial data is presented. Under the applicable regulations, a director having professional competence is a person who has an academic degree in either economics, business administration, accounting, law or public administration or an academic degree in an area relevant to the company's business, or has at least five years' experience in a senior position in the business management of a corporation with a substantial scope of business, in a senior position in the public service or a senior position in the field of the company's main business. Our Board determined that both Barry Ben Zeev and Mordechai Bignitz have the requisite accounting and financial expertise.

Our Board further determined that at least two directors out of the whole Board shall be required to have accounting and financial expertise pursuant to the requirements of the Companies Law and previously determined that Shlomo Nehama shall be designated as an additional accounting and financial expert.

Independent Directors Pursuant to the Companies Law

In addition to the external director, the Companies Law includes another category of directors, which is the "independent" director. An independent director is either an external director or a director appointed or classified as such who meets the same non-affiliation criteria as an external director, as determined by the company's audit committee, and who has not served as a director of the company for

more than nine consecutive years (subject to the right granted to certain companies, including companies whose shares are listed on the NYSE MKT, to permit independent directors to serve as such for periods exceeding nine years). For these purposes, ceasing to serve as a director for a period of two years or less would not be deemed to sever the consecutive nature of such director's service.

Pursuant to the Companies Law, we, as a public company, may include in our articles of association a provision providing that a specified number of our directors be independent directors or may adopt a standard provision providing that a majority of our directors be independent directors or, if there is a controlling shareholder or a 25% or more shareholder, that at least one-third of our directors be independent directors. We have not included a provision requiring that a certain percentage of the members of our Board be independent directors.

Independent Directors pursuant to the NYSE MKT Requirements

In general, the NYSE MKT Company Guide requires that a NYSE MKT listed company have a majority of independent directors, as defined under the NYSE MKT Company Guide, on its board of directors. Because we are a "controlled company" as defined in Section 801 of the NYSE MKT Company Guide, we are exempt from this requirement. If the "controlled company" exemption would cease to be available to us under the NYSE MKT Company Guide, we may instead elect to follow Israeli law.

Our Board determined that three of the members of our Board, Messrs. Ben Zeev and Bignitz and Ms. Leviant, are "independent" within the meaning of Section 803A of the NYSE MKT Company Guide.

Alternate Directors

Our Articles provide that, subject to the Board's approval, a director may appoint an individual, by written notice to us, to serve as an alternate director. The following persons may not be appointed nor serve as an alternate director: (i) a person not qualified to be appointed as a director, (ii) an actual director, or (iii) another alternate director. Any alternate director shall have all of the rights and obligations of the director appointing him or her, except the power to appoint an alternate (unless the instrument appointing him or her expressly provides otherwise). The alternate director may not act at any meeting at which the director appointing him or her is present. Unless the appointing director limits the time period or scope of any such appointment, such appointment is effective for all purposes and for an indefinite time, but will expire upon the expiration of the appointing director's term. There are currently no alternate directors.

Duties of Office Holders and Approval of Certain Actions and Transactions under the Companies Law

The Companies Law codifies the duty of care and fiduciary duties that an office holder has to our company.

The duty of care requires an office holder to act at a level of care that a reasonable office holder in the same position would employ under the same circumstances. This includes the duty to utilize reasonable means to obtain (i) information regarding the appropriateness of a given action brought for

his or her approval or performed by the office holder by virtue of his or her position and (ii) all other information of importance pertaining to the foregoing actions.

The duty of loyalty includes avoiding any conflict of interest between the office holder's position in the company and his or her personal affairs or other positions, avoiding any competition with the company, avoiding exploiting any business opportunity of the company in order to receive personal gain for himself or herself or for others, and disclosing to the company any information or documents relating to the company's affairs which the office holder has received due to his or her position as such. A company can approve actions by an office holder that could be deemed to be in breach of his or her duty of loyalty provided that: (i) the office holder acted in good faith and the action or its approval do not prejudice the company's interests, and (ii) the office holder disclosed to the company, a reasonable time prior to the discussion of the approval, the nature of his or her personal interest in the action, including any material fact or document. The approval of such actions is obtained based on the requirements for approval of transactions in which an office holder has a personal interest. The Companies Law provides that for purposes of determining the approval process, "actions" (defined as any legal action or inaction) are treated as "transactions" and "material actions" (defined as an action that may materially affect the company's profitability, assets or liabilities) are treated as "extraordinary transactions." An "extraordinary transaction" is defined as a transaction that is not in the ordinary course of business, not on market terms, or that is likely to have a material impact on the company's profitability, assets or liabilities. One of the roles of the audit committee under the Companies Law is to determine whether a transaction is or is not an extraordinary transaction. These transactions and extraordinary transactions are required to be for the benefit of the company and are subject to a special approval process as set forth below. The Companies Law requires that an office holder of a company promptly disclose to the company's board of directors any personal interest that he or she may have, and all related material information known to him or her in connection with any existing or proposed transaction by the company. This disclosure must be made by the office holder, whether orally or in writing, no later than the first meeting of the company's board of directors which discusses the particular transaction.

An office holder is deemed to have a "personal interest" if he has a personal interest in an act or transaction of a company, including a personal interest of his relative or of a corporation in which such office holder or his relative are a 5% or greater shareholder, but excluding a personal interest stemming from the fact of a shareholding in the company. The term "personal interest" also includes a personal interest of a person voting pursuant to a proxy provided to him from another person even if such other person does not have a personal interest and the vote of a person that received a proxy from a shareholder that has a personal interest is viewed as a vote of the shareholder with the personal interest, all whether the discretion with respect to the voting is held by the person voting or not.

Any transaction or action, whether material or extraordinary or not, cannot be approved unless they are not adverse to the company's interests. In the case of a transaction that is not an extraordinary transaction or an action that is not a material action, after the office holder complies with the above disclosure requirements, only board approval is required. In the case of an extraordinary transaction or a material action, the company's audit committee and board of directors, and, under certain circumstances, the shareholders of the company, must approve the action or transaction, in addition to any approval stipulated by the articles of the company.

For a discussion concerning the determination whether an action is material or not an whether a transaction is extraordinary or not and for a review on the approval process for the terms of services of officers, see "Committees of the Board of Directors – Audit Committee" below.

A director who has a personal interest in a matter that is considered at a meeting of the board of directors or the audit committee may not be present at this meeting or vote on this matter, provided that an office holder who has a personal interest may be present for the presentation of the transaction in the event the chairman of the audit committee or the chairman of the board, as the case may be, determine that she or he are required for the presentation of the transaction, unless a majority of the members of the board of directors or audit committee, as the case may be, have a personal interest in the matter, in which case they may all be present and vote. In the event a majority of the members of the board of directors have a personal interest in a matter, such matter must be also approved by the shareholders of the company.

Committees of the Board of Directors

Audit Committee

Under the Companies Law, we, as a public company, are required to have an audit committee. The Audit Committee must be comprised of at least three members of the Board, including all of the external directors. In addition, the Companies Law requires that the majority of the members of the audit committee be "independent" (as such term is defined under the Israeli Companies Law) and that the chairman of the audit committee be an external director. The Companies Law further provides that the following may not be members of the audit committee: (a) the chairman of the board of directors; (b) any director employed by or providing services on an ongoing basis to the company, to a controlling shareholder of the company or an entity controlled by a controlling shareholder of the company; (c) a director who derives most of its income from a controlling shareholder; and (d) a controlling shareholder or any relative of a controlling shareholder.

Our Audit Committee, acting pursuant to a written charter adopted based on the requirements of the Companies Law, the rules promulgated under the Exchange Act and the NYSE MKT Company Guide, currently consists of Barry Ben Zeev, who is also the chairman of the Audit Committee, Mordechai Bignitz and Anita Leviant. The members of our Audit Committee satisfy the respective "independence" requirements of the Securities and Exchange Commission, NYSE MKT and Israeli law for audit committee members. During 2016, our Audit Committee met at least once each quarter.

The Companies Law provides that the roles of an audit committee are as follows: (i) monitoring deficiencies in the business management of a company, including by consulting with the internal auditor or independent accountants and suggesting methods of correction of such deficiencies to the board of directors, (ii) determining whether or not certain related party actions and transactions and actions taken by office holders that are "material actions" or "extraordinary transactions" in connection with their approval procedures as more fully described above, (iii) determining in connection with transactions with the controlling shareholder or with a third party in which the controlling shareholder has a personal interest (event if they are not extraordinary transactions) and in connection with transactions with the controlling shareholder or its relative, directly or indirectly, for the receipt of services or in connection with terms of employment or service, a duty to conduct a competitive process, supervised by the audit committee or anyone else appointed by the audit committee and based on

criteria determined by the audit committee, or to determine that other procedures determined by the audit committee will be conducted, prior to execution of such transactions, all based on the type of the transaction (the audit committee is permitted to determine criteria for this matter once a year in advance), (iv) determining whether to approve actions and transactions that require audit committee approval under the Companies Law, (v) determining the method of approval of non-negligible transactions (i.e. transactions of a company with a controlling shareholder or with a third party in which the controlling shareholder has a personal interest that the audit committee determined are not extraordinary but are non-negligible), including to determine types of such transactions that will require the approval of the audit committee (the audit committee is permitted to determine a classification of transactions as non-negligible based on criteria determined once a year in advance), (vi) in a company in which the work plan of the internal auditor is approved by the board – examining the work plan before it is submitted to the board and suggesting revisions, (vii) assessing the company's internal audit system and the performance of its internal auditor and whether the internal auditor has the resources and tools required to it for the performance of its role, taking into account, among others, the special needs and size of the company, (viii) examining the scope of work and compensation of the company's independent auditor and (ix) setting procedures in connection with the method of dealing with complaints of employees regarding defects in the management of the company's business and with the protection that will be provided to employees who have complained.

The actions and transactions that require audit committee approval pursuant to the Companies Law are: (i) proposed extraordinary transactions to which we intend to be a party in which an office holder has a direct or indirect personal interest, (ii) actions or arrangements which may otherwise be deemed to constitute a breach of fiduciary duty or of the duty of care of an office holder to us, (iii) certain transactions and extraordinary transaction of the company in which a "controlling shareholder," that is, a shareholder holding the ability to direct the actions of the company, other than by virtue of being a director or holding a position with the company, including a shareholder holding twenty five percent or more of the voting rights of the company if there is no other shareholder holding over fifty percent of the voting rights of the company, has a personal interest, including certain transactions with a relative of the controlling shareholder and (iv) certain private placements of the company's shares. In certain circumstances, some of the matters referred to above may also require shareholder approval. For more information concerning the approvals required in connection with transactions in which a controlling shareholder has a personal interest, see "Memorandum of Association and Second Amended and Restated Articles."

An audit committee may not approve an action or transaction with a controlling shareholder or with an office holder or in which they have a personal interest unless at the time of approval its composition is as required by the Companies Law.

Our Audit Committee provides assistance to our Board in fulfilling its legal and fiduciary obligations in matters involving our accounting, auditing, financial reporting, internal control and legal compliance functions by approving the services performed by our independent accountants and reviewing their reports regarding our accounting practices and systems of internal accounting controls. Under the Sarbanes-Oxley Act of 2002, the Audit Committee is also responsible for the appointment, compensation, retention and oversight of our independent accountants and takes those actions as it deems necessary to satisfy itself that the accountants are independent of management. However, under the Companies Law the appointment of independent auditors requires the approval of our shareholders, accordingly, the appointment of the independent auditors is approved and recommended to the

shareholders by our Audit Committee and Board and ratified by the shareholders. Furthermore, pursuant to our Articles, our shareholders have the authority to determine the compensation of the independent auditors (or empower the Board to establish their remuneration, as they have in the annual shareholders meeting held during 2015) and such compensation is approved by our Board following a recommendation of the Audit Committee.

The Audit Committee discussed with the independent registered public accounting firm the matters covered by Statement on Auditing Standards No. 114, as well as their independence, and was satisfied as to the independent registered public accounting firm's compliance with said standards.

Compensation Committee

Amendment No. 20 requires the board of directors of a public company to appoint a compensation committee that shall consist of no less than three members, that will include all of external directors (which will constitute a majority of its members of the committee), and that the remainder of the members of the compensation committee be directors whose terms of service and employment were determined pursuant to the Compensation Regulations. In addition, Amendment No. 20 imposes the same restrictions on the actions and membership in the compensation committee as are discussed above under "Audit Committee" with respect to, among other things, the requirement that an external director serve as the chairman of the committee and the list of persons who may not serve on the committee. Our Compensation Committee currently consists of Barry Ben Zeev, Mordechai Bignitz and Anita Leviant.

Amendment No. 20 sets forth the roles of the compensation committee as follows: (i) to recommend to the board on a compensation policy for office holders and to recommend to the board, once every three years, on the approval of the continued validity of the compensation policy for a period that was determined for a period exceeding three years; (ii) to recommend to the board to update the compensation policy from time to time and to examine its implementation; (iii) to determine whether to approve the Terms of Service and Employment of office holders that require the committee's approval; and (iv) to exempt a transaction from the requirement for shareholders approval (as more fully described below).

Our Compensation Committee replaced our former Stock Option and Compensation Committee that was established to administer and oversee the allocation and distribution of stock options under our stock option plans. In February 2016, the Companies Law was amended to provide that an audit committee that meets the criteria for the composition of a compensation committee, such as our Audit Committee, can also act as the compensation committee.

Advisory Committee

Our Advisory Committee is responsible for, among other things, reviewing developments in corporate governance requirements and practices and other regulatory developments and recommending guidelines and policies to our Board in such areas and evaluating and providing recommendations to our Board with respect to such matters as are requested by our Board from time to time. The Advisory Committee is presently composed of two members: Ran Fridrich and Anita Leviant.

Indemnification, Exemption and Insurance of Executive Officers and Directors

Consistent with and subject to the provisions of the Companies Law, our Articles permit us to procure insurance coverage for our office holders, exempt them from certain liabilities and indemnify them, to the fullest extent permitted by law.

The Israeli Securities Law, 5728-1968, or the Securities Law, and the Companies Law, authorize the Israeli Securities Authority to impose administrative sanctions against companies and their office holders for certain violations of the Israeli Securities Law or the Companies Law. These sanctions include monetary sanctions and certain restrictions on serving as a director or senior officer of a public company for certain periods of time. The maximum amount of the monetary sanctions that could be imposed upon individuals is a fine of NIS 1,000,000 (equivalent to approximately US$256,279, as of March 1, 2016), plus payments to persons who suffered damages as a result of the violation in an amount equal to the higher of: (i) compensation for damages suffered by all injured persons, up to 20% of the fine imposed on the violator, or (ii) the amount of profits earned or losses avoided by the violator as a result of the violation, up to the amount of the applicable monetary sanction.

The aforementioned provisions of the Companies Law and the Securities Law generally provide that a company cannot indemnify or provide liability insurance to cover monetary sanctions. However, these provisions do permit reimbursement by indemnification and insurance of specific liabilities. Specifically, legal expenses (including attorneys' fees) incurred by an individual in the applicable administrative enforcement proceeding and any compensation payable to injured parties for damages suffered by them as described in clause (i) of the immediately preceding paragraph are permitted to be reimbursed via indemnification or insurance, provided that such reimbursements are permitted by the company's articles of association. At our shareholders meeting held on June 20, 2012, our shareholders approved amendments to our Articles to permit us to indemnify and insure the liability of our office holder to the fullest extent permitted by the Companies Law and the Securities Law.

Indemnification

As permitted by the Companies Law, our Articles provide that we may indemnify an office holder in respect of a liability or expense which is imposed on him or incurred by him as a result of an action taken in his capacity as an office holder of the Company in connection with the following: (a) monetary liability imposed on him in favor of a third party by a judgment, including a settlement or a decision of an arbitrator which is given the force of a judgment by court order, (b) reasonable litigation expenses, including legal fees, incurred by the office holder as a result of an investigation or proceeding instituted against such office holder by a competent authority, which investigation or proceeding has ended without the filing of an indictment or in the imposition of financial liability in lieu of a criminal proceeding, or has ended in the imposition of a financial obligation in lieu of a criminal proceeding for an offence that does not require proof of criminal intent or in connection with an administrative enforcement proceeding or a financial sanction (without derogating from the generality of the foregoing, such expenses will include a payment imposed on the office holder in favor of an injured party as set forth in Section 52[54](a)(1)(a) of the Securities Law, and expenses that the

office holder incurred in connection with a proceeding under Chapters H'3, H'4 or I'1 of the Securities Law, including reasonable legal expenses, which term includes attorney fees), and (c) reasonable litigation expenses, including legal fees, which the office holder has incurred or is obliged to pay by the court in proceedings commenced against him by the Company or in its name or by any other person, or pursuant to criminal charges of which he is acquitted or criminal charges pursuant to which he is convicted of an offence which does not require proof of criminal intent. Our Articles authorize us, from time to time and subject to any provision of the law, to undertake in advance to indemnify an office holder for any of the following: (i) any liability as set out in (a) above, provided that the undertaking to indemnify is limited to the classes of events which in the opinion of our Board can be anticipated in light of our activities at the time of giving the indemnification undertaking, and for an amount and/or criteria which our Board has determined are reasonable in the circumstances and, the events and the amounts or criteria that our Board deem reasonable in the circumstances at the time of giving of the undertaking are stated in the undertaking; or (ii) any liability stated in (b) or (c) above. Our Articles also authorize us to indemnify an office holder after the occurrence of the event which is the subject of the indemnity and with respect to any matter permitted by applicable law.

At the annual shareholders meeting held on June 20, 2012, our shareholders authorized us to revise the indemnification and insurance provisions of our Articles to reflect recent amendments to the Companies Law and Securities Law and further authorized us, following the approval of our Audit Committee and Board, to provide indemnification undertakings to each of our current and future directors and officers that reflect the revisions to the Articles. Such approval also included the requisite majority required to approve the provision of indemnification undertakings to our Board members who are also deemed to be "controlling shareholders," Messrs. Nehama, Fridrich and Raphael. At the annual shareholders meeting held on June 18, 2015, our shareholders approved, following the approval of our Compensation Committee, to grant and renew the indemnification undertakings to current and future office holders deemed to be "controlling shareholders."

The indemnification undertaking is limited to certain categories of events and the aggregate indemnification amount that we shall pay (in addition to sums payable by insurance companies) for monetary liabilities imposed on, or incurred by, the director or officer pursuant to all the indemnification undertakings issued by us to our directors and officers, may not exceed an amount equal to the higher of: (i) fifty percent (50%) of our net equity at the time of indemnification, as reflected on our most recent financial statements at such time, or (ii) our annual revenue in the year prior to the time of indemnification. At our 2016 Shareholders Meeting, our shareholders approved our Compensation Policy that provides that the aggregate indemnification amount payable by us to all indemnified persons, pursuant to indemnification undertakings to be granted to office holders from the adoption date of this limitation, in respect of any occurrence of the events specified in the exhibit to the indemnification undertaking, shall not exceed 25% of our shareholders' equity according to the latest reviewed or audited consolidated financial statements approved by our Board of Directors prior to the date on which the indemnification amount is paid.

In such indemnification agreements, we also, among other things, undertake to (i) produce collateral, security, bond or any other guarantee that the director or officer may be required to produce as a result of any interim legal procedure (other than criminal procedures involving the proof of criminal thought), all up to the maximum indemnification amount set forth above; and (ii) maintain a liability insurance policy with a reputable insurer to the extent permitted by the Companies Law, for all of our directors and officers, in a total amount of not less than $10 million during the period the

recipient of the indemnity undertaking serves as a member of our board of directors or as an officer and for a period of seven years thereafter.

Based on the previous approvals of our Audit Committee, Board and shareholders, any of our future directors shall also receive such indemnification agreement.

Exemption

Under the Companies Law, an Israeli company may not exempt an office holder from liability for a breach of his duty of loyalty, but may exempt in advance an office holder from his liability to the company, in whole or in part, for a breach of his duty of care, provided that in no event shall a director be exempt from any liability for damages caused as a result of a breach of his duty of care to the company in the event of a "distribution" (as defined in the Companies Law). Our Articles authorize us to, subject to the provisions of the Companies Law, exempt an office holder from all or part of such office holder's responsibility or liability for damages caused to us due to any breach of such office holder's duty of care towards us.

At the annual shareholders meeting held on October 27, 2004, our shareholders authorized us to exempt our directors and officers in advance from liability to us, in whole or in part, for a breach of the duty of care. The form of exemption letter was approved at the annual shareholders meeting held on October 27, 2005 and amendments were approved at the annual shareholders meeting held on December 30, 2009. We have extended such exemption letters to all our directors and some officers. With respect to our directors who are deemed to be "controlling shareholders", Shlomo Nehama, Ran Fridrich and Hemi Raphael, special shareholder approval was sought and received, most recently at our annual shareholder meeting held on June 18, 2015. Based on the previous approvals of our Audit Committee, Compensation Committee, Board and shareholders, any of our future directors shall also receive such exemption letter.

At our 2016 Shareholders Meeting, our shareholders approved our Compensation Policy that provides that we may not in the future provide exemption letters to an office holder for an action or transaction in which a controlling shareholder (as such term is defined in the Companies Law) or any other office holder (including an office holder who is not the office holder we have undertaken to exempt) has a personal interest (as such term is defined in the Companies Law).

Insurance

As permitted by the Companies Law, our Articles provide that we may enter into an agreement for the insurance of the liability of an office holder, in whole or in part, with respect to any liability which may imposed upon such office holder as a result of an act performed by same office holder in his capacity as an office holder of the Company, for any of the following: (a) a breach of a cautionary duty toward the Company or toward another person; (b) a breach of a fiduciary duty toward the Company, provided the office holder acted in good faith and has had reasonable ground to assume that the act would not be detrimental to the Company; (c) a monetary liability imposed upon an office holder toward another; and (d) reasonable litigation expenses, including attorney fees, incurred by the office holder as a result of an administrative enforcement proceeding instituted against him (without derogating from the generality of the foregoing, such expenses will include a payment imposed on the office holder in favor of an injured party as set forth in Section 52[54](a)(1)(a) of the Securities Law

and expenses that the office holder incurred in connection with a proceeding under Chapters H'3, H'4 or I'1 of the Securities Law, including reasonable legal expenses, which term includes attorney fees). Our Articles further permit us to enter into such an agreement with respect to any other matter in respect of which it is permitted or will be permitted under applicable law to insure the liability of an office holder in the Company.

As stated above, in the indemnification undertakings approved by our Audit Committee, Board and shareholders and provided to our directors and officers, we have undertaken to maintain a liability insurance policy with a reputable insurer to the fullest extent currently permitted by the Companies Law and our Articles, for all of our directors and officers, in a total amount of not less than $10 million during the period the recipient of the indemnity undertaking serves as a member of our board of directors or as an officer, and for a period of seven years thereafter.

At our annual shareholder meeting held on June 18, 2015, our shareholders approved, following the approval of our Compensation Committee and Board, the increase in the coverage of our directors' and officers' liability insurance to $15 million, and any renewals, extensions or substitutions of such increased coverage policy. Based on these approvals, we have obtained directors' and officers' liability insurance covering our directors and officers.

Limitations on Indemnification, Exemption and Insurance

The Companies Law provides that a company may not exempt or indemnify an office holder nor enter into an insurance contract which would provide coverage for liability incurred as a result of any of the following: (a) a breach by the office holder of his or her duty of loyalty (however, a company may insure and indemnify against such breach if the office acted in good faith and had reasonable cause to assume that his act would not prejudice the company's interests); (b) a breach by the office holder of his or her duty of care if the breach was done intentionally or recklessly, unless made in negligence only; (c) any act or omission done with the intent to derive an illegal personal benefit; or (d) any fine, civil fine, monetary sanction or penalty levied against the office holder. According to the Securities Law, a company cannot insure or indemnify an office holder for an Administrative Enforcement procedure, regarding payments to victims of the infringement or for expenses expended by the officer with respect to certain proceedings held concerning him or her, including reasonable litigation expenses and legal fees.

Internal Auditor

Under the Companies Law, our Board is required to appoint an internal auditor proposed by the Audit Committee. The role of the internal auditor is to examine, among other things, whether our activities comply with the law and orderly business procedure. The internal auditor may not be an interested party or office holder, or a relative of any interested party or office holder, and may not be a member of our independent auditor firm. The Companies Law defines the term "interested party" to include a person who holds 5% or more of the company's outstanding share capital or voting rights, a person who has the right to appoint one or more directors or the general manager, or any person who serves as a director or as the general manager. Pursuant to our Articles, our Audit Committee reviews and approves the work program of our internal auditor. Mr. Doron Cohen of Fahn, Kanne & Co., an Israeli accounting firm, serves as our internal auditor.

Employees

As of December 31, 2016, we had ten (10) employees compared to ten (10) employees and independent contractors as of December 31, 2015 and nine (9) employees and independent contractors as of December 31, 2014. As of December 31, 2015, all of our employees and independent contractors were in management, finance and administration and all, other than one independent contractor located in Italy, were located in Israel.

All of our employees who have access to confidential information are required to sign a non-disclosure agreement covering all of our confidential information that they might possess or to which they might have access.

We believe our relations with employees are satisfactory. We have never experienced a strike or work stoppage. We believe our future success will depend, in part, on our ability to continue to attract, retain, motivate and develop highly qualified personnel.

Israeli labor laws and regulations are applicable to our employees located in Israel. Israeli labor laws govern, among other things, the length of the workday, minimum wages for employees, procedures for hiring and dismissing employees, annual leave and sick days. In addition, the Israeli Severance Pay Law, 1963, or the Severance Pay Law, generally requires the payment of severance pay equal to one month's salary, based on the most recent salary, for each year of employment or a prorated portion thereof upon the termination of employment of an employee. Unless otherwise indicated in the employment agreement or otherwise required by applicable law and labor orders, the employee is not entitled to severance pay in the event she or he willingly resigns. In order to fund, or partially fund as hereinafter explained, any future liability in connection with severance pay, we make payments equal to 8.33% of the employee's salary every month, to various managers' insurance policies or similar financial instruments.

In the event the employment agreement with an employee provides that the provisions of Section 14 of the Severance Pay Law will apply, our contributions for severance pay are in lieu of our severance liability and the employee is entitled to receive such contributions whether her or his employment is terminated by us or she or he resigns. Therefore, upon fulfillment of our obligation to make a monthly contribution to the managers' insurance policies or similar financial instruments in the amount of 8.33% of the employee's monthly salary and of the other terms of the relevant permit with respect to this arrangement, no additional payments must later be made to the employee on account of severance pay upon termination of the employment relationship. As required by Israeli law, our employees are also provided with a contribution toward their retirement that amounts to 12.5% of wages, of which the employee contributes 6%. Furthermore, Israeli employees and employers are required to pay predetermined sums to the National Insurance Institute, which is similar to the United States Social Security Administration, and additional sums towards compulsory health insurance.

Share Ownership

Beneficial Ownership of Executive Officers and Directors

The following table sets forth certain information regarding the beneficial ownership of our ordinary shares as of January 15, 2017, of (i) each of our directors and (ii) each member of our senior management. All of the information with respect to beneficial ownership of the ordinary shares is given to the best of our knowledge and has been furnished in part by the respective directors and members of senior management.

Name of Beneficial Owner	Number of Shares Beneficially Held (1)	Percent of Class
Shlomo Nehama[(2)(5)]	4,016,842	37.6%
Hemi Raphael[(3)(5)]	3,240,921	30.4%
Ran Fridrich[(4)(5)]	2,903,184	27.2%
Anita Leviant[(6)]	*	*
Barry Ben Zeev[(6)]	*	*
Mordechai Bignitz[(6)]	*	*
Kalia Weintraub	-	-
Ori Rosenzweig	-	-

* Less than one percent of the outstanding ordinary shares. See additional details below.

(1) As used in this table, "beneficial ownership" means the sole or shared power to vote or direct the voting or to dispose or direct the disposition of any security. For purposes of this table, a person is deemed to be the beneficial owner of securities that can be acquired within 60 days from January 15, 2017 through the exercise of any option or warrant. Ordinary shares subject to options or warrants that are currently exercisable or exercisable within 60 days are deemed outstanding for computing the ownership percentage of the person holding such options or warrants, but are not deemed outstanding for computing the ownership percentage of any other person. The amounts and percentages are based upon 10,677,370 ordinary shares outstanding as of January 15, 2017. This number of outstanding ordinary shares does not include a total of 256,184 ordinary shares held at that date as treasury shares under Israeli law, all of which were repurchased by us. For so long as such treasury shares are owned by us they have no rights and, accordingly, are neither eligible to participate in or receive any future dividends which may be paid to our shareholders nor are they entitled to participate in, be voted at or be counted as part of the quorum for, any meetings of our shareholders.

(2) According to information provided by the holders, the 4,016,842 ordinary shares beneficially owned by Mr. Nehama consist of: (i) 3,551,869 ordinary shares held by Nechama Investments, an Israeli company, which constitute approximately 33.3% of our outstanding ordinary shares, and (ii) 464,973 ordinary shares held directly by Mr. Nehama, which constitute approximately 4.4% of our outstanding ordinary shares. Mr. Nehama, as the sole officer, director and shareholder of Nechama Investments, may be deemed to indirectly beneficially own any ordinary shares beneficially owned by Nechama Investments, which constitute (together with the shares held directly by him) approximately 37.6% of our outstanding ordinary shares.

(3) The 3,240,921 ordinary shares beneficially owned by Mr. Raphael consist of: (i) 2,786,397 ordinary shares held by Kanir, which constitute approximately 26.1% of our outstanding share capital, (ii) 314,514 ordinary shares held by a BVI private company wholly-owned by Mr. Raphael, which constitute approximately 3% of our outstanding shares and (iii) 140,010 ordinary shares held directly by Mr. Raphael, which constitute approximately 1.3% of our outstanding shares. Mr. Raphael, by virtue of his position as a director and majority shareholder of Kanir Investments Ltd., or Kanir Ltd., the general partner in Kanir, and his position as a limited partner in Kanir, may be deemed to indirectly beneficially own the ordinary shares beneficially owned by Kanir. Mr. Raphael disclaims beneficial ownership of the shares held by Kanir, except to the extent of his pecuniary interest therein, if any. In addition, Mr. Raphael, as the sole shareholder of such private company, may be deemed to indirectly beneficially own any ordinary shares beneficially owned by the BVI private company.

(4) The 2,903,184 ordinary shares beneficially owned by Mr. Fridrich consist of: (i) 2,786,397 ordinary shares held by Kanir, which constitute approximately 26.1% of our outstanding share capital and (ii) 116,787 ordinary shares held directly by Mr. Fridrich, which constitute approximately 1.1% of our outstanding shares. Mr. Fridrich, by virtue of his position as a director of Kanir Ltd. and his position as a limited partner in Kanir, may be deemed to indirectly beneficially own the ordinary shares beneficially owned by Kanir. Mr. Fridrich disclaims beneficial ownership of the shares held by Kanir, except to the extent of his pecuniary interest therein, if any.

(5) By virtue of the 2008 Shareholders Agreement between Nechama Investments and Kanir (see "Major Shareholders"), Mr. Nehama, Nechama Investments, Kanir and Messrs. Raphael and Fridrich may be deemed to be members of a group that holds shared voting power with respect to 6,338,266 ordinary shares, which together constitute approximately 59.4% of our outstanding ordinary shares, and holds shared dispositive power with respect to 5,349,646 ordinary shares, which constitute 50.1% of our outstanding ordinary shares. Accordingly, taking into account the shares directly held by Messrs. Nehama, Raphael (taking into account also shares held by the private company wholly-owned by him) and Fridrich, they may be deemed to beneficially own approximately 63.7%, 63.6% and 60.5%, respectively, of the outstanding ordinary shares. Mr. Nehama and Nechama Investments both disclaim beneficial ownership of the ordinary shares beneficially owned by Kanir and Kanir Ltd., Kanir and Messrs. Raphael and Fridrich all disclaim beneficial ownership of the shares held by Nechama Investments.

(6) Our directors who are not subject to the Management Services Agreement currently hold, in the aggregate, options currently exercisable into 19,502 ordinary shares.

Our directors currently hold, in the aggregate, options to purchase 22,502 ordinary shares. The options have a weighted average exercise price of approximately $7.34 per share and have expiration dates until 2026. During the years ended December 31, 2014, 2015 and 2016 each of Anita Leviant, Barry Ben Zeev and Mordechai Bignitz, all members of our Board, were granted options to purchase 1,000 shares (on August 1 of each of such years) under the 1998 Plan. The exercise price for the underlying shares of such options is the "Fair Market Value" (as defined in the 1998 Plan) of our ordinary shares at the date of grant. The options expire ten years after their grant date. The options granted to directors under the 1998 Plan have exercise prices ranging from $4.7 to $9.37 per share, with various expiration dates. As described above under "Compensation - Compensation of Non-Executive Directors", the options granted to our directors (for Ms. Leviant commencing in 2012 and for our external directors commending in 2016) vest on the first anniversary of the grant date. Of the options held by our directors, options to purchase 19,502 ordinary shares are currently exercisable and the balance will become exercisable on August 1, 2017.

None of our officers currently hold options to purchase our ordinary shares.

On July 14, 2014, we announced the passing away of our former director, Oded Akselrod, and in May 2015, his estate exercised options to acquire 7,998 shares. We received an aggregate amount of approximately $44,500 as consideration in connection with the exercise of those options. In August 2015, Eran Zupnik, who previously served as our EVP of Business Development exercised options to purchase 132,195 shares. We received an aggregate amount of approximately $1.1 million as consideration in connection with the exercise of those options. Mr. Zupnik's remaining options expired.

Outstanding Options

1998 Share Option Plan for Non-Employee Directors

For more information concerning our 1998 Share Option Plan for Non-Employee Directors see "Compensation."

As of January 1, 2016, December 31, 2016 and January 1, 2017, there were 38,081, 35,083 and 35,083 ordinary shares, respectively, available for future grants under the 1998 Plan.

2000 Stock Option Plan

In 2000, we adopted the 2000 Stock Option Plan, or the 2000 Plan, to provide for grants of service and non-employee options to purchase ordinary shares to our officers, employees, directors and consultants. The 2000 Plan provides that it may be administered by the Board, or by a committee appointed by the Board, and is currently administered by our Board.

As amended, the 2000 Plan provides for the issuance of 1,772,459 ordinary shares. During 2008 we repurchased options to acquire approximately 990,000 ordinary shares from employees and such options were canceled, decreasing the amount of shares reserved for issuance the 2000 Plan. The 2000 Plan, as amended, currently terminates on August 31, 2018.

Our Board has broad discretion to determine the persons entitled to receive options under the 2000 Plan, the terms and conditions on which options are granted, and the number of ordinary shares subject thereto. Our Board delegated to our management its authority to issue ordinary shares issuable upon exercise of options under the 2000 Plan. The exercise price of the options under the 2000 Plan is determined by our Stock Option and Compensation Committee, provided, however, that the exercise price of any option granted shall not be less than eighty percent (80%) of the stock value at the date of grant of such options. The stock value at any time is equal to the then current fair market value of our ordinary shares. For purposes of the 2000 Plan (as amended), the fair market value means, as of any date, the last reported closing price of the ordinary shares on such principal securities exchange on the most recent prior date on which a sale of the ordinary shares took place.

Our Board determines the term of each option granted under the 2000 Plan, including the vesting period; provided, however, that the term of an option shall not be for more than 10 years. Unless otherwise agreed by the parties, upon termination of employment, all unvested options lapse, and generally within three months from such termination all vested but not-exercised options shall lapse.

The options granted are subject to restrictions on transfer, sale or hypothecation. Options and ordinary shares issuable upon the exercise of options granted to our Israeli employees are held in a trust until the payment of all taxes due with respect to the grant and exercise (if any) of such options.

We have elected the benefits available under the "capital gains" alternative of Section 102 of the Israeli Tax Ordinance. Pursuant to this election, capital gains derived by employees arising from the sale of shares acquired as a result of the exercise of options granted to them under Section 102, will be subject to a flat capital gains tax rate of 25% (instead of the gains being taxed as salary income at the employee's marginal tax rate). However, as a result of this election, we will no longer be allowed to claim as an expense for tax purposes the amounts credited to such employees as a benefit when the related capital gains tax is payable by them, as we were previously entitled to do. We may change the election from time to time, as permitted by the Tax Ordinance. There are various conditions that must be met in order to qualify for these benefits, including registration of the options in the name of a trustee, or the Trustee, for each of the employees who is granted options. Each option, and any ordinary

shares acquired upon the exercise of the option, must be held by the Trustee for a period commencing on the date of grant and ending no earlier than 24 months after the date of grant.

As of January 15, 2017, there were no outstanding options under the 2000 Plan. The number of additional ordinary shares available for issuance under the 2000 Plan, as of January 1, 2016, December 31, 2016 and January 15, 2017, was 595,009.

3.12. PRINCIPAL SHAREHOLDERS

The following table sets forth information regarding the beneficial ownership of our ordinary shares as of January 15, 2017, by each person known by us to be the beneficial owner of 5.0% or more of our ordinary shares. Each of our shareholders has identical voting rights with respect to its shares. All of the information with respect to beneficial ownership of the ordinary shares is given to the best of our knowledge based on public filings by the shareholders (the most recent is a Schedule 13D/A filed on September 3, 2013) and on information provided by them.

	Ordinary Shares Beneficially Owned[(1)]	**Percentage of Ordinary Shares Beneficially Owned**
Shlomo Nehama [(2)(5)]	4,016,842	37.6%
Kanir Joint Investments (2005) Limited Partnership [(3)(4)(5)(6)]	2,786,397	26.1%

* Represents beneficial ownership of less than 1% of ordinary shares.

(1) As used in this table, "beneficial ownership" means the sole or shared power to vote or direct the voting or to dispose or direct the disposition of any security as determined pursuant to Rule 13d-3 promulgated under the U.S. Securities Exchange Act of 1934, as amended. For purposes of this table, a person is deemed to be the beneficial owner of securities that can be acquired within 60 days from January 15, 2017 through the exercise of any option or warrant. Ordinary shares subject to options or warrants that are currently exercisable or exercisable within 60 days are deemed outstanding for computing the ownership percentage of the person holding such options or warrants, but are not deemed outstanding for computing the ownership percentage of any other person. The amounts and percentages are based on a total of 10,677,370 ordinary shares outstanding as of January 15, 2017. This number of outstanding ordinary shares does not include a total of 256,184 ordinary shares held at that date as treasury shares under Israeli law, all of which were repurchased by us. For so long as such treasury shares are owned by us they have no rights and, accordingly, are neither eligible to participate in or receive any future dividends which may be paid to our shareholders nor are they entitled to participate in, be voted at or be counted as part of the quorum for, any meetings of our shareholders.

(2) The 4,016,842 ordinary shares beneficially owned by Mr. Nehama consist of: (i) 3,551,869 ordinary shares held by Nechama Investments, which constitute approximately 33.3% of our outstanding ordinary shares and (ii) 464,973 ordinary shares and held directly by Mr. Nehama, which constitute approximately 4.4% of our outstanding ordinary shares. Mr. Nehama, as the sole officer, director and shareholder of Nechama Investments, may be deemed to indirectly beneficially own any ordinary shares owned by Nechama Investments, which constitute (together with his shares) approximately 37.6% of our outstanding ordinary shares.

(3) Kanir is an Israeli limited partnership. Kanir Ltd., in its capacity as the general partner of Kanir, has the voting and dispositive power over the ordinary shares directly beneficially owned by Kanir. As a result, Kanir Ltd. may be deemed to indirectly beneficially own the ordinary shares beneficially owned by Kanir. Messrs. Hemi Raphael and Ran Fridrich, who are members of our Board of Directors, are the sole directors of Kanir Ltd. and Mr. Raphael is a majority shareholder of Kanir Ltd. As a result, Messrs. Raphael and Fridrich may be deemed to

indirectly beneficially own the ordinary shares beneficially owned by Kanir, which constitute, together with their holdings as set forth in footnote (4), 30.4% and 27.2%, respectively, of our outstanding ordinary shares. Kanir Ltd. and Messrs. Raphael and Fridrich disclaim beneficial ownership of such ordinary shares except to the extent of their respective pecuniary interest therein, if any.

(4) Mr. Raphael beneficially owns 454,524 ordinary shares, consisting of: (i) 314,514 ordinary shares held by a BVI private company wholly-owned by Mr. Raphael, which constitute approximately 3% of our outstanding shares and (ii) 140,010 ordinary shares held directly by Mr. Raphael, which constitute approximately 1.3% of our outstanding shares. Mr. Raphael, as the sole officer, director and shareholder of such private company, may be deemed to indirectly beneficially own any ordinary shares beneficially owned by such private company, which constitute (together with the shares held directly by him) approximately 4.3% of our outstanding ordinary shares. Mr. Fridrich directly owns 116,787 ordinary shares, which constitute approximately 1.1% of our outstanding shares.

