

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

24 במרץ, 2019

לכבוד
מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אסיס נדל"ן בע"מ (בפירוק)
באמצעות המגנ"א
ג.א.נ.,

הנדון: הודעה בדבר זימון אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אסיס נדל"ן בע"מ (בפירוק) ללא התכנסות בפועל

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ("הנאמן" ו-"אגרות החוב", בהתאמה), מתכבדת בזאת להודיע על זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה א') ("מחזיקי אגרות החוב"), שתיערך באמצעות הגשת כתבי הצבעה בלבד, ללא התכנסות בפועל ("האסיפה").

האסיפה תתקיים ללא התכנסות בפועל ביום ה', ה-28 במרץ 2019 בשעה 16:00 באמצעות הגשת כתב הצבעה (המצורף לדיווח הודעה זו), עד ליום ה', ה-28 במרץ 2019 בשעה 10:00 ("מועד נעילת ההצבעה"). ככל שאישורי הבעלות שיוגשו לנאמן עם כתב ההצבעה כאמור, לא יצטברו לכדי המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה (כמפורט להלן), תתקיים אסיפה נדחית ללא התכנסות של מחזיקי אגרות החוב, אלא באמצעות הגשת כתבי ההצבעה לנאמן בפקס ו/או במייל שפרטיהם מופיעים בכתב ההצבעה וזאת עד ליום א', ה-31 במרץ 2019 בשעה 10:00 ("מועד נעילת ההצבעה הנדחית").

אופן בדיקת מעמדו של מחזיק כבעל "עניין מנוגד", לצרכי ספירת קולותיהם של מחזיקי אגרות החוב המצביעים על ההחלטה שבכתב ההצבעה, תיערך בהתאם ל**נספח ב'** לכתב ההצבעה.

הנאמן עשה שימוש בסמכותו לקיצור מועדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת לאור תוקף הצעת המציע העומדת על סדר היום.

1. רקע

ביום 5 בפברואר 2019, התקבלה אצל המנהל המיוחד של החברה, הצעה מאת חברת ליברטי פרופרטיס בע"מ¹ (להלן: "ליברטי") לרכישת כל אחזקותיה של החברה בחברות הבולגריות, מלינה פרפרטיס וסטארה זגורה (להלן: "המנהל המיוחד", "החברות הבולגריות" ו-"ההצעה" בהתאמה). העתק ההצעה מצורף ל**נספח ג'**. המועד האחרון להשיב להצעה יחול ב-1 באפריל 2019.

2. על סדר יומה של האסיפה הנושא המפורט להלן:

נוסח ההחלטה:

מתן אישורם של מחזיקי אגרות החוב למנהל המיוחד כי הם תומכים בהתקשרותו עם ליברטי בהתאם להצעה (כפי שצורף ל**נספח ג'**) ביום וככל שיתקבל אישור בית המשפט להתקשרות, לפעול על פיה ולבצע את כל הפעולות הנדרשות להוצאתה לפועל.

¹ ליברטי פרופרטיס בע"מ הינה שותפה של החברה בחברות הבולגריות.

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

- 2 -

הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל מכלל הקולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים. ההחלטה בסעיף זה כפופה להתחייבות השיפוי המימון שב**נספח א'** לכתב ההצבעה המצורף לזימון זה, ולעניין זה, יראו את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

המדדים לקביעת קיומו של עניין מנוגד בקשר עם הצעת החלטה זו: כמפורט ב**נספח ב'** לכתב ההצבעה המצ"ב לזימון זה.

3. המועד הקובע לזכאות להשתתפות באסיפה הינו 7.11.2012 (להלן: המועד הקובע)

4. הזכאים להשתתף באסיפה

זכאים להשתתף באסיפה:

4.1 מחזיק שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב אשר נכללות בין אגרות החוב הרשומות במרשם מחזיקי אגרות החוב על שם החברה לרישומים הרלוונטית נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפה. מחזיק כאמור ימציא לנאמן אישור מחבר בורסה בדבר יתרת אגרות החוב שבבעלותו או ייפוי כוח מהחברה לרישומים בגין מספר מסוים של אגרות חוב הרשומות על שמה במרשם מחזיקי אגרות החוב נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפה. אישור או ייפוי כח כאמור לעיל יומצא לנאמן, עד למועד נעילת האסיפה;

או

4.2 מחזיק שלזכותו רשומות אגרות חוב במרשם מחזיקי אגרות החוב המתנהל על ידי החברה נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפה (להלן: "**מחזיק רשום**"). מחזיק רשום כאמור יציג בפני הנאמן תעודה מזהה עד למועד נעילת האסיפה;

ככל שמדובר בתאגיד ולא באדם יצורף כתב מינוי מהמחזיק כמפורט בסעיף 4 להלן.

