

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

31 במרץ 2020

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 תתקיים ביום א', 5 באפריל 2020 בשעה 16:00 ("האסיפה").

ניתן להשתתף באסיפה באמצעים הבאים:

בשומון "Zoom" במחשב או בנייד באמצעות "לחיצה כאן"

ככל שיידרש יש להזין הפרטים הבאים:

Meeting ID: 609 088 7779

Password: 123789

או באמצעות שיחה לטלפון: 03-9786688 קוד גישה: #6090887779

או לטלפון: 055-3301762 קוד גישה: #6090887779

על מי ממחזיקי אגרות החוב שיבחר להצטרף לאסיפה באמצעות שיחת טלפון, לשלוח אימייל מבעוד מועד עם מספר הטלפון באמצעותו המחזיק יתחבר לאסיפה, את שמו המלא והגוף אותו הוא מייצג.

מומלץ לנסות ולהתחבר לפחות 10 דקות לפני מועד תחילת האסיפה כדי למנוע עיכובים. לכל שאלה ניתן לפנות לעו"ד נורית סגל בטלפון 03-6380104 או לעו"ד ו- רוי"ח רמי קצב בטלפון: 054-7474219.

באסיפה לא תתקיימנה הצבעה, האסיפה תינעל עם פיזור המשתתפים.

1. רקע

1.1. ביום 9.9.2019 קיימו מחזיקי אגרות החוב אסיפת התייעצות במסגרתה עדכן המנהל המיוחד, עו"ד אופיר נאור, את מחזיקי אגרות החוב בדבר ההצעה שהתקבלה מאת ליברטי פרופרטיס בע"מ לרכישת כלל אחזקותיה של החברה בחברות הבולגריות (להלן בהתאמה: "המנהל המיוחד", "ליברטי" ו- "ההצעה המקורית"). העתק ההצעה המקורית מצורפת בזאת ומסומנת כנספח א'.

1.2. ההצעה המקורית אושרה במסגרת אסיפת הצבעה של מחזיקי אגרות החוב שהתקיימה ביום 11.9.2019.

1.3. ההצעה המקורית כללה שלוש חלופות ביחס לתמורה שתשלם ליברטי בגין רכישת מניות החברה בחברות הבולגריות:

האחת – תשלום של 300,000 אירו בצירוף 5% מהרווחים בפועל מפרויקט בנייה עתידי בבולגריה שיבוצע על ידי חברת מלינה פרופרטיס.

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

השנייה – תשלום של 225,000 אירו בצירוף 7% מהרווחים בפועל כפי שיהיו בפרויקט האמור.

השלישית – תשלום של 150,000 אירו בצירוף 9% מהרווחים בפועל כפי שיהיו בפרויקט האמור.

1.4. לדרישת המנהל המיוחד נוספה חלופת תשלום נוספת אשר אינה כוללת רווחים מהפרויקט העתידי האמור, והתמורה בגין מניות החברה הנרכשות תעמוד על פי חלופה זו על 400,000 אירו.

1.5. מטרת זימון האסיפה היא לצורך הבאת שתי חלופות התשלום הבאות: האחת, 300,000 אירו בצירוף 5% מהרווחים בפועל כפי שיהיו בפרויקט האמור; השנייה, 400,000 אירו, המוצעות למחזיקי אגרות החוב (להלן: "שתי החלופות"), על ידי המנהל המיוחד והתייעצות על נושא זה, טרם הגשת בקשה לבית המשפט לאישור ההסכם למכירת המניות של החברה לליברטי.

2. על סדר היום

2.1. עדכון של המנהל המיוחד בנוגע לשתי החלופות המוצעות למחזיקי אגרות החוב בתמורה לרכישת מניות החברה בחברות הבולגריות על ידי ליברטי והתייעצות.

2.2. דיון בנושאים נוספים שיועלו באסיפה ע"י מחזיקי אגרות החוב.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לזכאות 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 בעצמו מחזיק באגרת חוב. כתב מינוי ויפוי כוח או תעודה אחרת על פיה ניתן כתב המינוי או העתק מאושר של יפוי כוח כזה, יוגש לנאמן עד מועד פתיחת האסיפה לגביה ניתן יפוי 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**

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

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 לשרותי נאמנות בע"מ, בימים א'-ה' בשעות העבודה המקובלות, בתיאום טלפוני מראש עם עו"ד נורית סגל, בטלפון : 03-6380104.

בכבוד רב,

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

הדו"ח נחתם ע"י:

רמי קצב, רו"ח ועו"ד, דירקטור וסמנכ"ל
רמי סבטי, רו"ח, דירקטור וסמנכ"ל

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 פרויקט 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
 שירן 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 ביני-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