(5) By virtue of the 2008 Shareholders Agreement, Mr. Nehama, Nechama Investments, Kanir, Kanir Ltd., and Messrs. Raphael and Fridrich may be deemed to be members of a group that holds shared voting power with respect to 6,338,266 ordinary shares, which constitute approximately 59.4% of our outstanding ordinary shares, and holds shared dispositive power with respect to 5,349,646 ordinary shares, which constitute 50.1% of the outstanding ordinary shares. Accordingly, taking into account the shares directly held by Messrs. Nehama, Raphael (taking into account also shares held by the private company wholly-owned by him) and Fridrich, they may be deemed to beneficially own approximately 63.7%, 63.6% and 60.5%, respectively, of our outstanding ordinary shares. Each of Mr. Nehama and Nechama Investments disclaims beneficial ownership of the ordinary shares beneficially owned by Kanir. Each of Kanir, Kanir Ltd. and Messrs. Raphael and Fridrich disclaims beneficial ownership of the ordinary shares beneficially owned by Nechama Investments. A copy of the 2008 Shareholders Agreement was filed with the Securities and Exchange Commission, or the SEC, on March 31, 2008 as Exhibit 14 to an amendment to a Schedule 13D and is not incorporated by reference herein.

(6) Bonstar Investments Ltd., or Bonstar, an Israeli company, holds 233,258 ordinary shares, which constitute approximately 2.2% of the outstanding ordinary shares. Bonstar is a limited partner of Kanir and assisted Kanir in the financing of the purchase of some of its ordinary shares. Accordingly, Bonstar may be deemed to be a member of a group with Kanir and its affiliates, although there are no agreements between Bonstar and either of such persons and entities with respect to the ordinary shares beneficially owned by each of them. Mr. Joseph Mor and Mr. Ishay Mor are the sole shareholders of Bonstar and Mr. Joseph Mor serves as the sole director of Bonstar. Messrs. Joseph Mor and Ishay Mor also hold, through a company jointly held by them, 175,000 ordinary shares, which constitute approximately 1.6% of the outstanding ordinary shares. By virtue of their control over Bonstar and the other company, Messrs. Joseph Mor and Ishay Mor may be deemed to indirectly beneficially own the 408,258 ordinary shares beneficially owned by Bonstar and by the other company, which constitute approximately 3.8% of the ordinary shares. Each of Bonstar and Messrs. Joseph Mor and Ishay Mor disclaims beneficial ownership of the ordinary shares beneficially owned by Kanir and Nechama Investments, except to the extent of their respective pecuniary interest therein, if any.

Record Holders

Based on a review of the information provided to us by our transfer agent, as of January 15, 2017, there were 43* record holders of ordinary shares, of which 16 represented United States* record holders holding approximately 31.7% of our outstanding ordinary shares (including approximately 31.3% of our outstanding ordinary shares held by the Depository Trust Company). This does not reflect persons or entities that hold ordinary shares in nominee or "street name" through various brokerage firms.

---

* Including the Depository Trust Company

2008 Shareholders Agreement

Pursuant to public filings made and information provided by Kanir and Nechama Investments and their affiliates, on March 24, 2008, Kanir and Nechama Investments entered into a shareholders agreement, or the 2008 Shareholders Agreement, with respect to their holdings of our ordinary shares. The following summary is based on public filings made by the parties to the 2008 Shareholders Agreement, which include a more detailed description of the 2008 Shareholders Agreement and a copy of such agreement and that are not incorporated by reference herein.

The parties to the 2008 Shareholders Agreement agreed to vote all our ordinary shares held by them as provided in the 2008 Shareholders Agreement. Where the 2008 Shareholders Agreement is silent as to a matter brought before our shareholders, the parties will agree in advance as to how they will vote. In the event that the parties do not reach an agreement regarding any such matter, they will vote all of their ordinary shares against such matter. In addition, the parties agreed to use their best efforts to amend our articles to require that, if so requested by at least two of our directors, certain matters, such as related party transactions and any material change in the scope of our business, will require the approval of a simple majority of the outstanding ordinary shares. At our annual shareholders meeting held on December 30, 2008, our shareholders approved the adoption of our Second Amended and Restated Articles, as requested by Kanir and Nechama Investments and that includes, among other things, the revisions contemplated in the 2008 Shareholders Agreement. For more information, see "Memorandum of Association and Second Amended and Restated Articles."

The parties to the 2008 Shareholders Agreement further agreed to use their best efforts to ensure that the composition of our Board will be in accordance with the agreements set forth therein.

The 2008 Shareholders Agreement also contains certain agreements with respect to the ordinary shares held by each party that constitute, from time to time, 25.05% of the outstanding ordinary shares and, in the aggregate, 50.1% of the outstanding ordinary shares (these shares are defined in the 2008 Shareholders Agreement as the Restricted Shares), including a lock-up period, right of first refusal, tag along and a buy/sell notice mechanism.

The parties to the 2008 Shareholders Agreement agreed not to enter into any additional voting or similar agreements with any of our other shareholders during the term of the 2008 Shareholders Agreement, which will be in effect so long as (i) the parties hold more than 50% of our outstanding ordinary shares or (ii) each of the parties holds all of its Restricted Shares (unless the lending bank of the parties to the 2008 Shareholders Agreement forecloses on its pledge on the Restricted Shares of either party, causing the immediate termination of the 2008 Shareholders Agreement).

Encumbrances Placed on our Securities

Pursuant to public filings made and information provided by Kanir, on March 27, 2008, Kanir entered into a loan agreement with Israel Discount Bank Ltd. in order to finance the purchase of our ordinary shares and warrants to purchase our ordinary shares. As collateral for the loans, Israel Discount Bank Ltd. received a first-priority pledge over 2,692,892 ordinary shares, or 25.2% of our outstanding ordinary shares, held by Kanir. A default of Kanir under its agreement with Israel Discount

Bank Ltd. could cause a foreclosure with respect to our ordinary shares subject to the pledge to such bank, which could result in a change of control of Ellomay. It is our understanding that Kanir is currently in compliance with all of its covenants under the loan agreement. A summary of the loan agreement was filed by Kanir with the SEC on March 31, 2008 as Exhibit 17 to an amendment to a Schedule 13D and is not incorporated by reference herein.

Registration Rights

We previously executed various registration rights agreements with certain entities and individuals, including former controlling shareholders, in connection with private placements of our securities. Registration rights with respect to a majority of the ordinary shares held by our current controlling shareholders were assigned from certain holders of such registration rights to our controlling shareholders, subject to the undertaking of the assignees to be bound by and subject to the terms and conditions of the registration rights agreement. During 2014 we received a demand for registration from several shareholders, including our controlling shareholders, and filed a registration statement on Form F-3 with covering the resale of 6,421,545, or 60.1% of our ordinary shares, which became effective on November 17, 2014. The registration of the shares included in this registration statement will enable our controlling shareholders to sell a significant portion of our ordinary shares without restrictions, which could result in a change of control of Ellomay or in us ceasing to be a "controlled company" for purposes of the NYSE MKT rules.

3.13. CERTAIN RELATIONSHIPS AND RELATED PARTY TRANSACTIONS

On December 30, 2008, following the approval of our Audit Committee, Board of Directors and shareholders, we entered into the Management Services Agreement with Kanir and Meisaf, effective as of March 31, 2008, the date of appointment of Messrs. Fridrich and Nehama as members of our Board.

The Management Services Agreement provides, among other things, that Meisaf and Kanir, through their employees, officers and directors, will assist us in connection with the process of identifying and evaluating opportunities to acquire operations, otherwise provide us with management services and advise and provide assistance to our management concerning our affairs and business. It is further agreed that the management services will be provided primarily by Messrs. Nehama, Fridrich and Raphael.

In addition, the Management Services Agreement notes that Kanir's and Meisaf's representatives on our Board of Directors, Messrs. Nehama, Fridrich and Raphael, or other affiliates of such entities, serve and will continue to serve on our Board of Directors. In providing the Board services, the directors and the Chairman of the Board will be subject to any and all fiduciary and other duties applicable to them under law and under our Articles and they are required to dedicate as much time as reasonably necessary for the proper performance of such services.

In consideration of the performance of the management services and the Board services, we have agreed to pay to Meisaf and Kanir, in equal parts, an aggregate annual fee in the amount of $250,000, to be paid on a quarterly basis. Such annual fee was increased to $400,000 at the 2013 Shareholders Meeting. Meisaf and Kanir will also be entitled to receive reimbursement for reasonable out-of-pocket business expenses borne by them in connection with the provision of the services, as

customary in the Company. In connection with the Management Services Agreement, the Board representatives of Kanir and Mr. Nehama waived any director fees and options to purchase our ordinary shares they may be entitled to as a result of their service on our Board. In addition, Mr. Fridrich, who first served as our Interim Chief Executive Officer and is now our Chief Executive Officer, serves as our Chief Executive Officer since January 2009 as part of the management services provided pursuant to the Management Services Agreement, and agreed not to receive any additional compensation or other benefits beyond the fees paid in connection with the Management Services Agreement.

The term of the Management Services Agreement was extended at our shareholders meeting held in 2009, 2010, 2011 and 2013. At our 2016 Shareholders Meeting, following the approval of our Audit Committee, Compensation Committee and Board, our shareholders approved a further extension of the term of the Management Services Agreement, so that it shall remain in effect until the earlier of: (i) June 17, 2019, (ii) the termination of service of either of the Kanir and Nechama Investments affiliates on our Board of Directors, or (iii) a date that is six (6) months following the delivery of a written termination notice by Meisaf and Kanir to us or by us to Meisaf and Kanir.

For a further discussion of transactions and balances with related parties see "Property, Plants and Equipment" under "Business" and "Compensation," "Board Practices" and "Indemnification, Exemption and Insurance of Executive Officers and Directors" under "Management" above and Note 15 to our consolidated financial statements, which are included elsewhere in this Prospectus and the disclosure concerning the registration of shares held by our controlling shareholders set forth above.

3.14. MEMORANDUM AND ARTICLES OF ASSOCIATION

Memorandum of Association and Second Amended and Restated Articles

Set forth below is a brief description of certain provisions contained in the Memorandum of Association, the Second Amended and Restated Articles, adopted by our shareholders at our general meeting held on December 30, 2008, as amended, as well as certain statutory provisions of Israeli law. The description of certain provisions does not purport to be a complete summary of these provisions.

Authorized Share Capital

Our authorized share capital is one hundred seventy million (170,000,000) New Israeli Shekels, divided into seventeen million (17,000,000) ordinary shares, NIS 10.00 par value per share.

Due to the fact that we were incorporated prior to 1999, the year the Companies Law was enacted, a special majority of 75% of the shares voting on the matter is generally required in order to amend our Memorandum, however, pursuant to our Memorandum, changes to our capital structure, such as an increase in our authorized capital, only require the vote of a majority of the shares voting on the matter.

As approved at our annual general meeting held on December 22, 2010, following the approval of our Board of Directors, we effected a ten-for-one reverse share split of our ordinary shares on June 9, 2011. All fractional shares resulting from such reverse split which were one-half share or more were

increased to the next higher whole number of shares and all fractional shares which were less than one-half share were decreased to the next lower whole number of shares. The purpose of the reverse share split was to increase the price of our ordinary shares in order to enable us to meet the minimum bid price initial listing requirements of the NYSE MKT.

Purpose and Objective

We are a public company registered under the Companies Law as Ellomay Capital Ltd., registration number 52-003986-8. Pursuant to Article 3.1 of our Articles, our objective is to undertake any lawful activity, including any objective set forth in our Memorandum of Association. Pursuant to Article 3.2 of our Articles, our purpose is to operate in accordance with commercial considerations with the intentions of generating profits. In addition, we may contribute reasonable amounts for any suitable purpose even if such contributions do not fall within our business considerations. The Board may determine the amounts of the contributions, the purpose for which the contribution is to be made, and the recipients of any such contribution.

Board of Directors

Under the Companies Law, our Board is authorized to determine our strategy and supervise the performance of the duties and actions of our chief executive officer. Our Board may not delegate to a committee of the Board or the chief executive officer the right to decide on certain of the authorities vested in it, including determination of our strategy, distributions, certain issuances of securities and approval of financial reports. The powers conferred upon the Board are vested in the Board as a collective body and not in each one or more of the directors individually. Unless otherwise set forth in a resolution of the shareholders, our Articles provide that our Board shall consist of not less than four (4) nor more than eight (8) directors (including any external directors whose appointment is mandated under the Companies Law).

Pursuant to the Companies Law, publicly traded companies must appoint at least two external directors to serve on their board of directors and audit committee. For further information concerning external directors see “Board Practices” under “Management” above.

The Companies Law codifies the fiduciary duties that an office holder has to a company. An office holder’s fiduciary duties consist of a duty of loyalty and a duty of care. For more information concerning these duties, the approval process of certain transactions and other board practices see “Board Practices” under “Management” above.

Our directors cannot vote approve compensation to themselves or any members of their body without the approval of our compensation committee and our shareholders. For more details concerning the approval process of Terms of Service and Employment of office holders see “Board Practices” under “Management” above. Borrowing powers exercisable by the directors are not specifically outlined in our Articles.

No person shall be disqualified to serve as a director by reason of his not holding our shares in. Additionally, our Articles do not provide for an age in which directors are required to retire.

Rights of Shareholders

No preemptive rights are granted to holders of our ordinary shares under the Articles or the Companies Law. Each ordinary share is entitled to one vote on all matters to be voted on by shareholders, including the election of directors.

The directors are elected annually at a general meeting of shareholders and remain in office until the next annual meeting at which time they retire, unless their office is previously vacated as provided in the Articles. A retiring director may be reelected. If no directors are elected at the annual meeting, all of the retiring directors remain in office pending their replacement at a general meeting. Holders of the ordinary shares do not have cumulative voting rights in the election of directors. Consequently, the holders of ordinary shares in the aggregate conferring more than 50% of the voting power, represented in person or by proxy, will have the power to elect all the directors. On March 24, 2008, in connection with the purchase of a controlling interest of our ordinary shares, Nechama Investments and Kanir entered into the 2008 Shareholders Agreement. Under the 2008 Shareholders Agreement, both parties agreed to vote all of our shares held by them as provided in the agreement and, where the agreement is silent, as the parties shall agree prior to any meeting of our shareholders. In addition, the 2008 Shareholders Agreement provides that in the event the parties do not reach an agreement regarding certain resolution proposed to our shareholders meeting, the parties shall vote all of their shares against such proposed resolution. For further information with respect to the 2008 Shareholders Agreement, see "Major Shareholders" under the caption "2008 Shareholders Agreement."

Following the adoption of the Articles at our general meeting of shareholders held on December 30, 2008, Article 25.5 provides that for so long as the 2008 Shareholders Agreement is in effect, at the written request of any two directors with respect to any proposed action or transaction (including certain related party transactions, any amendments to our Memorandum of Association or Articles, any merger or consolidation of the Company, any material change in the scope of our business, the voluntary liquidation or dissolution of the Company, approval of annual budget or business plan and material deviations therefrom and any change in signatory rights on behalf of the Company), such action or transaction shall require the approval of our general meeting by a resolution supported by members present, in person or by proxy, vested with at least 50.1% of our outstanding shares, or by such higher approval threshold as may be required by Israeli law.

Chairman of the Board

Our Articles provide that our Chairman of the Board shall have no casting vote, unless (i) the Chairman of the Board is then Mr. Shlomo Nehama and (ii) Nechama Investments, together with any Affiliates (as defined in our Articles) thereof, then holds at least 25.05% of our outstanding shares. Our Articles further provide that, notwithstanding the foregoing, in case Mr. Shlomo Nehama elects to exercise his casting vote in respect of a specific resolution brought before our Board, or the Triggering Resolution, then (a) prior to such exercise, Nechama Investments shall be required to trigger the "Buy Me Buy You" mechanism set forth in the 2008 Shareholders Agreement as an Offering Party (as defined in the 2008 Shareholders Agreement), whereby the Triggering Resolution will be pending until the consummation of the sale of the Restricted Shares (as defined in the 2008 Shareholders Agreement) of one party to the 2008 Shareholders Agreement to the other party of the 2008 Shareholders Agreement in accordance with such "Buy Me Buy You" mechanism; and (b) in the event that three (3) of the members of our Board so require, the Triggering Resolution shall be conditioned upon the

approval of our General Meeting pursuant to Article 25.1 of the Articles (requiring a special majority of 50.1% of our outstanding shares). Upon a transfer of the Restricted Shares by Kanir to third party in accordance with the terms of the 2008 Shareholders Agreement, the casting vote of the Chairman of the Board shall expire.

Dividends and Liquidation Rights

Our Board of Directors is authorized to declare dividends, subject to applicable law. Dividends may be paid only out of profits and other surplus, as defined in the Companies Law, as of the end of the most recent financial statements or as accrued over a period of two years, whichever is higher. Alternatively, if we do not have sufficient profits or other surplus, then permission to effect a distribution can be granted by order of an Israeli court. In any event, a distribution is permitted only if there is no reasonable concern that the distribution will prevent us from satisfying our existing and foreseeable obligations as they become due.

Upon recommendation by the Board, dividends may be paid, in whole or in part, by the distribution of certain of our specific assets, of our shares or debentures, or shares or debentures of any other company, or in any combination of such manners. Subject to special or restricted rights conferred upon the holders of shares as to dividends, if any, the dividends shall be distributed in accordance with our paid-up capital attributable to the shares for which the dividend has been declared. Our obligation to pay dividends or any other amount in respect of shares may be set-off against any indebtedness, however arising, liquidated or non-liquidated, of the person entitled to receive the dividend. Any dividend unclaimed within the period of seven years from the date stipulated for its payment shall be forfeited and returned to us, unless otherwise directed by our Board. In the event of the winding up of Ellomay, then, after satisfaction of liabilities to creditors and subject to provisions of any applicable law and to any special or restricted rights attached to a share, our assets in excess of our liabilities will be distributed among the shareholders in proportion to the paid-up capital attributable to the shares in respect of which the distribution is being made. Dividend and liquidation right may be affected by the grant of preferential dividends or distribution rights to the holders of a class of shares with preferential rights that may be authorized in the future.

For more information concerning our dividend distribution policy see “Dividend Policy.”

Redemption Provisions

We may, subject to any applicable law, issue redeemable securities and then redeem them.

Liability to Capital Calls

The liability of our shareholders for the indebtedness of the Company is limited to payment of the nominal value of the shares held by them.

Certain Transactions with Controlling Persons

No provision in the Articles discriminates against an existing or prospective holder of securities, as a result of such shareholder owning a substantial amount of shares. However, the Companies Law extends the disclosure requirements applicable to office holders as described in “Board Practices”

under "Management" above, to a controlling shareholder in a public company. For purposes of the issues described in these paragraphs, the Companies Law defines a controlling shareholder a shareholder who can direct the activities of the company, including a presumption that a person who holds 25% or more of the voting rights at the company's general meeting, provided there is no other person that holds more than 50% of the voting rights in such company is a controlling shareholder. If two or more shareholders are interested parties in the same transaction, their shareholdings are combined for the purposes of calculating the percentages held by them. If two or more shareholders are parties to a voting agreement, their interests are also generally combined for the purposes of calculating percentages.

"Extraordinary Transactions" (as such term is defined by the Companies Law and as set forth in "Board Practices" under "Management" above) of a public company with its controlling shareholder or with another person if the controlling shareholder has a personal interest in such transaction, including certain private offering of securities in which the controlling shareholder has a personal interest, a transaction between a company and a controlling shareholder or her or his relative, directly or indirectly, including through a company controlled by her or him, relating to the receipt by the company of services from her or him, and, if such controlling shareholder or her or his relative are office holders, a transaction in connection with their Terms of Service and Employment or, if he or she is an employee of the company and not an office holder, a transaction of the company with such person in connection with his or her employment by the company, all are required to be for the benefit of the company and require the approval of the audit committee, the board of directors and the shareholders. The shareholders' approval of such a transaction requires a simple majority approval and the fulfillment of one of the following conditions: (i) at least a majority of the votes cast by shareholders who have no personal interest in the transaction and who vote on the matter are voted in favor of the transaction, or (ii) the votes cast by shareholders who have no personal interest in the transaction voted against the transaction do not represent more than two percent of the voting rights in the company. In addition, any such transaction with a term that exceeds three years requires approval as described above every three years, unless (with respect only to extraordinary transactions and not to other transactions that require the special approval process) the audit committee approves that a longer term is reasonable under the circumstances. For more information concerning the roles of the audit committee in connection with related party transactions, including a recent amendment to the Companies Law, see "Board Practices" under "Management" above. For more information concerning the approval process and requirements in connection with the Terms of Service and Employment of controlling shareholders and their relatives see "Compensation" under "Management" above.

Pursuant to the Companies Regulations (Relief from Related Party Transactions), 2000, promulgated under the Companies Law, or the Relief Regulations, certain extraordinary transactions between a company and its controlling shareholder(s), certain undertakings of a company to its directors in connection with their terms of service and certain transactions between a company and its controlling shareholder(s) or their relatives in their capacity as office holders or employees of the company may be approved, if the conditions set forth in such regulations are met, without the requirement to obtain shareholder approval. The Relief Regulations require that the company's audit committee and board of directors determine that the conditions set forth in the Relief Regulations are met. One of the alternative conditions for approving an extraordinary transaction with a controlling shareholder is that such transaction only benefits the company. Another available condition is that the transaction is in the ordinary course of business, on market terms, and does not harm the company.

Changing Rights Attached to Shares

According to our Articles, in order to change the rights attached to any class of shares, unless otherwise provided by the terms of the class, such change must be adopted by a general meeting of the shareholders and by a separate general meeting of the holders of the affected class by the majority that is generally required for the amendment of the Articles or, if higher, the Memorandum. The provisions of the Articles relating to General Meetings of our shareholders shall apply, mutatis mutandis, to any separate General Meeting of the holders of the shares of a specific class; provided, however, that the requisite quorum at any such separate General Meeting shall be one or more members present in person or by proxy and holding not less than thirty three and one third percent (33 1/3%) of the issued shares of such class.

Pursuant to the Companies Law, the quorum requirement for General Meetings and for separate General Meetings for holders of a specific class may be satisfied with the presence of at least two members present in person or by proxy and holding not less than 25% of the outstanding shares, or the shares of such class, as the case may be.

Annual and Extraordinary Meetings of our Shareholders

Pursuant to the Companies Law, an annual meeting of shareholders must be held once in every calendar year at such time (within a period of not more than fifteen months after the preceding annual meeting) and at such place as may be determined by the board of directors. The board of directors may, at any time, convene extraordinary general meetings of shareholders, and shall be obligated to do so upon receipt of a requisition in writing from any of the following: (i) two directors or one quarter of the directors holding office; (ii) one or more shareholders holding at least 5% of the issued capital and at least 1% of the voting rights in the Company; or (iii) one or more shareholders holding at least 5% of the voting rights in the Company. A requisition must detail the objects for which the meeting must be convened and shall be signed by the persons requisitioning it and sent to the Company's registered office. When the board of directors is required to convene a special meeting, it shall do so within 21 days of the requisition being submitted. In the event the board of directors does not convene the extraordinary meeting despite the receipt of a valid requisition, the persons requisitioning the meeting may convene the meeting themselves, provided that such meeting shall not be held more than three months following the delivery of the requisition and will be convened, to the extent possible, in the same manner as general meetings are convened by the board of directors.

Prior to any general meeting a written notice thereof shall be made public as required by Israeli law. The Articles provide that we shall not be required to deliver notice to each shareholder, except as may be specifically required by Israeli law. The Articles further provide that a notice by us of a general meeting that is published in one international wire service shall be deemed to have been duly given on the date of such publication.

Two or more members present in person or by proxy and holding shares conferring in the aggregate more than 25% of the total voting power attached to our shares shall constitute a quorum at general meetings. If a meeting is adjourned due to the lack of a quorum, any two shareholders, present in person or by proxy at the subsequent adjourned meeting, will constitute a quorum. Unless provided otherwise by the terms of issue of the shares, no member shall be entitled to be present or vote at a general meeting (or to be counted as part of the quorum) unless all amounts due as of the date

designated for same general meeting with respect to his shares were paid. A resolution shall be deemed adopted if the requisite quorum is present and the resolution is supported by members present, in person or by proxy, vested with more than fifty percent (50%) of the total voting power attached to the shares whose holders were present, in person or by proxy, at such meeting and voted thereon, or such other percentage required by law or set forth in the Articles from time to time.

Limitations on the Rights to Own Securities in Our Company

Our Memorandum of Association and Articles and the laws of the State of Israel do not restrict in any way the ownership or voting of ordinary shares by non-residents, except that shares held by citizens of countries which are in a state of war with Israel will not confer any rights to their holders unless the Ministry of Finance consents otherwise.

Anti-takeover Provisions; Mergers and Acquisitions under Israeli Law

The Companies Law permits merger transactions with the approval of each party's board of directors and generally requires shareholder approval as well. A merger with a wholly owned subsidiary does not require approval of the target company's shareholders. A merger does not require approval of the surviving company's shareholders if: (i) the merger does not require the adoption of amendments to the surviving company's memorandum of association or articles and (ii) the surviving company does not issue more than 20% of its voting power in connection with the merger and as a result of the issuance no shareholder would become a controlling shareholder (for this purpose any securities convertible into shares of the surviving company that such person holds or that are issued to him in the course of the merger are deemed to have been converted or exercised). Shareholder approval of the surviving company would nevertheless be required if the other party to the merger, or a person holding more than 25% of the outstanding voting shares or means of appointing the board of directors of the other party to the merger, holds any shares of the surviving company. In accordance with the Companies Law, our Articles provide that a merger may be approved at a shareholders meeting by a majority of the voting power represented at the meeting, in person or by proxy, and voting on that resolution. The Companies Law provides that in determining whether the required majority has approved the merger, shares held by the other party to the merger, any person holding at least 25% of the outstanding voting shares or means of appointing the board of directors of the other party to the merger, or the relatives or companies controlled by these persons, are excluded from the vote. As described above, our Articles currently provide, under certain circumstances, including a merger of the Company, that two directors may require that, in addition to the majority prescribed by the Companies Law, a merger be approved by a resolution supported by shareholders present, in person or by proxy, vested with at least 50.1% of our outstanding shares. For additional voting requirements that may apply to us pursuant to Article 25.5 of our Articles in connection with a proposed merger see "Rights of Shareholders" above.

Under the Companies Law, a merging company must inform its creditors of the proposed merger. Any creditor of a party to the merger may seek a court order blocking the merger, if there is a reasonable concern that the surviving company will not be able to satisfy all of the obligations of the parties to the merger. Moreover, a merger may not be completed until at least 50 days have passed from the time that a merger proposal was filed with the Israeli Registrar of Companies and 30 days have passed from the shareholder approval of the merger in each merging company.

The Companies Law provides that an acquisition of shares in a public company must be made by means of a tender offer if as a result of the acquisition the purchaser would become a 25% or greater shareholder of the company. This rule does not apply if there is already another 25% or greater shareholder of the company. Similarly, the Companies Law provides that an acquisition of shares in a public company must be made by means of a tender offer if as a result of the acquisition the purchaser would hold greater than a 45% interest in the company, unless there is another shareholder holding more than a 45% interest in the company. These requirements do not apply if, in general, the acquisition: (1) was made in a private placement that received shareholder approval as a private placement and was meant to grant the purchaser 25% or more of the voting rights of a company in which no other shareholder holds 25% or more of the voting rights, or to grant the purchaser more than 45% of the voting rights of a company in which no other shareholder holds more than 45% of the voting rights, (2) was from a 25% or greater shareholder of the company which resulted in the acquiror becoming a 25% or greater shareholder of the company, or (3) was from a shareholder holding more than a 45% interest in the company which resulted in the acquiror becoming a holder of more than a 45% interest in the company.

If, as a result of an acquisition of shares, the acquiror will hold more than 90% of a company's outstanding shares, the acquisition must be made by means of a tender offer for all of the outstanding shares, or a full tender offer. A full tender offer is accepted if either: (i) holders of less than 5% of the outstanding shares do not accept the tender offer and more than half of the offerees who do not have a personal interest in accepting the tender offer accepted it, or (ii) holders of less than 2% of the outstanding shares do not accept the tender offer. If the full tender offer is not accepted, then the acquiror may not acquire shares in the tender offer that will cause his shareholding to exceed 90% of the outstanding shares.

The Companies Law provides for appraisal rights in the event a full tender offer is accepted if the shareholder files a request with the court within six months following the consummation of a full tender offer. The acquirer may provide in the tender offer documents that any shareholder that accepted the offer and tendered his shares will not be entitled to appraisal rights.

Duties of Shareholders and of Controlling Shareholders

Under the Companies Law, a shareholder has a duty to act in good faith towards the company and other shareholders and to refrain from abusing his or her power in the company including, among other things, when voting in a general meeting of shareholders or in a class meeting on the following matters:

- any amendment to the articles;
- an increase in the company's authorized share capital;
- a merger; or
- approval of related party transactions that require shareholder approval.

A shareholder also has a general duty to refrain from depriving any other shareholders of their rights as shareholders.

In addition, a duty to act with fairness towards the company is imposed on: (i) anyone who controls a company, i.e. a person that has the ability to direct the activity of a company, excluding an ability deriving merely from holding an officer or director or another office in the company (a person shall be presumed to control a corporation if he or she holds half or more of certain means of control, i.e. rights to vote at a general meeting and the right to appoint directors or general manager), (ii) any shareholder who knows that it possesses the power to determine the outcome of a shareholder vote and (iii) any shareholder who has the power to appoint or prevent the appointment of an office holder in the company. The Companies Law does not describe the substance of this duty of fairness.

3.15. LEGAL MATTERS

Certain legal matters with respect to this offering are being passed upon for us by Ephraim Abramson & Co. Certain legal matters in connection with this offering relating to United States law will be passed upon for us by Olshan Frome Wolosky LLP, New York, New York.

3.16. EXPERTS

The consolidated financial statements of Ellomay Capital Ltd. and its subsidiaries as of December 31, 2015 and 2014 and for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015, have been included herein in reliance upon the reports of Somekh Chaikin, a member firm of KPMG International, independent registered public accounting firm, appearing elsewhere herein, and upon the authority of said firm as experts in accounting and auditing. The address of Somekh Chaikin is KPMG Millennium Tower, 17 Ha'arba'a Street, Tel Aviv 6473917.

The consolidated financial statements of Ellomay Spain S.L. and its subsidiaries as of December 31, 2014 and 2013 and for each of the years in the two-year period ended December 31, 2014 and 2013, and the financial statements of Rodríguez I Parque Solar, S.L. and Rodríguez II Parque Solar, S.L. as of December 31, 2014 and for the six-month period ended December 31, 2014, have been included herein in reliance upon the reports of BDO Auditores S.L., a member firm of BDO International Limited, independent registered public accounting firm, appearing elsewhere herein, and upon the authority of said firm as experts in accounting and auditing. The address of BDO Auditores S.L. is Rafael Calvo 18, 28010 Madrid, Spain.

The financial statements of Dorad Energy Ltd. as of December 31, 2015 and 2014 and for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015, have been included herein in reliance upon the reports of Somekh Chaikin, a member firm of KPMG International, independent registered public accounting firm, appearing elsewhere herein, and upon the authority of said firm as experts in accounting and auditing.

The term "expert" in this section is in accordance with the meaning of the term "expert" under the Securities Act of 1933.

3.17. WHERE YOU CAN FIND MORE INFORMATION

We are subject to certain of the reporting requirements of the Exchange Act, as applicable to "foreign private issuers" as defined in Rule 3b-4 under the Exchange Act. As a foreign private issuer, we are exempt from certain provisions of the Exchange Act. Accordingly, our proxy solicitations are

not subject to the disclosure and procedural requirements of Regulation 14A under the Exchange Act, and transactions in our equity securities by our officers and directors are exempt from reporting and the "short-swing" profit recovery provisions contained in Section 16 of the Exchange Act. In addition, we are not required under the Exchange Act to file periodic reports and financial statements as frequently or as promptly as U.S. companies whose securities are registered under the Exchange Act. However, we file with the SEC an annual report on Form 20-F containing financial statements audited by an independent accounting firm. We also submit to the SEC reports on Form 6-K containing (among other things) press releases and unaudited financial information.

Any document we file pursuant to the Exchange Act may be inspected without charge and copied at prescribed rates at the SEC public reference room at 100 F Street, N.E., Room 1580, Washington, D.C. 20549. You may obtain information on the operation of the SEC's public reference room in Washington, D.C. by calling the SEC at 1-800-SEC-0330.

The SEC maintains a website at www.sec.gov that contains reports, proxy and information statements, and other information regarding registrants that make electronic filings with the SEC using its EDGAR (Electronic Data Gathering, Analysis, and Retrieval) system. These SEC filings are also available to the public on the Israel Securities Authority's Magna website at http://www.magna.isa.gov.il.

We also maintain a website at www.ellomay.com through which you can access our SEC filings. None of the information on our website is a part of this Prospectus.

INDEX TO FINANCIAL STATEMENTS

Ellomay Capital Ltd. and its Subsidiaries Consolidated Financial Statements as at December 31, 2015	F-1 – F-72
Ellomay Capital Ltd. and its Subsidiaries Condensed Consolidated Interim Financial Statements as at June 30, 2016 (Unaudited)	F-73 – F-87
Ellomay Capital Ltd. Unaudited Results for the Three and Nine Months Ended September 30, 2016	F-88 – F-95
Dorad Energy Ltd. Financial Statements as at December 31, 2015	FD-1 – FD-45

Ellomay Capital Ltd. and its Subsidiaries

Consolidated Financial Statements
As at December 31, 2015

Contents

	Page
Report of Independent Registered Public Accounting Firm	F-2
Consolidated Statements of Financial Position	F-3
Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Loss)	F-4
Consolidated Statements of Changes in Equity	F-5
Consolidated Statements of Cash Flows	F-6-F-7
Notes to the Consolidated Financial Statements	F-8-F-72

Report of Independent Registered Public Accounting Firm

The Board of Directors and Shareholders
Ellomay Capital Ltd.

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of Ellomay Capital Ltd. and its subsidiaries (hereinafter the "Company") as of December 31, 2015 and 2014, and the related consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income (loss), changes in equity and cash flows for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015. These consolidated financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits.

We did not audit the financial statements of consolidated subsidiaries which financial statements reflect total assets constituting 12% percent and 5% percent as of December 31, 2014 and 2013, respectively, and total revenues constituting 14% percent and 10% percent for each of the two years period ended December 31, 2014, respectively, of the related consolidated totals. Those financial statements were audited by other auditors whose reports have been furnished to us, and our opinion, insofar as it relates to the amounts included for such consolidated subsidiaries, is based solely on the report of the other auditors.

We conducted our audits in accordance with the standards of the Public Company Accounting Oversight Board (United States). Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits and the report of the other auditors provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion based on our audits and the report of the other auditors, the consolidated financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2015 and 2014 and the results of its operations and its cash flows for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015, in conformity with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board.

/s/ Somekh Chaikin

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)
Member firm of KPMG International

Tel-Aviv, Israel
March 23, 2016

[BDO Auditores S.L. letterhead]

Report of Independent Registered Public Accounting Firm

The Board of Directors and Shareholders

Ellomay Capital Ltd.

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of Ellomay Spain, S.L. and subsidiaries as of December 31, 2014 and 2013, and the related consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income (loss), consolidated changes in equity and consolidated cash flows for the years ended December 31, 2014 and 2013. These consolidated financial statements are the responsibility of the Ellomay Spain, S.L. management. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statement based on our audits.

We conducted our audits in accordance with the standards of the Public Company Accounting Oversight Board (United States). Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. The Company is not required to have, nor were we engaged to perform, an audit of its internal control over financial reporting. Our audit included consideration of internal control over financial reporting as a basis for designing audit procedures that are appropriate in the circumstances, but nor for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control over financial reporting. Accordingly, we express no such opinion. An audit also includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion the consolidated financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Ellomay Spain, S.L. and subsidiaries as of December 31, 2014 and 2013 and the consolidated results of its operations and its cash flow for the years ended December 31, 2014 and 2013, in conformity with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board.

/s/ BDO Auditores S.L.
BDO Auditores S.L.

Madrid, Spain
April 29, 2015

[BDO Auditores S.L. letterhead]

Report of Independent Registered Public Accounting Firm

The Board of Directors and Shareholders
Ellomay Capital Ltd.

We have audited the accompanying statement of financial position of Rodríguez I Parque Solar, S.L. as of December 31, 2014 (the Company), and the related statements of comprehensive loss, changes in equity and cash flows for the six month period then ended. These financial statements are the responsibility of the Company´s management. Our responsibility is to express an opinion on this financial statement based on our audit.

We conducted our audit in accordance with the standards of the Public Company Accounting Oversight Board (United States). Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. The Company is not required to have, nor were we engaged to perform, an audit of its internal control over financial reporting. Our audit included consideration of internal control over financial reporting as a basis for designing audit procedures that are appropriate in the circumstances, but nor for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control over financial reporting. Accordingly, we express no such opinion. An audit also includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management as well as evaluating the overall financial statements presentation. We believe that our audit provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion the financial statement referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of Rodríguez I Parque Solar, S.L. as of December 31, 2014 and the results of its operations and its cash flow for the six month period then ended, in conformity with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board.

/s/ BDO Auditores S.L.
BDO Auditores, S.L.
Madrid, Spain
April 29, 2015

[BDO Auditores S.L. letterhead]

Report of Independent Registered Public Accounting Firm

The Board of Directors and Shareholders
Ellomay Capital Ltd.

We have audited the accompanying statement of financial position of Rodríguez II Parque Solar, S.L. as of December 31, 2014 (the Company), and the related statements of comprehensive loss, changes in equity and cash flows for the six month period then ended. These financial statements are the responsibility of the Company´s management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statement based on our audit.

We conducted our audit in accordance with the standards of the Public Company Accounting Oversight Board (United States). Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. The Company is not required to have, nor were we engaged to perform, an audit of its internal control over financial reporting. Our audit included consideration of internal control over financial reporting as a basis for designing audit procedures that are appropriate in the circumstances, but nor for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control over financial reporting. Accordingly, we express no such opinion. An audit also includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of Rodríguez II Parque Solar, S.L. as of December 31, 2014 and the results of its operations and its cash flow for the six month period then ended, in conformity with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board.