5. כתב מינוי

- 5.1** מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף באמצעות באי כוח.
- 5.2** כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) שהינו בעל החשבון אצל חבר הבורסה, הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה.
- 5.3** אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.
- 5.4** כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה מקובלת.
- 5.5** שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.
- 5.6** כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד מועד נעילת ההצבעה.

6. המניין החוקי ואסיפה נדחית

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

- 3 -

6.1 המניין החוקי הנדרש לפתיחת האסיפה, הינו שני מחזיקי אגרות החוב, הנוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, המייצגים יחדיו לפחות חמישים אחוזים (10%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה. קיומו של מניין חוקי ייבחן במועד נעילת ההצבעה (או במועד נעילת ההצבעה הנדחית, לפי העניין). בהתאם לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ני"ע"), כתב הצבעה תקין שבו ציין מחזיק באגרות החוב את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב לעניין קיום המניין החוקי.

6.2 אגרות חוב המוחזקות על ידי אדם קשור (בעל שליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתו (בן זוג וכן אח, הורה, הורה צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה) ו/או חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (במישרין או בעקיפין) (למעט החברה עצמה)) לא תקנה זכות הצבעה באסיפה ולא תיספרנה לצורך קיומו של מניין חוקי לאסיפה. **האמורים לעיל יודיעו לנאמן על מעמדם כאמור, במסגרת כתב ההצבעה.**

6.3 אם במועד נעילת ההצבעה לא יוגשו לנאמן בצמוד לכתבי הצבעה אישורי בעלות וכתבי הצבעה המצטברים לכדי מניין חוקי כאמור בסעיף 6.1 לעיל, תתקיים אסיפה נדחית באמצעות הגשת כתבי הצבעה לנאמן **ללא התכנסות המחזיקים בפועל**, באופן שהמועד להגשת כתבי הצבעה יהיה ביום א' ה-31 במרץ 2019 בשעה 10:00 או במועד אחר עליו יודיע הנאמן (להלן: "**האסיפה הנדחית**", "**מועד נעילת ההצבעה הנדחית**").

6.4 קיומו של מניין חוקי באסיפה הנדחית ייבחן במועד נעילת ההצבעה הנדחית. בהתאם לחוק ני"ע, כתב הצבעה תקין שבו ציין מחזיק באגרות החוב את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה הנדחית לעניין קיום המניין החוקי.

6.5 במקרה בו תתקיים אסיפה נדחית, כתבי הצבעה שהוגשו לנאמן עד למועד נעילת ההצבעה, יובאו בחשבון גם במסגרת ההצבעה שתיערך באסיפה הנדחית.

6.6 באסיפה הנדחית מניין חוקי יהיה אם התקבלו אצל הנאמן אישורי בעלות (כמפורט בסעיף 3 לעיל) בצמוד לכתבי הצבעה על ידי מחזיקי אגרות החוב או על-ידי באי-כוחם, של לפחות שני מחזיקי אגרות החוב מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על ידם מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א').

עיון במסמכים

7.

ניתן לעיין בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') במשרדי הנאמן, בבית אמות ביטוח בנין B, דרך מנחם בגין 46-48 תל אביב בימים א-ה בין השעות 09:00-15:00 בתיאום מראש עם עו"ד נורית סגל טלפון: 03-6380104.

