

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

4 באוגוסט 2019

לכבוד

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של חברת אסיס נדל"ן בע"מ

הנדון: הודעה בדבר זימון אסיפת התייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של חברת אסיס נדל"ן בע"מ ("החברה")

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("משמרת") (להלן: "הנאמן", "אגרות החוב" ו- "מחזיקי אגרות החוב" בהתאמה), מתכבדת בזאת להודיע על זימון אסיפה לצורך התייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("האסיפה"), האסיפה תתקיים ביום ד', 11 בספטמבר 2019 בשעה 12:00 במשרדי משמרת, מגדל אמות ביטוח B דרך מנחם בגין 48, קומה 10 בחדר ישיבות "שקד" תל אביב.

באסיפה לא תתקיימה הצבעה, האסיפה תינעל עם פיזור המשתתפים.

1. רקע

ביום 24 ביולי 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 בזאת ומסומן נספח א'. בהתאם לדוא"ל שהתקבל מטעם ליברטי מיום 31.7.2019 תוקף ההצעה הוארך ליום 15.9.2019. עותק הדוא"ל מצורף בזאת ומסומן נספח ב'.

2. על סדר היום

- 2.1. עדכון של המנהל המיוחד בנוגע להצעה, הנסיבות שהובילו להגשתה והתייעצות עם מחזיקי אגרות החוב בנוגע להצעה.
- 2.2. דיון בנושאים נוספים שיועלו באסיפה ע"י מחזיקי אגרות החוב.

3. המועד הקובע

המועד הקובע ליכאונות להשתתף באסיפה הינו 7.11.2012 (להלן: "המועד הקובע"). יודגש, מחזיק באסיפה זו רשאי להשתתף בגין כמות אגרות החוב שהוחזקו על ידו במועד הקובע או במועד האסיפה, על פי הנמוך מביניהם.

4. הזכאים להשתתף באסיפה

4.1. מחזיקים באגרת חוב רשאים להשתתף באסיפה בעצמם או באמצעות באי-כח. כל מחזיק באגרת חוב הזכאי להשתתף ולהצביע באסיפה, רשאי להשתתף ולהצביע באסיפה בעצמו או למנות מיופה כח, על פי יפוי כח שיופקד בידי הנאמן היוצא עד למועד האסיפה.

4.2. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב חתום בחותמת התאגיד בצירוף חתימתו של פקיד התאגיד או בא כח של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב מינוי של שלוח יעשה בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות

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

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

בעצמו מחזיק באגרת חוב. כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה ניתן כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יוגש לנאמן עד מועד פתיחת האסיפה לגביה ניתן ייפוי הכוח.

4.2.1 זכאי להשתתף באסיפה כל מחזיק באגרת חוב, אשר ביחס למועד הקובע: בעל אישור בעלות, בגין מספר מסוים של אגרות חוב של החברה במועד הקובע, אשר יוגש לנאמן. או

4.2.2 שלזכותו רשומות אגרות חוב במרשם מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית המתנהל על ידי החברה נכון למועד הקובע (להלן: "מחזיק רשום"). מחזיק רשום כאמור יציג בפני הנאמן הרלבנטי תעודה מזהה עד למועד נעילת האסיפה. ככל שמדובר בתאגיד ולא באדם יצורף כתב מינוי מהמחזיק כמפורט בסעיף 4.2 שלעיל.

5. המניין החוקי
הואיל והאסיפה לצורך התייעצות בלבד המניין החוקי לפתיחת האסיפה הוא כל מספר משתתפים מסדרה, המחזיק/ים בכל כמות של אגרות חוב.

6. עיון במסמכים
ניתן לעיין בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') במשרדי משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בימים א'-ה' בשעות העבודה המקובלות, בתיאום טלפוני מראש עם עו"ד נורית סגל, בטלפון: 03-6380104.

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

תל אביב, 24 יולי, 2019

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

מר אופיר נאור

מנהל מיוחד – אסיים נדל"ן בע"מ

ויסוצקי 6, תל-אביב

באמצעות דואר אלקטרוני ודואר רשום

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

בהמשך לפגישתנו מתאריך 17.7.2019, הרינו לפנות אליך בשם מרשתנו ליברטי פרופרטיס בע"מ שהינה בעלת מניות במשותף עם אסיים נדל"ן בע"מ (להלן: "אסיים") בחברות הבולגריות – מלינה פרופרטיס וסטארה זגורה פארק (להלן: "החברות הבולגריות"), כדלקמן:

1. כפי שנדון בינינו, נראית אפשרות לבצע פרוייקט בנייה בבולגריה בחברת מלינה פרופרטיס, אשר עשוי להשיא רווחים (להלן: "הפרויקט"). על מנת לבצע את הפרויקט יש צורך בשיתוף פעולה של כל בעלות המניות במלינה פרופרטיס רבות אסיים וכן של השותף הבולגרי.

2. בשלב זה החברות הבולגריות צוברות חובות מוניציפאליים המכוסים על ידי מרשתנו (בדרך הלוואת בעלים - תוך שמירת טענות), על מנת לא לאבד את נכסיהן היחידים של החברות הבולגריות - הקרקעות שבעלותן.

3. בין מרשתנו לבינך בתפקידך כמנהל המיוחד של אסיים, הוחלפו טענות שונות, ובכלל זה בכל הנוגע להשקעות הצדדים ויתרות הזכות/חובה הקיימות להם הן כלפי החברות הבולגריות והן אחת כלפי השניה.