/s/ BDO Auditores S.L.
BDO Auditores, S.L.
Madrid, Spain
April 29, 2015

Consolidated Statements of Financial Position as at

	Note	December 31 2015	December 31 2014
		US$ in thousands	
Assets			
Current assets:			
Cash and cash equivalents	3	**18,717**	15,758
Marketable securities	4	**6,499**	3,650
Short-term deposits	4	**-**	3,980
Restricted cash	4	**79**	283
Trade receivables		**69**	214
Other receivables	5,6	**8,149**	5,929
		33,513	29,814
Non-current assets			
Investment in equity accounted investee	6	**33,970**	27,237
Financial assets	6C	**4,865**	1,912
Fixed assets	7	**78,975**	93,513
Restricted cash and deposits	4	**5,317**	5,134
Deferred tax	19	**2,840**	1,425
Other assets		**847**	52
		126,814	129,273
Total assets		**160,327**	159,087
Liabilities and Equity			
Current liabilities			
Loans and borrowings	9	**1,133**	677
Debentures	12	**4,878**	4,884
Trade payables		**869**	1,229
Other payables	8	**3,223**	4,134
		10,103	10,924
Non-current liabilities			
Finance lease obligations	10	**4,724**	5,646
Long-term loans	11	**13,043**	4,039
Debentures	12	**35,074**	40,042
Deferred tax	19	**823**	1,008
Other long-term liabilities	13	**2,495**	3,302
		56,159	54,037
Total liabilities		**66,262**	64,961
Equity			
Share capital	16	**26,597**	26,180
Share premium		**77,723**	76,932
Treasury shares		**(1,972)**	(522)
Reserves		**(15,215)**	(8,127)
Retained earnings (Accumulated deficit)		**7,200**	(353)
Total equity attributed to shareholders of the Company		**94,333**	94,110
Non-Controlling Interest		**(268)**	16
Total equity		**94,065**	94,126
Total liabilities and equity		**160,327**	159,087

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Loss)

	Note	For the year ended December 31		
		2015	2014	2013
		US$ in thousands (except per share data)		
Revenues		**13,817**	15,782	12,982
Operating expenses	**18B**	**(2,854)**	(3,087)	(2,381)
Depreciation expenses	**18B**	**(4,912)**	(5,452)	(4,021)
Gross profit		**6,051**	7,243	6,580
General and administrative expenses	**18C**	**(3,745)**	(4,253)	(3,449)
Share of profits (losses) of equity accounted investee		**2,446**	1,819	(540)
Other income (expense), net	**18D**	**21**	1,438	(42)
Gain on bargain purchase	**6**	-	3,995	10,237
Operating Profit		**4,773**	10,242	12,786
Financing income	**18A**	**2,347**	2,245	204
Financing income (expenses) in connection with derivatives, net	**18A**	**3,485**	(1,048)	1,543
Financing expenses	**18A**	**(5,240)**	(4,592)	(4,201)
Financing income (expenses), net		**592**	(3,395)	(2,454)
Profit before taxes on income		**5,365**	6,847	10,332
Tax benefit (taxes on income)	**19**	**1,933**	(201)	(245)
Profit for the year		**7,298**	6,646	10,087
Profit (Loss) attributable to:				
Owners of the Company		**7,553**	6,658	10,068
Non-controlling interests		**(255)**	(12)	19
Profit for the year		**7,298**	6,646	10,087
Other comprehensive income (loss) items that after initial recognition in comprehensive income (loss) were or will be transferred to profit or loss:				
Foreign currency translation differences for foreign operations		**(141)**	(3,199)	6,038
Other comprehensive income items that will not be transferred to profit or loss:				
Presentation currency translation adjustments		**(6,947)**	(9,082)	**-**
Total other comprehensive income (loss)		**(7,088)**	(12,281)	6,038
Total comprehensive income (loss) for the year		**210**	(5,635)	16,125
Earnings per share				
Basic earnings per share	**20**	**0.7**	0.62	0.94
Diluted earnings per share		**0.7**	0.62	0.94

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

Consolidated Statements of Changes in Equity

	Attributable to shareholders of the Company							Non-controlling Interests	Total Equity
	Share capital	**Share premium**	**Retained earnings (accumulated deficit)**	**Treasury shares**	**Translation reserve from foreign operations**	**Presentation currency translation reserve**	**Total**		
	US$ in thousands								
Balance as at January 1, 2015	**26,180**	**76,932**	**(353)**	**(522)**	**955**	**(9,082)**	**94,110**	**16**	**94,126**
Net income for the year	**-**	**-**	**7,553**	**-**	**-**		**7,553**	**(255)**	**7,298**
Acquisition of subsidiary								**(29)**	**(29)**
Other comprehensive loss	**-**	**-**	**-**	**-**	**(141)**	**(6,947)**	**(7,088)**	**-**	**(7,088)**
Total comprehensive income	**-**	**-**	**7,553**	**-**	**(141)**	**(6,947)**	**465**	**(284)**	**181**
Transactions with owners of the Company, recognized directly in equity:									
Exercise of share options and warrants	**417**	**784**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,201**	**-**	**1,201**
Own shares acquired				**(1,450)**			**(1,450)**	**-**	**(1,450)**
Share-based payments	**-**	**7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7**	**-**	**7**
Balance as at December 31, 2015	**26,597**	**77,723**	**7,200**	**(1,972)**	**814**	**(16,029)**	**94,333**	**(268)**	**94,065**
Balance as at January 1, 2014	**26,180**	**76,932**	**(7,011)**	**(522)**	**4,154**	**-**	**99,733**	**28**	**99,761**
Net income for the year	-	-	6,658	-	-		6,658	(12)	6,646
Other comprehensive loss	-	-	-	-	(3,199)	(9,082)	(12,281)	-	(12,281)
Total comprehensive loss	-	-	6,658	-	(3,199)	(9,082)	(5,623)	(12)	(5,635)
Balance as at December 31, 2014	**26,180**	**76,932**	**(353)**	**(522)**	**955**	**(9,082)**	**94,110**	**16**	**94,126**
Balance as at January 1, 2013	**26,180**	**76,410**	**(17,079)**	**(522)**	**(1,884)**	**-**	**83,105**	**9**	**83,114**
Net income for the year	**-**	**-**	10,068	-	-	-	10,068	19	10,087
Other comprehensive income	**-**	**-**	-	-	6,038	-	6,038	*	6,038
Total comprehensive income	**-**	**-**	10,068	-	6,038	-	16,106	19	16,125
Transactions with owners of the Company, recognized directly in equity:									
Cost of share-based payments	-	522	-	-	-	-	522	-	522
Balance as at December 31, 2013	**26,180**	**76,932**	**(7,011)**	**(522)**	**4,154**	**-**	**99,733**	**28**	**99,761**

* Less than $1 thousand

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

Consolidated Statements of Cash Flows

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
	US$ in thousands		
Cash flows from operating activities			
Profit for the year	**7,298**	6,646	10,087
Adjustments for:			
Net Financing expenses (income)	**(592)**	3,395	2,454
Gain on bargain purchase	**-**	(3,995)	(10,237)
Depreciation	**4,912**	5,452	4,021
Share-based payment transactions	**7**	*	522
Share of losses (profits) of equity accounted investees	**(2,446)**	(1,819)	540
Change in trade receivables	**125**	95	218
Change in other receivables	**333**	(1,631)	1,783
Change in other assets	**(1,706)**	(797)	54
Change in accrued severance pay, net	**(1)**	(29)	22
Change in trade payables	**(252)**	(498)	376
Change in other payables	**2,311**	498	(1,450)
Income tax expense (tax benefit)	**(1,933)**	201	245
Income taxes paid	**(241)**	(461)	(458)
Interest received	**222**	212	137
Interest paid	**(3,126)**	(3,933)	(1,925)
	(2,387)	(3,310)	(3,698)
Net cash from operating activities	**4,911**	3,336	6,389

* Less than $1 thousand
The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

Consolidated Statements of Cash Flows (cont'd)

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
	US$ in thousands		
Cash flows from investing activities:			
Acquisition of fixed assets	**-**	(709)	(9,152)
Acquisition of subsidiary, net of cash acquired (see Note 6F)	**-**	(13,126)	(30,742)
Investment in of equity accounted investee	**(7,582)**	(4,058)	(4,372)
Decrease in deposits, net	**3,980**	1,173	137
Acquisition of marketable securities	**(2,869)**	(3,687)	-
Payment/proceeds from settlement of derivatives, net	**2,087**	-	(169)
Decrease (increase) in restricted cash, net	**(101)**	4,342	1,519
Net cash used in investing activities	**(4,485)**	(16,065)	(42,779)
Cash flows from financing activities:			
Short-term loans, net	**-**	(18,550)	-
Acquisition of non-controlling interests	**(868)**	-	(7,818)
Repayment of long-term loans and finance lease obligations	**(1,020)**	(7,152)	-
Repayment of Debentures	**(5,134)**	(5,151)	-
Proceeds from exercise of share options and warrants	**1,201**	**-**	-
Repurchase of own shares	**(1,450)**	-	-
Proceeds from long term loans	**11,715**	-	17,692
Proceeds from issuance of debentures, net	**-**	55,791	-
Net cash from financing activities	**4,444**	24,938	9,874
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	**(1,911)**	(3,689)	462
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	**2,959**	8,520	(26,054)
Cash and cash equivalents at the beginning of year	**15,758**	7,238	33,292
Cash and cash equivalents at the end of the year	**18,717**	15,758	7,238

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

Note 1 – General

A. Ellomay Capital Ltd. (hereinafter - the "Company"), is an Israeli Company operating in the business of energy and infrastructure, and its operations currently mainly include the production of renewable and clean energy. The Company owns sixteen photovoltaic plants (each, a "PV Plant" and, together, the "PV Plants") that are connected to their respective national grids and operating as follows: (i) twelve photovoltaic plants in Italy with an aggregate installed capacity of approximately 22.6 MWp and (ii) four photovoltaic plants in Spain with an aggregate installed capacity of approximately 7.9 MWp. In addition, the Company indirectly owns approximately 9.2% of Dorad Energy Ltd. (hereinafter - "Dorad") and holds an option to increase its indirect holdings in Dorad under certain conditions to 9.375%.

The ordinary shares of the Company are listed on the NYSE MKT (under the symbol "ELLO") and on the Tel Aviv Stock Exchange (under the symbol "ELLO"). The address of the Company's registered office is 9 Rothschild Blvd., Tel Aviv, Israel.

B. Definitions:

In these financial statements:

Subsidiaries – Companies, including partnerships, the financial statements of which are fully consolidated, directly or indirectly, with the financial statements of the Company.

Investee companies – Subsidiaries and companies, including a partnership, the Company's investment in which is stated, directly or indirectly, on the equity basis.

Related party - Within its meaning in IAS 24 (2009), "Related Party Disclosures".

Unless otherwise noted, all references to "US dollar," "dollars" and "$" are to United States dollars, all references to "NIS" are to New Israeli Shekels and all references to "€," "Euro" or "EUR" are to the legal currency of the European Union.

Note 2 – Significant Accounting Policies

A. Basis of preparation of the financial statements

1. The consolidated financial statements of the Company have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS), as issued by the International Accounting Standards Board.

   The consolidated financial statements were authorized for issue on March 23, 2016 by the Company's Board of Directors.

2. Consistent accounting policies

   The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these consolidated financial statements.

Note 2 – Significant Accounting Policies (cont'd)

A. Basis of preparation of the financial statements (cont'd)

3. Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis, except for the following:

(i) Investment in investee accounted for using the equity method;
(ii) Marketable securities;
(iii) Deferred tax assets and liabilities and
(iv) Derivative financial instruments and other receivables measured at fair value through profit or loss.

B. Significant accounting judgments, estimates and assumptions used in the preparation of the financial statements

The preparation of the Company's consolidated financial statements in conformity with IFRS requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.
The key assumptions made in the financial statements with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

Purchase price allocation:
The Company is required to allocate the purchase price of investments in investees and subsidiaries to the assets and liabilities acquired, on the basis of its estimated fair value. This valuation requires management to use significant estimates and assumptions. Management's assessments regarding the fair value and useful life are based on assumptions management considered reasonable, but involve uncertainty, therefore actual results may differ from these estimates. See Note 6F.

Fair value measurement of non-trading derivatives:
Within the scope of the valuation of financial assets and derivatives not traded on an active market, management makes assumptions about inputs used in the valuation models. For information on a sensitivity analysis of levels 2 and 3 financial instruments carried at fair value see Note 21F (5) regarding financial instruments.

Note 2 – Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Functional and presentation currency

These consolidated financial statements are presented in US dollars (presentation currency), and have been rounded to the nearest thousand, except when otherwise indicated. The functional currency is examined for the Company and for each of the subsidiaries separately. The Company's management has determined that the functional currency of the Company is the Euro. Items included in the financial statements of each of the Company's subsidiaries and investee are measured using their functional currency.

Foreign operations-
The assets and liabilities of foreign operations, including adjustments arising on acquisition, are translated at exchange rates at the reporting date. The income and expenses for each period presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income (loss) are translated at average exchange rates for the presented periods; however, if exchange rates fluctuate significantly, income and expenses are translated at the exchange rates at the date of the transactions.

Foreign currency exchange differences are recognized in equity as a separate component of other comprehensive income (loss): "foreign currency translation adjustments".

When the foreign operation is a non-wholly-owned subsidiary of the Company, then the relevant proportionate share of the foreign operation translation difference is allocated to the non-controlling interests. On a total or partial disposal of a foreign operation, the relevant part of the other comprehensive income (loss) is recognized in the statement of comprehensive income (loss).

Generally, foreign currency differences from a monetary item receivable from or payable to a foreign operation, including foreign operations that are subsidiaries, are recognized in profit or loss in the consolidated financial statements. Foreign exchange gains and losses arising from a monetary item receivable from or payable to a foreign operation, the settlement of which is neither planned nor likely in the foreseeable future, are considered to form part of a net investment in a foreign operation and are recognized in other comprehensive income, and are presented within equity in the translation reserve.

Note 2 – Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Functional and presentation currency (cont'd)

1. Transactions, assets and liabilities in foreign currency:
Transactions in foreign currencies (other than the functional currency) are recorded on initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the end of each reporting period to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortized cost in the functional currency at the beginning of the year, adjusted for effective interest and payments during the year, and the amortized cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the year. Non-monetary assets and liabilities that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rate at the date of the transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are measured at fair value are translated to the functional currency at the exchange rate prevailing at the date when the fair value was determined.

2. The Company elected the US dollar as its presentation currency.
Translation to presentation currency is as follows:
   - Assets and liabilities are translated and presented at the exchange rate at the date of each reporting period;
   - Income and expenses are translated at the average exchange rate of the period.

   The resulting exchange differences are recognized in a 'presentation currency translation reserve'.

   Reclassification to profit or loss of the 'presentation currency translation reserve' with respect to the Euro functional currency subsidiaries would not be recognized upon their disposal.

D. Basis of consolidation and equity method accounting

1. *Subsidiaries*

   Subsidiaries are entities controlled by the Company. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control is lost. The accounting policies of subsidiaries have been changed when necessary to align them with the policies adopted by the Company.

2. *Transactions eliminated upon consolidation*

   Intercompany balances and transactions, and any unrealized income and expenses arising from intercompany transactions, are eliminated in preparing the consolidated financial statements. Unrealized gains arising from transactions with associates are eliminated against the investment to the extent of the Company's interest in these investments. Unrealized losses are eliminated in the same way as unrealized gains, but only to the extent that there is no evidence of impairment.

Note 2 – Significant Accounting Policies (cont'd)

D. Basis of consolidation and equity method accounting (cont'd)

3. *Investment in associates (equity accounted investees)*

Associates are those entities in which the Company has significant influence, but not control, over the financial and operating policies. In assessing significant influence, potential voting rights that are currently exercisable or convertible into shares of the investee are taken into account.

Associates are accounted for using the equity method (equity accounted investees) and are recognized initially at cost. The cost of the investment includes transaction costs. The consolidated financial statements include the Company's share of the income and expenses in profit or loss and of other comprehensive income of equity accounted investees, after adjustments to align the accounting policies with those of the Company, from the date that significant influence commences until the date that significant influence ceases.

When the Company's increases its interest in an equity accounted investee while retaining significant influence, it implements the acquisition method only with respect to the additional interest obtained whereas the previous interest remains the same.

When the Company's share of losses exceeds its interest in an equity accounted investee, the carrying amount of that interest, including any long-term interests that form a part thereof, is reduced to zero. When the Company's share of long-term interests that form a part of the investment in the investee is different from its share in the investee's equity, the Company continues to recognize its share of the investee's losses, after the equity investment was reduced to zero, according to its economic interest in the long-term interests. The recognition of further losses is discontinued except to the extent that the Company has an obligation or has made payments on behalf of the investee.

4. *Business combinations*

The Company implements the acquisition method to all business combinations. The acquisition date is the date on which the acquirer obtains control over the acquiree. Control exists when the Company is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the acquiree and it has the ability to affect those returns through its power over the acquiree. Substantive rights held by the Company and others are taken into account when assessing control.

The Company recognizes goodwill on acquisition according to the fair value of the consideration transferred including any amounts recognized in respect of rights that do not confer control in the acquiree as well as the fair value at the acquisition date of any pre-existing equity right of the Company in the acquiree, less the net amount of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed.

If the Company pays a bargain price for the acquisition (including negative goodwill), it recognizes the resulting gain in profit or loss on the acquisition date. Furthermore, goodwill is not adjusted in respect of the utilization of carry-forward tax losses that existed on the date of the business combination.

The consideration transferred includes the fair value of the assets transferred to the previous owners of the acquiree, the liabilities incurred by the acquirer to the previous owners of the acquiree and equity instruments that were issued by the Company. In a step acquisition, the difference between the acquisition date fair value of the Company's pre-existing equity rights in the acquiree and the carrying amount at that date is recognized in profit or loss under other income or expenses.

Costs associated with the acquisitions that were incurred by the acquirer in the business combination such as: finder's fees, advisory, legal, valuation and other professional or consulting fees are expensed in the period the services are received.

Note 2 – Significant Accounting Policies (cont'd)

D. Basis of consolidation and equity method accounting (cont'd)

5. *Non-controlling interests*

Non-controlling interests comprise the equity of a subsidiary that cannot be attributed, directly or indirectly, to the parent company.

Measurement of non-controlling interests on the date of the business combination:
Non-controlling interests that are instruments that give rise to a present ownership interest and entitle the holder to a share of net assets in the event of liquidation (for example: ordinary shares), are measured at the date of the business combination at either fair value, or at their proportionate interest in the identifiable assets and liabilities of the acquire, on a transaction-by-transaction basis. This accounting policy choice does not apply to other instruments that meet the definition of non-controlling interests (for example: options to acquire ordinary shares). Such instruments will be measured at fair value or in accordance with other relevant IFRSs.

Allocation of comprehensive income to the shareholders:
Profit or loss and any part of other comprehensive income are allocated to the owners of the Company and the non-controlling interests. Total comprehensive income is allocated to the owners of the Company and the non-controlling interests even if the result is a negative balance of non-controlling interests.

E. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents are comprised of cash at hand and unrestricted short-term deposits with original maturity of three months or less from the date of acquisition, that are redeemable on demand without penalty and that form part of the Company's cash management. Cash and cash equivalents' value is as provided by bank statements that, due to the short maturity, approximates their fair value.

F. Short term deposits

Short-term bank deposits are deposits with an original maturity of more than three months but less than one year from the date of deposit.

G. Available-for-sale financial assets

The Company's investment in marketable securities is classified as available-for-sale financial assets. Available-for-sale financial assets are recognized initially at fair value. Subsequent to initial recognition, they are measured at fair value and changes therein, other than impairment losses, foreign currency differences and the accrual of effective interest, are recognized directly in other comprehensive income (loss) and presented within equity.

Note 2 – Significant Accounting Policies (cont'd)

H. Fixed assets

(1) Recognition and measurement

Fixed assets items are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the fixed asset.

Project licenses are included in the cost of photovoltaic plants.

The cost of replacing part of a fixed asset item and other subsequent expenses are capitalized if it is probable that the future economic benefits associated with them will flow to the Company and their cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part of a fixed asset item is derecognized. The costs of day-to-day servicing are recognized in profit or loss as incurred.

(2) Depreciation

Depreciation is a systematic allocation of the depreciable amount of an asset over its useful life. The depreciable amount is the cost of the asset, or other amount substituted for cost, less its residual value.

An asset is depreciated from the date it is ready for use, meaning the date it reaches the location and condition required for it to operate in the manner intended by management.

The estimated useful lives are as follows:

	%	Mainly %
Office furniture and equipment	6-33	33
Photovoltaic plants in Spain	4	4
Photovoltaic plants in Italy	5	5
Leasehold improvements	Over the shorter of the lease period or the life of the asset	7

Depreciation methods and useful lives are reviewed at each financial year-end and adjusted if appropriate.

The estimated useful life of the project licenses of photovoltaic plants that are carried at cost is 20 years for the Italian subsidiaries and 25 years for the Spanish subsidiaries.

The fixed assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed at each financial year-end and adjusted if appropriate.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

I. Financial instruments

Non-derivative Financial assets:

The Company's financial assets include cash and cash equivalents, short-term and long-term deposits, marketable securities, restricted cash, trade receivables and other receivables and prepaid expenses.

The Company initially recognizes loans and receivables and deposits on the date that they are created. Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Company to the cash flows from the asset expire, or when the Company transfers the rights to receive the cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred.

Loans and receivables
Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such assets are recognized initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method, less any impairment losses.

Loans and receivables comprise cash and cash equivalents, trade and other receivables.
Cash and cash equivalents include cash balances available for immediate use and call deposits. Cash equivalents include short-term highly liquid investments (with original maturities of three months or less) that are readily convertible into known amounts of cash and are exposed to insignificant risks of change in value.

Financial liabilities:

The Company's financial liabilities include loans and borrowings, trade payables, other payables, finance lease obligations, debentures, long-term loans and other long-term liabilities.

The Company initially recognizes debt securities issued on the date they originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument. Financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are recognized initially at fair value minus any directly attributable transaction costs (such as loan raising costs).

Subsequent to initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are measured based on their terms at amortized cost using the effective interest method, taking into account directly attributed transaction costs. Short-term borrowings (such as other payables) are measured based on their terms, normally at face value. Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Company, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Offset of financial instruments
Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously

The Company holds derivative financial instruments to manage its interest rate and currency risk exposures, and an option to acquire additional shares in an investee.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

I. Financial instruments (cont'd)

Economic hedges:

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities denominated in foreign currencies. Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss under financing income or expenses.

Share capital:

Ordinary shares

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares and share options and warrants are recognized as a deduction from equity.

Treasury shares

When share capital recognized as equity is repurchased by the Company, the amount of the consideration paid, which includes directly attributable costs, net of any tax effects, is recognized as a deduction from equity. Repurchased shares are classified as treasury shares. When treasury shares are sold or reissued subsequently, the amount received is recognized as an increase in equity, and the resulting surplus on the transaction is carried to share premium, whereas a deficit on the transaction is deducted from retained earnings.

J. Impairment

Non-derivative financial assets

A financial asset not carried at fair value through profit or loss is tested for impairment when objective evidence indicates that a loss event has occurred after the initial recognition of the asset, and that the loss event had a negative effect on the estimated future cash flows of that asset that can be estimated reliably.

Objective evidence that financial assets are impaired can include:

- Default by a debtor;
- Indications that a debtor or issuer will enter bankruptcy;
- Changes in the economic environment that correlate with insolvency of issuers or the disappearance of an active market for a security;
- Observable data indicating a measurable decrease in the cash flow expected from financial assets.

Non-financial assets

The carrying amounts of the Company's non-financial assets are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

J. Impairment (cont'd)

Non-financial assets (cont'd)

The recoverable amount of an asset is the higher of its fair value less costs of disposal and its value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted using a pre-tax discount rate that reflects the assessments of market participants regarding the time value of money and the risks specific to the asset. The recoverable amount of an asset that does not generate independent cash flows is determined for the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets("cash-generating unit"). An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or cash-generating unit exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss.
An impairment loss of an asset, other than goodwill, is reversed only if there have been changes in the estimates used to determine the asset's recoverable amount. Reversal of an impairment loss, as above, shall not be above the lower of the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortization) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years and its recoverable amount. The reversal of impairment loss of an asset presented at cost is recognized in profit or loss.

Investments in associates

An investment in an associate is tested for impairment when objective evidence indicates there has been impairment (as described above).
Goodwill that forms part of the carrying amount of an investment in an associate is not recognized separately, and therefore is not tested for impairment separately.

If objective evidence indicates that the value of the investment may have been impaired, the Company estimates the recoverable amount of the investment, which is the greater of its value in use and its net selling price. In assessing value in use of an investment in an associate, the

Company estimates its share of the present value of estimated future cash flows that are expected to be generated by the associate, including cash flows from operations of the associate and the consideration from the final disposal of the investment.
An impairment loss is recognized when the carrying amount of the investment, after applying the equity method, exceeds its recoverable amount, and it is recognized in profit or loss under other expenses. An impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount of the investment after the impairment loss was recognized, and only to the extent that the investment's carrying amount, after the reversal of the impairment loss, does not exceed the carrying amount of the investment that would have been determined by the equity method if no impairment loss had been recognized.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

K. Share-based payment transactions

The Company's directors are entitled to remuneration in the form of equity-settled share-based payment transactions. The Company applies the provisions of IFRS 2, "*Share-Based Payment*". The cost of equity-settled transactions with directors is measured at the fair value of the equity instruments at the date on which they are granted. The fair value is determined by using the Black-Scholes option-pricing model taking into account the terms and conditions upon which the instruments were granted, additional details are included in Note 16.
The cost of equity-settled transactions is recognized in profit or loss, together with a corresponding increase in equity, over the period in which the service conditions are fulfilled, ending on the date on which the director become fully entitled to the award (the "vesting date"). The cumulative expense recognized for equity-settled transactions at each reporting date until the vesting date reflects the extent to which the vesting period has expired and the Company's best estimate of the number of equity instruments that will ultimately vest.

L. Employee benefits

1. Short-term employee benefits:
Short-term employee benefits include salaries, paid annual leave, paid sick leave, recreation and social security contributions. Short-term employee benefits are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related services are rendered or upon the actual absence of the employee when the benefit is not accumulated (such as maternity leave).. A liability in respect of a cash bonus is recognized when the Company has a legal or constructive obligation to make such payment as a result of past service rendered by an employee and the obligation can be estimated reliably.

2. Post-employment benefits:
The plans are normally financed by deposits with insurance companies and classified as a defined contribution plan or as a defined benefit plan.
The Company has defined contribution plans pursuant to Section 14 to the Israeli Severance Pay Law, 5723-1963 (the "Severance Pay Law") under which the Company pays fixed contributions and will have no legal or constructive obligation to pay further contributions if the fund does not hold sufficient amounts to pay all severance-related employee benefits relating to employee service in the current and prior periods. The Company applies the Severance Pay Law on the vast majority of its employee. Contributions to the defined contribution plan in respect of severance or retirement pay are recognized as an expense when contributed simultaneously with receiving the employee's services and no additional provision is required in the financial statements.

   The Company also operates a defined benefit plan in respect of severance pay pursuant to the Severance Pay Law. According to the Severance Pay Law, employees are entitled to severance pay upon dismissal or retirement.
   The Company makes current deposits in respect of severance pay obligations to pay compensation to certain of its employees in its pension funds and insurance companies (the "plan assets"). Plan assets are not available to the Company's own creditors and cannot be returned directly to the Company. The liability for employee benefits is presented in the statements of financial position at present value of the defined benefit obligation less the fair value of the plan assets.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

M. Leases

The criteria for classifying leases as finance or operating leases depend on the substance of the agreements and classification is made at the inception of the lease.

Operating leases: Lease agreements are classified as operating leases if they do not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased asset and the leased assets are not presented in the Company's statement of financial position. Payments made under operating leases are recognized in the statements of comprehensive income (loss) on a straight-line basis over the term of the lease, including the option period, when on the date of the transaction it was reasonably certain that the option will be exercised.

Finance leases: Finance leases transfer to the Company substantially all the risks and rewards incident to ownership of the leased asset. Upon initial recognition the leased assets are measured and a liability is recognized at an amount equal to the lower of its fair value and the present value of the minimum lease payments. The liability for lease payments is presented at its present value and the lease payments are apportioned between finance expenses and a reduction of the lease obligation using the effective interest method.

N. Revenue recognition

Revenue is measured according to the fair value of the consideration that was received and/or the consideration the Company is entitled to receive from the sale of electricity in the ordinary course of business.

Revenues from the sale of electricity are recognized when the units of power produced are transferred to the power company at connection points on the basis of a counter reading. Revenues in respect of power produced and transferred to the power company in the period between the most recent meter reading and the date of the statement of financial position, are included based on an estimate.

Seasonality:
Solar power production has a seasonal cycle due to its dependency on the direct and indirect sunlight and the effect the amount of sunlight has on the output of energy produced. Thus, low radiation levels during the winter months decrease power production.

O. Income tax

Income tax comprises of current and deferred taxes. The tax results in respect of current or deferred taxes are recognized in the statement of comprehensive income (loss) except to the extent that the tax arises from items which are recognized directly in equity. In such cases, the tax effect is also recognized in the relevant item in equity.

Current tax is the expected tax payable (or receivable) on the taxable income for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Current taxes also include taxes in respect of prior years. Current tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset current tax liabilities and assets, and there is intent to settle current tax liabilities and assets on a net basis or the tax assets and liabilities will be realized simultaneously.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

O. Income tax (cont'd)

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes, except for a limited number of exceptions.

A deferred tax asset is recognized for unused tax losses, tax benefits and deductible temporary differences, to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which they can be utilized. Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and are reduced to the extent that it is no longer probable that the related tax benefit will be realized. Deferred tax assets that were not recognized are reevaluated at each reporting date and recognized if it has become probable that future taxable profits will be available against which they can be utilized.

The measurement of deferred tax reflects the tax consequences that would follow the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities. Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to apply to temporary differences when they reverse, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the balance sheet date.

Deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset deferred tax liabilities and assets.

A provision for uncertain tax positions, including additional tax and interest expenses, is recognized when it is more probable than not that the Company will have to use its economic resources to pay the obligation.

P. Earnings (loss) per share

The Company presents basic and diluted earnings per share (EPS) data for its ordinary shares. Basic EPS is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, adjusted for treasury shares. Diluted EPS is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the Company and the weighted average number of ordinary shares outstanding, after adjustment for treasury shares, for the effects of all dilutive potential ordinary shares, which comprise convertible debentures, share warrants and share options granted to employees and directors.

Q. Financial income and expenses

Financing income includes interest income on bank deposits and marketable securities, an increase in the fair value of financial instruments recognized at fair value through profit or loss and exchange rate differences. Interest income is recognized as it accrues in profit or loss.

Financing expenses include bank charges, interest expenses on loans and debentures, changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss, and exchange rate differences.

Borrowing costs, which are not capitalized to qualifying assets, are recognized in profit or loss using the effective interest method.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

Q. Financial income and expenses (cont'd)

Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

R. Provisions

A provision is recognized if the Company has a present obligation (legal or constructive) that can be estimated reliably, as a result of a past event, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. If the effect is material, provisions are measured according to the estimated future cash flows discounted using a pre-tax interest rate that reflects the market assessments of the time value of money and, where appropriate, those risks specific to the liability.

A provision for legal claims is recognized if the Company has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, and it is more likely than not that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation and the amount of the obligation can be estimated reliably. For further details, refer to Note 14B.

S. Standards issued but not yet effective

(1). IFRS 9 (2014), *Financial Instruments* (hereinafter – "IFRS 9 (2014)")

IFRS 9 (2014) includes revised guidance on the classification and measurement of financial instruments, and a new model for measuring impairment of financial assets. This guidance has been added to the chapter dealing with general hedge accounting requirements issued in 2013.

Classification and measurement

In accordance with IFRS 9 (2014), there are three principal categories for measuring financial assets: amortized cost, fair value through profit and loss and fair value through other comprehensive income. The basis of classification for debt instruments is the entity's business model for managing financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset. Investments in equity instruments will be measured at fair value through profit and loss (unless the entity elected at initial recognition to present fair value changes in other comprehensive income).

IFRS 9 (2014) requires that changes in fair value of financial liabilities designated at fair value through profit or loss that are attributable to changes in its credit risk, should usually be recognized in other comprehensive income.

Hedge accounting – general

Under IFRS 9 (2014), additional hedging strategies that are used for risk management will qualify for hedge accounting. IFRS 9 (2014) replaces the present 80%-125% test for determining hedge effectiveness, with the requirement that there be an economic relationship between the hedged item and the hedging instrument, with no quantitative threshold. In addition, IFRS 9 (2014) introduces new models that are alternatives to hedge accounting as regards credit exposures and certain contracts outside the scope of IFRS 9 (2014), sets new principles for accounting for hedging instruments and provides new disclosure requirements.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

S. Standards issued but not yet effective (cont'd)

(1). IFRS 9 (2014), *Financial Instruments* (hereinafter – "IFRS 9 (2014)") (cont'd)

Impairment of financial assets

IFRS 9 (2014) presents a new 'expected credit loss' model for calculating impairment. For most financial assets, the new model presents a dual measurement approach for impairment: if the credit risk of a financial asset has not increased significantly since its initial recognition, an impairment provision will be recorded in the amount of the expected credit losses that result from default events that are possible within the twelve months after the reporting date.

If the credit risk has increased significantly, in most cases the impairment provision will increase and be recorded at the level of lifetime expected credit losses of the financial asset. IFRS 9 (2014) is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018 with earlier application being permitted. It will be applied retrospectively with some exemptions. The Company is examining the effects of applying IFRS 9 (2014) on the financial statements and has no plans for early application.

(2). IFRS 15, *Revenue from Contracts with Customers* (hereinafter – "IFRS 15")

IFRS 15 replaces the current guidance regarding recognition of revenues and presents a new model for recognizing revenue from contracts with customers. IFRS 15 provides two approaches for recognizing revenue: at a point in time or over time. The model includes five steps for analyzing transactions so as to determine when to recognize revenue and at what amount. Furthermore, IFRS 15 provides new and more extensive disclosure requirements than those that exist under current guidance. IFRS 15 is applicable for annual periods beginning on or after January 1, 2017 with earlier application being permitted.

The Company is examining the effects of applying IFRS 15 on the financial statements and has no plans for early application.

(3). Amendment to IAS 16 *Property, Plant and Equipment* and to IAS 38 *Intangible Assets*

The amendment to IAS 38 introduces a rebuttable presumption that a revenue-based amortization method for intangible assets is inappropriate. The purpose of the amendment is to restrict the use of revenue-based amortization, and therefore companies that want to continue amortizing an intangible asset using that method will have to show that the revenue and consumption of the economic benefits are highly correlated.

The amendment to IAS 16 explicitly states that the revenue-based method may not be applied to fixed assets.

The amendments are to be applied on a prospective basis for annual periods beginning on or after January 1, 2016 with earlier application being permitted. The Company does not expect the application of the amendments to have a material effect on the financial statements.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

S. Standards issued but not yet effective (cont'd)

(4). Amendment to IFRS 11 *Joint Arrangements: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (hereinafter – the "Amendment")

The Amendment clarifies that when an entity acquires an interest in a joint operation that meets the definition of a business, it is required to apply business combination accounting per its definition in IFRS 3 Business Combinations (hereinafter: business combination accounting"). The Amendment also provides that when additional interests are acquired in a joint operation while retaining joint control, business combination accounting should be applied only to the additional interests.

The Amendment is to be applied on a prospective basis for annual periods beginning on or after January 1, 2016 with earlier application being permitted. . The Company does not expect the application of the Amendment to have a material effect on the financial statements.

(5). *Improvements to IFRSs* 2012-2014 (hereinafter "Improvements") - As part of the *Improvements to IFRSs* project, the IASB published amendments to 4 IFRS.

Amendment to IAS 19, *Employee Benefits*, regarding the discount rate for post-employment benefits in markets having the same currency (for example the Eurozone). The amendment clarifies that the high quality corporate debentures or government debentures used in estimating the discount rate should be denominated in the same currency as the benefits to be paid. Therefore, the market of high quality corporate debentures should be assessed at currency level and not at country level.

Amendments to IFRS 10, *Consolidated Financial Statements*, and **IAS 28**, *Investments in Associates and Joint Ventures: Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture.* The amendments specify that when a company loses control in a subsidiary or group of assets that constitutes a business in a transaction with its associate or joint venture, the full amount of the profit should be recognized. Conversely, when a company loses control in a subsidiary or group of assets that does not constitute a business in a transaction with its associate or joint venture, the profit should be partly eliminated, so that the profit recognized is only the profit on the sale to external parties.

The amendments are to be applied on a prospective basis for annual periods beginning on or after January 1, 2016 with earlier application being permitted. The Company does not expect the application of the amendments to have a material effect on the financial statements.

(6). *IFRS 16 International Financial Reporting Standard 16, Leases*

The standard replaces International Accounting Standard 17 – Leases (IAS 17) and its related interpretations. The standard's instructions annul the existing requirement from lessees to classify leases as operating or finance leases. Instead of this, for lessees, the new standard presents a unified model for the accounting treatment of all leases according to which the lessee has to recognize an asset and liability in respect of the lease in its financial statements. The standard will become effective for annual periods as of January 1, 2019, with the possibility of early adoption, so long as the company has also early adopted IFRS 15 – Revenue from contracts with customers.

The Company is examining the effects of applying IFRS 16 on the financial statements and has no plans for early application.

Note 2 - Significant Accounting Policies (cont'd)

S. Standards issued but not yet effective (cont'd)

(7). ***Amendments to IAS 12 Income Taxes: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses***

The amendments clarify that when assessing taxable profit in future periods for the purpose of recognizing deferred tax asset, an entity should exclude tax deductions resulting from the reversal of deductible temporary differences. This assessment will be done separately for different types of deductible temporary differences, if tax law restricts the utilization of losses to deduction against income of specific type. The amendments shall be applied retrospectively for annual periods beginning on January 1, 2017 with earlier application being permitted.

The Company is examining the effects of applying Amendments to IAS 12 Income Taxes on the financial statements and has no plans for early application.

Note 3 - Cash and Cash Equivalents

	December 31	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Cash	**6,244**	9,777
On Call deposits (*)	**12,473**	5,981
	18,717	15,758

(*) The annual interest rate for deposits as of December 31, 2015 is 0.35%-0.8186% (0.14%-0.731% as of December 31, 2014).

The Company's exposure to credit and currency risks is disclosed in Note 21.

Note 4 - Restricted Cash, Deposits and Marketable Securities

	December 31	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Short-term deposits (1)	**-**	3,980
Marketable securities (2)	**6,499**	3,650
Short-term restricted cash (3)	**79**	283
Long-term restricted non-interest bearing bank deposits (4)	**1,100**	861
Restricted cash and long-term bank deposits (5)	**4,217**	4,273
Long-term restricted cash and deposits	**5,317**	5,134

(1) The annual interest rate as of December 31, 2015 was 0.64%-0.7%.

(2) During 2014 and 2015, the Company invested in a traded Corporate Bond (rated Baa3 by Moody's) with a coupon rate of 2.803% and a maturity date of December 30, 2016.

(3) Current accounts and bank deposits securing short term obligations, mainly expiring in March 2016.

(4) Deposits used to secure obligations towards the land owners and to secure obligations under financial leasing agreements and loan agreements (see Notes 10 and 11).

(5) Bank deposits securing the Company's swap and Forward contracts The annual interest rate as of December 31, 2015 is 0.35% - 0.65%.

Note 5 - Other Receivables

	December 31	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Government authorities	**1,276**	3,390
Income receivable	**2,875**	1,713
Interest receivable	**29**	18
Current tax	**270**	273
Current Maturities of loan to an equity accounted investee	**3,061**	-
Prepaid expenses and other	**638**	535
	8,149	5,929

The Company's exposure to credit and currency risks is disclosed in Note 21.

Note 6 - Investee Companies and other investments

Equity accounted investees

A. Summary information about investee companies and other investments

1. U. Dori Energy Infrastructures Ltd. (“Dori Energy”) –
On November 25, 2010, the Company through its wholly owned subsidiary, Ellomay Clean Energy Ltd. ("Ellomay Energy") entered into an Investment Agreement (the "Dori Investment Agreement") with Dori Group Ltd. ("Dori Group"), and Dori Energy, with respect to an investment in Dori Energy. Dori Energy holds 18.75% of the share capital of Dorad Energy Ltd. ("Dorad"), which owns an approximate 850 MWp bi-fuel operated power plant in the vicinity of Ashkelon, Israel (the "power plant"). On January 27, 2011 (the “Dori Closing Date”), Ellomay Energy invested a total amount of NIS 50,000 thousand (approximately $14,000 thousand) in Dori Energy, and received 40% in Dori Energy's share capital (the "Dori Investment").

Concurrently with the execution of the Dori Investment Agreement, Ellomay Energy, Dori Energy and Dori Group have also entered into the Dori Shareholders Agreement ("Dori SHA"). The Dori SHA grants each of Dori Group and Ellomay Energy with equal rights to nominate directors in Dorad, provided that in the event Dori Energy is entitled to nominate only one director in Dorad, such director shall be nominated by Ellomay Energy for so long as Ellomay Energy holds at least 30% of Dori Energy.

Following the consummation of the Dori Investment, the holdings of Ellomay Energy in Dori Energy were transferred to Ellomay Clean Energy Limited Partnership (“Ellomay Energy LP”), an Israeli limited partnership whose general partner is Ellomay Energy and whose sole limited partner is the Company. Ellomay Energy LP replaced Ellomay Energy with respect to the Dori Investment Agreement and the Dori SHA.

On May 12, 2014 Dorad was issued production licenses for 20 years and a supply license for one year and on May 19, 2014 Dorad began commercial operation of the power plant. In July 2015, Dorad was issued a long term supply license that will expire on May 11, 2034

The Dori Investment Agreement also granted Ellomay Energy an option to acquire additional shares of Dori Energy that, if exercised, will increase Ellomay Energy's percentage holding in Dori Energy to 49% ("first option") and, subject to the obtainment of certain regulatory approvals to 50% ("second option"). The first option was exercisable starting from issuance and was due to expire within twelve (12) months following the completion and delivery of the power plant owned by Dorad and the second option commence at that date and shall expire within 2 years following the completion and delivery of the power plant owned by Dorad. The exercise price of the options is NIS 2.4 million for each 1% of Dori Energy's issued and outstanding share capital (on a fully diluted basis).

The total consideration of the Dori Investment Agreement was allocated to the option to acquire additional shares of Dori Energy based on its estimated fair value as at the Dori Closing Date, in the amount of $ 98 thousand and to the 40% in Dori Energy’s capital shares in the amount of $ 13,805 thousand (including capitalized expenses in the amount of approximately $ 97 thousand).

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

A. Information about investee companies and other investments (cont'd)

1. U. Dori Energy Infrastructures Ltd. ("Dori Energy") (cont'd)–

In April 2015, the Company provided a notice of exercise of the first option to acquire additional share capital of Dori Energy. Following the exercise of this first option, the Company's holdings in Dori Energy increased from 40% to 49% and the Company's indirect ownership of Dorad increased from 7.5% to 9.1875%. The aggregate amount paid by the Company in connection with the exercise of the first option amounted to approximately NIS 28,207 thousand (approximately $7,386 thousand) and includes the exercise price of NIS 21,600 thousand (approximately $5,656 thousand) and the amount of approximately NIS 6,607 thousand (approximately $1,730 thousand) required in order to realign the shareholders loans provided to Dori Energy by its shareholders with the new ownership structure.
The Company determined the fair value of the acquired assets and liabilities and allocated the consideration mostly, to customers' contracts and goodwill.