בכבוד רב,

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

הדו"ח נחתם בידי:

רו"ח רמי סבטי, דירקטור וסמנכ"ל

רו"ח ועו"ד רמי קצב, דירקטור וסמנכ"ל

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

כתב הצבעה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אסים נדל"ן בע"מ (בפירוק) ("החברה")

שתתקיים ללא התכנסות בפועל ביום 28.03.2019

אנא העבירו הצבעותיכם עד ליום ה', ה - 28 במרץ 2019 בשעה 10:00 לידי משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
לפקס' שמספרו 03-6374344 או כמסמך סרוק למייל Nurits@mtrust.co.il לידי עו"ד נורית סגל

חלק ראשון

שם מנפיק התעודה :

אסים נדל"ן בע"מ

מספר התעודה :

08230070

מקום כינוס האסיפה ומועדה :

ללא התכנסות בפועל

המועד האחרון למשלוח כתב הצבעה :

יום ה', ה 28.03.2019 בשעה 10:00

את כתב ההצבעה יש להגיש לנאמן באחת מהדרכים המפורטות להלן :

- באמצעות פקס מספר 03-6374344 לידי עו"ד נורית סגל או ;
- באמצעות קובץ סרוק שישלח בדואר אלקטרוני לידי עו"ד נורית סגל לכתובת Nurits@Mtrust.co.il

יובהר כי מחזיק שלא ימלא את כתב ההצבעה במלואו, או מחזיק שלא יצרף לכתב ההצבעה ייפוי כח, ייחשב כמי שלא הגיש כתב הצבעה. ככל שתינתן אפשרות הצבעה באמצעות המערכת, ייחשב אישור בעלות שהועבר על ידי חבר הבורסה באמצעות המערכת כאישור שצורף לכתב ההצבעה.

מחזיק לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות שלו בתעודה בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם יבקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים וכן, לאחר יום תחילת התקנות ובכפוף לכך שפורסמה הודעה כי ניתן להעביר את כתב ההצבעה באמצעות המערכת, רשאי הוא להורות שאישור הבעלות שלו יועבר למזמן אסיפת המחזיקים באמצעות המערכת.

כתב ההצבעה יהיה תקף לגבי מחזיק לא רשום רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לנאמן אישור בעלות באמצעות המערכת. לגבי מחזיק רשום, כתב ההצבעה יהיה תקף רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

יובהר כי עשויות להתפרסם הודעות עמדה, בהן יהיה ניתן לעיין בדיווחים מזמן האסיפה באתר הבורסה בכתובות האינטרנט שלעיל.

מחזיק אשר לא ימלא את הצהרה בדבר קיומו או העדרו של עניין אחר, הצבעתו לא תיספר במניין קולות ההצבעה ויחולו עליה הוראות סעיף 25יב35 לחוק.

**כתב הצבעה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')
של אסיס נדל"ן בע"מ (בפירוק) ("החברה")**

שתתקיים ללא התכנסות בפועל ביום 28.03.2019

חלק שני

| | |
|--|---|
| | שם המחזיק |
| | מספר ת.ז. ¹ / ח.פ. / ח.צ של המחזיק |
| | אם המחזיק הינו תאגיד – מדינת ההתאגדות |
| | שם מיופה הכח ואיש הקשר מטעמו |
| | טלפון של מיופה הכח |
| | פקס של מיופה הכח |
| | דואר אלקטרוני של מיופה הכח |
| | מספר התעודות (סדרה א') של המחזיק במועד הקובע |

אני המחזיק / מיופה כח **[מחק את המיותר]** אשר פרטיו רשומים לעיל **מצהיר בזה** כמחזיק או כמיופה כח ולאחר שהוסמכתי לכך כדין מצהיר בשם המחזיק, לפי הענין, כדלקמן:

1. ביום הקובע לזכאות להשתתף באסיפה (07.11.2012) המחזיק באגרות החוב (סדרה א') הינו המחזיק והבעלים של כמות אגרות החוב (סדרה א') עליה הוצהר בכתב הצבעה זה ואשר בגינם הינו מצביע להלן.
2. בנוסף להחזקה באגרות חוב (סדרה א'), כאמור לעיל, אני **מחזיק** בניירות ערך נוספים שהנפיקה החברה ו/או חברות אחרות כמפורט להלן, כדלקמן (אך למעט אגרות חוב שהונפקו על פי תשקיף):

| שם נייר הערך: | כמות ניירות הערך המוחזקים: |
|---------------|----------------------------|
| | |
| | |

¹ אם אין למחזיק תעודת זהות ישראלית – יש לציין מספר הדרכון, המדינה שבה הוצא ותוקפו;