4. על מנת לסיים את כל המחלוקות, מרשתנו מציעה, כפשרה, לרכוש את כל אחזקות אסיים בחברות הבולגריות באחת מהדרכים הבאות:

תשלום של 300,000 אירו בצרוף 5% מהרווחים בפועל כפי שיהיו בפרויקט האמור, או לחלופין,

תשלום של 225,000 אירו בצרוף 7% מהרווחים בפועל שיהיו בפרויקט האמור, או לחלופין,

תשלום של 150,000 אירו בצרוף 9% מהרווחים בפועל שיהיו בפרויקט האמור.

דרון שופי
 שרית מולכו*
 איתמר ענבי
 לילי דורון
 אמיר כהן-דור
 מיכאל ספרן
 טל עינת-בן אריה
 הדר טל
 יפעת מינצר-קול
 גיל חגי
 גבריאל דיסני
 נירה קורי
 יניב קליינבלט
 ארנון מיינפלד*
 טרי אלמוזליני-ארנון
 עודד ריהן
 ד"ר טל תירוש*
 קרן פישר גוטרמן
 יועד פרץ
 אביבה זיגמונד
 עמית זעור
 מירב גלבע
 אפרת שוסטר
 מיכל רוה (ח"ח)
 עינת וינר
 מרגלית אפלבוים (ח"ח)
 הגר טלמור
 מעוז רוט
 מאיה שלומי
 עפרי משכית
 עמית ינון
 רועי כהן
 אסף עירון
 סיון לוי
 טלי ביסמוט-כץ
 לירון קורן
 קרן וידברג
 רועי הראל
 ענת גמליאל דדון
 יונתן פרידמן
 אורן שרון
 אליעד שולמוביץ
 איתמר שהם
 מורן זונביצקי
 שרון מזרחי וילבר
 גיא ספורטס
 וואסי אצ'נפה
 יעל רצאבי
 גיא לייכטר
 הדר בן-ציון
 מיכאל דוד גורל
 אייל צנטנר
 תום לזר
 שלי אביצור
 אבי ברק
 טלי רוד
 ליז קופמן
 מצדה גולן
 טל פרייליך
 טל מאיר אייל
 טל טורם בלכמן
 מאי זוזל
 ג'ניה דונסקוי

אורי ינובסקי-יועץ
 דוד מלכוב-יועץ

* חברה גם בלשכת עורכי-הדין בניו-יורק

5. "רווחים" לעניין האמור יהיו סך התקבולים שיתקבלו בפרויקט בניכוי כל ההוצאות הנדרשות החל מעתה ואילך לצורך הקמת הפרויקט ושיווקו. מרשתנו תנהל את הפרויקט ובמסגרת ההוצאות ייכללו דמי ניהול בסכום מקובל לפרויקטים כגון אלו.
6. רואה חשבון שזהותו תוסכם בינינו, יהיה הגורם המפקח מטעם אסיס לעניין מנגנון חישוב הרווח וההתחשבות הנ"ל, וקביעותיו תהיינה מכריעות. שכרו יהווה חלק מהוצאות הפרויקט.
7. הצעת מרשתנו מותלית בכך שתתקבל במקביל הסכמתו של השותף הבולגרי לביצוע הפרויקט במתווה דומה לאמור במכתבנו זה אשר תאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל.
8. תוקפה של הצעת מרשתנו אמור במכתבנו זה, הינה עד לתאריך 20.8.19. מכל מקום, מרשתנו לא תחויב אלא במסגרת הסכם מפורט שיחתם על ידיה ולא ניתן לשכלל את הצעתה באמצעות קיבול.
9. הצעת מרשתנו כאמור במכתבנו זה, היא לצרכי פשרה בלבד, כאשר כל טענות וזכויות מרשתנו נשמרות במלואן.

בכבוד רב,
הד"ר טל, עו"ד
אפרת שוורץ, עו"ד
ש. פרידמן ושות'
עורכי-דין

From: Efrat Shuster [<mailto:efratsh@friedman.co.il>]
Sent: Wednesday, July 31, 2019 11:59 AM
To: Tali Shalev
Cc: Ophir Naor; Hadar Tal
Subject: הארכת מועד הצעה [S_FRIEDMAN-DMS.FID1595513]

היי טלי,

בהמשך לשיחתנו אתמול על בקשתכם להאריך את תקופת ההצעה (במכתב מתאריך 24.07.2019) מיום 20.08.2019, אני חוזרת ומציינת כי כל דחייה ועיכוב כאמור מסבים נזקים והפסדים לחברות הבולגריות ולמרשתנו. למרות זאת, לאור הנסיבות שהצגת, ולפנים משורת הדין, מרשתנו נאותה לתת ארכה עד ליום 15.09.2019.

בברכה,
אפרת.

Efrat Shuster, Partner.





**Years
of Excellence
and Achievements**

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
1939 | S. FRIEDMAN & Co. | ADVOCATES | SINCE 1939

Amot Investments Tower | 2 Weizmann St. | Tel-Aviv 6133101 | Israel

T. 972-3-6931931 | F. 972-3-6931930

www.friedman.co.il




This electronic transmission (and any attached document) is intended only for the person or entity to whom it is addressed. It is confidential and may contain attorney/client privileged material. If you received this message in error, please notify the sender and destroy this message (and any attached documents) immediately.