During 2015, the Company extended approximately $ 1,926 thousand subordinated shareholder loans to Dori Energy (including amounts extended in connection with exercise of the first option). The shareholder loans are linked to the CPI and bear an annual interest rate of 3% higher than the interest Dorad is committed to pay to Dorad's financing consortium during the financial period in respect of the "senior debt" (5.5% as of December 31, 2015).

The investment in Dori Energy is accounted for under the equity method.

During 2015 Dorad provided, by itself and through its shareholders at their proportionate holdings, as required by the financing agreements executed by Dorad, guarantees in favor of Israel Natural Gas Lines Ltd. and the Israeli Public Utilities Authority – Electricity (hereinafter – the "Electricity Authority") in order to comply with its license conditions and in favor of the Israel Electric Corporation, as required under its agreement with Dorad and in accordance with the covenants published by the Electricity Authority. Total performance guarantees provided by Dorad amounted to approximately NIS 181,000 thousand (approximately $ 46,400 thousand), of which NIS 70,000 thousand (approximately $ 17,900 thousand) were granted by Dorad itself. The Company's indirect share of guarantees Dorad provided through its shareholders is approximately NIS 10,200 thousand (approximately $ 2,600 thousand).

On July 16, 2015, Dori Energy and Dori Energy's representative on Dorad's board of directors filed a petition (the "Petition"), for approval of a derivative action on behalf of Dorad with the Economic Department of the Tel Aviv-Jaffa District Court. The Petition was filed against Zorlu, Zorlu's current and past representatives on Dorad's board of directors and Wood Group and several of its affiliates, all together, the Defendants. The petition requested, inter alia, that the court instruct the Defendants to disclose and provide to Dorad documents and information relating to the contractual relationship between Zorlu and Wood Group, which included the transfer of funds from Wood Group to Zorlu in connection with the EPC agreement of the Dorad Power Plant. On January 12, 2016, Dori Energy filed a motion to amend the Petition to add Ori Edelsburg (a director in Dorad) and affiliated companies as additional respondents, to remove Zorlu's representatives and to add several documents which were obtained by Dori Energy, after the Petition had been filed.

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

A. Information about investee companies and other investments (cont'd)

1. U. Dori Energy Infrastructures Ltd. ("Dori Energy") (cont'd)–

On December 27, 2015, Dorad received a letter from the representatives of Zorlu mainly referring to the alleged defaults of the Dori Group and affiliated companies in the execution of civil engineering work in a project of Dorad. Zorlu is requesting that Dorad exercise its legal rights against the Dori Group and its affiliates and representatives, and insofar as its requests do not receive a positive reply, Zorlu plans to file a motion for approval of a derivative claim. Dorad currently has until March 27, 2016 to reply to this demand.

On February 25, 2016, Dorad's Board of Directors received a letter from the representatives of Edelcom and Ori Edelsburg referring to an entrepreneurship agreement that was signed on November 25, 2010 between Dorad and the Dori Group, pursuant to which the Dori Group received payment in the amount of approximately NIS 49.4 million (approximately $12.7 million) in consideration for management and entrepreneurship services. Edelcom claims that the contractual arrangements between the Dori Energy and Ellomay Energy constitue a default of Dori Group's undertakings and therefore Dorad is requested to take all legal actions possible against the Dori Group, Dori Energy, Ellomay Energy and Mr. Hemi Raphael to recover the amounts it paid in accordance with the entrepreneurship agreement and also notify Dori Energy that, until recovery of the entrepreneurship fee, Dorad shall withhold the relevant amount from any amount Dori Energy is entitled to receive from Dorad, including repayments of shareholders' loans and dividend distributions. Dorad has 45 days to notify Edelcom and Ori Edelsburg on its position and actions taken, if any, in connection with the Edelcom Letter.

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

A. Information about investee companies and other investments (cont'd)

2. Pumped Storage Projects ("PSP") –
On July 17, 2013 the Company entered into a loan agreement with Erez Electricity Ltd. ("Erez Electricity") that owns, among its other holdings, 24% of the pumped storage project in the Gilboa, Israel ("PSP Gilboa") pursuant to which an amount of approximately NIS 770 thousand ($ 213 thousand) was loaned to Erez Electricity. In November 2013 in connection with the sale of Erez Electricity's holdings in PSP to third parties, the Company and Erez Electricity reached an agreement according to which the Company is entitled to the repayment of the amount loaned including accrued interest and linkage, amounting to approximately NIS 1,000 thousand ($ 283 thousand) and maybe entitled to additional compensation in the aggregate amount of NIS 6,700 thousand (approximately $ 1,930 thousand) which will be linked to the Israeli CPI and will be paid in 2 installments of approximately NIS 1,200 thousand (approximately $ 349 thousand) upon financial closing of PSP Gilboa and NIS 5,500 thousand (approximately $ 1,584 thousand) upon receipt of permanent licenses for generation of power and the approval of the technical advisor appointed by the financial institutions who have financed PSP Gilboa to the transfer from set up phase to operational phase. The Company received the first installment of approximately NIS 1,200 thousand (approximately $ 349 thousand) in July 2014 and believes it will also be entitled to receive the second installment. As at December 31, 2015, the Company estimated the fair value of the second installment to be paid at approximately NIS 4,877 thousand (approximately $ 1,250 thousand) using a discounted cash flow model. The revaluation of such financial asset has been recognized as Other Income in consolidated statements of profit and loss.

Pumped-storage project in the Manara Cliff in Israel ("Manara project")-

On January 19, 2014, the Company entered into an agreement (the "Agreement") with the Galilee Development Cooperative Ltd. , an Israeli cooperative of the Upper Galilee Kibutzim (the "Cooperative"), pursuant to which, subject to the fulfillment of conditions, the Company shall acquire the Cooperatives's holdings (24.75%) in Agira Sheuva Electra, L.P. (the "Partnership"), an Israeli Limited Partnership that is promoting a prospective pumped-storage project in the Manara Cliff in Israel, as well as its holdings (25%) in Chashgal Elyon Ltd. (the "GP"), an Israeli private company, which is the general partner of the Partnership.On January 28, 2014, the Company entered into an agreement with Ortam, an Israeli publicly listed company, pursuant to which, subject to the fulfillment of conditions, the Company shall acquire Ortam's holdings (24.75%) in the Partnership as well as Ortam's holdings: (i) in the GP (25%), and (ii) in the engineering, procurement and construction contractor (the "EPC") of the aforementioned project (50%). In addition to the aforementioned agreements, on May 20, 2014 the Company entered into an agreement with Electra, an Israeli publicly listed company, pursuant to which, subject to the fulfillment of conditions, the Company shall acquire Electra's holdings (24.75%) in the Partnership as well as Electra's holdings: (i) in the GP (25%), and (ii) in the EPC (50%). In addition, the Company entered into an agreement with Electra on May 20, 2014 pursuant to which Electra shall, upon closing of the transactions contemplated by the aforementioned agreements, acquire the Company's holdings in the EPC. Pursuant to this agreement, the Company was granted a call option to acquire the EPC from Electra, and Electra was granted a put option to sell the EPC to the Company, in each case within 18 months of the aforementioned closing.

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

A. Information about investee companies and other investments (cont'd)

2. Pumped Storage Projects ("PSP") (cont'd)

On November 3, 2014, the acquisition of 75% of the limited partnership rights in the Partnership as well as 75% of the GP, from Electra, Ortam and from the Cooperative was consummated. The remaining 25% of the Partnership and the GP are held by Sheva Mizrakot Ltd., an Israeli private company. The Company did not pay any consideration upon the acquisition, and undertook to pay upon the fulfillment of certain conditions precedent an aggregate consideration amount of approximately NIS 65,000 thousands (approximately $17,000 thousand, as of December 31, 2015). On the same date the Company acquired Ortam's holdings (50%) in the EPC and, as set forth above, immediately transferred such holdings to a subsidiary of Electra, which, following such transfer, now holds 100% of the EPC.
The Manara Project was issued a conditional license by the Electricity Authority to operate a pumped storage power plant with a capacity of 200 MW, which has since expired. On August 28, 2015 the Company submitted a request to the Electricity Authority for an updated conditional license with a capacity of 340 MW. The advancement of the Manara Project depends, among other factors, on the issuance of the new license by the Electricity Authority. As of the reporting date, a new license has not yet been received. The Company may, for various reasons including changes in the applicable regulation and adverse economic conditions, resolve not to continue the advancement of the Manara Project without further liability to the other parties under the aforementioned agreements.

B. Composition of the investments

	December 31	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Investment in shares	**18,742**	**12,148**
Long-term loans	**16,321**	**16,239**
Deferred interest	**(1,093)**	**(1,150)**
	33,970	**27,237**
Current Maturities of the long-term loans	**3,061**	**-**
	37,031	**27,237**

C. Composition of financial assets

	December 31	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Option to acquire additional shares in Dori Energy	*	17
Income receivable in connection with the Erez Electricity PSP	**1,250**	1,238
Forward contracts (see Note 21)	**3,615**	657
	4,865	1,912

* Less than $1 thousand

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

D. Changes in investments

Changes in equity and loans:	2015	2014
	US$ in thousands	
Balance as at January 1	**27,237**	24,601
Exercise of the first option to acquire additional shares	**5,656**	-
Grant of long term loans	**1,926**	4,058
Interest on long term loans	**1,323**	1,346
Deferred interest	**56**	(230)
Elimination of interest on loan from related party	**(1,378)**	(1,158)
The Company's share of income	**2,446**	1,819
Foreign currency translation adjustments	**(235)**	(3,199)
Balance as at December 31	**37,031**	27,237
Changes in option to acquire additional shares:		
Balance as at January 1	**17**	389
Foreign currency translation adjustments	**(*)**	(*)
Exercise of first option to acquire additional shares	**(17)**	(372)
Balance as at December 31	*	17

* Less than $1 thousand

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

E. Summary financial data for investees, not adjusted for the percentage ownership held by the Company

(a) Summary information on financial position

	Rate of ownership	Current Assets	Non-current assets	Total assets	Current liabilities	Non-current liabilities	Total liabilities	Equity attributable to the owners of the Company	Company's share	Surplus Costs and goodwill	Other Adjustments	Carrying Amount of investment
	%	US$ in thousands										
2015												
Dori Energy	**49**	**6,255**	**62,455**	**68,710**	**(269)**	**(39,576)**	**(39,845)**	**28,865**	**14,144**	**4,449**	**149**	**18,742**
2014												
Dori Energy	40	59	62,221	62,280	(12)	(41,993)	(42,005)	20,275	8,110	3,900	138	12,148

(b) Summary information on operating results

	Rate of Ownership	Income for the year	Company's share	Elimination of interest on loan from related party	Other adjustments	Company's share of income of investee
	%	US$ in thousands		%	US$ in thousands	US$ in thousands
2015						
Dori Energy	**49**	**3,136**	**1,537**	**1,378**	**(469)**	**2,446**
2014						
Dori Energy	40	2,268	907	1,158	(246)	1,819

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

F. Subsidiaries - Business combinations

1. In July 2015, the Company acquired an additional 15% interest in Ellomay Spain S.L., the owner of a photovoltaic plant in Spain with an installed capacity of approximately 2.3 MWp, for approximately EUR 775 thousand (approximately $868 thousand), increasing its ownership in Ellomay Spain S.L. from 85% to 100%.

2. On July 17, 2014, the Company consummated the acquisition of three photovoltaic (solar) plants with an aggregate installed capacity of approximately 5.6 MWp (the "Spanish PV Plants"). The Spanish PV Plants were already constructed and operating and were connected to the Spanish national grid in 2011. The Spanish PV Plants were acquired from a Spanish company whose German parent company has entered into insolvency proceedings. The Spanish PV Plants and all associated assets and rights were purchased by the Company for an aggregate purchase price of Euro 9.5 million (approximately $13,000 thousand), subject to certain purchase price adjustments. The final consideration paid for the Spanish PV Plants and the related licenses was approximately Euro 9.8 million (approximately $13,300 thousand).
   The Company performed an analysis of the fair value of identifiable assets acquired and liabilities assumed by applying a discounted cash-flow method recorded gain on bargain purchase (negative goodwill) in the amount of approximately $3,995 thousand based upon management's best estimate of the value as a result of such analysis. Negative goodwill represents the excess of the Company's share in the fair value of acquired identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of an acquisition.

   Identifiable assets acquired and liabilities assumed (based on amounts as described hereunder):

	Acquisition date US$ in thousands
Fixed assets	**17,866**
Working Capital, net (excluding cash and cash equivalents)	**146**
Deferred tax	**(891)**
Gain on bargain purchase	**(3,995)**
Total net identifiable assets	**13,126**

The aggregate cash flows derived for the Company as a result of the acquisition:

	US$ in thousands
Cash and cash equivalents paid	**13,327**
Less - cash and cash equivalents of the subsidiary	**201**
	13,126

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

F. Subsidiaries - Business combinations (cont'd)

Gain on Bargain Purchase (Negative Goodwill)

Gain on bargain purchase (negative goodwill) was recognized as a result of the acquisition under insolvency proceedings as follows:

	US$ in thousands
Consideration transferred	**13,126**
Less fair value of identifiable net assets	**(17,121)**
Gain on bargain purchase (negative goodwill)	**(3,995)**

The Spanish PV Plants were acquired in a tender process from Gerlicher Solar Espana S.L, the subsidiary of a German company, Gerlicher Solar AG, in insolvency proceedings. The Company's management believes that the factors that contributed to the bargain purchase price were: (a) as noted, the seller was in insolvency proceedings and was therefore under pressure to realize the assets and repay its creditors; (b) the complexity of a cross-border transaction (with due diligence efforts required in both Spain and Germany), (c) one of the critical considerations upon which the liquidator selected the top proposals was the issue of funding, with preference provided to proposals that included full self-financing over proposals that included obtaining financing as a condition on the part of the bidder, and the Company's bid was not conditioned on obtaining additional financial resources in order to fully fund the purchase price; and (d) the liquidator was interested in selling the three plants together, mainly due to the complexity of splitting the existing contracts between the three plants (insurance contracts, security, maintenance, etc.) and for reasons of efficiency and time constraints, and the Company's bid entailed the purchase of the three plants. The Company's management believe that these factors, combined with the Company's experience in the Spanish and Italian photovoltaic field, provided the liquidator with the assurance that the transaction, if executed with the Company, would be consummated swiftly and efficiently. Taking into account the liquidator's interest in realizing the assets under receivership and advancing the insolvency proceedings, the liquidator was willing to sell the Spanish PV Plants to the Company at a bargain price.

The results presented in the statements of comprehensive income (loss) for 2014 do not include the results of the Spanish PV Plants for the entire fiscal year, as the closing date of the acquisition was in July 2014. If the acquisition had occurred on January 1, 2014, management estimates that the consolidated revenue for the year ended December 31, 2014 would have been $16,927 thousand and consolidated income for the same period would have been $7,853 thousand.

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

F. Subsidiaries - Business combinations (cont'd)

Acquisition-related costs

During the year ended December 31, 2014 the Company incurred acquisition-related costs of approximately $400 thousand related to legal fees and due diligence costs. These costs have been included in general and administrative expenses in the statement of income.

3. On June 26, 2013, the Company consummated the acquisition of two photovoltaic plants with fixed technology in the Veneto Region, Italy (Northern Italy), with an aggregate nominal capacity of approximately 12MWp (the "Veneto PV Plants"). The Veneto PV Plants, which constitute a business, are fully constructed and operating and were connected to the Italian national grid in August 2011 under the applicable Feed-in-Tariff. The final consideration paid for the Veneto PV Plants and the related licenses was approximately Euro 23,500 thousand (approximately $30,700 thousand). The Veneto PV Plants were purchased under insolvency proceedings. The results presented in the statement of comprehensive income (loss) do not include the results of the Veneto PV Plants for the entire fiscal year, as the closing date of the acquisition was in June 2013. If the acquisition had occurred on January 1, 2013, management estimates that consolidated revenue for the year ended December 31, 2013 would have been $15,689 thousand and consolidated income for the same period would have been $9,574 thousand.
   The Company performed an analysis of the fair value of identifiable assets acquired and liabilities assumed by applying a discounted cash-flow method recorded gain on bargain purchase (negative goodwill) in the amount of approximately $10,237 thousand based upon management's best estimate of the value as a result of such analysis. Negative goodwill represents the excess of the Company's share in the fair value of acquired identifiable assets, liabilities and contingent liabilities over the cost of an acquisition.

   Identifiable assets acquired and liabilities assumed:

	30/06/2013 US$ in thousands
Restricted cash	**25**
Fixed assets	**39,660**
Working Capital, net (excluding cash and cash equivalents)	**890**
Deferred tax assets	**404**
Gain on bargain purchase	**(10,237)**
Total net identifiable assets	**30,742**

The aggregate cash flows derived for the Company as a result of the acquisition:

	US$ in thousands
Cash and cash equivalents paid	**30,778**
Less - cash and cash equivalents of the subsidiary	**36**
	30,742

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

F. Subsidiaries - Business combinations (cont'd)

Gain on Bargain Purchase (Negative Goodwill)

Gain on bargain purchase (negative goodwill) was recognized as a result of the acquisition under insolvency proceedings as follows:

	US$ in thousands
Consideration transferred	**30,742**
Less fair value of identifiable net assets	**(40,979)**
Gain on bargain purchase (negative goodwill)	**(10,237)**

Acquisition-related costs

During the year ended December 31, 2013 the Company incurred acquisition-related costs of approximately $500 thousand related to legal fees and due diligence costs. These costs have been included in general and administrative expenses in the statement of income.

The Veneto PV Plants were acquired in a tender process from Solibra Solar Solutions GmbH, a German company in insolvency proceedings. The Company's management believes that the factors that contributed to the bargain purchase price were: (a) as noted, the seller was in insolvency proceedings and was therefore under pressure to realize the assets and repay its creditors; (b) for various reasons, including the complexity of a cross-border transaction (with due diligence efforts required in both Italy and Germany), a limited number of bids were submitted, and only a few of those were actually considered; (c) one of the critical considerations upon which the liquidator selected the top proposals was the issue of funding, with preference provided to proposals that included full self-financing over proposals that included obtaining financing as a condition on the part of the bidder, and the Company's bid was not conditioned on obtaining additional financial resources in order to fully fund the purchase price; (d) the liquidator was interested in selling the two plants together, mainly due to the complexity of splitting the existing contracts between the two plants (insurance contracts, security, maintenance, etc.) and for reasons of efficiency and time constraints, and the Company's bid entailed the purchase of both plants; (e) the Company was already familiar with the Veneto PV Plants due to the Company's interest in acquiring them in the past, and therefore the Company could more easily complete the due diligence process and structure a bid that would be acceptable to the liquidator; and (f) due to the limited number of bids considered by the liquidator, the Company was also able to enter into direct negotiations with the liquidator following the tender process, which eventually resulted in an additional price reduction as the liquidator believed a further reduction would contribute to the efficient consummation of the acquisition. The Company's management believes that these factors, combined with the Company's experience in the Italian photovoltaic field and the Company's familiarity with the Veneto PV Plants, provided the liquidator with the assurance that the transaction, if executed with the Company, would be consummated swiftly and efficiently. Taking into account the liquidator's interest in realizing the assets under receivership and advancing the insolvency proceedings, the liquidator was willing to sell the Veneto PV Plants to the Company at a bargain price.

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

G. Subsidiaries – Regulatory updates

Italy

- Following the approval by the Italian parliament in August 2014, a decree executed by the Italian president in June was converted into law ("Law 116/2014") providing for a decrease in the FiT guaranteed to existing photovoltaic plants with installed capacity of more than 200 kW. Pursuant to Law 116/2014, operators of existing photovoltaic plants, such as the Company, which received a guaranteed 20-year FiT under Italian legislation, were required to choose between the following four alternatives: (i) a reduction of 6%-8% in the FiT (depending on the installed capacity of the relevant plant); (ii) extending the 20-year term of the FiT to 24 years with a reduction in the FiT in a range of 17%-25%, depending on the time remaining on the term of the FiT for the relevant photovoltaic plant, with higher reductions applicable to photovoltaic plants that commenced operations earlier ; (iii) a rescheduling in the FiT so that during an initial period the FiT is reduced and during the second period the FiT is increased in the same amount of the reduction; or (iv) the sale of up to 80% of the revenues deriving from the incentives generated by the photovoltaic plant to a selected buyer to be identified among the top EU banks (with the selected buyer becoming eligible to receive the original FiT and not subject to the changes set forth in alternatives (i) through (iii) above). The Company chose the first option for all its Italian PV Plants. Therefore, the FiT for eight of its Italian PV Plants has been cut by 8% and the FiT for the remaining four Italian PV Plants has been cut by 7%, all effective as of January 1, 2015.

  In June 2015, an appeal was filed with the Italian Constitutional Court aimed to assess whether Law 116/2014 entails unconstitutional provisions, particularly insofar as they apply in a retrospective fashion. The decision of the Constitutional Court is expected to be issued during the summer of 2016 and, in the event the Constitutional Court decision results in the annulment of the law, the Italian national energy handler (GSE) may have to refund incentives that were reduced based on this law. The incentives will be paid through equal monthly installments in an amount of 90% of the average production of each plant in the relevant solar calendar year, based on the effective production before June 30th of the previous year, or if not available, on the basis of the regional forecast. The balance shall be paid within 60 days from the sending of the actual production data and in any event within June 30th of the subsequent year. As a result, income receivable increased by approximately $ 1,000 thousand as of December 31, 2015 compared to December 31, 2014.

- As part of the implementation of legislative decree 49/2014, in December 2015 the GSE published the guidelines regarding disposal of PV plants that benefit from incentives. In particular, the decree had established that GSE was entitled to retain a certain amount from payment of incentives as a guarantee for the cost of disposal of the panels installed on PV plants and GSE set out the determination of such retention. The guidelines provide that the retention shall start from the 11th year of incentive. The retention will be held by GSE in an interest-bearing escrow account and is to be returned to producers after evidence is provided to GSE that the panels have been disposed of correctly.

- Art. 21 of Law 208/2015 (2016 Italian Budget Law) set out new criteria concerning the determination of the cadastral value of immovable assets. PV plants fall within the scope of such provision. Following the issuance of the law, on February 1, 2016, the Italian Tax Office published official clarifications to the scope of said provision. With specific reference to ground PV plants, the Italian Tax Office pointed out that on the basis of the new provision modules and inverters shall not be accounted in the

  determination of the associated cadastral value, which should entail a significant reduction in the calculation of the related tax burden.

Note 6 - Investee Companies and other investments (cont'd)

G. Subsidiaries – Regulatory updates (cont'd)

Italy

- During 2015 the company applied a tax incentive as per Article 6 paras. 13-19 of Law 23 December 2000, no. 388 (“″Tremonti- ambiente″”). Article 19 of Decree 5 July 2012 provides an explanation of instances in which the tax incentive may be granted in connection with investments in photovoltaic plants and combined with feed-in-tariffs to the extent that the Tremonti-ambiente does not exceed 20% of the amount eligible for taxation. Such incentive consists of a reduction of the taxable profit for a fiscal year equal to the amount of investments in tangible fixed assets in the same year, which are necessary to prevent, reduce and repair environmental damages, providing these investments exceed the average environmental investments made in the two previous years. The procedure to claim the tax incentive requires that the relevant approved balance sheet or its explanatory notes show the amount of the environmental investments. Additionally, within one month from the approval of the balance sheet a specific communication concerning the amount of the eligible Tremonti-ambiente must be made to the relevant public authority. The Tremonti-ambiente is claimable upon filing the relevant tax return by reducing the amount of taxable profit. The Company engaged a tax consultant to determine the specific amount of environmental investments and filed the required communications with the tax authorities. The company recorded tax benefit in the amount of approximately $ 2,800 thousand. (See note 19).

Note 7 - Fixed assets

	Photovoltaic Plants	Office furniture and equipment	Leasehold Improvements	Total
	US$ in thousands			
Cost				
Balance as at January 1, 2014	102,473	144	72	102,689
Additions	-	11	-	11
PV Plant acquired in a business combination (see Note 6F)	17,866	-	-	17,866
Effect of changes in exchange rates	(13,574)	(19)	(8)	(13,601)
Balance as at December 31, 2014	106,765	136	64	106,965
Balance as at January 1, 2015	**106,765**	**136**	**64**	**106,965**
Effect of changes in exchange rates	**(11,119)**	**(9)**	**(7)**	**(11,135)**
Balance as at December 31, 2015	**95,646**	**127**	**57**	**95,830**
Depreciation				
Balance as at January 1, 2014	8,915	62	41	9,018
Depreciation for the year	5,429	13	10	5,452
Effect of changes in exchange rates	(1,004)	(10)	(4)	(1,018)
Balance as at December 31, 2014	13,340	65	47	13,452
Balance as at January 1, 2015	**13,340**	**65**	**47**	**13,452**
Depreciation for the year	**4,879**	**23**	**10**	**4,912**
Effect of changes in exchange rates	**(1,497)**	**(7)**	**(5)**	**(1,509)**
Balance as at December 31, 2015	**16,722**	**81**	**52**	**16,855**
Carrying amounts				
As at January 1, 2014	93,558	82	31	93,671
As at December 31, 2014	93,425	71	17	93,513
As at December 31, 2015	**78,924**	**46**	**5**	**78,975**

Note 7 - Fixed assets (cont'd)

Investment in Photovoltaic Plants

Since March 4, 2010, the Company acquired sixteen photovoltaic plants located in Italy and in Spain. In connection with the establishment of the Company's PV Plants, the Company recorded as of December 31, 2015, fixed assets at an aggregate value of approximately $ 98,299 thousand, in accordance with actual costs incurred.

Depreciation with respect to the PV Plants in Italy is calculated using the straight-line method over 20 years commencing from the connection to the national grid that represent the estimated useful lives of the assets. Depreciation with respect to the PV Plants in Spain is calculated using the straight-line method over 25 years starting connection to the national grid that represent the estimated useful lives of the assets. During the year ended December 31, 2015, the Company had recorded depreciation expenses with respect to its PV Plants in Italy and Spain of approximately $ 4,879 thousand.

Presented hereunder are data regarding the Company's investments in photovoltaic plants as at December 31, 2015 :

PV Plant Title	Nominal Capacity	Connection to Grid	Cost included in the Book value as at December 31, 2015 US$ in thousands
"Troia 8"	995.67 kWp	January 2011	3,811
"Troia 9"	995.67 kWp	January 2011	3,785
"Del Bianco"	734.40 kWp	April 2011	2,281
"Giaché"	730.01 kWp	April 2011	3,000
"Costantini"	734.40 kWp	April 2011	2,302
"Massaccesi"	749.7 kWp	April 2011	2,982
"Galatina"	994.43 kWp	May 2011	4,473
"Pedale	2,993 kWp	May 2011	12,248
"Acquafresca"	947.6 kWp	June 2011	3,445
"D'Angella"	930.5 kWp	June 2011	3,395
"Soleco"	5,924 kWp	August 2011*	16,690
"Technoenergy"	5,900 kWp	August 2011*	16,540
"Ellomay Spain – Rinconada II"	2,275 kWp	June 2010 *	5,995
"Rodríguez I"	1,675 kWp	November 2011 *	3,985
"Rodríguez II"	2,691 kWp	November 2011 *	7,218
"Fuente Librilla"	1,248 kWp	June 2011 *	3,496

* See Note 6F

Note 8 - Other Payables

	December 31	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Employees and payroll accruals	**193**	155
Accrued Interest	**-**	42
Government authorities	**144**	138
SWAP and forward related balances	**486**	708
Current tax	**1,578**	1,518
Accrued expenses	**822**	1,573
	3,223	4,134

Note 9 - Loans and borrowings

Composed as follows:

	Linkage terms	Interest rate 2015	Interest rate 2014	December 31 2015	December 31 2014
		%		US$ in thousands	
Current maturities of long term loans (refer to Notes 10 and 11)	**EURIBOR**	**1.6-3.5**	1.6-3.15	**1,133**	**677**
				1,133	**677**

Note 10 – Finance Lease Obligation

A. Composed as follows:

	Linkage terms	Interest rate 2014 and 2015	December 31 2015	December 31 2014
		%	US$ in thousands	
Leasing institution	**EURIBOR**	3.5	**4,724**	**5,646**

1. On December 31, 2010, two wholly-owned Italian subsidiaries of the Company entered into financial leasing agreements, (the "Leasing Agreements") in the amount of Euro 3,000 thousand each (Euro 6,000 thousand in total) for the financing of the subsidiaries, with a nominal annual interest rate of 3.43%. The Company is required to make monthly payments in the amount of Euro 20 thousand each, commencing 210 days after issuance, for the duration of the Leasing Agreements (17 years) which are linked to the 3 months EURIBOR. As of December 31, 2011, the first two drawdowns under the Leasing Agreements were received in the aggregate amount of approximately Euro 5 million (approximately $6,483 thousand) net of expenses capitalized in the amount of approximately Euro 1.142 million (approximately $1,476 thousand) comprised mainly of Cadastral tax and VAT paid in connection with the Leasing Agreements. In March 2012, the final drawdown under the Leasing Agreements was received in the amount of approximately Euro 818.5 thousand (approximately $1,080 thousand).

Note 10 – Finance Lease Obligation (cont'd)

A. Composed as follows: (cont'd)

2. The Leasing Agreements include the following covenants:

   a. A declaration that the shareholders credit towards the two Italian wholly-owned subsidiaries will be subordinated to the leasing company's credit;
   b. The Company undertook not to transfer the entire holdings in two wholly-owned Italian subsidiaries and shares not exceeding 20% of its holdings in the wholly-owned Luxembourgian subsidiary that wholly-owns the two Italian subsidiaries;
   c. The Company undertook to assign (as guarantee) the receivables from GSE; and
   d. The Company undertook to encumber in favor of the leasing company the rights in connection with the guarantees provided under the EPC Contracts and the Operation and Maintenance agreements.

3. The Company accounted for the transaction as a sale and a finance leaseback as the Company retained the significant risks and benefits of ownership related to its relevant PV Plants. The carrying value of the photovoltaic plants was left unchanged, with the sales proceeds recorded as a finance lease obligation.
   As of December 31, 2015 financial covenants were met.

B. The aggregate annual maturities are as follows:

	December 31 2015	December 31 2014
	US$ in thousands	
First year (current maturities)	**336**	362
Second year	**347**	374
Third year	**359**	387
Fourth year	**372**	401
Fifth year	**385**	415
Sixth year and thereafter	**3,261**	4,069
	5,060	6,008
Less current maturities	**336**	362
Long-term finance lease obligation	**4,724**	5,646

Note 11 - Long-term Loans

A. Composed as follows:

	Linkage terms	Interest rate 2015	December 31 2015
		%	US$ in thousands
Bank loans	**EURIBOR**	1.6-2.85	12,851
Other long-term loans		3.05	192
			13,043

	Linkage terms	Interest rate 2014	December 31 2014
		%	US$ in thousands
Bank loans	**EURIBOR**	1.6-2	3,087
Other long-term loans	**EURIBOR**	5.15	952
			4,039

1. On February 17, 2011, one of the Company's Italian subsidiaries entered into a project finance facilities credit agreement (the "Finance Agreement") with an Italian bank (Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.). Pursuant to the Finance Agreement a Senior Loan was provided, with respect to the costs of construction of the PV Plants (up to 80% of the relevant amount), in the amount of Euro 4.1 million, accruing interest at the EURIBOR rate, increased by a margin of 200 basis points per annum, to be repaid in six-monthly installments with a maturity date of December 31, 2027.

   The Finance Agreement also requires the payment of commitment fees equal to 0.5% per annum calculated on the undrawn and un-cancelled amount of both the Senior Loan and the VAT Line and certain additional payments, including an arranging fee and an annual agency fee.

   The Company's Italian subsidiary undertook to comply with the following financial covenants verified at each repayment date starting from the first installment of the Senior Loan and up to the final redemption date:
   DSCR (Debt Rate Cover Ratio): equal or greater than 1.25:1;
   LLCR (Loan Life Coverage Ratio): equal or greater than 1.25:1; and
   Debt/Equity: equal or less than 80:20.

   On November 30, 2011, an amount of Euro 4.4 million (approximately $ 5,640 thousand) was drawn down on account of these credit lines. Related expenses capitalized to the loan comprised mainly of related notary fee and bank charges amount to approximately Euro 171 thousand (approximately $221 thousand).
   As of December 31, 2015, the financial covenants were met.

Note 11 - Long-term Loans (cont'd)

A. Composed as follows: (cont'd)

2. On June 29, 2015, the Company entered into a loan agreement with UBI Banca S.c.p.a., in connection with the financing of one of its PV Plants, pursuant to which the Company received financing amounting to approximately Euro 10,271 thousand (approximately $11,522 thousand), net of expenses capitalized in the amount of approximately Euro 409 thousand (approximately $459 thousand) bearing an interest at the Euribor 6 month rate plus 2.85% per annum. The interest on the loan and the principal are to be repaid semi-annually. The final maturity date of this loan is December 31, 2029. Draw down of the loan occurred in September 2015.

   The Company's Italian subsidiary undertook to comply with the following financial parameters verified at each repayment date starting from the first installment of the loan and up to the final redemption date:
   DSCR (Debt Rate Cover Ratio): equal or greater than 1.20:1;
   LLCR (Loan Life Coverage Ratio): equal or greater than 1.20:1; and
   Debt/Equity: equal or less than 75:25.
   As of December 31, 2015, the financial covenants were met.

3. Effective as of March 8, 2012, the Company's 85% owned Spanish subsidiary entered into a loan agreement with the owner of the remaining 15% of its outstanding shares. Pursuant to the Loan Agreement, a line of credit was set up in an amount of Euro 8 million bearing interest at the EURIBOR 6 month rate plus a range of 5.15% per annum for a period of 5 years, and renewable for additional 5 year periods. In July 2015, the Company indirectly acquired the additional 15% interest in the Spanish subsidiary and outstanding loan (See Note 6F).

B. The aggregate annual maturities are as follows:

	December 31 2015	December 31 2014
	US$ in thousands	
First year (current maturities)	**797**	315
Second year	**844**	217
Third year	**883**	1,181
Fourth year	**915**	241
Fifth year	**1,137**	253
Sixth year and thereafter	**9,264**	2,147
	13,840	4,354
Less current maturities	**797**	315
Long-term loans	**13,043**	4,039

C. In order to minimize the interest-rate risk resulting from liabilities to banks and financing institutions in Italy linked to the Euribor, the Company executed swap transactions. See Note 21.

Note 12 - Debentures

A. Composed as follows:

Original amount	Interest Rate	Payment date	December 31, 2015	
			Face value	Carrying amount
US$ in thousands	%	of principal	US$ in thousands	
(*) 57,725	4.6	December 31	**41,123**	**39,952**
	Less current maturities		**5,127**	**4,878**
	Total long-term debentures		**35,996**	**35,074**

(*) The exchange rate is as at the issuance date.

B. Series A Debentures – Details

On January 13, 2014, the Company issued NIS 120,000 thousand (approximately $ 34,404 thousand based on the U.S. Dollar/NIS exchange rate at that time) principal amount of unsecured non-convertible Series A Debentures ("Series A Debentures") through a public offering that was limited to residents of Israel at a price of NIS 973 per unit (each unit comprised of NIS 1,000 principal amount of Series A Debentures). The gross proceeds of the offering were approximately NIS 116,760 thousand (approximately $33,474 thousand, at the date of issuance) and the net proceeds of the offering, net of related expenses such as consultancy fee and commissions were approximately NIS 114,700 thousand (approximately $32,885 thousand).

On June 19, 2014, the Company issued additional NIS 80,341 thousand principal amount of Series A Debentures (approximately $ 23,321 thousand based on the U.S. Dollar/NIS exchange rate at that time) to Israeli classified investors in a private placement at a price of NIS 1,010 per unit. The gross proceeds of the private placement were approximately NIS 81,144 thousand (approximately $23,554 thousand, at the date of issuance) and the net proceeds of the offering, net of related expenses such as consultancy fee and commissions and interest paid on these additional Series A Debentures in June 2014 were approximately NIS 78,900 thousand (approximately $ 22,900 thousand).

The Series A Debentures are traded on the TASE (Tel Aviv Stock Exchange) and have been rated ilA-, on a local scale, by Standard & Poor's Maalot Ltd. The Series A Debentures bear fixed interest at the rate of 4.6% per year and are not linked to the Israeli CPI or otherwise.

The Series A Deed of Trust includes customary provisions and also includes the following: (i) a negative pledge such that the Company may not place a floating charge on all of its assets, subject to certain exceptions, and (ii) an obligation to pay additional interest for certain security rating downgrades, up to an increase of 1% for a decrease of four rating levels compared to the rating at the time of issuance of the Series A Debentures.

Note 12 – Debentures (cont'd)

B. Series A Debentures – Details (cont'd)

The Series A Deed of Trust further includes a number of customary causes for immediate repayment, including a default in connection with certain financial covenants for two consecutive financial quarters, which is not cured within the cure period set forth in the Series A Deed of Trust. The financial covenants are as follows:

(i) The Company's equity, on a consolidated basis, shall not be less than $55 million; (ii) the ratio of (a) the short-term and long-term debt from banks, in addition to the debt to holders of debentures issued by the Company and any other interest-bearing financial obligations, net of cash and cash equivalents and short-term investments and net of project finance, including hedging transactions in connection with such project finance, of the subsidiaries of the Company, or, together, the Net Financial Debt, to (b) the equity of the Company, on a consolidated basis, plus the Net Financial Debt, shall not exceed a rate of 65%; and (iii) the ratio of (a) the Company's equity, on a consolidated basis, to (b) the Company's balance sheet, on a consolidated basis, shall not be less than a rate of 20%.
As at December 31, 2015, all financial covenants were met.

The Series A Deed of Trust further provides that the Company may make distributions (as such term is defined in the Companies Law, e.g. dividends), to shareholders, provided that: (a) the Company's equity following such distribution will not be less than $75 million, (b) the Company shall meet the financial covenants set forth above prior to and following the distribution, (c) the Company will not distribute more than 75% of the distributable profit and (d) the Company will not distribute dividends based on profit due to revaluation (for the removal of doubt, negative goodwill will not be considered a revaluation profit).

C. The aggregate annual maturities are as follows:

	December 31 2015
	US$ in thousands
First year (current maturities)	**4,878**
Second year	**4,924**
Third year	**4,949**
Fourth year	**4,977**
Fifth year	**5,004**
Sixth year and thereafter	**15,220**
	39,952
Less current maturities	**4,878**
Long-term loans	**35,074**

Note 13 - Other Long-term Liabilities

	December 31 2015	December 31 2014
	US$ in thousands	
Government authorities	**131**	182
Swap contracts	**2,344**	3,099
Liabilities for employees benefits	**20**	21
	2,495	3,302

Note 14 - Commitments and Contingent Liabilities

A. Operating lease commitments

The PV Plants are constructed on land leased for 20-25 years under operating lease agreements, which expire on various dates, ranging from 2031 to 2036. In respect to several of the leases the Company has the option to extend the lease for different terms, the latest of which is until 2051. The Company leases its office space under an operating lease that expires in April 2017. The following table summarizes the minimum annual rental commitments as of the periods indicated under the non-cancelable operating leases and sub-lease arrangements with initial or remaining terms of more than one year, reflecting the terms that were in effect as of December 31, 2015:

	Operating lease
	US$ in thousands
Year ended December 31	
2016	320
2017	254
2018	233
2019	233
2020 and thereafter	3,239
Total minimum lease payments	4,279

B. Legal proceedings:

The following is a summary of legal proceedings filed against the Company or its subsidiaries. All amounts are converted to US Dollars at the exchange rate as of December 31, 2015.

1. In December 2003, a customer of a subsidiary filed a lawsuit alleging that a machine purchased by it failed to perform. The customer sought reimbursement of the purchase price paid by it in the amount of approximately $ 237 thousand (as of December 31, 2015). During 2006 the Company launched a counter claim to this lawsuit for the collection of unpaid outstanding invoices which was settled between the parties in May 2010. In January 2010 the court dismissed the customer's lawsuit and in June 2010 the customer filed an appeal. Based on management's estimation and the assessment of its legal counsel, no provision was recorded with respect to this claim.