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

או

| | |
|--|--|
| | המחזיק הרשום אינו מחזיק בניירות ערך אחרים אשר הוציאה אסים נדל"ן בע"מ |
|--|--|

(לסמן ב- X)

3.

| א. בנוסף לאמור לעיל, המחזיק הרשום לעיל הינו בעל זכויות נשייה (לרבות הלוואות שאינן בדרך של אגרות חוב) כלפי תאגידים הנמצאים, במישרין או בעקיפין, בשליטת חברה (נא לפרט): | | | |
|--|--|--------------------------|-----------------------|
| תיאור הזכות: | שוויה הכספית של הזכות כרשום בספרי המחזיק | מועד פירעון סופי של החוב | זהות הצדדים הרלבנטיים |
| | | | |
| | | | |

או

| | |
|--|---|
| | אינני בעל זכויות נשייה כלפי תאגידים הנמצאים, במישרין או בעקיפין, בשליטת חברה |
|--|---|

• (לסמן ב- X)

4. הקף את הסעיף הרלבנטי לגבי המחזיק הרשום לעיל מבין המפורטים להלן [ככל שרלבנטי]:

- א. המחזיק הרשום לעיל הינו **משקיע מוסדי** כהגדרתו בהנחיית רשות ני"ע - (1) מנהל קרנות נאמנות, ו/או; (2) חברה מנהלת – לגבי השקעות המבוצעות בעבור קופת הגמל **שבניהולה**, ו/או; (3) מבטח – לגבי השקעות העומדות כנגד התחייבויות תלויות תשואה;
- ב. המחזיק הרשום לעיל הינו חברה בת, חברה קשורה או חברה שלובה של החברה;
- ג. המחזיק הרשום לעיל הינו **בעל עניין בחברה** כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך");
- ד. המחזיק הרשום לעיל הינו **נושא משרה בכירה בחברה** כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך;
- ה. המחזיק הרשום לעיל נמנה על **בעלי השליטה בחברה** (במישרין או בעקיפין), לרבות תאגידים בשליטתו (כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) או **בשליטת קרוב של בעל השליטה** (כמשמעות מונחים אלה בסעיפים 1 ו-268 לחוק החברות, תשנ"ט-1999);
- ו. המחזיק הרשום לעיל הינו **תאגיד בשליטת החברה** (כמשמעות מונח זה בסעיף 1 חוק ניירות ערך) או בשליטת קרוב של בעל השליטה בחברה (כמשמעות מונחים אלה בסעיפים 1 ו-268 לחוק החברות, תשנ"ט-1999);

או

ז. המחזיק הרשום לעיל אינו נכלל באף אחת מהקבוצות המנויות בסעיפים ב' עד וכולל 4' לעיל.

ח. **תלות** (יש לבחור אחת מבין שתי האפשרויות להלן):

☐ המחזיק הרשום הינו בעל תלות בחברה ו/או בבעלי השליטה בחברה ו/או במי מטעמם ו/או בחברות בנות של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה (כהגדרת המונחים "שליטה", "חברת בת" ו- "חברה קשורה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968), שסיבותיה כדלקמן:

או-

☐ המחזיק הרשום איננו בעל תלות בחברה ו/או בבעלי השליטה בחברה ו/או במי מטעמם ו/או בחברות בנות של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה.

ט. עניין מנוגד אחר

☐ **יש** למחזיק באגרות החוב (סדרה א') הרשום לעיל 'עניין מנוגד אחר' (כהגדרתו להלן)

נא לפרט את מהות העניין
המנוגד

או

☐ **אין** למחזיק הרשום באגרות החוב (סדרה א') 'עניין מנוגד אחר' (כהגדרתו להלן)