Note 14 - Commitments and Contingent Liabilities (cont'd)

2. In February 2007, a claim was filed against the Company and one of its former officers by a person claiming to have been an agent of the Company in West Africa for commissions on sales of printers. The claim was for NIS 3,000 thousand ($ 864 thousand as of December 31, 2013). The Company filed a statement of defense denying all claims, both with respect to the causes of action and with respect to the factual allegations in the claim. The plaintiff filed a motion with the Court to strike the Company's Statement of Defense, which was rejected. The plaintiff's filed a motion to appeal to the Supreme Court. That motion was rejected in July 2010. In October 2012, the district court rendered its ruling and rejected the plaintiff's claims in their entirety. In November 2012 an appeal was filed in the Supreme Court by the plaintiff. Written summaries were submitted by the plaintiff and by the defendants by September 2013 and November 4, 2013, respectively. On March 5, 2014 an appeal hearing was held at the Israeli Supreme Court. In accordance with the court's recommendation, the parties agreed to end all their disputes on a settlement for the amount of $ 85 thousand in favor of the plaintiff. The settlement amount was paid in March 2014.

C. Pledges:

The Company placed the following first ranking unlimited pledges and provided the following undertakings to secure its credit facilities:

- A fixed pledge and mortgage on the Company's holdings of Ellomay Clean Energy, Limited Partnership, the holdings of such partnership in U. Dori Energy Infrastructures Ltd. and the holdings of the Company in the general partner of said partnership, Ellomay Clean Energy Ltd as well as on the rights (including shareholders loans) of said general partner in and/or towards the partnership.
- A fixed pledge on Ellomay Clean Energy, Limited Partnership and Ellomay Clean Energy Ltd's bank accounts.
- A floating lien on Ellomay Clean Energy Ltd.'s rights, assets, registered and non-issued capital and goodwill.

Note 15 - Transactions and Balances with Related Parties

A. On December 30, 2008, the Company's shareholders approved the terms of a management services agreement entered into among the Company, Kanir Joint Investments (2005) Limited Partnership ("Kanir") and Meisaf Blue & White Holdings Ltd. ("Meisaf"), a company controlled by the Company's chairman of the board and controlling shareholder, effective as of March 31, 2008 (the "Management Agreement"). According to the Management Agreement, Kanir and Meisaf, through their employees, officers and directors, provide assistance to the Company in all aspects of the new operations process, including but not limited to, any activities to be conducted in connection with identification and evaluation of the business opportunities, the negotiations and the integration and management of any new operations and including discussions with the Company's management to assist and advise them on such matters and on any matters concerning the Company's affairs and business. In consideration of the performance of the management services and the board services pursuant to the Management Agreement, the Company agreed to pay Kanir and Meisaf an aggregate annual management services fee in the amount of $ 250 thousand.

Note 15 - Transactions and Balances with Related Parties (cont'd)

This annual amount was increased to $400,000 in June 2013 following approval by the Audit Committee, Compensation Committee, Board of Directors and by the Company's shareholders at the shareholders' meeting held in June 2013. In addition, in June 2013 the term of the Management Agreement was extended until June 17, 2016 subject to certain rights of early termination.

The Company sub-leases a small part of its office space to a company controlled by Mr. Shlomo Nehama, the Company's chairman of the Board and a controlling shareholder, at a price per square meter based on the price that it pays under its lease agreements. This sub-lease agreement was approved by the Company's Board of Directors.

B. Compensation to key management personnel and interested parties (including directors)

Executive officers and directors participate in the Company's share option programs. For further information see Note 16 regarding share-based payments.

Compensation to key management personnel and interested parties that are employed by the Company:

	Year ended December 31					
	2015		2014		2013	
	Number of People (**)	Amount	Number of People	Amount	Number of people	Amount
		US$ thousands		US$ thousands		US$ thousands
Short-term employee Benefits	**4**	**618**	3	617	2	442
Post-employment Benefits	**4**	**75**	3	53	2	48
Share-based payments	**2**	*****	1	*	1	*

* Less than $1 thousand

** Including retired employees that were not employed throughout the entire year

Compensation to key management personnel (including directors) that are not employed by the Company:

	Year ended December 31					
	2015		2014		2013	
	Number of people	Amount	Number of people	Amount	Number of people	Amount
		US$ thousands		US$ thousands		US$ thousands
Total compensation to directors not employed by the Company	**3**	**68**	3	76	4	90
share-based payments	**3**	**7**	3	*	4	9

* Less than $1 thousand

Note 15 - Transactions and Balances with Related Parties (cont'd)

C. Debts and loans to related and interested parties

	The terms of the loan		Balance as at December 31		Interest income recognized in statement of income for the year ended December 31		
	Interest rate	Linkage base	2015	2014	2015	2014	2013
			US$ thousands				
Dori Energy	8.5 (*)	NIS+CPI	**19,382**	16,239	**1,378**	1,158	314

(*) See note 6A

Note 16 - Equity

A. Composition of share capital

	December 31, 2015		December 31, 2014		December 31, 2013	
	Authorized	Issued and Outstanding(1)	Authorized	Issued and outstanding(1)	Authorized	Issued and Outstanding
	Number of shares					
Ordinary shares of NIS 10.00 par value each	**17,000,000**	**10,678,888 (1)**	17,000,000	10,692,371(1)	17,000,000	10,692,371(1)

(1) Net of treasury shares 254,666 Ordinary shares as of December 31, 2015 and 85,655 Ordinary shares as of December 31, 2014 and 2013, have been purchased according to a share buyback program that was authorized the Company's Board of Directors.

B. Rights attached to shares:

1. Voting rights at the general meeting, right to dividend and rights upon liquidation of the Company.
2. The Ordinary shares of the Company were traded until May 2005 on the NASDAQ Capital Market. From May 19, 2005, the Company's Ordinary shares have been quoted over-the-counter in the "pink sheets" and, commencing August 22, 2011, have been listed on the NYSE MKT (formerly the NYSE Amex). On October 27, 2013, the Company's ordinary shares were also listed for trading on the Tel Aviv Stock Exchange in Israel.

C. Warrants and share options

In August 2013, the Company issued a warrant to purchase 308,427 ordinary shares at an exercise price of $7.97 per share to Mr. Zohar Zisapel that includes a contractual provision that prohibits Mr. Zisapel from exercising such warrant during a 12 month period following the effective date of such warrant if such exercise would result in the Mr. Zisapel beneficially owning more than 4.99% of the Company's ordinary shares. The warrant further provided that it may only be exercised via cashless exercise methods described in the Warrant. Mr. Zohar Zisapel exercised the warrant in June 2015 and received 15,335 ordinary shares.

During August 2015, the Company received an aggregate amount of approximately $1,201 thousand as consideration in connection with the exercise of employee share options to acquire 140,193 ordinary shares.

Note 16 - Equity (cont'd)

D. Translation reserve from foreign operation

The translation reserve comprises all foreign currency differences arising from the translation of the financial statements of foreign operations and presentation currency translation adjustments.

E. Capital management in the Company

The Company's capital management objectives are:

1. To preserve the Company's ability to ensure business continuity thereby creating a return for the shareholders, investors and other interested parties.

2. To ensure adequate return for the shareholders by making reasonable investment decisions based on the level of internal rate of return that is in line with the Company's business activity.

3. To maintain healthy capital ratios in order to support business activity and maximize shareholders value.

F. Dividend distribution and buyback program

On March 18, 2015, the Company's Board of Directors adopted a dividend distribution policy (the "Policy"), pursuant to which the Company intends to distribute a dividend of up to 33% of the annual distributable profits each year, either by way of a cash dividend, a share buyback program or a combination of both. The distribution of the dividends and the dividend amounts pursuant to the Policy are not guaranteed and are subject to the specific approval of the Company's Board of Directors, based on various factors they deem appropriate including, among others, the Company's financial position, the Company's outstanding liabilities and contractual obligations, prospective acquisitions, the Company's business plan and the market conditions.

In May 2015, the Company's Board of Directors approved the repurchase of up to $3,000 thousand of the Company's ordinary shares. The authorized repurchases will be made from time to time in the open market on the NYSE MKT and Tel Aviv Stock Exchange or in privately negotiated transactions. The timing, volume and nature of share repurchases will be at the sole discretion of management and will be dependent on regulatory restrictions, market conditions, the price and availability of the Company's ordinary shares, applicable securities laws and other factors, including compliance with the terms of the Series A Debentures. No assurance can be given that any particular amount of ordinary shares will be repurchased. The buyback program does not obligate the Company to acquire a specific number of shares in any period, and it may be modified, suspended, extended or discontinued at any time, without prior notice. As of December 31, 2015, the Company repurchased 169,011 ordinary shares in the NYSE MKT under this buyback program.

Note 17 - Share-Based Payment

A. Expenses recognized in the financial statements

The expenses recognized in the financial statements for services received from employees is shown in the following table:

	Year ended December 31		
	2015	2014	2013
	US$ thousand		
Expenses arising from share-based payment Transactions	**7**	*	9

* Less than $1 thousand

The share-based payments that the Company granted to its employees are described below. Other than the revision to the 1998 Plan (as hereinafter defined) during 2013, there have been no modifications or cancellations to any of the employee stock options plans during 2015, 2014 or 2013. The amount recognized as an expense is adjusted to reflect the actual number of share options that are expected to vest.

The fair value of the options is estimated using a Black-Scholes options pricing model with the following weighted average assumptions:

	Year ended December 31	
	2015	2014
Dividend yield	**0%**	0%
Expected volatility	**0.332**	0.334
Risk-free interest	**0. 68%**	0. 475%
Expected life (in years)	**2-3**	2-3

A. Expenses recognized in the financial statements (cont'd)

All options granted during 2015, 2014 and 2013 were granted with exercise price equal to or higher than the market price on the date of grant. Weighted average fair values and exercise price of options on dates of grant are as follows:

	Equal market price	
	2015	2014
	US$	
Weighted average exercise prices	**8.96**	9.37
Weighted average fair value on grant date	**1.7**	1.8

B. Stock Option Plans

In December 1998, the Company's shareholders approved the non-employee director stock option plan (the "1998 Plan"). Each option granted under the 1998 Plan is vested immediately and expires after 10

years. Generally, the Company grants options under the plan with an exercise price equal to the market price of the underlying shares on the date of grant. An aggregate amount of not more than 75,000

Note 17 - Share-Based Payment (cont'd)

ordinary shares was reserved for grants under the 1998 Plan. The original expiration date of the 1998 Plan pursuant to its terms was December 8, 2008 (10 years after its adoption). At the General Meeting of the Company's shareholders, held on January 31, 2008, the term of the 1998 Plan was extended and as a result it will expire on December 8, 2018, unless earlier terminated by the Board. In connection with the adoption of the Company's compensation policy in 2013, the 1998 Plan was amended to provide that options granted under the 1998 Plan will become exercisable based on the vesting schedule determined in the approvals of the option grant.

During 2015, 2014 and 2013, the Company granted to directors 3,000, 3,000 and 4,000 options, respectively, under the 1998 Plan.

In August 2000, the Company's board of directors adopted the 2000 Stock Option Plan (the "2000 Plan"). The initial reserve to the 2000 Plan was 200,000 options that may be granted to officers, directors, employees and consultants of the Company and its subsidiaries. The options usually vest over a three year period. The exercise price of the options under the 2000 Plan is determined to be not less than 80% of the fair market value of the Company's ordinary shares at the time of grant, and they usually expire after 10 years from the date of grant. In June 2008 the Company's board of directors extended the 2000 Plan by an additional 10 years and the current expiration date of the 2000 Plan is August 31, 2018.

As of December 31, 2015, 19,502 options are outstanding and 38,083 ordinary shares are available for future grants under the 1998 Plan. As of December 31, 2015, no options are outstanding and 595,009 ordinary shares are available for future grants under the 2000 Plan. Options that are cancelled or forfeited become available for future grant.

C. Changes during the year:

The following table lists the number of share options, the weighted average exercise prices of share options during the current year:

	2015		**2014**		**2013**	
	Number of options	**Weighted average exercise price**	**Number of options**	**Weighted average exercise price**	**Number of options**	**Weighted average exercise price**
		US$		**US$**		**US$**
Outstanding at beginning of year	**157,821**	**8.26**	155,787	8.24	151,742	8.24
Granted during the year	**3,000**	**8.96**	3,034	9.37	4,045	8.48
Exercised during the year	**(140,193)**	**8.33**	-	-	-	-
Expired during the year	**(1,126)**	**8.40**	(1,000)	8.48	-	-
Outstanding at end of year	**19,502**	**7.19**	157,821	8.26	155,787	8.24
Exercisable at						

end of year	**18,502**	**7.10**	156,745	8.32	153,708	8.24

Note 17 - Share-Based Payment (cont'd)

D. The weighted average remaining contractual life for the share options outstanding as of December 31, 2015 was 4.95- 8.59 years (as of December 31, 2014: 2.56-4.15 years and as of December 31, 2013: 4.76-6.89 years).

E. The range of exercise prices for share options outstanding as of December 31, 2015 was $4.7-$9.37 (as of December 31, 2014: $ 3.1- $ 9.37 and as of December 31, 2013: $ 3.1- $ 9.2).

Note 18 - Details of the Statements of Comprehensive Income (Loss)

A. Financing income and expenses:

1. Financing income

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
		US$ in thousands	
Interest income	**260**	230	204
Change in fair value of derivatives	**3,485**	-	1,543
Forward gain	**2,087**	-	-
Gain from exchange rate differences, net	**-**	2,015	-
Total financing income	**5,832**	2,245	1,747

2. Financing expenses

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
		US$ in thousands	
Change in fair value of derivatives	**-**	1,048	-
Swap interest	**446**	1,383	768
Debentures interest and related expenses	**2,450**	2,336	-
Share-based payment	**-**	-	513
Interest on loans	**360**	782	1,258
Loss from exchange rate differences, net	**1,820**	-	1,434
Bank charges and other commissions	**164**	91	228
Total financing expenses	**5,240**	5,640	4,201

B. Operating Costs and Depreciation

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
		US$ in thousands	
Depreciation	**4,912**	5,452	4,021
Professional services	**119**	163	165
Annual rent	**261**	263	215
Operating and maintenance services	**1,498**	1,708	1,251
Insurance	**221**	261	250
Other	**755**	692	500
Total operating costs	**7,766**	8,539	6,402

Note 18 - Details of the Statements of Comprehensive Income (Loss) (Cont'd)

C. General and administrative expenses

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
	US$ in thousands		
Salaries and related compensation	**1,458**	1,503	1,100
Professional services	**1,747**	2,709	2,608
Expenses in connection with Manara project (**)	**1,027**		
Income from Bond enforcement (*)	**-**	-	(596)
Other	**(487)**	41	337
Total general and administrative expenses	**3,745**	4,253	3,449

(*) The contractor of four of the Company's photovoltaic plants (Del Bianco, Giache, Constantini and Massaccesi) has entered into insolvency proceedings during 2012 that are subject to an arrangement with its creditors. In connection with such insolvency proceedings, the Company enforced the bonds received from the contractor as part of its obligations under the EPC agreements and received an amount of approximately $ 596 thousand.
(**) 75% owned by the Company

D. Other income (expense), net

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
	US$ in thousands		
Other income in connection with the Erez electricity pumped storage project (see Note 6)	**16**	1,704	-
Reevaluation of option to acquire additional shares	**5**	(372)	(236)
Other	**-**	106	194
Total other income (expenses), net	**21**	1,438	(42)

Note 19 - Taxes on Income

A. Regional Taxation

Israeli taxation

Corporate tax rate

Presented hereunder are the tax rates relevant to the Company in the years 2013-2015:
2013 – 25%, 2014 – 26.5%, 2015 – 26.5%

On August 5, 2013, the Knesset passed the Law for Changes in National Priorities (Legislative Amendments for Achieving Budget Objectives in the Years 2013 and 2014), 2013, by which, inter alia, the corporate tax rate would be raised by 1.5% to a rate of 26.5% as from 2014.

On January 5, 2016 the Knesset passed an amendment to the Israeli Income Tax Ordinance, by which, inter alia, the corporate tax rate would be decreased to a rate of 25% as from 2016.
Current taxes for the reported periods are calculated according to the tax rates presented above.

If the law had been substantively enacted before December 31, 2015 it would not have any effect on the financial statements as at December 31, 2015.

Note 19 - Taxes on Income (cont'd)

A. Regional Taxation (cont'd)

Luxembourg taxation

Corporate tax rate

Corporate Income Tax rate is 29.22 %. Minimum tax payments are made based on the entity's total assets and are considered as a conditional advance tax payment on corporate income tax due in future tax periods.

Italian taxation

Corporate tax rate

As a rule, corporate income tax (named IRES from 2004) is payable by all resident companies on income from any source, whether earned in Italy or abroad, at the rate of 27.5%. Starting from 2017 the IRES rate is reduced to 24%.Both resident and non-resident companies are subject to regional income tax (IRAP), but only on income arising in Italy at the rate from 3.90% to 4.82%, depending on the Region (see note 6G).

Spanish taxation

As a rule, corporate income tax is payable by all resident companies on income from any source, whether earned in Spain or abroad at the rate of 30%. Small sized Spanish entities, with an aggregate turnover of less than EUR 10 million, pay a tax rate of 25%. The Company's Spanish subsidiaries pay a tax rate of 25%.

B. Composition of income tax benefit (taxes on income):

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
		US$ in thousands	
Current tax income (expense)			
Current year	**(417)**	(806)	(1,045)
Previous years	**970**	40	71
Reverse of uncertain tax positions	**(86)**	469	209
	467	(297)	(765)
Deferred tax income			
Creation and reversal of temporary differences	**1,466**	96	520
Tax benefit (taxes on income)	**1,933**	(201)	(245)

Note 19 - Taxes on Income (cont'd)

C. Theoretical tax:

Statutory rate applied to corporations in Israel and the actual tax expense, is as follows:

	2015	2014	2013
		US$ in thousands	
Profit before taxes on income	**5,365**	6,847	10,332
Primary tax rate of the Company	**26.5%**	26.5%	25%
Tax on income	**(1,422)**	(1,814)	(2,583)
Profit (loss) subject to different tax rate	**(292)**	94	(117)
Foreign exchange differences	**2**	(142)	82
Differences in connection with gain on bargain purchases	**-**	999	2,267
Creation of deferred taxes for tax losses and benefits from previous years for which deferred taxes were not created in the past	**2,710**	357	-
Neutralization of tax calculated in respect of the Company's share in profits of equity accounted investees	**648**	482	-
Unrecognized tax profit (losses) and reserve of uncertain tax position and others	**287**	(177)	106
Actual tax benefit (tax on income)	**1,933**	(201)	(245)

D. Carry forward tax losses:

As of December 31, 2015, Ellomay Capital Ltd. had available carry forward tax losses, carry forward capital tax losses and deductions aggregating to approximately $ 36,143 thousand, which have no expiration date.
Deferred taxes of the Company have not been recognized as the Company and its non-operating subsidiaries' carry forward tax losses. Deferred taxes are recognized by operating subsidiaries for unused tax losses, tax benefits and deductible temporary differences, to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which they can be utilized.

The Company's management currently believes that as Ellomay Capital Ltd. has a history of losses it is more likely than not that the deferred tax regarding all losses carry forward will not be utilized in the foreseeable future.

Note 19 - Taxes on Income (cont'd)

E Deferred taxes:

	Financial assets	Fixed assets	Finance lease obligations and long term loans	Swap contract	Losses on income	Total
	US$ in thousands					
Balance of deferred tax asset (liability) as at January 1, 2014	-	(2,723)	3,394	178	464	1,313
Changes recognized in profit or loss	(1,276)	71	93	(5)	1,213	96
Changes recognized due to business combination		(1,616)	-	-	691	(925)
Changes recognized in other comprehensive income	-	497	(248)	(20)	(296)	(67)
Balance of deferred tax asset (liability) as at December 31, 2014	(1,276)	(3,771)	3,239	153	2,072	417

	Financial assets	Fixed assets	Finance lease obligations and long term loans	Swap contract	Losses on income	Total
	US$ in thousands					
Balance of deferred tax asset (liability) as at January 1, 2015	**(1,276)**	**(3,771)**	**3,239**	**153**	**2,072**	**417**
Changes recognized in profit or loss	**(13)**	**95**	**(535)**	**15**	**1,904**	**1,466**
Changes recognized in other comprehensive income	-	**390**	**(367)**	**(16)**	**127**	**134**
Balance of deferred tax asset (liability) as at December 31, 2015	**(1,289)**	**(3,286)**	**2,337**	**152**	**4,103**	**2,017**

F. Provision for tax uncertainties:

As of December 31, 2015, the total amount of unrecognized tax benefits was $ 1,341 thousand, which, if recognized, would affect the effective tax rates in future periods. Management performs a comprehensive review of its global tax positions on an annual basis and accrues amounts for contingent tax liabilities. Based on these reviews, the result of discussions and resolutions of matters with certain tax authorities and the closure of tax years subject to tax audit, reserves are adjusted as necessary. However, future results may include favorable or unfavorable adjustments to estimated tax liabilities in the period the assessments are determined or resolved.

Note 20 - Earnings Per Share

The following table sets forth the computation of basic and diluted earnings per share:

	For the year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
	US$ in thousands (other than share and per share data)		
Net income attributed to owners of the Company	**7,553**	6,658	10,068
Weighted average ordinary shares outstanding (1)	**10,715,634**	10,692,371	10,692,371
Dilutive effect:			
Stock options and warrants	**42,736**	115,917	60,437
Diluted weighted average ordinary shares Outstanding	**10,758,370**	10,808,288	10,752,808
Basic profit per share from continuing operations	**0.7**	0.62	0.94
Diluted profit per share from continuing operations	**0.7**	0.62	0.94

(1) Net of treasury shares.

Note 21 - Financial Instruments

A. Overview

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- Credit risk
- Liquidity risk
- Market risk

This note presents quantitative and qualitative information about the Company's exposure to each of the above risks, and the Company's objectives, policies and processes for measuring and managing risk.

In order to manage these risks and as described hereunder, the Company executes transactions in derivative financial instruments. Presented hereunder is the composition of the derivatives:

	For the year ended December	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Derivatives presented under non-current assets		
Forward contracts	**3,615**	657
Derivatives presented under current liabilities		
SWAP contracts	**(486)**	(708)
Derivatives presented under non-current liabilities		
SWAP contracts	**(2,344)**	(3,099)

The following table sets forth the details of the Company's Forward and SWAP contracts with banking institutions:

	December 31, 2015			
	Currency/ linkage/interest rate receivable	Currency/ Linkage/interest rate Payable	Date of expiration	Fair value - US$ in thousand
EUR 8 million interest swap transaction for a period of 17 years, amortized semi-annually	Euribor 6 months	Fixed 2.67%	September 7, 2027	(811)
Euro 10 million interest swap transaction for a period of 17 years, amortized quarterly	Euribor 3 months	Fixed 3. 3.595%	April 3, 2028	(1,475)
Euro 3.75 million interest swap transaction for a period of 15 years, semi-annually.	Euribor 6 months	Fixed 2.53%	June 30, 2027	(368)
Euro 7.5 million interest rate swap transaction for a period of 12 years, semi-annually.	Euribor 6 months	Fixed 1.17%	December 31, 2027	(176)
Forward EUR/USD contracts with an aggregate EUR denominated principal of EUR 22.5 million.	weighted average rate of approximately 1.3		September 2016- January 2019	3,615

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

B. Risk management framework

The Company's management and board of directors have overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework.

C. Credit Risk

As at December 31, 2015, the Company does not have any significant concentration of credit risk.

Cash and short-term deposits
As at December 31, 2015 and 2014, the Company had cash and cash equivalents in the amount of $ 18,717 thousand and $ 15,758 thousand, respectively, and short-term deposits in the amount of $ 3,980 thousand in 2014. The Company's cash and cash equivalents and short-term deposits are deposited with financial institutions that received a credit rating (international rating scale). See also Note 3.

Marketable securities
As at December 31, 2015, the Company invested in a traded Bond in an amount of $ 6,499 thousand with the intention to maintain the value of its liquid resources. See also Note 4 and Note -2G.

Restricted cash
As at December 31, 2015 and 2014, the Company had a balance of current restricted cash of $ 79 thousand and $ 283 thousand, respectively, and a balance of non-current restricted cash of $ 5,317 thousand and $ 5,134 thousand, respectively. See also Note 4.

Trade and other receivables
As at December 31, 2015 and 2014, the Company had a balance of trade receivables of $ 69 thousand and $214 thousand, respectively. This balance mainly refers to NEXUS or GNERA that represent the PV Plants located in Spain in its dealings with the Spanish National Energy Commission, and are due within 60 days from issuance.
As at December 31, 2015 and 2014, the Company had a balance of revenue receivables of $ 2,875 thousand and $ 1,713 thousand, respectively. This balance refers to amounts to be paid from GSE, Italy's energy regulation agency and from NEXUS or GNERA that represent the PV Plants located in Spain in its dealings with the Spanish National Energy Commission , and is due within 90 days from the end of the month.
The Company's management closely monitors the economic and political environment in which it operates. As a result of continued economic crisis in Europe, especially in Italy and Spain, the applicable legislator reduced benefits provided to operators of PV plants. Such reductions did not have a significant adverse impact on the Company's future revenues. As per the Company's management estimations there are no significant credit risks assigned to the trade receivables and income receivables as these amounts are due by governmental agencies.
As at December 31, 2015 and 2014, the Company had a balance of government authorities' receivables of $1,276 thousand and $ 3,390 thousand, respectively. This balance refers to vat and withholding tax receivables in Italy and Spain.

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

D. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's reputation.

The Company has contractual commitments due to financing agreements and EPC and O&M agreements of its subsidiaries in Italy and Spain. See also Note 14A.

The following are the contractual maturities of financial liabilities at undiscounted amounts and based on the future rates forecasted at the reporting date, including estimated interest payments. This disclosure excludes the impact of netting agreements:

	December 31, 2015					
	Carrying amount	Contractual cash flows	Less than 1 year	2 years	3-5 years	More than 5 years
	US$ in thousands					
Non-derivative financial liabilities						
Long term loans, including current maturities	**13,840**	**16,728**	**1,173**	**1,198**	**3,856**	**10,501**
Finance lease obligation including current maturities	**5,060**	**6,260**	**511**	**511**	**1,529**	**3,709**
Debentures	**39,952**	**49,578**	**7,024**	**6,788**	**18,946**	**16,820**
Trade payables and other accounts payable	**1,559**	**1,559**	**1,559**	**-**	**-**	**-**
	60,411	**74,125**	**10,267**	**8,497**	**24,331**	**31,030**
Derivative finance liabilities						
Swap contracts	**2,830**	**2,830**	**486**	**823**	**623**	**898**
	2,830	**2,830**	**486**	**823**	**623**	**898**
Derivative finance Assets						
Forward contracts	**3,615**	**3,615**	**-**	**3,325**	**290**	**-**
	3,615	**3,615**	**-**	**3,325**	**290**	**-**

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

D. Liquidity risk (cont'd)

	December 31, 2014					
	Carrying Amount	Contractual cash flows	Less than 1 year	2 years	3-5 years	More than 5 years
	US$ in thousands					
Non-derivative financial liabilities						
Long term loans, including current maturities	**4,354**	**5,120**	**432**	**286**	**2,058**	**2,344**
Finance lease obligation including current maturities	**6,008**	**7,558**	**571**	**571**	**1,708**	**4,708**
Loans and borrowings	**44,926**	**57,026**	**7,284**	**7,047**	**19,719**	**22,976**
Trade payables and other accounts payable	**2,774**	**2,774**	**2,774**	**-**	**-**	**-**
	58,062	**72,478**	**11,061**	**7,904**	**23,485**	**30,028**
Derivative finance liabilities						
Swap contracts	**3,807**	**3,807**	**708**	**1,154**	**736**	**1,209**
	3,807	**3,807**	**708**	**1,154**	**736**	**1,209**
Derivative finance Assets						
Forward contracts	**657**	**657**	**-**	**494**	**163**	**-**
	657	**657**	**-**	**494**	**163**	**-**

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimizing the return.

The principal risks that the Company faces, as assessed by management, are as follows: a change in the regulation applicable to the area of activity, a change in the tariffs as approved by the Electricity Authority in Italy and Spain, changes in the situation of the electricity and gas market, political and security events.

(1) Foreign currency risk

As a result of the Company's operations and presentation currency, the Company is exposed to the impact of exchange rate fluctuations of the EUR/USD and NIS/EUR on the Company's balance sheet.

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk

The Company's exposure to linkage and foreign currency risk except in respect of derivatives (see hereunder) was as follow:

	December 31, 2015				
	Non-monetary	NIS	Unlinked	EURO	Total
	US$ in thousands				
Current assets:					
Cash and cash equivalents	-	160	16,355	2,202	18,717
Marketable securities	-	-	6,499	-	6,499
ST deposits	-	-	-	-	-
ST restricted cash	-	-	-	79	79
Trade receivables	-	-	-	69	69
Other accounts receivables	3,090	290	30	4,739	8,149
Non-current assets:					
Investments in equity accounted investees	33,970	-	-	-	37,031
Financial asset	-	1,250	-	3,615	4,865
Property, plant and equipment, net	78,975	-	-	-	78,975
LT restricted cash	-	-	4,217	1,100	5,317
Deferred tax	2,840	-	-	-	2,840
Other assets	3,803	-	-	-	847
Current liabilities:					
Loans and borrowings	-	-	-	(1,133)	(1,133)
ST Debentures	-	(4,878)	-	-	(4,878)
Accounts payable	-	(28)	-	(841)	(869)
Accrued expenses and other payables	(486)	(592)	(1,341)	(804)	(3,223)
Non-current liabilities:					
Finance lease obligations	-	-	-	(4,724)	(4,724)
Long-term loans	-	(192)	-	(12,851)	(13,043)
LT Debentures	-	(35,074)	-	-	(35,074)
Deferred tax	(823)	-	-	-	(823)
Other long-term liabilities	(2,475)	(20)	-	-	(2,495)
Total exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	115,938	(39,084)	25,760	(8,549)	94,065

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk (cont'd)

	December 31, 2014				
	Non-monetary	NIS	Unlinked	EURO	Total
			US$ in thousands		
Current assets:					
Cash and cash equivalents	-	6,184	5,850	3,724	15,758
Marketable securities	-	-	3,650	-	3,650
ST deposits	-	-	3,980	-	3,980
ST restricted cash	-	-	-	283	283
Trade receivables	-	-	-	214	214
Other accounts receivables	700	110	19	5,100	5,929
Non-current assets:					
Investments in equity accounted investees	27,237	-	-	-	27,237
Financial asset	17	1,238	-	657	1,912
Property, plant and equipment, net	93,513	-	-	-	93,513
LT restricted cash	-	-	4,273	861	5,134
Other assets	1,477	-	-	-	1,477
Current liabilities:					
Loans and borrowings	-	-	-	(677)	(677)
ST Debentures	-	(4,884)	-	-	(4,884)
Accounts payable	-	(55)	(102)	(1,072)	(1,229)
Accrued expenses and other payables	(1,262)	(832)	(600)	(1,440)	(4,134)
Non-current liabilities:					
Finance lease obligations	-	-	-	(5,646)	(5,646)
Long-term loans	-	-	-	(4,039)	(4,039)
LT Debentures	-	(40,042)	-	-	(40,042)
Other long-term liabilities	(1,008)	(163)	-	(3,139)	(4,310)
Total exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	120,674	(38,444)	17,070	(5,174)	94,126

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk (cont'd)

Information regarding significant exchange rates:

	For the year ended December 31			
	2015		2014	
	Rate of Change		Rate of change	
	%	USD	%	USD
1 Euro	**(10.4)**	**1.088**	(11.8)	1.215
1 NIS	**(0.3)**	**0.256**	(10.7)	0.257

(b) Sensitivity analysis

A change as at December 31 in the exchange rates of the following Euro against the USD, as indicated below would have increased (decreased) profit or loss and equity by the amounts shown below (after tax). This analysis is based on foreign currency exchange rate that the Company considered to be reasonably possible at the end of the reporting period. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

	December 31, 2015	
	Increase	Decrease
	Profit or loss	Profit or loss
	US$ thousands	
Change in the exchange rate of:		
5% in the Euro	**(465)**	**465**
5% in NIS	**(7,625)**	**7,625**

	December 31, 2014	
	Increase	Decrease
	Profit or loss	Profit or loss
	US$ thousands	
Change in the exchange rate of:		
5% in the Euro	16	(16)
5% in NIS	(7,414)	7,414

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

Interest rate risk

The Company is exposed to changes in fair value, as a result of changes in interest rate in connection with its loans and borrowings. The debt instruments of the Company bear interest at variable rates.

Sensitivity analysis

A change in interest rate would have increased (decreased) profit or loss by the amounts shown below:

	December 31,	
	2015	2014
	Profit or loss	Profit or loss
	US$ in thousands	
Increase of 1%	**864**	1,001
Increase of 3%	**2,587**	2,886
Decrease of 1%	**(857)**	(884)
Decrease of 3%	**(2,581)**	(2,770)

F. Fair value

(1) Fair values versus carrying amounts

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, other accounts receivables, pledged deposits, financial derivatives credit from banks and trade payables and other accounts payables are the same or proximate to their fair value.

The fair values of the other financial liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	December 31, 2015					
		Fair value				
	Carrying amount	Level 1	Level 2	Level 3	Valuation techniques for determining fair value	Inputs used to determine fair value
	US$ in thousands					
Non-current liabilities:						
Debentures	**39,952**	**42,639**				
Loans from banks and others (including current maturities)	**13,840**	**-**	**14,905**	**-**	Future cash flows by the market interest rate on the date of measurement.	Discount rate of Euribor+ 2.53%
Finance lease obligations (including current maturities)	**5,060**	**-**	**5,041**	**-**	Future cash flows by the market interest rate on the date of measurement.	Discount rate of Euribor+ 2.85%
	58,852	**42,639**	**19,946**	**-**		

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value

(2) Interest rates used for determining fair value

The interest rates used to discount estimated cash flows, when applicable, are based on the government yield curve at the reporting date plus an adequate credit spread, and were as follows:

	December 31	
	2015	2014
	%	
Non-current liabilities:		
Loans from banks	**Euribor+ 2.53%**	Euribor+ 2.85%
Finance lease obligations	**Euribor+ 2.85%**	Euribor+ 2.85%

(3) Fair value hierarchy

The financial instruments presented at fair value are grouped into classes with similar characteristics using the following fair value hierarchy which is determined based on the source of data used in the measurement:

Level 1	- Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
Level 2	- Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable either directly or indirectly.
Level 3	- Inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value (cont'd)

(3) Fair value hierarchy (cont'd)

	December 31, 2015				
	Level 1	Level 2	Level 3	Total	Valuation techniques for determining fair value
	US$ in thousands				
Income receivable in connection with the Erez electricity pumped storage project (see Note 6)			**1,249**	**1,249**	The fair value of the income receivable in connection with the Erez electricity pumped storage project was calculated according to the cash flows expected to be received in 4.5 years following the financial closing of the project, discounted at a weighted interest rate of 2.36% reflecting the credit risk of the debtor.
Option to require additional shares in investee			*		
Marketable securities		**6,499**		**6,499**	Market price
Forward contracts		**3,615**		**3,615**	Fair value measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustment required for the parties' credit risks.
Swap contracts	**-**	**(2,830)**		**(2,830)**	Fair value is measured by discounting the future cash flows, over the period of the contract and using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustment required for the parties' credit risks.

* Less than $ 1 thousand

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value (cont'd)

(4) Level 3 financial instruments carried at fair value

The table hereunder presents reconciliation from the beginning balance to the ending balance of financial instruments carried at fair value in level 3 of the fair value hierarchy:

Income receivable in connection with the Erez electricity pumped storage project

	Financial assets	
	Option to purchase Additional shares in Investee	**Income receivable in connection with the Erez electricity Pumped storage project**
	US$ in thousands	
Balance as at December 31, 2013	**389**	**-**
Total income recognized in profit or loss	**(372)**	**1,704**
Paid	**-**	**(349)**
Foreign Currency translation adjustments	**(*)**	**(117)**
Balance as at December 31, 2014	**17**	**1,238**
Total income recognized in profit or loss	**-**	**144**
Exercise of first option to acquire additional shares	**(17)**	**-**
Foreign Currency translation adjustments	**(*)**	**(132)**
Balance as at December 31, 2015	**(*)**	**1,250**

* Less than $1 thousand

Note 22 - Segments Information

The Company's chief operating decision maker (CODM) reviews internal management reports on a consolidated basis. The Company has only one strategic business unit.

Geographical information
The Company is domiciled in Israel and it operates in Italy and in Spain through its subsidiaries that own sixteen PV Plants and in Israel primarily through Dori Energy.

The following table lists the revenues from the Company's operation in Italy and Spain:

	For the year ended December 31		
	2015	2014	2013
	US$ in thousands		
Italy	**10,620**	13,259	11,673
Spain	**3,197**	2,523	1,309
Total income	**13,817**	15,782	12,982

The following table lists the fixed assets, net from the Company's operation:

	For the year ended December 31	
	2015	2014
	US$ in thousands	
Israel	**51**	88
Italy	**60,565**	71,927
Spain	**18,359**	21,498
Total fixed assets, net	**78,975**	93,513

Major customer
Revenues are mainly derived from one customer in each of the Italian and Spanish subsidiaries (government agencies).

Note 23 - Subsequent Events

On March 23, 2016, the Company announced the decision to distribute a cash dividend in the amount of $0.225 per share (an aggregate distribution of approximately $2,400 thousand).