"עניין מנוגד אחר" משמעו: עניין אישי (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות, תשנ"ט-1999) של המחזיק הרשום וכל עניין מהותי נוסף של המחזיק הרשום (אישי, עסקי או אחר) בנוסף לעניין הנובע מהחזקה באגרות החוב (סדרה א') וני"ע אחרים ככל שפורטו לעיל, לרבות עניין אישי מהותי של בן משפחה שלו (כהגדרת הביטוי בחוק ניירות ערך) ושל תאגיד אחר שהוא או בן משפחה שלו הם בעלי עניין בו או בעלי שליטה בו והכל ביחס לחברה ו/או לחברות בנות שלה ו/או לחברות קשורות אליה ו/או למי מנושאי המשרה בחברה ו/או לחברות בבעלותם ו/או בשליטתם הישירה ו/או העקיפה ו/או עניין בליברטי פרופרטיס בע"מ ו/או לבעלי השליטה בה ו/או לנושא משרה בכירה בליברטי, לרבות עניין הנובע מקיומם של קשרים עסקיים מהותיים עם החברה, בעל השליטה בה או חברות בשליטתו במהלך ששת החודשים הקודמים לחתימה על כתב הצבעה זה.

מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו, לרבות מי שלא ימלא את ההצהרה שבסעיף 4' ו-4'ט' לעיל, או מחזיק אשר לא יצרף לכתב ההצבעה ייפוי כוח ו/או הוכחת בעלות יחשב כמי שלא הגיש כתב הצבעה במועד ולפיכך לא יכללו קולותיו בהצבעה.

חלק שלישי

אני המחזיק / מיופה כח [מחק את המיותר] אשר פרטיו רשומים לעיל מצביע על הנושא שהועלה להצבעה, כדלקמן
[אנא סמן ב-X את בחירתך – אחת בלבד]:

הצעת החלטה

נוסח ההחלטה:

מתן אישורם של מחזיקי אגרות החוב למנהל המיוחד כי הם תומכים בהתקשרותו עם ליברטי בהתאם להצעה (כפי שצורף כנספח ג') ביום וככל שיתקבל אישור בית המשפט להתקשרות, לפעול על פיה ולבצע את כל הפעולות הנדרשות להוצאתה לפועל.

הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה הינו רוב רגיל מכלל הקולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

ההחלטה בסעיף זה כפופה להתחייבות השיפוי המיומן שב**נספח א'** לכתב ההצבעה המצורף לזימון זה, ולעניין זה, יראו את האמור בנספח א' להלן, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

המדדים לקביעת קיומו של עניין מנוגד בקשר עם הצעת החלטה זו: כמפורט ב**נספח ב'** לכתב ההצבעה המצ"ב לזימון זה.

אופן ההצבעה:

| נמנע | נגד | בעד |
|------|-----|-----|
| | | |

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

נספח א'

שיפוי ומימון לפעילות הנאמן

1.

המחזיקים מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה ("הזכאים לשיפוי"): (א). בגין חיוב כספי על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסייתמה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח ההחלטה שבסעיף 1.1 לעיל ("ההחלטה"); וכן (ב). בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע ההחלטה או בקשר לפעולות אלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות מתוקף ההחלטה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע להחלטה ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון (התחייבויות השיפוי על פי סעיף זה תקרא "התחייבות השיפוי") - הכל בכפוף לתנאים שבסעיף ג' להלן ובתנאי כי:

1.1 בעדיפות ראשונה - מימון 'התחייבות השיפוי' ("מימון הפעילות והשיפוי") ייעשה על ידי החברה, ככל שתסכים לכך;

1.2 בעדיפות שניה - במקרה שהחברה לא תסכים לשאת ב'מימון הפעילות והשיפוי' ו/או לא תישא בפועל ב'מימון הפעילות והשיפוי', יהיה המימון מתוך כספי תשלום הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך האסיפה;

במקרה כאמור, יהיה הנאמן מוסמך לקבוע את הסכום אשר ינוכה מהתשלומים כאמור ויופקד בידי הנאמן ככרית ל'מימון הפעילות והשיפוי' ("סכום ההפקדה"). הנאמן יהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידה.