Ellomay Capital Ltd. and its Subsidiaries

Condensed Consolidated Interim Financial Statements As at June 30, 2016 (Unaudited)

Contents

	Page
Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position	F-75
Condensed Consolidated Interim Statements of Comprehensive Income (Loss)	F-76
Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Equity	F-77-78
Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows	F-79
Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements	F-80

Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position

	Note	June 30 2016 Unaudited	December 31 2015 Audited
		US$ in thousands	
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents		**16,715**	18,717
Marketable securities		**5,515**	6,499
Restricted cash		**80**	79
Trade receivables		**314**	69
Other receivables and prepaid expenses	5	**14,471**	8,149
		37,095	33,513
Non-current assets			
Investment in equity accounted investee	6	**30,241**	33,970
Financial assets		**4,813**	4,865
Fixed assets		**78,321**	78,975
Restricted cash and deposits		**5,380**	5,317
Deferred tax		**2,852**	2,840
Other assets		**985**	847
		122,592	126,814
Total assets		**159,687**	160,327
Liabilities and Equity			
Current liabilities			
Loans and borrowings		**1,208**	1,133
Debentures		**4,973**	4,878
Trade payables		**1,013**	869
Other payables		**3,348**	3,223
		10,542	10,103
Non-current liabilities			
Finance lease obligations		**4,658**	4,724
Long-term loans		**12,946**	13,043
Debentures		**35,629**	35,074
Deferred tax		**903**	823
Other long-term liabilities		**3,275**	2,495
		57,411	56,159
Total liabilities		**67,953**	66,262
Equity			
Share capital		**26,597**	26,597
Share premium		**77,724**	77,723
Treasury shares		**(1,980)**	(1,972)
Reserves		**(13,464)**	(15,215)
Retained earnings		**3,320**	7,200
Total equity attributed to shareholders of the Company		**92,197**	94,333
Non-Controlling Interest		**(463)**	(268)
Total equity		**91,734**	94,065
Total liabilities and equity		**159,687**	160,327

The accompanying notes are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

Condensed Consolidated Interim Statements of Comprehensive Income (Loss)

	For the six months ended June 30, 2016	For the six months ended June 30, 2015	For the year ended December 31, 2015
	Unaudited	Unaudited	Audited
	US$ in thousands (except per share amounts)		
Revenues	**6, 513**	7,228	13,817
Operating expenses	**(1,159)**	(1,472)	(2,854)
Depreciation expenses	**(2,518)**	(2,456)	(4,912)
Gross profit	**2,836**	3,300	6,051
General and administrative expenses	**(1,840)**	(1,706)	(3,745)
Share of profits of equity accounted investee	**312**	217	2,446
Other income, net	**85**	57	21
Operating Profit	**1,393**	1,868	4,773
Financing income	**164**	122	2,347
Financing income (expenses) in connection with derivatives, net	**(1,024)**	5,306	3,485
Financing expenses	**(1,895)**	(4,101)	(5,240)
Financing income (expenses), net	**(2,755)**	1,327	592
Profit (loss) before taxes on income	**(1,362)**	3,195	5,365
Tax benefit (taxes on income)	**(309)**	(598)	1,933
Net income (loss) for the period	**(1,671)**	2,597	7,298
Income (loss) attributable to:			
Shareholders of the Company	**(1,476)**	2,716	7,553
Non-controlling interests	**(195)**	(119)	(255)
Net income (loss) for the period	**(1,671)**	2,597	7,298
Other comprehensive income (loss)			
Items that are or may be reclassified to profit or loss:			
Foreign currency translation adjustments	**(267)**	699	(141)
Items that would not be reclassified to profit or loss:			
Presentation currency translation adjustments	**2,018**	(5,459)	(6,947)
Total other comprehensive income (loss)	**1,751**	(4,760)	(7,088)
Total comprehensive income (loss)	**80**	(2,163)	210
Basic net earnings (loss) per share	**(0.14)**	0.26	0.7
Diluted net earnings (loss) per share	**(0.14)**	0.25	0.7

The accompanying notes are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Attributable to owners of the Company								
	Share capital	Share premium	Retained earnings	Treasury shares	Translation reserve from foreign operations	Presentation currency translation reserve	Total	Non-controlling interests	Total Equity
	US$ in thousands								
	Unaudited								
For the six months ended June 30, 2016									
Balance as at January 1, 2016	**26,597**	**77,723**	**7,200**	**(1,972)**	**814**	**(16,029)**	**94,333**	**(268)**	**94,065**
Loss for the period	**-**	**-**	**(1,476)**	**-**	**-**	**-**	**(1,476)**	**(195)**	**(1,671)**
Other comprehensive loss	**-**	**-**	**-**	**-**	**(267)**	**2,018**	**1,751**	**-**	**1,751**
Total comprehensive loss	**-**	**-**	**(1,476)**	**-**	**(267)**	**2,018**	**275**	**(195)**	**80**
Dividend distribution	**-**	**-**	**(2,404)**	**-**	**-**	**-**	**(2,404)**	**-**	**(2,404)**
Share-based payments	**-**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1**	**-**	**1**
Own shares acquired	**-**	**-**	**-**	**(8)**	**-**	**-**	**(8)**	**-**	**(8)**
Balance as at June 30, 2016	**26,597**	**77,724**	**3,320**	**(1,980)**	**547**	**(14,011)**	**92,197**	**(463)**	**91,734**

	Attributable to owners of the Company								
	Share capital	Share premium	Retained earnings (Accumulated Deficit)	Treasury shares	Translation reserve from foreign operations	Presentation currency translation reserve	Total	Non-controlling interests	Total Equity
	US$ in thousands								
	Unaudited								
For the six months ended June 30, 2015									
Balance as at January 1, 2015	26,180	76,932	(353)	(522)	955	(9,082)	94,110	16	94,126
Income for the period	-	-	2,716	-	-	-	2,716	(119)	2,597
Other comprehensive loss	-	-	-	-	699	(5,459)	(4,760)	-	(4,760)
Total comprehensive loss	-	-	2,716	-	699	(5,459)	(2,044)	(119)	(2,163)
Share-based payments	-	24	-	-	-	-	24	-	24
Warrants and options exercise	60	(16)	-	-	-	-	44	-	44
Balance as at June 30, 2015	26,240	76,940	2,363	(522)	1,654	(14,541)	92,134	(103)	92,031

Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Attributable to owners of the Company								
	Share capital	Share premium	Retained earnings (Accumulated Deficit)	Treasury shares	Translation reserve from foreign operations	Presentation currency translation reserve	Total	Non-controlling interests	Total Equity
	US$ in thousands								
	Audited								
For the year ended December 31, 2015									
Balance as at January 1, 2015	26,180	76,932	(353)	(522)	955	(9,082)	94,110	16	94,126
Income for the period	-	-	7,553	-	-	-	7,553	(255)	7,298
Acquisition of subsidiary	-	-	-	-	-	-	-	(29)	(29)
Other comprehensive loss	-	-	-	-	(141)	(6,947)	(7,088)	-	(7,088)
Total comprehensive loss	-	-	7,553	-	(141)	(6,947)	465	(284)	181
Exercise of share options and warrants	417	784	-	-	-	-	1,201	-	1,201
Own shares acquired	-	-	-	(1,450)	-	-	(1,450)	-	(1,450)
Share-based payments	-	7	-	-	-	-	7	-	7
Balance as at December 31, 2015	26,597	77,723	7,200	(1,972)	814	(16,029)	94,333	(268)	94,065

The accompanying notes are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows

	For the Six Months ended June 30, 2016	For the Six Months ended June 30, 2015	For the Year ended December 31, 2015
	US$ in thousands		
	Unaudited	Unaudited	Audited
Cash flows from operating activities			
Income (loss) for the period	**(1,671)**	2,597	7,298
Adjustments for:			
Financing (income) expenses, net	**2,755**	(1,327)	(592)
Depreciation	**2,518**	2,456	4,912
Share-based payment	**1**	24	7
Share of profits of equity accounted investees for	**(312)**	(217)	(2,446)
Change in trade receivables	**(244)**	95	125
Change in other receivables and prepaid expenses	**(844)**	(2,196)	333
Change in other assets	**(113)**	(4,370)	(1,706)
Change in accrued severance pay, net	**-**	-	(1)
Change in trade payables	**124**	(49)	(252)
Change in accrued expenses and other payables	**(515)**	5,536	2,311
Income tax expense (tax benefit)	**309**	598	(1,933)
Income taxes paid	**-**	(95)	(241)
Interest received	**144**	93	222
Interest paid	**(1,595)**	(1,449)	(3,126)
Net cash provided by operating activities	**557**	1,696	4,911
Cash flows from investing activities			
Advances on account of Manara Pumped Storage Project	**(146)**	-	-
Investment in equity accounted investee	**(803)**	(7,456)	(7,582)
Investment in restricted cash	**-**	(550)	(101)
Proceeds from marketable securities	**1,008**	-	-
Investment in marketable securities	**-**	(1,350)	(2,869)
Proceeds from settlement of derivatives, net	**-**	-	2,087
Proceeds from deposits	**-**	3,980	3,980
Net cash provided by (used in) investing activities	**59**	(5,376)	(4,485)
Cash flows from financing activities			
Dividend distribution	**(2,404)**	-	-
Acquisition of non-controlling interests	**-**	-	(868)
Repayment of long-term loans and finance lease obligations	**(645)**	(424)	(1,020)
Repayment of Debentures	**-**	-	(5,134)
Long term loans received	**90**	910	11,715
Proceeds from options and warrants exercised	**-**	44	1,201
Repurchase of own shares	**(8)**	-	(1,450)
Net cash provided by (used in) financing activities	**(2,967)**	530	4,444
Exchange differences on balance of cash and cash equivalents	**349**	(917)	(1,911)
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	**(2,002)**	(4,067)	2,959
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	**18,717**	15,758	15,758
Cash and cash equivalents at the end of the period	**16,715**	11,691	18,717

The accompanying notes are an integral part of the condensed consolidated interim financial statements.

Note 1 – General

Ellomay Capital Ltd. (hereinafter - the "Company"), is an Israeli Company operating in the business of energy and infrastructure, and its operations currently mainly include production of renewable and clean energy. As of June 30, 2016, the Company owns sixteen photovoltaic plants (each, a "PV Plant" and, together, the "PV Plants") that are connected to their respective national grids and operating as follows: (i) twelve photovoltaic plants in Italy with an aggregate installed capacity of approximately 22.6 MWp, and (ii) four photovoltaic plants in Spain with an aggregate installed capacity of approximately 7.9 MWp. In addition, the Company indirectly owns 9.375% of Dorad Energy Ltd. (hereinafter - "Dorad") and owns 75% of Chashgal Elyon Ltd., Agira Sheuva Electra, L.P. and Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd., all of which are involved in a project to construct a 340 MW pumped storage hydro power plant in the Manara Cliff, Israel.

The ordinary shares of the Company are listed on the NYSE MKT and on the Tel Aviv Stock Exchange (under the symbol "ELLO"). The address of the Company's registered office is 9 Rothschild Blvd., Tel Aviv, Israel.

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

These condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and do not include all of the information required for full annual financial statements. They should be read in conjunction with the financial statements as at and for the year ended December 31, 2015 (hereinafter – "the annual financial statements").

These condensed consolidated interim financial statements were authorized for issue on September 18, 2016.

B. Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

Note 3 - Significant Accounting Policies

The accounting policies applied by the Company in these condensed consolidated interim financial statements are the same as those applied in the annual financial statements.

Note 4 - Seasonality

Solar power production has a seasonal cycle due to its dependency on the direct and indirect sunlight and the effect the amount of sunlight has on the output of energy produced. Thus, low radiation levels during the winter months decrease power production.

Note 5 - Other receivables and prepaid expenses

	June 30, 2016	December 31, 2015
	US$ in thousands	
	Unaudited	Audited
Government authorities	**1,642**	1,276
Income receivable	**2,636**	2,875
Interest receivable	**19**	29
Current tax	**276**	270
Current Maturities of loan to an equity accounted investee	**8,450**	3,061
Prepaid expenses and other	**1,448**	638
	14,471	8,149

Note 6 - Investee Companies and Other Investments

Information about investee companies and other investments

U. Dori Energy Infrastructures Ltd. (“Dori Energy”)-

The Company, through its wholly owned subsidiary, Ellomay Clean Energy Ltd. ("Ellomay Energy"), entered into an Investment Agreement (the "Dori Investment Agreement") with Amos Luzon Entrepreneurship and Energy Group Ltd. (formerly - Dori Group Ltd.) ("Luzon Group"), and Dori Energy, with respect to an investment in Dori Energy. Dori Energy holds 18.75% of the share capital of Dorad, which owns an approximate 850 MWp bi-fuel operated power plant in the vicinity of Ashkelon, Israel (the "power plant").

Dorad holds production and supply licenses, both expiring in May 2034 and commenced commercial operation in May 2014.

During the six month period ended June 30, 2016, the Company extended approximately $ 173 thousand subordinated shareholder loans to Dori Energy. The shareholder loans are linked to the Israeli CPI and bear an annual interest rate of 3% higher than the annual interest Dorad is committed to pay to Dorad's financing consortium during the financial period in respect of the "senior debt" (5.5% as at June 30, 2016, i.e., the annual interest rate on the shareholder loans was 8.5% as at June 30, 2016).

Dorad provided, itself and through its shareholders at their proportionate holdings, certain guarantees in favor of the Public Utilities Authority - Electricity ("the Electricity Authority") in order to comply with its license conditions, and in favor of the Israel Electric Corporation (“the IEC”) as required by its agreement with the IEC. In February 2016, Dorad updated the amount of its guarantee in favor of the IEC’s system unit management to NIS 52 million (approximately $ 14 million) (December 31, 2015 –NIS 70 million, approximately $18 million). In June 2016, the guarantee was replaced by guarantees provided by Dorads’s shareholders. Dori Energy's share of this additional guarantee provided by Dorad amounts to approximately NIS 10 million (approximately $ 2.6 million). The Company’s share of the aggregate guarantees provided by Dorad amounts to approximately NIS 15 million (approximately $ 4 million).

Note 6 - Investee Companies and Other Investments (cont'd)

Information about investee companies (cont'd)

U. Dori Energy Infrastructures Ltd. ("Dori Energy") (cont'd)-

During May 2016, the Company exercised the second option to acquire additional share capital of Dori Energy. Following the exercise of this option, the Company's holdings in Dori Energy increased from 49% to 50% and the Company's indirect ownership of Dorad increased from 9.1875% to 9.375%. The aggregate amount paid by the Company in connection with the exercise of the option amounted to approximately NIS 2.8 million (approximately $0.74 million), including approximately NIS 0.4 million (approximately $ 0.1 million) required in order to realign the shareholders loans provided to Dori Energy by its shareholders with the new ownership structure.

Petition to Approve a Derivative Claim filed by Dori Energy and Hemi Raphael

As more fully described in Note 6 to the annual financial statements, Dori Energy and Dori Energy's representative on Dorad's board of directors previously filed a petition to approve a derivative action on behalf of Dorad against several shareholders and board members of Dorad ("the Dori Energy Petition"). At a hearing held on April 20, 2016, the request submitted in January 2016 to amend the Dori Energy Petition to add Ori Edelsburg (a director in Dorad) and affiliated companies as additional respondents was approved. Subsequent to the date of this report, at the end of July 2016, the respondents filed their responses to the amended Dori Energy Petition. Dori Energy currently has until September 18, 2016 to reply to the respondents' response.

Petition to Approve a Derivative Claim filed by Edelcom

As more fully described in Note 6 to the annual financial statements, on February 25, 2016 the representatives of Edelcom Ltd., which holds 18.75% of Dorad ("Edelcom") and Ori Edelsburg sent a letter to Dorad requesting that Dorad file a claim against the Company, the Luzon Group and Dori Energy referring to an entrepreneurship agreement that was signed on November 25, 2010 between Dorad and the Luzon Group, pursuant to which the Luzon Group received payment in the amount of approximately NIS 49.4 million (approximately $12.7 million) in consideration for management and entrepreneurship services. On July 25, 2016, Edelcom filed an application for approval of a derivative action against the Company, the Luzon Group, Dori Energy and Dorad. The Company's management is examining the claims but based on its initial analysis believes that the application has no merit and intends to defend its position in court.

Statement of Claim filed by Edelcom

In July 2016, Edelcom filed a statement of claim (the "Claim") with the Tel Aviv District Court against Dori Energy, Ellomay Clean Energy Ltd. ("Ellomay Energy"), the Luzon Group, Dorad and the remaining shareholders of Dorad. In the Claim, Edelcom contends that a certain section of the shareholders agreement among Dorad's shareholders (the "Dorad SHA") contains several mistakes and does not correctly reflect the agreement of the parties. Edelcom claims that these purported mistakes were used in bad faith by the Luzon Group, Ellomay Energy and Dori Energy during 2010 in connection with the issuance of Dori Energy's shares to Ellomay Energy and that, in effect, such issuance was allegedly in breach of the restriction placed on Dorad's shares and the right of first refusal granted to Dorad's shareholders in the Dorad SHA. The Claim requests the court to: (i) issue an order compelling the Luzon Group, Ellomay Energy and Dori Energy to act in accordance with the right of first refusal mechanism included in the Dorad SHA and to offer to the other shareholders of Dorad, including Edelcom, a right of first refusal in connection with 50% of Dori Energy's shares (which are currently held by Ellomay Energy, a wholly-owned subsidiary of the Company), under the same terms agreed upon by the Luzon Group, Ellomay Energy and Dori Energy in 2010, (ii) issue an order instructing Dorad to delay all payment due to Dori Energy as a shareholder of Dorad,

Note 6 - Investee Companies and Other Investments (cont'd)

Information about investee companies (cont'd)

including dividends or repayment of shareholders' loans, for a period as set forth in the Claim, (iii) issue an order instructing Dorad to remove Dori Energy's representative from Dorad's board of directors (currently Mr. Hemi Raphael, who also serves on the Board of the Company) and to prohibit his presence and voting at the Dorad board of directors' meetings, for a period as set forth in the Claim, and (iv) grant any other orders as the court may deem appropriate under the circumstances. The Company is reviewing and assessing the Claim and will prepare its defense with legal counsel. Based on the Company's initial review of the Claim and related documents, the Company believes that there is no merit or basis to the allegations made in the Claim.

Note 7 - Details of General and administrative expenses

	For the six months ended June 30, 2016	For the six months ended June 30, 2015	For the year ended December 31, 2015
	Unaudited	Unaudited	Audited
	US$ in thousands		
Salaries and related compensation	**566**	784	1,458
Professional services	**987**	985	1,747
Expenses in connection with Manara project (*)	**632**	397	1,027
Other	**(345)**	(460)	(487)
Total general and administrative expenses	**1,840**	1,706	3,745

(*) 75% owned by the Company

Note 8 - Financial Instruments

Fair value

(1) Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, other short-term investments, deposits, derivatives, bank overdraft, short-term loans and borrowings, trade payables and other payables are the same or proximate to their fair value.

The fair values of the other financial assets and liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

Note 8 - Financial Instruments (cont'd)

Fair value (cont'd)

(1) Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only (cont'd)

	June 30, 2016					
		Fair value				
	Carrying amount	Level 1	Level 2	Level 3	Valuation techniques for determining fair value	Inputs used to determine fair value
	US$ in thousands					
Non-current liabilities:						
Debentures	**40,602**	**43,769**	**-**	**-**		
Loans from banks and others (including current maturities)	**13,804**	**-**	**14,845**	**-**	Future cash flows by the market interest rate on the date of measurement.	Discount rate of Euribor+ 2.85%
Finance lease obligations (including current maturities)	**5,008**	**-**	**4,990**	**-**	Future cash flows by the market interest rate on the date of measurement.	Discount rate of Euribor+ 2.85%
	59,414	**48,643**	**19,835**	**-**		

	December 31, 2015					
		Fair value				
	Carrying amount	Level 1	Level 2	Level 3	Valuation techniques for determining fair value	Inputs used to determine fair value
	US$ in thousands					
Non-current liabilities:						
Debentures	39,952	42,639	-	**-**		
Loans from banks and others (including current maturities)	13,840	-	14,905	**-**	Future cash flows by the market interest rate on the date of measurement.	Discount rate of Euribor+ 2.85%
Finance lease obligations (including current maturities)	5,060	-	5,041	**-**	Future cash flows by the market interest rate on the date of measurement.	Discount rate of Euribor+ 2.85%
	58,852	42,639	19,946	**-**		

(2) Fair value hierarchy of financial instruments measured at fair value

The table below presents an analysis of financial instruments measured at fair value on the temporal basis using valuation methodology in accordance with hierarchy fair value levels. The various levels are defined as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical instruments.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly.
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Note 8 - Financial Instruments (cont'd)

Fair value (cont'd)

(2) Fair value hierarchy of financial instruments measured at fair value (cont'd)

	June 30, 2016			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
	US$ in thousands			
Income receivable in connection with the Gilboa pumped storage project ("PSP Gilboa")	-	-	1,316	1,316
Marketable securities	-	5,515	-	5,515
Forward contracts	-	3,497	-	3,497
Swap contracts	-	(3,720)	-	(3,720)

	December 31, 2015			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
	US$ in thousands			
PSP Gilboa	-	-	1,249	1,249
Option to require additional shares in investee	-	-	*	-
Marketable securities	-	6,499	-	6,499
Forward contracts	-	3,615	-	3,615
Swap contracts	-	(2,830)	-	(2,830)

* Less than $ 1 thousand

There have been no transfers from any Level to another Level during the six months ended June 30, 2016.

(3) Details regarding fair value measurement at Levels 2 and 3

Swap contracts – fair value is measured by discounting the future cash flows, over the period of the contract and using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustment required for the parties' credit risks.

Forward contracts – fair value measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustment required for the parties' credit risks.

Income receivable in connection with PSP Gilboa - the fair value is estimated according to the cash flows expected to be received 4.5 years following the financial closing of PSP Gilboa, discounted at a weighted interest rate reflecting the credit risk of the debtor.

Note 8 - Financial Instruments (cont'd)

Fair value (cont'd)

(4) Level 3 financial instruments carried at fair value

The table hereunder presents reconciliation from the opening balance to the closing balance of financial instruments carried at fair value that are included in level 3 of the fair value hierarchy:

	Financial assets	
	Option to purchase Additional shares in investee	**Income receivable in connection with PSP Gilboa**
	US$ in thousands	
Balance as at December 31, 2014	17	1,238
Exercise	(17)	-
Total income recognized in profit or loss	-	144
Foreign Currency translation adjustments	(*)	(132)
Balance as at December 31, 2015	(*)	**1,250**
Exercise	(*)	**-**
Total income recognized in profit or loss	**-**	**37**
Foreign Currency translation adjustments	**-**	**29**
Balance as at June 30, 2016	**-**	**1,316**

* Less than $1 thousand

Note 9 - Subsequent Events

A. Execution of Agreement with Ludan

In August 2016, the Company entered into a strategic agreement (the "Agreement") with Ludan Energy Overseas B.V. ("**Ludan**") (a wholly-owned subsidiary of Ludan Engineering Co. Ltd. (TASE: LUDN) in connection with Waste-to-Energy (specifically Gasification and Bio-Gas (anaerobic digestion)) projects in the Netherlands. Pursuant to the Agreement, subject to the fulfillment of certain conditions (including the financial closing of each project and receipt of a valid Sustainable Energy Production Incentive subsidy from the Dutch authorities and applicable licenses), the Company will acquire at least 51% of each project company and Ludan will own the remaining 49% (each project that meets the conditions is referred to as an "Approved Project"). In the event additional entities will invest in an Approved Project, their holdings will not dilute the Company's 51% share. The amount invested by the Company in each Approved Project will be comprised of: (i) the Company's share of the equity based on its holdings in the Approved Project and (ii) an additional amount up to an aggregate investment that will reflect a pre-determined minimal internal rate of return to the Company, up to a certain maximum percentage of the aggregate investment by Ludan and the Company. Ludan will provide the remaining required equity. The expected overall cost of the projects is approximately EUR 200 million (including project financing). The Agreement may be terminated, *inter alia*, in the event the parties do not reach an understanding as to the contents of the EPC and O&M contracts within sixty days following the financial closing of the first project.

Note 9 - Subsequent Events

B. Manara Pumped Storage Project

In August 2016, Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd. ("Ellomay PS"), a 75% owned subsidiary of the Company, received a conditional license for the Manara Cliff pumped-storage project ("the Conditional License") from the Israeli Minister of National Infrastructures, Energy and Water Resources (the "Minister"). The Conditional License regulates the construction of a pumped storage plant in the Manara Cliff with a capacity of 340 MW. The Conditional License includes several conditions precedent to the entitlement of the holder of the Conditional License to receive an electricity production license. The Conditional License is valid for a period of seventy two (72) months commencing from the date of its approval by the Minister, subject to compliance by Ellomay PS with the milestones set forth therein and subject to the other provisions set forth therein (including a financial closing, the provision of guarantees and the construction of the pumped storage hydro power plant).

In September 2016, Ellomay PS filed a petition (the "Petition") with the Israeli High Court of Justice against the Minister, the Electricity Authority and the owner of the Kochav Hayarden pumped storage project. The Petition was filed in connection with the decision of the Electricity Authority to extend the financial closing milestone deadline of the Kochav Hayarden pumped storage project, which received a conditional license for a pumped storage plant with a capacity of 340 MW in 2014. In the Petition, Ellomay PS requests the High Court to order the Electricity Authority to explain why the extension should not be canceled, due to, among other reasons, the lack of authority of the Electricity Authority to extend this milestone deadline. Should the extension decision be revoked, the conditional license provided to Kochav Hayarden is expected to terminate as the original financial closing milestone deadline has passed. Among its other claims, Ellomay PS claims that as the current quota for pumped storage projects determined by the Electricity Authority is 800 MW, and there is one 300 MW project that is already in the construction phase, the extension approved by the Electricity Authority could irreparably harm Ellomay PS's chances of receiving a permanent license if the Kochav Hayarden project receives its permanent license first.

The Company may, for various reasons including changes in the applicable regulation and adverse economic conditions, resolve not to continue the advancement of the Manara Project.

Unaudited Results for the Three and Nine Months Ended September 30, 2016

Financial Highlights

- Revenues were approximately $10.6 million (approximately €9.5 million) for the nine months ended September 30, 2016, compared to approximately $11.6 million (approximately €10.4 million) for the nine months ended September 30, 2015. The decrease in revenues is mainly a result of relatively lower electricity spot prices and radiation levels during the nine months ended September 30, 2016 compared to the nine month period ended September 30, 2015, as 2015 was characterized by relatively high levels of radiation.
- Operating expenses were approximately $1.9 million (approximately €1.7 million) for the nine months ended September 30, 2016, and for the nine months ended September 30, 2015. Depreciation expenses were approximately $3.7 million (approximately €3.3 million) for the nine months ended September 30, 2016, and for the nine months ended September 30, 2015.
- General and administrative expenses were approximately $3.4 million for the nine months ended September 30, 2016, compared to approximately $2.7 million for the nine months ended September 30, 2015. The increase is mainly due to the Pumped Storage Project in the Manara Cliff in Israel (the "Manara PSP"), an amount that was recorded in the general and administrative expenses.
- Company's share of income of investee accounted for at equity, after elimination of intercompany transactions, was approximately $1.1 million for the nine months ended September 30, 2016, and for the nine months ended September 30, 2015.
- Financing expenses, net was approximately $4.5 million for the nine months ended September 30, 2016, compared to financing income, net of approximately $0.9 million for the nine months ended September 30, 2015. The change in financing expenses was mainly due income deriving from the reevaluation of our EUR/USD forward transactions, our currency interest rate swap transactions and our interest rate swap transactions in the aggregate amount of approximately $4.5 million during the nine months ended September 30, 2015, compared to a loss of approximately $1.5 million during the nine months ended September 30, 2016.
- Taxes on income was approximately $0.6 million for the nine months ended September 30, 2016, compared to tax benefit of approximately $2.1 million for the nine months ended September 30, 2015. This tax benefit for the nine months ended September 30, 2015 resulted mainly from deferred tax income included in connection with the application of a tax incentive claimable upon filing the relevant tax return by reducing the amount of taxable profit.
- Net loss was approximately $2.2 million for the nine months ended September 30, 2016, compared to net income of approximately $7.5 million for the nine months ended September 30, 2015.
- Total other comprehensive income was approximately $2.5 million for the nine months ended September 30, 2016, compared to other comprehensive losses of approximately $5.2 million for the nine months ended September 30, 2015. The change was mainly due to presentation currency translation adjustments as a result of fluctuations in the Euro/USD exchange rates. Such gain is a result of the revaluation in the Euro against the U.S. Dollar of approximately 2.76% for the nine months ended September 30, 2016, compared to devaluation of approximately 7.6% for the nine months ended September 30, 2015.
- Total comprehensive income was approximately $0.3 million for the nine months ended September 30, 2016, compared to approximately $2.3 million for the nine months ended September 30, 2015.
- EBITDA was approximately $6.5 million for the nine months ended September 30, 2016 compared to approximately $8.1 million for the nine months ended September 30, 2015, respectively. The decrease in EBITDA is mainly due to the decrease in revenues resulting from relatively lower electricity spot prices and radiation levels and the investment in the Manara PSP.
- Net cash provided by operating activities was approximately $2.4 million for the nine months ended September 30, 2016 compared to approximately $4.6 million for the nine months ended September 30,

2015. The decrease in net cash provided by operating activities is mainly attributable to VAT refunds received by two of the Company's Spanish subsidiaries during the nine months ended September 30, 2015 amounting to approximately $1.6 million, and increased expenditure in connection with the Manara PSP during the nine month period ended September 30, 2016.

- In August 2016, Ellomay Pumped Storage (2014) Ltd., a 75% owned subsidiary of the Company, received a conditional license for the Manara PSP from the Israeli Minister of National Infrastructures, Energy and Water Resources (the "Conditional License"). The Conditional License regulates the construction of a pumped storage plant in the Manara Cliff with a capacity of 340 MW. The Conditional License includes several conditions precedent to the entitlement of the holder of the Conditional License to receive an electricity production license.

- In July 2016, the Company, through its wholly-owned subsidiary Ellomay Luxemburg Holdings S.àr.l. ("Ellomay Luxemburg"), entered into a strategic agreement (the "Ludan Agreement") with Ludan Energy Overseas B.V. ("Ludan"), a wholly-owned subsidiary of Ludan Engineering Co. Ltd. (TASE: LUDN), in connection with Waste-to-Energy (specifically Gasification and Bio-Gas (anaerobic digestion)) projects in the Netherlands. Pursuant to the Ludan Agreement, subject to the fulfillment of certain conditions (including the financial closing of each project and receipt of a valid Sustainable Energy Production Incentive subsidy from the Dutch authorities and applicable licenses), the Company will acquire at least 51% of each project company and Ludan will own the remaining 49%. The expected overall cost of the projects is approximately EUR 200 million (including project financing).

  Pursuant to the Ludan Agreement, during July, September and October of 2016, the Company, through, Ellomay Luxemburg, entered into loan agreements with Ludan whereby the Company provided approximately Euro 2.1 million (approximately $2.2 million) to Ludan (the "Ludan Loans"), for purposes of the acquisition of the the rights in Groen Gas Goor B.V. ("Groen Goor"), a project company developing an anaerobic digestion plant, with a green gas production capacity of approximately 375 Nm3/h, in Goor, the Netherlands (the "Goor Project") and the acquisition of the Goor Project's land. Ellomay Luxemburg was issued shares representing a 51% interest in Groen Goor. During November 2016, Groen Goor entered into an EPC and O&M agreement in connection with the Goor Project with Ludan. It is estimated that the duration of the construction of the Goor Project shall be approximately one year and the expected overall capital expenditure in connection with the Goor Project are approximately Euro 10 million (approximately $10.6 million). The Ludan Loans converted into Ellomay Luxemburg shareholder's loans to Groen Goor upon the financial closing of the Goor Project, which occurred on December 20, 2016. Groen Goor executed the financing agreement with Coöperatieve Rabobank U.A. that agreed to provide the following financing tranches: (i) two loans with principal amounts of Euro 3.9 million and Euro 1.7 million, each with a fixed annual interest rate of 3% for the first five years, for a period of 12.25 years, repayable in equal monthly installments commencing three months following the connection of the Goor Project's facility to the grid and (ii) an on-call credit facility of Euro 370,000 with variable interest.

As of December 1, 2016, the Company held approximately $27.8 million in cash and cash equivalents, approximately $1 million in marketable securities and approximately $6.2 million in restricted cash.

Use of NON-IFRS Financial Measures

EBITDA is a non-IFRS measure and is defined as earnings before financial expenses, net, taxes, depreciation and amortization. The Company presents this measure in order to enhance the understanding of the Company's historical financial performance and to enable comparability between periods. While the Company considers EBITDA to be an important measure of comparative operating performance, EBITDA should not be considered in isolation or as a substitute for net income or other statement of operations or cash flow data prepared in accordance with IFRS as a measure of profitability or liquidity. EBITDA does not take into account the Company's commitments, including capital expenditures, and restricted cash and, accordingly, is not necessarily indicative of amounts that may be available for discretionary uses. Not all companies calculate EBITDA in the same manner, and the measure as presented may not be comparable to similarly-titled measures presented by other companies. The Company's EBITDA may not be indicative of the historic operating results of the Company; nor is it meant to be predictive of potential future results. A reconciliation between results on an IFRS and non-IFRS basis is provided in the last table below.

Condensed Consolidated Interim Statements of Financial Position

	September 30, 2016	December 31, 2015
	Unaudited	**Audited**
	US$ in thousands	
Assets		
Current assets		
Cash and cash equivalents	**23,684**	18,717
Marketable securities	**5,555**	6,499
Restricted cash	**81**	79
Other receivables and prepaid expenses	**7,852**	8,218
	37,172	33,513
Non-current assets		
Investment in equity accounted investee	**30,666**	33,970
Financial assets	**4,405**	4,865
Fixed assets	**77,526**	78,975
Restricted cash and deposits	**6,222**	5,317
Deferred tax	**2,793**	2,840
Advances on account of investments	**2,039**	-
Other assets	**939**	847
	124,590	126,814
Total assets	**161,762**	160,327
Liabilities and Equity		
Current liabilities		
Loans and borrowings	**1,219**	1,133
Debentures	**5,414**	4,878
Trade payables	**1,014**	869
Other payables	**4,045**	3,223
	11,692	10,103
Non-current liabilities		
Finance lease obligations	**4,588**	4,724
Long-term loans	**13,104**	13,043
Debentures	**36,204**	35,074
Deferred tax	**967**	823
Other long-term liabilities	**3,296**	2,495
	58,159	56,159
Total liabilities	**69,851**	66,262
Equity		
Share capital	**26,597**	26,597
Share premium	**77,724**	77,723
Treasury shares	**(1,983)**	(1,972)
Reserves	**(12,750)**	(15,215)
Retained earnings	**2,886**	7,200
Total equity attributed to shareholders of the Company	**92,474**	94,333
Non-Controlling Interest	**(563)**	(268)
Total equity	**91,911**	94,065
Total liabilities and equity	**161,762**	160,327

Condensed Consolidated Interim Statements of Comprehensive Income (loss)

	For the Nine Months ended September 30,		For the Three Months ended September 30,	
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
	Unaudited			
	US$ thousands (except per share amounts)			
Revenues	**10,574**	11,613	**4,061**	4,385
Operating expenses	**1,858**	1,930	**699**	568
Depreciation expenses	**3,654**	3,694	**1,136**	1,238
Gross profit	**5,062**	5,989	**2,226**	2,579
General and administrative expenses	*** 3,359**	* 2,735	**1,519**	1,029
Company's share of gain of investee accounted for at equity	**1,097**	1,112	**785**	895
Other income, net	**85**	60	**-**	3
Operating Profit	**2,885**	4,426	**1,492**	2,448
Financing income	**196**	370	**32**	1,277
Financing income (expenses) in connection with derivatives reevaluation, net	**(1,458)**	4,496	**(434)**	(811)
Financing expenses	**(3,260)**	(3,926)	**(1,365)**	(853)
Financing income (expenses), net	**(4,522)**	940	**(1,767)**	(387)
Profit (loss) before taxes on income	**(1,637)**	5,366	**(275)**	2,061
Tax benefit (Taxes on income)	**(568)**	2,122	**(259)**	2,830
Net income (loss) for the period	**(2,205)**	7,488	**(534)**	4,891
Income (Loss) attributable to:				
Shareholders of the Company	**(1,910)**	7,672	**(434)**	4,956
Non-controlling interests	**(295)**	(184)	**(100)**	(65)
Net income (loss) for the period	**(2,205)**	7,488	**(534)**	4,891
Other comprehensive income (loss)				
Items that are or may be reclassified to profit or loss:				
Foreign currency translation adjustments	**(699)**	(219)	**(432)**	(918)
Items that would not be reclassified to profit or loss:				
Presentation currency translation adjustments	**3,164**	(4,968)	**1,146**	491
Total other comprehensive income	**2,465**	(5,187)	**714**	(427)
Total comprehensive income	**260**	2,301	**180**	4,464
Basic net earnings (loss) per share	**(0.18)**	0.72	**(0.04)**	0.46
Diluted net earnings (loss) per share	**(0.18)**	0.71	**(0.04)**	0.46

***** Expenses in the amount of approximately $1.2 million in connection with "Manara PSP" were recorded in the general and administrative expenses for the nine months ended September 30, 2016 compared to approximately $0.6 million for the nine months ended September 30, 2015.

Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Attributable to owners of the Company							Non-controlling interests	Total Equity
	Share capital	Share premium	Retained earnings	Treasury shares	Translation Reserve From Foreign operations	Presentation currency translation reserve	Total		
	Unaudited								
	US$ in thousands								
For the nine months ended September 30, 2016									
Balance as at January 1, 2016	**26,597**	**77,723**	**7,200**	**(1,972)**	**814**	**(16,029)**	**94,333**	**(268)**	**94,065**
Loss for the period	**-**	**-**	**(1,910)**	**-**	**-**	**-**	**(1,910)**	**(295)**	**(2,205)**
Other comprehensive income	**-**	**-**	**-**	**-**	**(699)**	**3,164**	**2,465**	**-**	**2,465**
Total comprehensive income	**-**	**-**	**(1,910)**	**-**	**(699)**	**3,164**	**555**	**(295)**	**260**
Own shares acquired	**-**	**-**	**-**	**(11)**	**-**	**-**	**(11)**	**-**	**(11)**
Cost of share-based payments	**-**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1**	**-**	**1**
Dividend distribution	**-**	**-**	**(2,404)**	**-**	**-**	**-**	**(2,404)**	**-**	**(2.404)**
Balance as at September 30, 2016	**26,597**	**77,724**	**2,886**	**(1,983)**	**115**	**(12,865)**	**92,474**	**(563)**	**91,911**

	Attributable to owners of the Company							Non-controlling interests	Total Equity
	Share capital	Share premium	Retained earnings	Treasury shares	Translation Reserve From Foreign operations	Presentation currency translation reserve	Total		
	Unaudited								
	US$ in thousands								
For the three months ended September 30, 2016									
Balance as at June 30, 2016	**26,597**	**77,724**	**3,320**	**(1,980)**	**547**	**(14,011)**	**92,197**	**(463)**	**91,734**
Loss for the period	**-**	**-**	**(434)**	**-**	**-**	**-**	**(434)**	**(100)**	**(534)**
Other comprehensive income	**-**	**-**	**-**	**-**	**(432)**	**1,146**	**714**	**-**	**714**
Total comprehensive income	**-**	**-**	**(434)**	**-**	**(432)**	**1,146**	**280**	**(100)**	**180**
Own shares acquired	**-**	**-**	**-**	**(3)**	**-**	**-**	**(3)**	**-**	**(3)**
Balance as at September 30, 2016	**26,597**	**77,724**	**2,886**	**(1,983)**	**115**	**(12,865)**	**92,474**	**(563)**	**91,911**

Condensed Consolidated Interim Statements of Changes in Equity (cont'd)

	Attributable to owners of the Company							Non-controlling interests	Total Equity
	Share capital	Share premium	Retained Earnings (accumulated deficit)	Treasury shares	Translation Reserve from foreign operations	Presentation Currency translation Reserve	Total		
	Unaudited								
	US$ in thousands								
For the nine months ended September 30, 2015									
Balance as at January 1, 2015	26,180	76,932	(353)	(522)	955	(9,082)	94,110	16	94,126
Income for the period	-	-	7,672	-	-	-	7,672	(184)	7,488
Other comprehensive loss	-	-	-	-	(219)	(4,968)	(5,187)	-	(5,187)
Total comprehensive income	-	-	7,672	-	(219)	(4,968)	2,485	(184)	2,301
Treasury stock	-	-	-	(564)	-	-	(564)	-	(564)
Cost of share-based payments	-	79	-	-	-	-	79	-	79
Warrants and options exercise	417	784	-	-	-	-	1,201	-	1,201
Balance as at **September 30, 2015**	26,597	77,795	7,319	(1,086)	736	(14,050)	97,311	(168)	97,143

	Attributable to owners of the Company							Non-controlling interests	Total Equity
	Share capital	Share premium	Retained earnings	Treasury shares	Translation reserve from foreign operations	Presentation Currency translation Reserve	Total		
	Unaudited								
	US$ in thousands								
For the three months ended September 30, 2015									
Balance as at June 30, 2015	26,240	76,940	2,363	(522)	1,654	(14,541)	92,134	(103)	92,031
Income for the period	-	-	4,956	-	-	-	4,956	(65)	4,891
Other comprehensive loss	-	-	-	-	(918)	491	(427)	-	(427)
Total comprehensive income	-	-	4,956	-	(918)	491	4,529	(65)	4,464
Treasury stock	-	-	-	(564)	-	-	(564)	-	(564)
Cost of share-based payments	-	55	-	-	-	-	55	-	55
Warrants and options exercise	357	800	-	-	-	-	1,157	-	1,157
Balance as at **September 30, 2015**	26,597	77,795	7,319	(1,086)	736	(14,050)	97,311	(168)	97,143

Condensed Consolidated Interim Statements of Cash Flows

	For the Nine Months ended September 30,		For the Three Months ended September 30	
	2016	2015	2016	2015
	Unaudited			
Cash flows from operating activities	US$ in thousands			
Income (loss) for the period	**(2,205)**	7,488	**(534)**	4,891
Adjustments for:				
Financing (income) expenses, net	**4,522**	(940)	**1,767**	387
Forward gain paid	**-**	223	**-**	223
Depreciation	**3,654**	3,694	**1,136**	1,238
Share-based payment	**1**	79	**-**	55
Share of profits of equity accounted investees	**(1,097)**	(1,112)	**(785)**	(895)
Change in trade receivables	**22**	(33)	**266**	(128)
Change in other receivables and prepaid expenses	**(998)**	79	**(154)**	2,385
Change in other assets	**(537)**	(2,184)	**(424)**	2,186
Change in accrued severance pay, net	**-**	(1)	**-**	(1)
Change in trade payables	**122**	(71)	**(2)**	(22)
Change in accrued expenses and other payable	**66**	1,253	**581**	(4,283)
Income tax expense (tax benefit)	**568**	(2,122)	**259**	(2,830)
Income taxes paid	**-**	(188)	**-**	(93)
Interest received	**176**	109	**32**	16
Interest paid	**(1,921)**	(1,688)	**(326)**	(239)
Net cash provided by operating activities	**2,373**	4,586	**1,816**	2,890
Cash flows from investing activities				
Advances on account of investments	**(2,039)**	-	**(1,893)**	-
Investment in equity accounted investees	**(803)**	(7,543)	**-**	(87)
Investment in restricted cash	**(812)**	(706)	**(812)**	(156)
Proceeds from Marketable Securities	**2,011**	-	**1,003**	-
Investment in Marketable Securities	**(1,022)**	(1,350)	**(1,022)**	-
Repayment of loan to an equity accounted investee	**7,772**	-	**7,772**	-
Proceeds from deposits	**-**	3,980	**-**	-
Net cash provided by (used in) investing activities	**5,107**	(5,619)	**5,048**	(243)
Cash flows from financing activities				
Dividend distribution	**(2,404)**	**-**	**-**	**-**
Proceeds from options and warrants exercised	**-**	1,201	**-**	1,157
Proceeds from long-term and short term borrowings	**182**	11,064	**92**	10,154
Repayment of long-term loans and finance lease obligations	**(736)**	(894)	**(91)**	(470)
Repurchase of own shares	**(11)**	(564)	**(3)**	(564)
Net cash provided by (used in) financing activities	**(2,969)**	10,807	**(2)**	10,277
Exchange differences on balance of cash and cash equivalents	**456**	(960)	**107**	(43)
Increase in cash and cash equivalents	**4,967**	8,814	**6,969**	12,881
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	**18,717**	15,758	**16,715**	11,691
Cash and cash equivalents at the end of the period	**23,684**	24,572	**23,684**	24,572

Reconciliation of Net income to EBITDA

	For the Nine Months ended September 30,		For the Three Months ended September 30,	
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
	Unaudited			
	US$ in thousands			
Net income (loss) for the period	**(2,205)**	7,488	**(534)**	4,891
Financing expenses (income), net	**4,522**	(940)	**1,767**	387
Taxes on income	**568**	(2,122)	**259**	(2,830)
Depreciation	**3,654**	3,694	**1,136**	1,238
EBITDA	**6,539**	8,120	**2,628**	3,686

Dorad Energy Ltd.