1.3 בעדיפות שלישית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה ב'סכום ההפקדה' כדי לכסות את 'מימון הפעילות והשיפוי', יפקידו המחזיקים בידי הנאמן סכום אותו יקבע הנאמן לכיסוי יתרת סכום מימון הפעילות והשיפוי כאמור;

2. לאור האמור לעיל, כל מחזיק אשר יצביע בעד או נגד ה'החלטה', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), מתחייב להפקיד בידי הנאמן סכום שלא יפחת מחלקו היחסי (כהגדרת הביטוי להלן) מתוך 'סכום ההפקדה' כפי שייקבע על ידי הנאמן. לאחר כיסוי 'מימון הפעילות והשיפוי' כאמור (הכולל תשלום בגין שכר והוצאות הנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות ותשלום כל הוצאות הנאמן בהעסקת המומחים ושיפוי כאמור), ישמשו כל הסכומים הבאים אשר ייגבו מהחברה, בין על פי הסדר ובין בנקיטת הליכים ובין בדרך אחרת, להחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נטלו חלק ב'מימון הפעילות', וזאת בקדימות לכל החזר לכלל המחזיקים.

כל סכום שיופקד על ידי המחזיקים כאמור יישא ריבית בתנאים זהים לקרן אגרות החוב החל ממועד ההפקדה להלן.

מובהר כי ההחלטה, משמעותה, בין היתר, כי כל אחד מהמחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל), התחייב, בכפוף לאמור בסעיף ד' להלן, כדלהלן:

א. לשלם את חלקו היחסי ב'מימון הפעילות והשיפוי'; וכן

ב. לשפות את הזכאים לשיפוי והמומחים, על פי חלקו היחסי, כאמור בפתיח לנספח א' זה.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב שבבעלות כל מחזיק שבגינן הצביע בעד או נגד ה'החלטה' לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) ו/או אשר מחויב בהשתתפות בתשלום על פי כל דין (לרבות מכח סעיף קטן ג(ii). להלן), מסך הערך הנקוב של כל אגרות החוב של מחזיקי אגרות החוב אשר הצביעו בעד או נגד הצעת ה'החלטה' לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) בתוספת החזקותיו של כל מחזיק המחויב בהשתתפות בתשלום על פי כל דין (לרבות מכח סעיף קטן ג(ii). להלן). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייעשה על פי הערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיקים במועד האסיפה, וייוותר קבוע אף אם לאחר מועד האסיפה יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי מחזיקים כאמור.

ג. התחייבות 'מימון הפעילות והשיפוי' כאמור כפופות לתנאים הבאים:

(i). ככל שהדבר יהיה אפשרי, יעשה התשלום בדרך של קיזוז תשלומי הריבית ו/או הקרן לכלל המחזיקים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה', (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל).

(ii). אין בהתחייבות לשיפוי כדי לגרוע מחובות מחזיקים מוסדיים שהצביעו בעד או נגד ה'החלטה' (לפי העניין כתלות בנסיבות מכוחן תופעל ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל) (ולעניין זה - מחזיקים מוסדיים כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (אופן הקצאת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007), החלות עליהם (ככל שחלות) על פי הנחיות משרד האוצר, כפי שיהיו מעת לעת, באשר למחויבותם לשאת במימון הוצאות פעילות הנאמן והמומחים הנ"ל.

(iii). אין בהתחייבות השיפוי הנ"ל כדי לגרוע מחובתה של החברה לשפות את הזכאים לשיפוי בהתאם לשטר הנאמנות ככל שחובה כאמור קיימת, ואין בהתחייבות לשיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי הוראות שטר הנאמנות, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן.

(iv). ההוצאות לפי נספח א' זה יהיו הוצאות שיאושרו על ידי הנאמן.

(v). השיפוי בגין "תשלום אשר יוטל על הזכאים לשיפוי והמומחים הנ"ל" לפי ה'החלטה', יהיה תשלום אשר יוטל על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) והשיפוי לא יחול במקרים בהם יקבע בית המשפט בפסק דין חלוט כי הזכאים לשיפוי ו/או היועצים פעלו בזדון, בחוסר תום לב או ברשלנות רבתי ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.

(vi). התנאי לפי פסקה ג(II) לעיל לא יגרע גם מחובת מחזיק ככל שהיא חלה על פי שטר הנאמנות והדין.

(vii). אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מזכות נאמן לפנות לכלל מחזיקי אגרות החוב בבקשה לשאת במימון הפעילות והשיפוי.

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

3.