Financial Statements

As at December 31, 2015

Financial Statements as at December 31, 2015

Contents

	Page
Auditors' Report	FD-2
Statements of Financial Position	FD-3
Statements of Profit or Loss	FD-4
Statements of Changes in Equity	FD-5
Statements of Cash Flows	FD-6
Notes to the Financial Statements	FD-7-FD-45

Independent Auditors' Report

The Board of Directors
Dorad Energy Ltd.

We have audited the accompanying financial statements of Dorad Energy Ltd., which comprise the statements of financial position as of December 31, 2015 and 2014 and the related statements of profit or loss, changes in equity, and cash flows for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015, and the related notes to the financial statements.

Management's Responsibility for the Financial Statements
Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board; this includes the design, implementation, and maintenance of internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility
Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits. We conducted our audits in accordance with auditing standards generally accepted in the United States of America. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. Accordingly, we express no such opinion. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of significant accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.
We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Opinion
In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of Dorad Energy Ltd. as of December 31, 2015 and 2014, and the results of its operations and its cash flows for each of the years in the three-year period ended December 31, 2015 in accordance with International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.

/s/ Somekh Chaikin
Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Israel)
Member Firm of KPMG International

Tel Aviv
March 2, 2016

Statements of Financial Position

	Note	December 31 2015 NIS thousands	December 31 2014 NIS thousands
Current assets			
Cash and cash equivalents	4	**51,894**	71,778
Trade receivables		**278,982**	328,438
Other receivables	5	**31,994**	11,118
Pledged deposit	6	**29,485**	68,148
Financial derivatives	7	**646**	11,090
Total current assets		**393,001**	490,572
Non-current assets			
Restricted deposit	13A1B	**335,085**	200,027
Prepaid expenses	13A2, 13A5	**46,918**	48,925
Fixed assets	8	**4,386,971**	4,588,356
Intangible assets		**8,391**	8,577
Total non-current assets		**4,777,365**	4,845,885
Total assets		**5,170,366**	5,336,457
Current liabilities			
Current maturities of loans from banks	9	**170,722**	122,358
Current maturity of loans from related parties	11	**130,000**	-
Trade payables		**247,129**	376,515
Other payables	10	**16,906**	443,458
Total current liabilities		**564,757**	942,331
Non-current liabilities			
Loans from banks	9	**3,316,740**	3,186,412
Loans from related parties	11	**396,259**	462,244
Provision for dismantling and restoration		**35,170**	28,507
Deferred tax liabilities	12	**60,882**	23,275
Liabilities for employee benefits, net		**160**	105
Total non-current liabilities		**3,809,211**	3,700,543
Equity	14		
Share capital		**11**	11
Share premium		**642,199**	642,199
Capital reserve for activities with controlling shareholders		**3,748**	3,748
Retained earnings		**150,440**	47,625
Total equity		**796,398**	693,583
Total liabilities and equity		**5,170,366**	5,336,457

[illegible]	*[illegible]*	*[illegible]*
Yossi Peled Chairman of the Board of Directors	Eli Asulin Chief Executive Officer	David Biton Chief Financial Officer

Date of approval of the financial statements: March 2, 2016

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Statements of Profit or Loss

	Note	Year ended December 31, 2015 NIS thousands	2014 NIS thousands	2013 NIS thousands
Revenues		**2,356,832**	1,484,176	-
Operating costs of the power plant				
Energy costs		**613,689**	343,647	-
Electricity purchase and infrastructure services		**1,000,947**	690,827	-
Depreciation and amortization		**209,953**	124,339	-
Other operating costs		**149,808**	92,618	-
Total cost of power plant		**1,974,397**	1,251,431	-
Profit from operating the power plant		**382,435**	232,745	-
General and administrative expenses	15	**25,681**	14,022	-
Other expenses	13A8	**-**	5,771	7,813
		25,681	19,793	7,813
Operating profit (loss)		**356,754**	212,952	(7,813)
Financing income		**476**	46,964	-
Financing expenses		**216,808**	156,990	15,880
Financing expenses, net	16	**(216,332)**	(110,026)	(15,880)
Profit (loss) before taxes on income		**140,422**	102,926	(23,693)
Taxes on income	12	**37,607**	23,275	-
Profit (loss) for the period		**102,815**	79,651	(23,693)

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Statements of Changes in Equity

	Share capital	Share premium	Capital reserve for activities with controlling shareholders	Retained earnings (accumulated loss)	Total equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the year ended December 31, 2015					
Balance as at January 1, 2015	**11**	**642,199**	**3,748**	**47,625**	**693,583**
Profit for the year	**-**	**-**	**-**	**102,815**	**102,815**
Balance as at December 31, 2015	**11**	**642,199**	**3,748**	**150,440**	**796,398**
For the year ended December 31, 2014					
Balance as at January 1, 2014	11	642,199	3,748	(32,026)	613,932
Profit for the year	-	-	-	79,651	79,651
Balance as at December 31, 2014	11	642,199	3,748	47,625	693,583
For the year ended December 31, 2013					
Balance as at January 1, 2013	6	373,731	3,748	(8,333)	369,152
Loss for the year	-	-	-	(23,693)	(23,693)
Issuance of capital	5	268,468	-	-	268,473
Balance as at December 31, 2013	11	642,199	3,748	(32,026)	613,932

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Statements of Cash Flows

	Year ended December 31,		
	2015	**2014**	**2013**
	NIS thousands	**NIS thousands**	**NIS thousands**
Cash flows from operating activities:			
Profit (loss) for the year	**102,815**	79,651	(23,693)
Adjustments:			
Depreciation, amortization and fuel consumption	**237,295**	124,764	-
Taxes on income	**37,607**	23,275	-
Compensation for customers	**-**	-	7,813
Financing expenses, net	**216,332**	110,026	15,880
	491,234	258,065	23,693
Change in trade receivables	**49,693**	(328,438)	-
Change in other receivables	**(20,876)**	(10,886)	-
Change in trade payables	**(129,385)**	376,515	-
Change in other payables	**(6,842)**	(3,909)	
Change in employee benefits, net	**55**	49	-
	(107,355)	33,331	-
Net cash provided by operating activities	**486,694**	371,047	-
Cash flows from investing activities:			
Proceeds from (payment for) settlement of financial derivatives	**9,609**	27,679	(83,496)
Payment of pledged deposits	**38,679**	44,627	89,263
Investment in long-term restricted deposits	**(135,000)**	(200,000)	-
Investment in pledged deposit	**-**	(33,716)	-
Long-term prepaid expenses	**-**	-	(11,690)
Investment in fixed assets	**(447,338)**	(267,824)	(782,557)
Investment in intangible assets	**(1,767)**	(2,086)	(4,018)
Interest received	**115**	275	-
Net cash used in investing activities	**(535,702)**	(431,045)	(792,498)
Cash flows from financing activities:			
Receipt of long-term loans from related parties	**23,208**	60,491	110,806
Receipt of long-term loans from banks	**318,100**	174,764	676,882
Repayment of loans from banks	**(105,121)**	(12,791)	-
Interest paid	**(206,032)**	(96,031)	-
Net cash provided by financing activities	**30,155**	126,433	787,688
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	**(18,853)**	66,435	(4,810)
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	**(1,031)**	1,144	-
Cash and cash equivalents at beginning of year	**71,778**	4,199	9,009
Cash and cash equivalents at end of year	**51,894**	71,778	4,199

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

Note 1 - General

A. Reporting entity

Dorad Energy Ltd. (hereinafter - "the Company") was incorporated on November 25, 2002, with the aim of engaging in the production of electricity and construction of the infrastructure required for said operation.

The company's shareholders:
Eilat Ashkelon Infrastructure Services Ltd. (hereinafter – EAIS) – 37.5%
Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S (a foreign company) (hereinafter – Zorlu) – 25%
U. Dori Energy Infrastructures Ltd. (hereinafter – U.Dori) – 18.75%
Edelcom Ltd. (hereinafter – Edelcom) – 18.75%

B. Licenses and legal environment

1. The construction of the power plant was officially designated a "National Infrastructure" Project, as defined in paragraph 1 of the Planning and Building Law-1965 by the Prime Minister, Minister of Finance and Minister of the Interior. In July 2009, the Licensing Authority of the National Planning and Construction Board for National Infrastructures approved the building permit for the establishment of a power station. (Building License No. 2-01-2008).

   On April 13, 2014 the Public Utilities Authority - Electricity ("PUA") passed a resolution of which a permanent production license and a supply license will be granted to the Company, subject to the approval of the Minister of National Infrastructure, Energy and Water ("Minister of Energy"). Accordingly, on May 12, 2014 the Company was issued production licenses for 20 years and a supply license for one year and on May 19, 2014 the Company began commercial operation of the station. The statements of Profit or Loss for the year ended December 31, 2014 includes the Company's activity from the date of operating of the station on May 19, 2014 until the end of that year.

   On August 12, 2014 the Company filed a request to extend the supply license for an additional 19 years. On July 13, 2015, after the Company filed a petition with the High Court of Justice against the Minister of National Infrastructures and the Public Electricity Services Authority for issuance of a conditional order that will require extending the license for the said period, the license was received, which is effective up to May 11, 2034.

2. In the middle of 2013 a steering committee was established for examining the Israeli electricity market, the Yogev committee, which published its recommendations in March 2014. The committee's recommendations included, inter alia, recommendations regarding the structure of the electricity market and distribution of the market between private producers and the Electric Corp. and removal of the grid management unit from the Electric Corp. After examining the recommendations of the committee, the Company does not expect significant influence on its operations.

Note 1 - General (cont'd)

B. Licenses and legal environment (cont'd)

3. On July 9, 2014, the company petitioned the High Court against the Public Utilities Authority - Electricity ("PUA") and the Israeli Electric Corporation Ltd. ("IEC") in view of the PUA's intention to make a decision which includes, inter alia, to require the private electricity producers to pay IEC a new tariff, generally referred to by the PUA as "system costs". The Company's claims which were raised in the petition are, inter alia, that the decision is contrary to the explicit instructions of the Electricity Sector Law, 1996, with respect to the manner of determining tariffs by the Electricity Authority, also, it has the potential to change the rules of the game established by Electricity Authority and in addition severely undermines the principle of reliance of the Company, the financing entities and other third parties who relied on the information and activities of the Electricity Authority.

   On December 7, 2014 PUA filed a response to the petition in which it contended that the petition should be denied for various reasons as detailed in PUA's response.

   On August 25, 2014 PUA published a proposal decision for a hearing regarding the rates of the system costs, in which details are provided on the system services provided by IEC and their rates. According to the proposal decision that was attached to the hearing, the rates will be effective retroactively as from June 1, 2013 but for the Company only from the date of commercial operation. The proposal decision attached to the hearing also states that until December 31, 2014 only 60% of the rates will be applicable. Accordingly, the Company included a provision in its financial statements.

   On June 1, 2015, the Company filed an additional petition (hereinafter – "the Additional Petition") for issuance of a conditional order against the Electricity Authority and the Electric Company (hereinafter – "the Respondents"). The subject matter of the Additional Petition is severe harm to the Company's right to make a claim as part of the hearing held by the Electricity Authority regarding a proposed decision to require the private electricity producers to pay the Electric Company the system costs. This is due to the fact that the Authority did not provide the Company data, information and calculations that were in the possession of and/or that should have been in the possession of the Authority when determining the rate of system cost, without which the Company is not able to fully and completely examine the proposed decision and the tariffs proposed therein, and it is not able to raise all of its contentions in connection therewith. Concurrently, the Company also submitted a request for an interim order that will instruct the Authority to refrain from making a decision to impose the rate of system costs until the time of the decision on the Petition. Furthermore, the Court was also requested to issue a temporary interim order, ex parte, up to the time of the decision on the request for provision of the interim order requested above.

   On June 1, 2015, a decision was rendered by the Supreme Court whereby the Respondents are to file their responses to the request for issuance of an interim order no later than June 22, 2015. It was further determined in the said decision that an ex-parte order will not be issued. On June 22, 2015, the Electricity Authority submitted its response according to which the Additional Petition is to be summarily dismissed. On June 25, 2015, the Supreme Court decided that there is no basis for instructing the Authority not to make the decision and thereby rejected the request for issuance of an interim order.

Note 1 - General (cont'd)

B. Licenses and legal environment (cont'd)

3. cont'd

Pursuant to the decision of the Supreme Court, on July 5, 2015, the Company notified that it remains steadfast with respect to its petition and it requested an instruction for transfer of the Additional Petition such that it will be heard together with the original petition regarding the matter of the system costs. On July 9, 2015, the Court rejected the Additional Petition since the proceeding was premature and the Electricity Authority had not yet decided with respect to the contentions regarding the hearing. The Court noted in the decision that the contentions raised in the Additional Petition remain for the Company's benefit and it will be permitted to raise them after the decision in the hearing. On October 13, 2015, an agreed-to request was filed on the part of the Company for cancellation of the petition and on October 15, 2015, the Court's decision was rendered whereby the petition was cancelled.

In the meantime, the Authority published a summary decision regarding the "Determination of Tariffs for Management Services of the Electricity System (System cost Tariffs)". As part of the decision, detail was provided of, among other things, management services for the system and it was provided that an accounting will be made with reference to the past commencing from June 1, 2013, however from the standpoint of the Company, only commencing from the commercial operation date at the rate of 90% of the annual system tariff and, in addition, amounts were included in the decision that the Company is required to pay with respect to that stated above.

As at December 31, 2015 the accounting had been completed for the period until June 2015 in the amount of NIS 73 million paid by the company to the IEC. As from July 2015 regular charges are received from the IEC for these services.

In the reporting year, the Company updated the provisions in its financial statements that as at December 31, 2014 amounted to NIS 123 million and adjusted them to, inter alia, the amounts that were paid according to the aforesaid. The aforesaid adjustment was included in the item of operating cost of the power plant.

4. On January 21, 2015 PUA published a summary decision regarding "Electricity Rates for Customers of IEC in 2015" which includes a reduction of the rates for the Company's customers. Pursuant to the decision the rates of the manufacturing component which serves as the basis for charging the Company's customers and to which the gas price is linked, will be reduced by about 9% as from February 1, 2015.

Later on, on September 7, 2015, PUA published another summary decision, after publication of the public hearing regarding the matter, which includes an additional rates reduction for the Company's customers. According to the last decision, the rates for the production component which serves as the base for charging the Company's customers and to which the gas price is linked, was further reduced by about 6.8%, commencing from September 13, 2015. It should be noted that the linkage mechanism of the gas price including a final floor price which is expected to occur in March 2016.

Note 2 - Basis of Preparation

A. Declaration of compliance with international financial reporting standards.

The financial statements have been prepared by the Company, in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).
The financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on March 2, 2016.

B. Functional and presentation currency

These financial statements are presented in NIS, which is the Company's functional currency, and have been rounded to the nearest thousand. The NIS is the currency that represents the principal economic environment in which the Company operates.

C. Basis of measurement

The financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the following assets and liabilities:

- Derivative financial instruments at fair value through profit or loss;
- Deferred tax liabilities
- Provisions

For further information regarding the basis of measurement of the above assets and liabilities, see Note 3, regarding Significant Accounting Policies.

D. Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

The preparation of accounting estimates used in the preparation of the Company's financial statements requires management to make assumptions regarding circumstances and events that involve considerable uncertainty. Management of the Company prepares the estimates on the basis of past experience, various facts, external circumstances, and reasonable assumptions according to the pertinent circumstances of each estimate.
Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

D. Use of estimates and judgments (cont'd)

Information about assumptions made by the Company with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities in the next financial year includes the following:

Useful lives of fixed assets and residual value
On May 19, 2014 the construction of the power plant was completed and is available for use as of this date and therefore as of this date, the depreciation of the power plant began. Accordingly, the Company examined the useful life of each significant item of fixed assets as described in Note 3C below taking into account the expected residual value at the end of the useful life. The estimated residual value, depreciation method and useful life, will be evaluated by the Company, as of the date of depreciation and an update will be made if necessary.

Impairment of assets
The Company examines on each cutoff date whether there have been any events or changes in circumstances that indicate impairment of fixed assets. It is examined whether the carrying amount of the fixed assets is recoverable out of the discounted cash flows expected from that asset or the fair value of the asset less selling costs ("net selling price") of that asset, and if necessary an impairment provision is recorded up to the amount that is recoverable.

Derivative financial instruments
The Company enters into derivative financial instrument transactions of the "forward" type, for the purpose of hedging against foreign currency risks measured according to their fair value. The fair value is estimated by discounting the differences between the contractual forward price and the current forward price for the residual maturity of the contract using interest curves appropriate for measuring derivatives that are based on short-term Libor interest rates and long-term interest rate swaps. Changes in economic assumptions and in evaluation techniques might lead to material changes in the fair value of the instruments.

Separation of embedded derivatives
The Company determines whether embedded derivatives should be separated from a host contract. If the separation is required, then the embedded derivative component is measured separately from the host contract, as a financial instrument at fair value through profit or loss, otherwise it is measured as a whole instrument, in accordance with the applicable measurement. Separation of embedded derivatives and their measurement at fair value through profit or loss may have a material impact on the financial position and results of operations of the Company.

Assessment of the probability of contingent liabilities
The Company creates provisions or reverses provisions in respect of contingent liabilities on the basis of, inter alia, whether it is more likely than not that an outflow of economic resources will be required in respect of the aforesaid liabilities.

E. Operating cycle period

The Company's normal operating cycle is one year. As a result, current assets and current liabilities include items whose exercise date will take place in the Company's normal operating cycle.
The accounting policies set out below have been applied consistently for all periods presented in these financial statements.

Note 3 - Significant Accounting Policies

A. Foreign currency

Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currency of the Company entities at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortized cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortized cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the period. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are measured at fair value are retranslated to the functional currency at the exchange rate at the date that the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

B. Financial instruments

1. Non-derivative financial assets

Initial recognition of financial assets

The Company initially recognizes loans and receivables and deposits on the date that they are created. All other financial assets acquired in a regular way purchase, including assets designated at fair value through profit or loss, are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument, meaning on the date the Company undertook to purchase or sell the asset.

Non derivative financial assets include accounts receivables, other accounts receivable and pledged deposits.

Derecognition of financial assets

Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Company to the cash flows from the asset expire, or the Company transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred. Any interest in transferred financial assets that is created or retained by the Company is recognized as a separate asset or liability.

Regular way sales of financial assets are recognized on the trade date, meaning on the date the Company undertook to sell the asset.

See (2) hereunder regarding the offset of financial assets and financial liabilities.

Loans and receivables

Loans and receivables include cash and cash equivalents, pledged deposits and other receivables. Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such assets are recognized initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition loans and receivables are measured at amortized cost using the effective interest method, less any impairment losses.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

B. Financial instruments (cont'd)

1. Non-derivative financial assets (cont'd)

Cash and cash equivalents include cash balances available for immediate use and call deposits. Cash equivalents include short-term highly liquid investments (with original maturities of three months or less) that are readily convertible into known amounts of cash and are exposed to insignificant risks of change in value.

2. Non-derivative financial liabilities

Initial recognition of financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include loans and borrowings from banks and related parties, trade and other payables.

The Company initially recognizes debt securities issued on the date that they are originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Financial liabilities are recognized initially at fair value plus all of the costs that can be attributed to the transaction. After the initial recognition, the financial liabilities are measured at amortized cost according to the effective interest rate method.

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Company, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Offset of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

3. Derivative financial instruments, including hedge accounting

The Company holds derivative financial instruments for the purpose of hedging against foreign currency risks.

Hedge accounting

As from the fourth quarter of 2011, and until the end of 2013, the Company performed hedge of fair value with a view of reducing exposure to currency risk. At the date of beginning hedge accounting, the Company formally documented the hedging relationship between the hedging instrument and the hedged item, including the aim for the risk management and the strategy of the Company as regards hedging, as well as the manner in which the Company assesses the effectiveness of the hedging relationship.

When creating the hedge and in following periods, the Company assessed whether the hedge is anticipated to be highly effective in attaining offsetting changes in fair value or in the cash flows that may be attributed to the hedged risk during the period for which the hedge is designed, as well as whether the actual results of the hedge are within the range of 80% to 125%.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

B. Financial instruments (cont'd)

3. Derivative financial instruments, including hedge accounting (cont'd)

Derivatives are initially recognized at fair value. Attributable transaction costs are recognized in profit and loss as they occur. Following the initial recognition, changes in fair value of the financial instrument used as hedge are recognized in the statement of income. Furthermore, changes in fair value of the hedged item (firm commitment), with reference to the hedged risks, are in parallel also recognized in the statement of income, with adjustment to the carrying amount of the hedged item.
If the hedging instrument no longer meets the criteria for hedge accounting, expires or is sold, terminated or exercised, then hedge accounting is discontinued prospectively. See also Note 7.

Economic hedge

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities denominated in foreign currencies. Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss under financing income or expenses.

4. CPI-linked assets and liabilities that are not measured at fair value

The value of CPI-linked financial assets and liabilities, which are not measured at fair value, is premeasured every period in accordance with the actual increase/decrease in the CPI.

5. Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares and share options are recognized as a deduction from equity.

C. Fixed assets

1. Recognition and measurement

Fixed asset items are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.
The cost of self-constructed assets includes costs directly attributable to the assets, direct labor, any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, estimates of dismantling and restoration costs of the power plant, and capitalized borrowing costs. During the running period, the Company capitalized costs and revenues incurred as a result of competence tests attributed to the power plant.

Spare parts, auxiliary equipment and backup equipment are classified as fixed assets once they meet the definition of fixed assets in accordance with IAS-16, otherwise they are classified as Inventory.

When major parts of a fixed asset item (including costs of major periodic inspections) have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of fixed assets. Gains and losses on disposal of a fixed asset item are determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of the asset, and are recognized net within "other income" or "other expenses", as relevant, in profit or loss.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Fixed assets (cont'd)

1. Recognition and measurement (cont'd)

Changes in commitments to dismantle and restore the power plant except for changes caused by the passage of time, are added to or deducted from the cost of asset during the period in which they occur. The amount deducted from the cost of asset will not exceed its book value. The balance, if any, is recognized immediately in the profit or loss statement.

2. Subsequent costs

The cost of replacing part of a fixed asset item and other subsequent expenses is recognized in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the part will flow to the company and its cost can be measured reliably. The costs of day-to-day servicing are recognized in profit or loss as incurred.

3. Depreciation

Depreciation is the systematic allocation of the depreciable amount of an asset over its useful life. Recoverable amount is the cost of the asset, or other amount replacement cost, less its residual value.

Depreciation of fixed assets begins when it is available for use. This means that it should be in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by the management. As stated in Note 1B (1), the Company began to depreciate fixed assets from the day of the beginning of commercial operations, in accordance with the depreciation rates listed below. Depreciation is recognized in the profit and loss statement on a straight-line basis (unless otherwise stated) over the estimated useful life of each significant part of the fixed asset, since this method reflects the expected pattern of consumption of future economic benefits best embodied in the asset.

The estimated useful lives for the current period are as follows:

	Depreciation rate (percentage)
Buildings and permanent connections	4
Turbine components	4 or by operating hours
Machinery, equipment and apparatus	mainly 4
Monitoring station	10
Spare parts	4
Backup diesel	upon usage

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each reporting period and adjusted when necessary.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

D. Intangible assets

1. Recognition and measurement

Intangible assets are identifiable non-monetary assets that do not have a physical substance. The Company's intangible assets consist of the costs of software systems that were adapted to the Company's needs. Among others, these include the billing system, the customer consumption forecast system, operating system and the ERP system. The intangible assets that were acquired by the Company have a finite useful life and are measured at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses.

2. Subsequent expenditure

Subsequent expenditure is capitalized only when it increases the future economic benefits embodied in the specific asset to which it relates. All other expenditure, including expenditure on internally generated goodwill and brands, is recognized in profit or loss as incurred.

3. Amortization

Amortization is the systematic allocation of the amount of an intangible asset over its useful life. Recoverable amount is the cost of the asset, or other amount replacement cost, less its residual value. Amortization is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful life of the intangible assets from the date that they are available for use, since these methods reflect the anticipated consumption program of future economic benefits embodied in the asset in the best form.
The estimated useful life for the current software systems is five years.

Estimates regarding the amortization method and useful lives are reviewed at each reporting period and adjusted when necessary.

E. Impairment

1) Non derivative financial assets

A financial asset not carried at fair value through profit or loss is tested for impairment when objective evidence indicates that a loss event has occurred after the initial recognition of the assets, and that the loss event had a negative effect on the estimated future cash flows of the asset that can be estimated reliably.

Accounting for impairment losses of financial assets measured at amortized cost
An impairment loss in respect of a financial asset measured at amortized cost is calculated as the difference between its carrying amount and the present value of the estimated future cash flows discounted at the asset's original effective interest rate. Losses are recognized in profit or loss and reflected in a provision for loss against the balance of the financial asset measured at amortized cost. Interest income on the impaired assets is recognized using the interest rate that was used to discount the future cash flows for the purpose of measuring the impairment loss.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

E. Impairment (cont'd)

2) Non-financial assets (cont'd)

Timing of impairment testing
The carrying amounts of the Company's non-financial assets, inventories and deferred tax assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

Determining cash-generating units
For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or groups of assets (the "cash-generating unit").

Measurement of recoverable amount
The recoverable amount of an assets or cash-generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value that reflects current market assessments of the value of money and the risks specific to the assets, for which the estimated future cash flows from the asset were not adjusted.

Recognition of impairment loss
An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or cash-generating unit exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss.

Reversal of impairment loss
In respect of other assets, for which impairment losses were recognized in prior periods, an assessment is performed at each reporting date for any indications that these losses have decreased or no longer exist. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

F. Capitalization of borrowing costs

Specific and non-specific borrowing costs were capitalized to qualifying assets throughout the period required for completion and construction until they are ready for their intended use. Non-specific borrowing costs are capitalized in the same manner to the same investment in qualifying assets, or portion thereof, which was not financed with specific credit by means of a rate which is the weighted-average cost of the credit sources which were not specifically capitalized. Foreign currency differences from credit in foreign currency are capitalized if they are considered an adjustment of interest costs. Other borrowing costs are expensed as incurred.

G. Provisions

A provision is recognized if, as a result of a past event, the Company has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The carrying amount of the provision is adjusted each period to reflect the time that has passed and is recognized as a financing expense.

Provision for dismantling and restoration – The Company recognized a provision for removal and restoration costs regarding its commitment under long-term lease on which the power plant is located.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

H. Revenues

The Company recognizes a revenue when it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be measured reliably.

Revenues are measured at the fair value of the amounts received and/or the amounts the Company is entitled to receive in respect of revenues from sale of electricity net of discounts and credits.

The company's revenues mainly include revenues from selling electricity to end customers and to the IEC and from providing availability to the system manager.

I. Taxes on Income

Income tax expense is comprised of deferred taxes. Current tax is the expected tax payable (or receivable) on the taxable income for the year, using tax rates applicable by laws enacted or substantively enacted at the reporting date

Deferred taxes are recognized with respect to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes. The measurement of deferred taxes reflects the tax consequences that will result from the way the Company expects, at the end of the reporting period, to restore or remove the carrying amounts of assets and liabilities. Deferred tax is measured at the tax rates expected to apply to the temporary differences when they reverse, based on the laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date. A deferred tax asset is recognized for tax loss carry forwards, tax benefits and deductible temporary differences, when it is probable that future taxable income against which can be utilized. Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and if it is not expected that the related tax benefit will be exercised, they are reduced.

The Company offsets assets and deferred tax liability if there is a legally enforceable right to offset the assets and current tax liabilities, and they relate to the same taxable income levied by the same tax authority.

J. Employee benefits

Israeli labor laws and the Severance Pay Law require that the Company pay severance pay to its employees upon their dismissal or retirement.
The liability for employee severance benefits is calculated on the basis of the employment agreement in effect, and is based on the most recent salary of the employee which, in the opinion of management, creates the right to receive severance pay and takes into account the employee's years of employment.
The Company did not make an actuarial calculation due to the immateriality of the amounts.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

K. Leased assets

Leases, where the Company assumes substantially all the risks and rewards of ownership are classified as finance leases. Upon initial recognition the leased assets are measured and a liability is recognized at an amount equal to the lower of its fair value and the present value of the minimum lease payments.

Other leases are classified as operating leases, and the leased assets are not recognized on the Company's statement of financial position.

Lease fees paid in respect of land leases classified as operating leases are presented on the statement of financial position as prepaid expenses and recognized in profit or loss over the lease period. The lease period takes into consideration an option to extend the lease period if at the beginning of the lease it was probable that the option will be exercised.

L. Financing income and expenses

Financing income and expenses include changes in the fair value of financial assets presented at fair value through the profit and loss and derivative hedging instruments which are recognized in profit and loss. Interest income is recognized as it accrues using the effective interest method. Financing expenses include interest expenses on bank loans, bank commissions and change in time value regarding provisions.

In the statements of cash flows, interest received is presented as part of cash flows from investing activities. Interest paid is presented as part of cash flows from financing activities.
Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

M. Transactions with controlling shareholder

Assets and liabilities included in a transaction with a controlling shareholder are measured at fair value on the date of the transaction. As the transaction is on the equity level, the Company includes the difference between the fair value and the consideration from the transaction in its equity.

Note 4 - Cash and Cash Equivalents

	December 31	
	2015	2014
	NIS thousands	NIS thousands
Balance in banks	**8**	7
Deposits on demand (*)	**51,886**	71,771
	51,894	71,778

(*) Deposits on demand bear interest rate of 0.1%.

Note 5 - Other Receivable

	December 31	
	2015	2014
	NIS thousands	NIS thousands
Government institutions	**14,908**	238
Advances to suppliers and prepaid expenses	**13,134**	10,880
Receivables for warranty	**3,952**	-
	31,994	11,118

Note 6 - Pledged Deposits

Within the framework of signing the financing agreements (as mentioned in Note 13A(1)), the shareholders have committed to provide the Company with equity at the rate of 20% of the cost of construction of the power plant. Zorlu, Edelcom and from January 2014 U. Dori have paid to the Company the balance of their commitment, which is presented in the financial statements as a pledged short-term deposit in the amount of NIS 29,485 thousand (December 31, 2014 – as a short-term pledged deposit of NIS 68,148 thousand). Eilat Ashkelon Infrastructure Services Ltd. gave bank guarantees in accordance with their share. Following the payments, mainly for construction contractor, were released some of pledged deposits and guarantees as stated.

Note 7 - Derivative Financial Instruments

The Company's engagement in an agreement with the construction contractor, Wood Group Gas Turbines Ltd., as detailed in Note 13A(3), exposes the Company to the US dollar exchange risk. In order to reduce the Company's exposure to changes in the fair value of the dollar/NIS exchange rate, the Company entered into forward transactions as from January 2011 for the purchase of dollars against NIS.

According to IAS 39 "Financial Instruments: Recognition and Measurement", the Company's forward transactions were accounted for as an economic hedge. As from December 9, 2011 (hereinafter – the beginning of the hedge) the Company decided to designate the aforesaid forward transactions as accounting hedge transactions that are fair value hedges – hedges of the Company's exposure to changes in fair value that can be attributed to the SPOT risk of the NIS/Dollar exchange rate with respect to a contractual commitment to make future payments in dollars pursuant to the EPC agreement. The hedge effectiveness tests that were performed from the beginning of the hedge until December 31, 2013 indicate that the hedge complies with the effectiveness requirements of IAS 39.

As of January 1, 2014 (hereinafter – "Date of termination of hedging"), the Company stopped designating forward transactions as hedging accounting transactions, therefore from this date the fair value hedging accounting was discontinued. Forward transactions outstanding at this date are accounted for as of this date, as economic hedges and changes in fair value of these transactions are reported in the profit and loss statement as financing income/expenses.

Note 7 - Derivative Financial Instruments (cont'd)

Composition of the amounts recognized in balance sheet of economic hedge:

	December 31	
	2015	2014
	NIS thousands	NIS thousands
derivative financial instruments	**646**	11,090

Note 8 - Fixed Assets

A. Composition

	Capitalized power plant construction expenses	Furniture and equipment	Leasehold improvements	Total
	NIS thousands			
Cost				
Balance as at January 1, 2014	3,937,482	1,545	620	3,939,647
Additions	770,224	735	108	771,067
Balance as at December 31, 2014	4,707,706	2,280	728	4,710,714
Additions	**31,829**	**113**	**8**	**31,950**
Balance as at December 31, 2015	**4,739,535**	**2,393**	**736**	**4,742,664**
Depreciation				
Balance as at January 1, 2014	-	-	-	-
Additions	121,932	381	45	122,358
Balance as at December 31, 2014	121,932	381	45	122,358
Additions	**232,623**	**639**	**73**	**233,335**
Balance as at December 31, 2015	**354,555**	**1,020**	**118**	**355,693**
Carrying amounts				
As at January 1, 2014	3,937,482	1,545	620	3,939,647
As at December 31, 2014	4,585,774	1,899	683	4,588,356
As at December 31, 2015	**4,384,980**	**1,373**	**618**	**4,386,971**

Note 8 - Fixed Assets (cont'd)

B. Composition of costs of the power plant:

	Additions in the year ended December 31 2015	Cumulative costs as at December 31 2015
	NIS thousands	NIS thousands
Equipment and cost of power plant	**25,827**	**3,791,811**
Initiation fees	**-**	**98,800**
Rentals and maintenance	**-**	**6,554**
Professional services	**-**	**173,627**
Travel overseas	**-**	**3,176**
Financing	**-**	**592,398**
Update provision for restoration and dismantling - see Note 8(E)	**6,002**	**34,184**
General and administrative	**-**	**38,985**
	31,829	**4,739,535**

C. Security

See Note 13C regarding a lien on the Company's assets that serves as security for the liabilities of the Company and the shareholders.

D. Acquisition of fixed assets on credit

In 2015 there were not acquisitions by the Company of credit fixed assets. In the account year the Company paid for previous years on credit fixed assets at a total of NIS 421 million.

E. Provision for restoration and dismantling

In 2015, as a result of changes in interest rates, the Company updated the provision for restoration and dismantling in the amount of NIS 6,002 thousand which was recorded against fixed assets. Changes in the time value of the provision on the books are recognized within financing expenses.

Note 9 - Loans from Banks

Presented hereunder are contractual terms of the bank loans of the company and its carrying amounts. For further information regarding the company's exposure to interest rate risks and liquidity risks see Note 18 – financial instruments.

Details regarding interest rates and linkage*

	Currency and linkage base	Effective interest	Carrying amount as at December 31 2015	Carrying amount as at December 31 2014
		%	NIS thousands	NIS thousands
Loans from banks	CPI-linked NIS	**5.58%-5.77%**	**3,487,462**	3,308,770
Less current maturities (including interest as at December 31)			**(170,722)**	(122,358)
			3,316,740	3,186,412

* See also Note 13A(1) regarding credit terms and financial covenants.

Note 10 - Other Payables

	December 31	
	2015	2014
	NIS thousands	NIS thousands
Accrued expenses (*)	**13,731**	437,721
Other payables	**3,175**	5,737
	16,906	443,458
(*) Including other payables due to related and interested parties	**12,405**	54,074

Note 11 - Loans from Related Parties

	December 31	
	2015	2014
	NIS thousands	NIS thousands
Shareholders(1)		
Eilat-Ashkelon Infrastructure Services Ltd.	**186,952**	148,393
Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S. (2)	**133,817**	123,792
U. Dori Energy Infrastructure Ltd. (2)	**102,153**	94,486
Edelcom Ltd. (2)	**103,337**	95,573
	526,259	462,244
Less current maturities (3)	**(130,000)**	-
	396,259	462,244

1. In accordance with the agreement regarding the subordinated shareholders' loans, the loans bear interest at the rate of 10% and are linked to the CPI. As at December 31, 2015, the amount of loans received including accrued interest is NIS 1,168,469 thousand, some of which converted to equity. The remaining balance is expected to be repaid as of 2016, subject to compliance with financial covenants as specified in the financing agreements. See Note 13A(1)(a).

2. The loan balances include certain amounts paid in advance and were pledged as a short term deposits, see Note 6.

3. According to the financing agreements, two years after the date of commercial operation, and subject to the Company's compliance with financial covenants and other commitments as specified in the agreement, it will be possible to repay shareholders' loans. The Company expects to comply with the financial covenants and commitments provided in the financing agreements, and that it will be able to repay shareholders' loans in an estimated amount of NIS 130,000 thousand as from the end of May 2016. According to these assessments, the Company has classified this amount as a current maturity in its financial statements as at December 31, 2015.

Note 12 - Income Tax

A. Details regarding the tax environment of the Company

(1) Presented hereunder are the tax rates relevant to the Company in the years 2013-2015:
2013 – 25%
2014 – 26.5%
2015 – 26.5%

After the reporting date, On January 4, 2016 the Knesset plenum approved the Corporate Tax rate would be reduced by 1.5% from 26.5% to 25% as from January 1, 2016. On the reporting date, December 31, 2015, has not yet updated the Companies tax rate as well as the procedure for updating the legislation has not yet been in effect. Changes in tax rates substantively enacted after the reporting period do not affect the measurement of tax balances in the financial statements.

If the law had been substantively enacted before December 31, 2015, the effect of the change on the financial statements as at December 31, 2015 would have been reflected in a decrease in the deferred tax liabilities in the amount of NIS 3,446 thousand recognized against deferred tax income.

The Company has not recorded current taxes for the reported periods.

(2) On January 12, 2012 Amendment 188 to the Ordinance was issued, by which the Temporary Order was amended so that Standard 29 shall not apply also when determining the taxable income for 2007-2011. On July 31, 2014 Amendment 202 to the Income Tax Ordinance was published. The Amendment extended the temporary order for the tax years 2012 and 2013.

(3) The Company is an "Industrial Company" as defined in the Encouragement of Industry (Taxes) – 1969 and accordingly is entitled to benefits which the primarily one is accelerated depreciation.

B. Composition of income tax expense

	Year ended December 31, 2015	Year ended December 31, 2014
	NIS thousands	NIS thousands
Current tax	-	-
Deferred tax expense	**37,607**	23,275
	37,607	23,275

Note 12 - Income Tax (cont'd)

C. Deferred tax liabilities and assets recognized

The deferred taxes are calculated using the tax rate expected to apply when reversed as described above. Changes in the tax liabilities and assets are attributed to the following items:

	Fixed assets	Provisions and other timing differences	Tax losses carried forward	Total
	NIS thousands			
Balance of deferred tax asset (liability) as at January 1, 2014	-	-	-	-
Changes recognized in the profit and loss statements	(99,502)	39,117	37,110	(23,275)
Balance of deferred tax asset (liability) as at December 31, 2014	(99,502)	39,117	37,110	(23,275)
Changes recognized in the profit and loss statements	**(151,915)**	**(25,666)**	**139,974**	**(37,607)**
Balance of deferred tax asset (liability) as at December 31, 2015	**(251,417)**	**13,451**	**177,084**	**(60,882)**

D. Reconciliation between the theoretical tax on the pre-tax profit and the tax expense.

	Year ended December 31, 2015	Year ended December 31, 2014
	NIS thousands	NIS thousands
Profit before taxes on income	**140,422**	102,926
Statutory tax rate of the company	**26.5%**	26.5%
Tax calculated according to the Company's statutory tax rate	**37,212**	27,275
Creation of deferred taxes for tax losses and benefits from previous years for which deferred taxes were not created in the past	**-**	(4,782)
Non-deductible expenses and others	**395**	782
Income tax expense	**37,607**	23,275

Note 12 - Income Tax (cont'd)

E. Tax losses carried forward

The total amount of losses forward as at December 31, 2015 is about NIS 668 million. The Company has recorded deferred taxes in respect of these losses because it expects the exploitation against taxable incomes will be created in the foreseeable future.

F. Tax assessments

The Company has not yet received tax assessments since its establishment. Although, the company has final tax assessments up to and including the year ended December 31, 2011 (subject to the limitations prescribed by law).

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees

A. Commitments

1. Financing agreements

On November 29, 2010 (hereinafter: "the Financial Closing Date"), the Company signed a financing agreement and several related agreements with Bank Hapoalim Ltd. as the financial organizer, Clal Credit and Financing Ltd. from the Clal Insurance Enterprises Holdings Ltd. Group as the organizer of the institutional consortium as well as the bank and institutional investors consortium (hereinafter: "the Financing Parties") to provide financing in the amount of up to NIS 3,550,000,000 linked to CPI (hereinafter: "the Main Facility"), though not more than 80% of the costs of the construction of a power plant for generating electricity in Ashkelon, subject to the terms of the provisions of the financing agreement and the related agreements (hereinafter: "the Financing Agreements"). Likewise, bank guarantees will be provided to third parties according to the project documents. The financing agreement includes representations and warranties concerning the Company and the project where breaching these representations and warranties is likely to lead, inter alia, to the demand for immediate repayment of the outstanding credit and/or a breach of its obligations and/or to the cancellation of the license.
Accordingly, the Company is required to comply the following debt coverage:

1. The Company is required to maintain a debt coverage ratio of 1.10:1 over two consecutive calculation periods, and a debt coverage ratio of 1.05:1 over the entire calculation period.

2. The Company is required to maintain a minimal loan life coverage ratio of 1.10:1.

As at December 31, 2015, according to the Company's expected cash flow, the company is in compliance with the coverage ratios mentioned above.

As at December 31, 2015, the Company's credit framework amounts to a total of NIS 4,045,783 thousand including linkage pursuant to the financing agreements (including a stand by framework). Until December 31, 2015 the Company has made withdrawals from the aforesaid framework in the total amount of NIS 3,614,000 thousand (including interest in the total amount of NIS 401,150 thousand that has accrued to the loan principal until the date of commercial operation according to the financing agreements). As at December 31, 2015 the balance of unutilized credit after cancellation of a credit framework of NIS 178 million at the request of the Company, amounts to a total of NIS 254 million.

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

1. Financing agreements (cont'd)

Within the framework of the Financing Agreements, and at the same time as the signing of the financing agreement, other agreements related to the financing agreement were signed including the following:

a. Capital Injection Agreement and a Subordinated Loan Agreement

These agreements include the obligation of the shareholders towards the Company and the Financing Parties, to inject, separately, and each according to their relative share, from time to time and in parallel with each request to draw from the financing facilities, a total of up to approximately 20% cash (hereinafter: "the Shareholders' Investment"), and this either for the issuance of shares or as shareholders loans, which in any case, will be subordinate to and pledged to the obligations of the Company towards the Financing Parties, according to the terms of the agreements. According to the Capital Infusion Agreement and as security for the commitment of the shareholders to provide their relative portion of the Shareholders' Investment, the shareholders provided on the same date, cash and bank guarantees in the amount of their obligation to inject the Shareholders Investment; this, less any equity provided to the Company prior to that date.

The Capital Infusion Agreement includes representations and obligations with regards to the shareholders and the project where their breach is likely to lead, inter alia, to the demand for immediate repayment of the outstanding credit and/or a breach of the Company's obligations and/or to the cancellation of the license. According to the Subordinated Loan Agreement, any shareholder loan will be linked to the CPI and bear interest at an annual rate of 10%. In addition, it was agreed that any distribution to the shareholders, including loans repayment, will be subject to the compliance of the company with the financial covenants as described in the financial agreement (see Note 11). During the years 2015 and 2014, there were no conversion of shareholder loans to equity. In 2013 the Company allotted a total amount of 4,448 additional shares to shareholders on a pro-rata basis against conversion of shareholders' loans in the total amount of NIS 268,473 thousand. During the period of this statement there was no change in the relative holdings of the shareholders. Within the framework of the financing agreement, there is a lien on all of the issued share capital of the Company in favor of Poalim Trust Services Ltd., as the trustee of the Financing Parties.

b. Bank accounts agreement

The agreement sets the establishment of the project bank accounts and sets out the distribution of the cash flows among the accounts. In addition, the agreement sets out terms and procedures for executing deposits and withdrawals from each account, determines the minimum balances in each of the capital reserves, and sets out the priorities with respect to payments between the accounts and other terms regarding the management of the accounts, including the issue of transfers between accounts.

The principal reserves are a debt service reserve, a heavy maintenance reserve, a reserve for third party guarantees and a distribution reserve.

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

1. Financing agreements (cont'd)

b. Bank accounts agreement (cont'd)

As at December 31, 2015, the Company deposited in the debt service reserve an amount of NIS 200 million that had accumulated as cash surpluses from the current operations of the Company. The Company has the right to withdraw this amount from the project's credit facility. In addition, the Company deposited the amount of NIS 25 million in the major maintenance fund, NIS 25 million in the distribution fund, NIS 70 million in the third-party guarantees fund and NIS 15 million in the fines and regulation fund. This amounts are classified in the statement of financial position as "long-term restricted deposits".

2. Agreement to lease land under operating lease

In 2008 an agreement was signed between the Company and EAIS from the lease of 74.5 dunams of land for the power plant, for a period of 24 years and 11 months from the date of its operation. Also in 2008, the Company participated in this payment and transferred to EAIS the amount of NIS 3,047 thousand in respect of its relative share in the lease period which were paid by EAIS to ILA. This amount is classified as "long-term prepaid expenses" and is amortized over the lease period.

During 2010 the Company signed on addendum to the land sub-lease agreement. According to the addendum to the agreement, in exchange for the lease of the lands designated for the project, an annual payment of NIS 3,705 thousand will be paid for a period of 25 years. See also Note 18.

3. The EPC Agreement

An agreement between the Company and Wood Group Gas Turbines Services Ltd. (hereinafter – the Construction Contractor) for the planning, purchasing and construction of the power plant at a set and predetermined price of $877,150 thousand.

On December 6, 2013 the Company received from the Construction Contractor notification of the estimated costs of a number of the project's change orders that it alleges were caused as a result of it carrying out the Company's request to make changes in the project's planning. In view of the counter allegations that were raised by the Company and were discussed in negotiations with the Contractor, the accounts were settled and in December 2014 the parties reached a compromise by which the Contractor would receive an additional final payment for settling all the Company's liabilities towards the Contractor (hereinafter: the additional payment).

As at December 31, 2015, the Company paid the construction contractor all of the contractual liabilities, including the additional payment.

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

4. O&M Agreement

An agreement between the Company and the Eilat-Ashkelon Power Plant Services Company - EAPPS ("the Maintenance Contractor") for the operation and maintenance of the power plant for a predetermined monthly payment defined in the Agreement for a period of 24 years and 11 months commencing the date of receipt of the Permanent Production certificate. The Maintenance Contractor will transfer some of the larger maintenance projects to a subcontractor (Zolru O&M) under a separate agreement, however it will retain full responsibility towards the Company with respect to all of its obligations under the agreement.

During 2013, the Maintenance Contractor entered into a sub-contracting agreement with EZOM Ltd, a related party held by related companies. The maintenance and operation will be managed by EZOM Ltd. The maintenance contractor will retain full responsibility regarding his obligations toward the Company.

5. Gas Pipeline Agreement

On November 25, 2010, the Company signed a standard agreement approved by the Gas Authority according to which the government company Israel Natural Gas Lines Ltd. ("INGL") will connect the power plant to the natural gas pipeline. Dorad paid connection fees in the amount of NIS 47 million which was recognized as prepaid expenses classified under non-current assets and will be amortized over the operating period. In addition according to the agreement, Dorad is obligated to pay INGL a payment in respect of the pipe capacity commencing on the date that the connection is completed. In addition, Dorad is obligated to pay a variable payment for the gas flowing through the pipeline.

6. Petrol Storage agreement

On June 17, 2013 the company entered into an agreement with Eilat Ashklon Pipeline Company Ltd (hereinafter: "EAPC") regarding storage of petrol in their plant.
According to the agreement, the company will store petrol at the necessary quantities for backup of reserve fuel as required by Electricity Market Regulations and also for the Company's current needs, estimating at 14,000 square meters.

EAPC are the Controller - of Eilat Ashkelon Infrastructure Services Ltd. who are an interested party and related party, see Note 18.

7. Agreement to purchase natural gas

On October 15, 2012 the Company entered into an agreement with the partners in the Tamar license ("Tamar") by which, subject to the fulfillment of suspense conditions provided in the agreement, the Company will purchase natural gas from Tamar for operating the power plant it is constructing in Ashkelon.

There is a dispute between the parties regarding the tariff linked to the gas price in view of the split in production rates table, to two separate tables, which were updated during May 2013. The parties are negotiating to resolve the dispute.

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

7. Agreement to purchase natural gas (cont'd)

The Company is committed to purchase gas from the flow date, as it defined in the agreement. As at December 31, 2014 the amount of the obligation is estimated at NIS 100,800 thousand. This obligation was not recognized in the Company's books. Nevertheless, according to the agreement, if the Company did not use the minimum quantity of gas as committed, it shall be entitled to consume this quantity every year during the three following years and this is in addition to the minimum quantity of gas the company is committed to.

In November 2015, the Company reached an arrangement with Tamar whereby the Company's obligation to acquire the gas for the period preceding the commencement date of the actual consumption of the gas will be cancelled, where in addition the parties also settled the disagreement regarding the tariff to which the price of the gas is linked, with no monetary consequences.

On April 30, 2015, the Company received a notification from Tamar whereby the "interim period", as defined in the agreement, began on May 5, 2015. Pursuant to the agreement, during the interim period supply of the gas to the Company will be subject to the quantities of the natural gas that will be available to Tamar at that time after supply of natural gas to other customers of Tamar with which contracts were signed for supply of natural gas prior to the signing of the agreement with the Company. The interim period will end when Tamar completes, should it ultimately complete, a project for expansion of the supply capacity of a system for treatment and transfer of natural gas from the Tamar reserve, upon existence of the preconditions detailed in the agreement. In the Company's estimation, the impact of Tamar's notification on its activities is not expected to be significant.

8. Agreement to sell electricity

As at the reporting date the Company has agreements to sell electricity at a scope of 95% of the production capacity of the power station. The electricity delivery agreements are, mainly, based on a reduced rate compared to the rate applicable to electricity consumers in the general market, as defined by the Authority for Public Services-Electricity.

In the framework of agreements for the sale of electricity to the Ministry of Defense and Mekorot ("Clients"), the Company was committed to begin commercial operation during the second quarter of 2013, and it was committed to compensate the clients for any delay in the commercial operation. In 2013 the Company reached an agreement with the Ministry of Defense, by which, inter alia, the compensation for the delay would be given in the form of a higher reduction during the first year of operation.

In addition, the Company reached an agreement with Mekorot under which, in respect of the delay in the commercial operation, Mekorot will receive a higher reduction during the first six months of the commercial operation. Even so, Mekorot has the option to request the compensation in cash. Accordingly, until the date of the commercial operation, the Company recognized a provision in amount of the compensation which was recorded as Other Expenses in the statement of profit or loss. In June 2014 the Company compensated Mekorot by the full amount of the compensation due to it (including interest accrued until that date).

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

9. Property tax assessments in respect of the station

In April 2014, the Company received a property tax assessment from Ashkelon Municipality for the years 2012-2014 in the amount of NIS 17,633 thousand including interest and linkage in the amount of NIS 2,487 thousand. It should be noted that the main assessments amounts and interest expenses and linkage, refer to the period in which the Company had not yet received a completion of building permit. After negotiations for a compromise between the Company and the Municipality of Ashkelon, the parties reached a compromise whereby in exchange for the payment agreed upon in the compromise, all of the Municipality's charges will be discharged for periods up to the end of 2015, and the final annual amount was also determined for the period up to and including 2025. The compromise amount was paid during the final quarter of 2015.

10. Claim between the construction contractor and subcontractor

On August 1, 2013, U. Dori Group Ltd., who is an interest party in the Company together with U. Dori Construction Ltd. ("the prosecutors") filed a claim against the construction main contractor in Dorad's project in Ashklon, regarding a debt of the prosecutors in the amount of $13.8 million. This is due to work which was carried out by the prosecutors in accordance with the agreement between the parties, which according to the prosecutors they were not paid for their work.

In accordance with the claim the Company received a Decree of temporary confiscation on the funds held by the company as a third party and which were expected to be paid to the contractor in accordance with the construction agreement.

On September 10, 2013 the Company was announced by the court that the construction main contractor deposit the amount of the claim in a curved deposit and therefore the Decree of Temporary confiscation that was received by the Company was cancelled.

On April 13, 2014 the Company received a temporary writ of attachment with respect to an amount of up to NIS 146 million that is held by the Company as a third party and is payable to the construction contractor according to the construction agreement. On August 18, 2014 the Company received an amended temporary writ of attachment that lowered the amount of the temporary attachment from NIS 146 million to NIS 55 million (hereinafter: "the additional claimed amount"). On February 18, 2015, the Company received a court ruling ordering removal of the attachment that was imposed on the Company.

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

11. Claim by U. Dori Energy Infrastructures Ltd., Zorlu Enerji and Edelcom Ltd.

On April 12, 2015 the Company received two letters from representatives of U. Dori Energy Infrastructures Ltd. (hereinafter- "The Representatives") that were addressed to the Company's Chairman of the Board. As part of these letters, the company is requested to take legal action in order to reveal the engagement between one of the shareholders of the Company, Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S., and the construction contractor of the Dorad power station, Wood Group (EPC contractor). The aforesaid letters are advance notices to the Company regarding the intention of the representatives to file a derivative claim insofar as their requests are not accepted.

After examining all the facts relevant to the aforesaid letters and consulting with legal counsel, the Company replied to the representatives on May 26, 2015 and rejected their request to take legal action. On July 16, 2015 the representatives filed with the court a motion to approve a derivative claim in the name of the Company against Zorlu (including the representatives of Zorlu on the Company's Board of Directors) and the EPC contractor. In the framework of the motion to which also the derivative claim was attached, the representatives demanded that documents and information regarding the engagement between Zorlu and the EPC contractor be disclosed and handed over.

On November 15, 2015 the Company filed its reply in which it reiterated its position that the motion for approval of the derivative claim should be denied.

On January 12, 2016 the representatives filed a motion to amend the motion for approval of a derivative claim (hereinafter: 'the motion for amendment"). The motion for amendment raises new allegations by which Zorlu together with Ori Edelsberg (a director in Dorad) and companies under his control supposedly conspired to deceive the Company by "inflating" the cost of the EPC agreement for the purpose of splitting between them the profits from such "inflation". In addition, in the framework of the motion for amendment it is requested to add Mr. Ori Edelsberg and companies under his control as defendants to the amended motion for approval of a derivative claim and, also, to remove from the claim the representatives of Zorlu on the Company's Board of Directors. It is noted that the motion for approval of a derivative claim as well as the amended motion for approval of a derivative claim that was attached to the motion for amendment, do not include any monetary relief rather request that the court give the representatives permission to split the relief so that they may file a separate monetary claim in the future on behalf of Dorad with respect to Dorad's financial damages, after they receive all the documents and information they are requesting. In the Company's estimation, based on the opinion of its legal counsel, at this early stage cannot intelligently evaluate the prospects for the application for approval of a derivative claim.

On December 27, 2015 the Company received a letter from the representatives of Zorlu that is addressed to the Company's board of directors (hereinafter: "Zorlu's letter"). Most of Zorlu's letter refers to the execution of civil engineering work in a project of Dorad by the U. Dori Ltd. and U. Dori Construction Ltd. group (hereinafter and together: "Dori") whose services were retained by the EPC contractor. According the letter of Zorlu, Dori did not fulfill its commitments regarding execution of the civil engineering work in Dorad's project which resulted in delays in construction of the power station. Zorlu is requesting that the Company exercise its legal rights against Dori and the representatives, and insofar as its requests do not receive a positive reply, Zorlu plans to file a motion for approval of a derivative claim.

On February 3, 2016 the Company replied to Zorlu's letter and advised that it requires an additional period of 45 days beyond that prescribed in the law to examine the matters referred to in Zorlu's letter. Zorlu replied that it agrees to the Company's request for additional time.

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

11. Claim by U. Dori Energy Infrastructures Ltd., Zorlu Enerji and Edelcom Ltd. (cont'd)

On February 25, 2016 the Company received a letter from the representatives of Edelcom and Ori Edelsberg that is addressed to the Company's Board of Directors (hereinafter: "Edelcom's letter"). Edelcom's letter is about an entrepreneurship agreement that was signed on November 25, 2010 between the Company and U. Dori Ltd. (hereinafter: ""the Dori Group"), pursuant to which in consideration for the management and entrepreneurship services of the power station project the Dori Group received from the Company payment in the amount of NIS 49.4 million and it undertook to continue holding, directly or indirectly, at least 10% of the Company's share capital for a period of 12 months from the date the power station is handed over to the Company by the construction contractor (hereinafter and respectively: "the entrepreneurship agreement" and "the entrepreneurship fee"). According to Edelcom, Dori Group's holdings in the Company are through Dori Energy, which on November 25, 2010 entered into a triangular investment agreement between Dori Energy, Ellomay Clean Energy Ltd. (hereinafter: "Ellomay") and the Dori Group (hereinafter: "the Dori Energy investment agreement").

In addition, according to Edelcom, when the Dori Energy investment agreement was signed Ellomay received management rights in Dori Energy that are equal to those of the Dori Group while at the same time Ellomay formally held only 40% of the issued share capital of Dori Energy and therefore it was expected that the management rights granted to it would correspond to its holding rate in Dori Energy at that time. In view of the aforesaid, according to Edelcom the Dori Group holdings have fallen below 10% and it has therefore breached its commitment according to the entrepreneurship agreement.
In view of all the allegations described in Edelcom's letter, the Company is requested to take all legal action possible towards recovery or compensation for the amounts the Company had paid in accordance with the entrepreneurship agreement. Furthermore, in Edelcom's letter the Company is requested to notify Dori Energy that until the payment of compensation for the entrepreneurship fee, the Company shall hold back an amount equal to the amount of the compensation out of any amount Dori Energy is entitled to receive from the Company (including repayments of shareholders' loans and dividend distributions), as is its legal right.

B. Bank guarantees

As at the date of the report, the Company provided, by itself and through its shareholders, based on their proportionate holdings in the Company, required by the financing agreements bank guarantees to INGL the Public Electricity Services Authority, for purposes of compliance with the terms of the licenses granted to the Company, and in favor of the System Management Unit in the Electric Company, as required under the Company's agreement with the Electric Company, and in accordance with the covenants published by the Electricity Authority. The total amount of the guarantees given, as detailed above, is about NIS 181 million, where the Company's share in the guarantees is NIS 70 million.

Note 13 - Contingent Liabilities, Commitments and Guarantees (cont'd)

C. Liens

During the month of January 2011, the Company placed liens on its assets as collateral for the obligations of the Company and its shareholders as follows:

1. Fixed lien – A fixed lien and first priority mortgage and an assignment by way of lien on all the assets and rights with respect to the power plant in Ashkelon ("the Project") and all as detailed in the mortgage deed and its appendices.

2. Floating lien - An unlimited first priority floating lien on all of the rights and assets of the borrower, any object and/or equipment and any other tangible or intangible asset of any type as specified in the financing agreements.

3. Lien on account of guarantees to third parties – a fixed lien, mortgage and assignment by way of a first priority lien, and a second priority lien on all assets and rights with respect to the account of guarantees including the funds, the securities, the documents and the notes of others of any type that will be deposited in the account from time to time, as detailed in the mortgage deed and all of its appendices. In addition during 2015, deposited NIS 70 million to guarantees to third parties account. See Note 13B, Bank guarantees.

4. Lien on the land of the project – A fixed lien and first priority mortgage and an assignment by way of lien on all of the rights, existing and future, of the pledger with no exceptions, per the development agreement that was signed between the pledger and the Israel Lands Administration ("ILA") with respect to the land.

Note 14 - Share Capital

Composition of the share capital in nominal values:

	Number of shares		
	December 31		
	Authorized	Issued and paid-in	Issued and paid-in
		2015	2014
Ordinary shares of NIS 1 par value	**500,000**	**10,640**	10,640

See Note 13A1(A) regarding an issuance of shares against a conversion of loans into equity.

Note 15 - General and Administrative Expenses

	For the year ended December 31		
	2015	2014	2013
	NIS thousands		
Wages and related expenses	**13,347**	4,637	**-**
Rental and office maintenance	**2,553**	1,242	**-**
Profession services	**8,927**	7,689	**-**
Depreciation	**712**	426	**-**
Other	**142**	28	**-**

	25,681	14,022	-

Note 16 - Financing Income and Expenses, Net

	Year ended December 31		
	2015	**2014**	**2013**
	NIS thousands		
Financing income			
Revaluation of derivatives	**-**	46,662	-
Net foreign exchange	**124**	-	-
Other	**352**	302	-
	476	46,964	-
Financing expenses			
Ineffective portion of the accounting hedging	**-**	-	15,880
Revaluation of derivatives	**835**	-	-
Interest expense on bank loans	**168,887**	118,322	-
Interest expense on loans from related parties	**40,791**	22,708	-
Net foreign exchange loss	**-**	12,012	-
Bank commissions	**2,858**	3,369	-
Other financing expenses	**3,437**	579	-
	216,808	156,990	15,880
Net financing expenses	**216,332**	110,026	15,880

For further information regarding financial expenses due to transactions with related parties, see Note 18- Related and Interested Parties.

Note 17 - Financial Instruments

A. Overview

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- Credit risk
- Liquidity risk
- Market risk

This note presents quantitative and qualitative information about the Company's exposure to each of the above risks, and the Company's objectives, policies and processes for measuring and managing risk.

In order to manage these risks and as described hereunder, the Company executes transactions in derivative financial instruments. Presented hereunder is the composition of the derivatives:

	December 31	
	2015	**2014**
	NIS thousands	
Derivatives presented under current assets		
Forward exchange contracts used for economic hedge	**646**	11,090

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

B. Risk management framework

The Board of Directors has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework. The Board has established the Financial Committee, which is responsible for defining a risk management policy. The committee reports regularly to the Board of Directors on its activities.

C. Credit Risk

Credit Risk is a risk for a financial loss caused to the company if the counterparty of the financial instrument fails to meet his contractual obligations.

Cash and cash equivalents
As at December 31, 2015, the Company has cash and cash equivalents in the amount of NIS 51,894 thousand (December 31, 2014 - NIS 71,778 thousand. The Company's cash and cash equivalents are deposited with a financial institution having a high credit rating (international rating scale).

Pledged deposits
As at December 31, 2015, the Company's balance of pledged deposits is NIS 29,485 thousand (December 31, 2014 – NIS 68,148 thousand), see also Note 6.

Restricted deposits
As at December 31, 2015 the Company has deposits in the amount of NIS 335,085 thousand that are restricted according to the financing agreements (December 31, 2014 – NIS 200,027 thousand). The Company's restricted deposits are held with a financial institution having a high credit rating (international rating scale).

Trade and other receivables
The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. The Company has established a credit policy under which each new customer is analyzed individually for credit worthiness. The Company's review includes external ratings, when available.

As at December 31, 2015 no impairment was recorded.

Bodies that provided financing for the project's construction
Credit risk from bodies that provided financing to the Company for the project's construction in respect of the financing agreements as described in Note 13.A.1. These bodies have a high credit rating.

D. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's reputation.

The Company has contractual commitments due to financing agreements, O&M agreement, the Gas Purchase agreement and the Gas Pipeline agreement. For further information see Note 13.

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

D. Liquidity risk (cont'd)

The following are the contractual maturities of financial liabilities at undiscounted amounts and based on the future rates forecasted at the reporting date, including estimated interest payments.

	December 31, 2015						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
				NIS thousands			
Non-derivative financial liabilities							
Trade payables	**247,129**	**247,129**	**247,129**	**-**	**-**	**-**	**-**
Other payables	**13,731**	**13,731**	**13,731**	**-**	**-**	**-**	**-**
Loans from banks	**3,487,462**	**5,128,178**	**176,647**	**165,014**	**344,767**	**1,046,281**	**3,395,469**
Loans from related parties	**526,259**	**547,820**	**130,000**	**-**	**139,273**	**278,547**	**-**
	4,274,581	**5,936,858**	**567,507**	**165,014**	**484,040**	**1,324,828**	**3,395,469**

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

D. Liquidity risk (cont'd)

	December 31, 2014						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
	NIS thousands						
Non-derivative financial liabilities							
Trade payables	376,515	376,515	376,515	-	-	-	-
Other payables	438,723	438,723	438,723	-	-	-	-
Loans from banks	3,308,770	4,990,234	120,742	150,726	314,405	636,678	3,767,683
Loans from related parties and others	462,244	654,735	-	-	81,842	409,209	163,684
	4,586,252	6,460,207	935,980	150,726	396,247	1,045,887	3,931,367

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices will affect the Company's income. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimizing the return.

As of December 31, 2015 and since the beginning of commercial operation of the power plant, the management estimates that the main risks are: changes in regulations applicable to the area of operations as approved by the electricity authority, a change in the gas purchase costs and other changes in the electricity and gas market, political and security events.

(1) Linkage and foreign currency risk

As a result of the Company's agreement with the construction contractor, maintenance contractor and the gas suppliers, as described in Note 13, the Company is exposed to changes in the dollar/NIS exchange rate. In order to reduce this exposure the Company entered into forward transactions to purchase dollars for NIS, see also Note 7.

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk

The Company's exposure to linkage and foreign currency risk is as follows:

	December 31, 2015				
	Non-financial	Unlinked	CPI-linked	US Dollar	Total
			NIS thousand		
Financial assets and financial liabilities:					
Current assets:					
Cash and cash equivalents	-	42,827	-	9,067	51,894
Trade receivables	-	278,982	-	-	278,982
Pledged deposits	-	29,485	-	-	29,485
Accounts receivable	31,994	-	-	-	31,994
Derivative financial instruments	-	-	-	646	646
Non-current assets:					
Prepaid expenses	46,918	-	-	-	46,918
Fixed assets	4,386,971	-	-	-	4,386,971
Intangible assets	8,391	-	-	-	8,391
Restricted deposits	-	335,085	-	-	335,085
Current liabilities:					
Current maturities of loans from banks	-	-	170,722	-	170,722
Current maturities of loans from related parties	-	-	130,000	-	130,000
Other accounts payable	3,175	1,326	-	12,405	16,906
Trade payables	-	218,143	-	28,986	247,129
Non-current liabilities:					
Deferred tax liabilities	60,882	-	-	-	60,882
Provisions for dismantling and restoration	35,170	-	-	-	35,170
Loans from banks	-	-	3,316,740	-	3,316,740
Long-term loans from related parties and others	-	-	396,259	-	396,259
Liabilities for employee benefits, net	160	-	-	-	160
Total exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	4,374,887	466,910	(4,013,721)	(31,678)	796,398

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk (cont'd)

The Company's exposure to linkage and foreign currency risk is as follows:

	December 31, 2014				
	Non-financial	Unlinked	CPI-linked	US Dollar	Total
			NIS thousand		
Financial assets and financial liabilities:					
Current assets:					
Cash and cash equivalents	-	67,478	-	4,300	71,778
Other accounts receivable	11,118	-	-	-	11,118
Pledged deposits	-	68,148	-	-	68,148
Accounts receivable	-	328,438	-	-	328,438
Derivative financial instruments	-	-	-	11,090	11,090
Non-current assets:					
Prepaid expenses	48,925	-	-	-	48,925
Fixed assets	4,588,356	-	-	-	4,588,356
Intangible assets	8,577	-	-	-	8,577
Pledged deposits	-	200,027	-	-	200,027
Current liabilities:					
Credit from banks	-	-	(122,358)	-	(122,358)
Other accounts payable	(4,735)	(5,500)	-	(433,223)	(443,458)
Trade payables	-	(337,065)	-	(39,450)	(376,515)
Non-current liabilities:					
Deferred tax liabilities	(23,275)	-	-	-	(23,275)
Provisions for dismantling and restoration	(28,507)	-	-	-	(28,507)
Loans from banks	-	-	(3,186,412)	-	(3,186,412)
Long-term loans from related parties and others	-	-	(462,244)	-	(462,244)
Liabilities for employee benefits, net	(105)	-	-	-	(105)
Total exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	4,600,354	321,526	(3,771,014)	(457,283)	693,583

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk (cont'd)

The Company's exposure to foreign currency risk due to derivative financial instruments is as follows:

	December 31, 2015				
	Currency/ linkage receivable	Currency/ linkage payable	Principal amount in $ millions	Dates of expiration	Fair value NIS thousands
Instruments used for hedging:					
Forward foreign currency contracts	US dollars	NIS	20	Jan. 29, 2016 up to March 31, 2016	**646**

	December 31, 2014				
	Currency/ linkage receivable	Currency/ linkage payable	Principal amount in $ millions	Dates of expiration	Fair value NIS thousands
Instruments used for hedging:					
Forward foreign currency contracts	US dollars	NIS	111	Jan. 26, 2015 up to July 29, 2015	11,090

(b) Sensitivity analysis

A change as at December 31 in the exchange rates of the following currencies against the NIS, as indicated below, and a change in the CPI would have increased (decreased) profit or loss and equity by the amounts shown below. This analysis is based on foreign currency exchange rate and CPI variances that the Company considered to be reasonably possible at the end of the reporting period. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(b) Sensitivity analysis (cont'd)

	December 31, 2015		December 31, 2014	
	Increase	Decrease	Increase	Decrease
	Profit or loss	Profit or loss	Profit or loss	Profit or loss
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the US dollar (1)	2,270	(2,107)	(1,841)	1,841
10% in the U.S. dollar (1)	4,458	(4,295)	(3,682)	3,682
1% change in CPI (2)	(39,842)	39,842	(37,710)	37,710
2% change in CPI (2)	(79,685)	79,685	(75,420)	75,420

(1) The sensitivity derives mainly from balances of cash, derivatives and balances of trade and other payables in foreign currency. Up to the date of the commercial operation of the power station, revaluation of the balances of the trade and other payables denominated in foreign currency and the balance of cash were capitalized to the construction cost of the power station.

(2) The effect of the change on equity is the same as in profit or loss.

(2) Interest rate risk

From 2011, the Company is exposed to changes in fair value, as a result of changes in the interest curve, from its financial derivatives measured at fair value. The debt instruments of the Company bear fixed interest rate. The Company did not present a sensitivity analysis as a result of changes in the interest curve, as it is immaterial.

Note 17 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value

(1) Fair values versus carrying amounts

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, other accounts receivable, pledged deposits, derivative financial instruments, trade payables, long term loans from related parties and other accounts payable are the same or proximate to their fair value.

The fair values of the financial liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	December 31			
	2015		2014	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Long-term loans from banks (*)	**3,487,462**	**4,234,799**	3,308,770	3,993,184

(*) Including current maturities.

(2) Interest rates used for determining fair value

The interest rates used to discount estimated cash flows, when applicable, are based on the government yield curve at the reporting date (level 2 on fair value hierarchy) plus an adequate credit spread, and were as follows:

	December 31	
	2015	2014
	%	%
Long-term loans from banks	**3.9%**	2.70%

(3) Fair value hierarchy

The table below analyses financial instruments carried at fair value, by valuation method. The different levels have been defined as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical instruments
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

	December 31, 2015			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Derivatives used for hedging:				
Forward foreign currency contracts	**-**	**646**	**-**	**646**

	December 31, 2014			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Derivatives used for hedging:				
Forward foreign currency contracts	-	11,090	-	11,090

Note 18 - Related and Interested Parties

A. Transactions with related and interested parties

Details of transactions with related and interested parties are presented below (all the transactions are at market terms):

		Year ended December 31			December 31	
		2015	2014	2013	2015	2014
Related party/Interested party	**Nature of transaction**	**Transactions amounts**			**Outstanding balance**	
Parties having significant influence	On February 2015, the Company entered into an agreement with Ezom to completion of works related to the constructions of the station.	**58,272***	-	-	**12,405**	-
Parties having significant influence	The Company entered into an agreement with EAPSS regarding operation and maintenance of the power plant including the purchasing of spare parts as from November 2012. The payments will be made on a monthly basis throughout the period of the agreement. See Note 13A(4)) regarding a subcontracting agreement between EAPSS and Ezom Ltd.	**126,205**	87,956	35,183	**3,170**	22,173
Parties having significant influence	The Company entered into an agreement with Zorlu O&M, regarding maintenance of the power plant as of January 2013. (see Note 13A(4)).	**-**	-	5,226	-	-
Parties having significant influence	The Company entered into an agreement with Eilat Ashkelon Pipelene Company Ltd. (EAPC) regarding petrol storage services as of July 2013. The payments will be paid on a quarterly basis (see Note 13A(6)).	**3,619**	3,654	676	**-**	281
Parties having significant influence	The Company entered into a lease agreement of the land for the power plant (see Note 13A(2)).	**3,928**	5,035	-	**-**	-
Parties having significant influence	On March 2015, the Company entered into an agreement with EAPC for renting an operational areas near to the power station	**251**	-	-	**-**	-

* The amount recognized in 2014 as fixed assets against accrued expenses

Note 18 - Related and Interested Parties (cont'd)

A. Transactions with related and interested parties (cont'd)

Details of transactions with related and interested parties are presented below (all the transactions are at market terms): (cont'd)

		Year ended December 31			December 31	
		2015	2014	2013	2015	2014
Related party/Interested party	Nature of transaction	Transactions amounts			Outstanding balance	
Parties having significant influence	The Company has several agreements with related companies for the sale of electricity.	**44,401**	33,891	-	**5,080**	4,511
Key management personnel	CEO benefits	****5,419**	2,769	2,145	**1,460**	123

** The amount includes a bonus for the years 2014 and 2015.

B. The liabilities of the Company to related and interested parties

	The terms of the loan				Balance as at December 31	
	Face value	Term of repayment	Interest rate	Linkage base	2015	2014
	NIS thousands		%		NIS thousands	
Loans from related parties (*)	526,259	(*)	10%	CPI	**526,259**	462,244

* Financial expenses for loans from related parties until the date of commercial operation incurred in the loan fund. The loans would be returned in accordance with the Financing Agreements, see also Note 11. For further information regarding commitment of the shareholders to provide financing according to their relative share in the Company's shares - see Note 13(A)(1)(A).

פרק 4 – פרטים נוספים

4.1. חוות דעת עורכי הדין של ההנפקה

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

אפרים אברמזון ושות', עורכי דין ונוטריונים

EPHRAIM ABRAMSON & CO., Law Offices & Notaries

אפרים אברמזון*
תמר הקר
אברהם אברמן
יאיר עשהאל
ירון שיף
ג'פרי רשב"א°
הרי גרינברג°°
אסנת אלירם*
עמי הורדס*
חיה שפיגל
אודיה בריק-זרסקי*
רפי שפירא
דרור גדרון
יוחאי שכטר
ישי נוימן
ד"ר הדס אהרוני-ברק
הילה שטרן
גיא איזנברג*
אלעד לנג
חגית חרס
מיכל ישכר
יניב שבו
דן ליברמן
עירית טל
יובל אגמון
רועי אופן
סיימון סינט
נגה גל
יפעת ארן
אנה סורוקה
יונה זהבי
דב זינגר
רעות זעירי
אסף עולמי
מוריה קיסילוב
יונתן (ג'וני) גרין

* חבר לשכת עוה"ד בניו יורק
° חבר לשכת עוה"ד בוושינגטון DC
°° חבר לשכת עוה"ד באוסטרליה

Ephraim Abramson*
Tamar Hacker
Avraham Aberman
Yair Assael
Harry Grynberg °°
Jeffrey Rashba°
Yaron Shiff
Osnat Eliram*
Ami Hordes*
Haya Spiegel
Odeya Brick-Zarsky*
Rafi Shapiro
Dror Gidron
Yochai Shechter
Yishai Newman
Dr. Hadas Aharoni-Barak
Hila Stern
Guy Eizenberg*
Elad Lang
Hagit Charas
Michal Isachar
Yaniv Shabo
Dan Lieberman
Irit Tal
Yuval Agmon
Roy Ofen
Simon Synett
Noga Gal
Yifat Aran
Anna Soroka
Yona Zehavi
Dov Singer
Reut Zeiri
Asaf Olami
Moria Kisilov
Yonatan (Johnny) Green

* Also admitted in New York
° Also admitted in Washington, D.C.
°° Also admitted in Australia

28 בפברואר 2017

לכבוד
אלומיי קפיטל בע"מ
שדרות רוטשילד 9
תל אביב
א.ג.נ.,

הנדון: **תשקיף להשלמה מחודש פברואר 2017 של אלומיי קפיטל בע"מ ("החברה")**

בהתאם לבקשתכם הרינו לאשר בזאת כי לדעתנו:

1. הזכויות הנלוות לאגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, תוארו נכונה.
2. לחברה הסמכות להנפיק את אגרות החוב המוצעות לציבור על פי הדרך המתוארת בתשקיף.
3. הדירקטורים בחברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף החברה.

בכבוד רב,

אודיה בריק-זרסקי, עו"ד גיא איזנברג, עו"ד

4.2. <u>הוצאות בקשר להנפקה</u>

לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף זה.

4.3. <u>עיון במסמכים</u>

עותקים מתשקיף זה, מהאישורים ומחוות הדעת הכלולים בתשקיף זה, וכן ממסמכי ההתאגדות של החברה, עומדים לעיון הציבור בתאום מראש בשעות העבודה הרגילות במשרדי החברה (שדרות רוטשילד 9, תל-אביב). כמו כן, עותק מתשקיף זה ניתן לעיון באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך: www.magna.isa.gov.il.

4.4. <u>הסכמות רואי החשבון</u>

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17 ,תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

28 בפברואר 2017

לכבוד
<u>דירקטוריון אלומיי קפיטל בע"מ</u>
ג.א.נ.,

<u>הנדון: הסכמה להכללה בתשקיף של אלומיי קפיטל בע"מ ("**החברה**")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף אותו תפרסם החברה בחודש פברואר 2017 (להלן - "**התשקיף**"), של חוות דעתנו מיום 23 במרץ 2016 בקשר לדוחות המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו – 2014 ולדוחות המאוחדים על רווח (הפסד) כולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלושת השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.

בנוסף אנו מסכימים להכללת שמנו בתשקיף, תחת הכותרת "Experts", כאמור ב- Securities Act of 1933.

מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה ומיועד אך ורק להיכלל בתשקיף אשר יוגש לרשות ניירות ערך בישראל בחודש פברואר 2017. בנוסף, מכיוון שניירות הערך המוצעים במסגרת התשקיף לא נרשמו ולא ירשמו תחת ה- Securities Act of 1933, לא הגשנו את מכתב הסכמתנו זה תחת ה- Securities Act of 1933.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

To:

The Board of Directors of Ellomay Spain, S.L.

The board of Rodríguez I Parque Solar, S.L.

The board of Rodríguez II Parque Solar, S.L.

We hereby consent to the use in this prospectus published by Ellomay Capital Ltd. (the "**Company**") in February 2017 (hereinafter, the "**Prospectus**") of our report dated April 29, 2015 with respect to the 2014 consolidated financial statements of Ellomay Spain, S.L. and the 2014 financial statements of Rodríguez I Parque Solar, S.L. and Rodríguez II Parque Solar, S.L.

In addition, we consent to the reference to us in the Prospectus under the heading "Experts," as set forth in the Securities Act of 1933.

This letter was issued based on the request of the Company and is intended only to be included in the Prospectus that will be filed with the Israeli Securities Authority in February 2017. In addition, as the securities offered in the Prospectus were not registered and will not be registered under the Securities Act of 1933, we did not provide this consent under the Securities Act of 1933.

BDO Auditores S.L.P.

Rafael Ruiz

Partner

Spanish Certified Public Accountants

Madrid, Spain

February 27, 2017

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17 ,תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

28 בפברואר 2017

לכבוד
הדירקטוריון של
דוראד אנרגיה בע"מ
<u>בני ברק</u>

ג.א.נ.,

<u>הנדון: הסכמה להכללה בתשקיף של אלומיי קפיטל בע"מ</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף אותו תפרסם אלומיי קפיטל בע"מ בחודש פברואר 2017 (להלן - "התשקיף"), של חוות דעתנו מיום 2 במרס 2016 בקשר לדוחות על המצב הכספי של דוראד אנרגיה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו – 2014 ולדוחות על רווח והפסד, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.

בנוסף אנו מסכימים להכללת שמנו בתשקיף, תחת הכותרת "Experts", כמשמעות המונח "Experts" ב- Securities Act of 1933.

מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה ומיועד אך ורק להיכלל בתשקיף האמור, אשר יוגש לרשות ניירות ערך בישראל בחודש פברואר 2017. בנוסף, מכיוון שניירות הערך המוצעים במסגרת התשקיף לא נרשמו ולא ירשמו תחת ה- Securities Act of 1933, לא הגשנו את מכתב הסכמתנו זה תחת ה- Securities Act of 1933.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

פרק 5 - חתימות

5.1 **החברה:**_____

אלומיי קפיטל בע"מ

5.2 **הדירקטורים:**

שלמה נחמה _____

רן פרידריך _____

מנחם רפאל _____

אניטה לבינט _____

בארי בן זאב _____

מרדכי ביגניץ _____