אין באמור בנספח שיפוי זה כדי לפטור את החברה מהתחייבויותיה לשאת בהוצאות הנאמן ו/או לשפותו ו/או לגרוע מחובתה של החברה לשפות את הזכאים לשיפוי בהתאם לשטר הנאמנות ככל שחובה כאמור קיימת, ואין בהתחייבות לשיפוי הנ"ל כדי לגרוע ו/או לצמצם מכל זכות של הנאמן לשיפוי ו/או פיצוי על פי הוראות שטר הנאמנות, ויש בה רק כדי להוסיף עליהן. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בזכויות השיפוי והפיצוי המוקנות לנאמן מכוח הדין ושטר הנאמנות.

נספח ב'

אופן קביעת עניין מנוגד

להלן תיאור אופן בדיקת מעמדו של מחזיק כבעל "עניין מנוגד":

מבחן הנאמן

הנאמן יבדוק לגבי כל מחזיק קיומו של "עניין מנוגד" כמפורט להלן. ייתכן כי לאחר קבלת כתבי ההצבעה תיערכנה בדיקות שונות או נוספות ו/או יינקטו הליכים קשורים, ככל שיידרש על ידי הנאמן, ככל שיעלה צורך לעשות כן, ובמקרה כזה יפרסם הנאמן את הבדיקות הנוספות או השונות שערך ואת הצורך אשר הביא אותו לעשות זאת.

כל מחזיק שהתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים והדבר הובא לידיעת הנאמן, ייחשב כ"מחזיק בעל עניין מנוגד", אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות ה מצביעים. הנאמן יסתמך על הצהרות המחזיקים כפי שיכללו בכתבי ההצבעה, ולא יידרש לבצע חקירות או בדיקות נוספות.

ואלה התנאים:

1. המחזיק הינו בעל עניין בחברה כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך");
2. המחזיק הוא נושא משרה בכירה בחברה כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך;
3. מחזיק הנמנה על בעלי השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין), לרבות תאגידים בשליטתם (כמשמעות מונח זה בסעיף 1 חוק ניירות ערך) או בשליטת קרוב של בעל השליטה (כמשמעות מונחים אלה סעיפים 1 ו-268 לחוק החברות, תשנ"ט-1999);
4. מחזיק אשר הינו חברה בת או חברה קשורה של החברה;
5. מחזיק אשר יצהיר בכתב במסגרת כתב ההצבעה כי הינו 'בעל עניין מנוגד אחר'. (מחזיק אשר לא מסר הצהרה בכתב לאחר השתתפות לעשות כן על ידי הנאמן, נחשב כמי שהצהיר שיש לו "עניין מנוגד", לרבות מחזיק אשר לא מילא את סעיף 4ט' לכתב ההצבעה או שסימן בסעיף 4ט' האמור כי יש לו עניין מנוגד.

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

נספח ג'

הצעת ליברטי

תאריך: 05.02.2019

לכבוד

מר אופיר נאור

מנהל מיוחד – אסים נדל"ן בע"מ

ויסוצקי 6, תל-אביב

באמצעות דואר אלקטרוני ודואר רשום

הנדון: אחזקות אסים נדל"ן בע"מ בחברת מלינה פרופרטיס וחברת סטארה זגורה פארק

כבעלי מניות במשותף עם אסים נדל"ן בע"מ (להלן: "אסים") בחברות הבולגריות – מלינה פרופרטיס וסטארה זגורה פארק (להלן: "החברות הבולגריות"), הרינו לפנות אליך כדלקמן:

1. לאור השתלשלות העניינים ביחס לחברות הבולגריות, המעידות על חוסר רצונך לשתף פעולה בכל הנוגע לניהולן התקין, קידומן וכן השאת רווחים לחברות הבולגריות מהקרקעות בהן הן מחזיקות, החלטנו לפנות אליך בהצעה לרכישת אחזקות אסים בחברות הבולגריות.
2. על אף כי הנתונים אצל רואה החשבון של החברות הבולגריות, אשר הועברו אליכם, מראים יתרה גדולה לליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן: "ליברטי"), במיוחד לאור כל החובות של החברות הבולגריות לליברטי, אנו מציעים, לפני משורות הדין, לרכוש את כל אחזקות אסים בחברות הבולגריות תמורת 300,000 אירו.
3. ככל שלא תתקבל הודעתך על קבלת ההצעה בשלמותה, בתוך 21 יום, אנו רואים בהצעה זו כבטלה ומבוטלת.

ליברטי פרופרטיס בע"מ