

<u>בעניין:</u>	חוק החברות, התשנ"ט-1999; תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב-2002	<u>חוק החברות</u> <u>התקנות</u>
<u>ובעניין:</u>	אסים נדל"ן בע"מ, ח.פ. 1-381128-51	<u>החברה</u>
<u>ובעניין:</u>	אופיר נאור, עו"ד בתפקידו כמנהל המיוחד של חברת אסים נדל"ן בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד רנן גרשט ו/או טלי שלו ו/או שנהב יעקב ממשרד עוה"ד ממשרד נאור גרשט, עורכי דין מרחוב ויסוצקי 6, תל אביב 62338 טל': 03-5447404, פקס: 03-5447405	<u>המנהל המיוחד</u>
<u>ובעניין:</u>	ליברטי פרופרטיס בע"מ, ח.פ. 3-207345-51 ע"י עוה"ד ממשרד ש. פרידמן ושות', עורכי דין מרחוב ויצמן 2, תל אביב 6133101 טל': 03-6931931, פקס: 03-6931930	<u>המשיבה</u>
<u>ובעניין:</u>	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ נאמן מחזיקי אגרות החוב של אסים נדל"ן בע"מ (סדרות א' ו-ב') מנחם בגין 48, תל אביב טל': 03-6380632, פקס: 03-6374344	<u>הנאמן</u>
<u>ובעניין:</u>	כונס הנכסים הרשמי מרחוב השלושה 2, תל אביב 61090 טל': 03-6899695, פקס: 02-6462502	<u>הכנ"ר</u>

בקשה למתן הוראות

לאישור הסכם למכירת מניות החברה לליברטי

מן הטעמים שיפורטו במסגרת בקשה זו, בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לאשר את הסכם העברת המניות בין אסים נדל"ן בע"מ (להלן: "אסים" ו/או "החברה"), באמצעות המנהל המיוחד, עוה"ד אופיר נאור, לבין ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן: "ליברטי"), אשר אושר על ידי מחזיקי אגרות החוב של אסים המהווים נושה מובטח של אסים, במסגרתו יועברו מניות שתי החברות הבולגריות, מלינה פרופרטיס וסנטרל פארק זאגורה (להלן יחד: "החברות הבולגריות") המוחזקות על ידי אסים, לחברת ליברטי (להלן: "ההסכם").

כן מתבקש בית המשפט הנכבד, ככל ויאשר ההסכם, להסמיך את המנהל המיוחד לחתום על ההסכם ולבצע את כל הפעולות הנדרשת על מנת להוציאו אל הפועל.

העתק ההסכם למכירת המניות מצורף כנספח 1 לבקשה זו.

ואלה נימוקי הבקשה:

הרקע העובדתי

1. ביום 7.5.2010, במסגרת אישור הסדר נושים בחברת אסיים השקעות בע"מ, מונה עוה"ד אופיר נאור למנהל המיוחד של חברת אסיים, וזאת מכוח שעבודים שנרשמו על נכסיה לטובת מחזיקי אגרות החוב.
2. מאז ועד היום פועל המנהל המיוחד כידו הארוכה של בית המשפט הנכבד על מנת לשמר את נכסיה של אסיים והכל באמצעות קופה מצומצמת ביותר, אשר נכון למועד זה יתרת הכספים בה עומדת על סך של **147,407 ש"ח בלבד**, ללא כל מקורות הכנסה חיצוניים למעט אלה המתקבלים ממימוש נכסיה של אסיים.
3. ניהול הנכסים לאורך השנים נעשה על ידי המנהל המיוחד תוך צמצום ניכר של העלויות, תוך שהמנהל המיוחד וצוות משרדו מבצעים שלל פעולות לצורך חסכון בעלויות, ותוך ניהול מצומצם ביותר של הכספים שנותרו בקופת החברה במסגרת הליך הכינוס (ולמעשה מבלי שכונס הנכסים מקבל שכר כלשהו בגין הניהול – למעט שכר ששולם בעת מימוש נכסי החברה ברומניה).
4. כידוע, בחודש יולי 2016, הושלמה עסקת מכירת נכסיה של אסיים ברומניה, באישור בית המשפט הנכבד לאחר שנתקבלו הסכמות מאת מחזיקי אגרות החוב של החברה, המהווים כאמור נושים מובטחים.
5. לאחר שזכויות אסיים ברומניה נמכרו, נותרו בידיה של אסיים שלוש קרקעות בבולגריה, מתוכן שתיים מוחזקות בשותפות עם חברת ליברטי ועם שותף מקומי בולגרי באמצעות שתי חברות בולגריות, מלינה פרופרטיס וסנטרל פארק זאגורה (להלן ביחד: "**החברות הבולגריות**"), בהתאם להסכם מסגרת שנחתם ביום 6.6.2007 (להלן: "**הסכם המסגרת**"). הקרקע השלישית מוחזקת בשותפות יחד עם חברת תדהר הישראלית ושותף בולגרי מקומי.
העתק מהסכם המסגרת מיום 6.6.2007 מצורף **כנספח 2** לבקשה זו.
6. הסכם המסגרת נחתם בין חברה זרה בבעלות ובשליטה מלאה של אסיים, חברה זרה בבעלות ובשליטה מלאה של ליברטי ושותף מקומי, ובמסגרתו עוגנו בכתב יחסיהם החוזיים של הצדדים במסגרת רצונם לשתף פעולה במספר פרויקטים של נדל"ן ברחבי בולגריה.
7. על פי הסכם המסגרת, ההון של החברה הבולגרית מתחלק כך שליברטי מחזיקה ב-50% מהמניות, אסיים מחזיקה ב-40% מהמניות, והשותף הבולגרי מחזיק ב-10% המניות הנותרות. חלקם של השותפים בהון העצמי של הפרויקט הינו 75% ליברטי, 20% אסיים ו-5% השותף המקומי.
8. לאורך השנים ועד למכירת השליטה בליברטי פעל המנהל המיוחד בשיתוף פעולה הדוק עם ליברטי במטרה לשמר את הנכסים בבולגריה, ואף נקט בפעולות שונות ביחד עם ליברטי שנועדו למנוע פגיעה בנכסים אלה על ידי השותף הבולגרי המקומי, הכל על מנת שבבוא היום ניתן יהיה לממשם ולהשיא את התמורה בגינם.

9. בשנים האחרונות התגלעו מחלוקות בין אסים לליברטי (בפרט לאחר מכירת השליטה בליברטי) בכל הנוגע לחברות המוחזקות על ידן במשותף בבולגריה, ובכלל זה בכל הנוגע להשקעותיהן בחברות הבולגריות ויתרות הזכות/חובה הקיימות להן, הן כלפי החברות הבולגריות והן האחת כלפי השנייה.

10. ודוק, ליברטי העלתה שורה של טענות כנגד אסים, ובכלל כד (1) לדרוש כי אסים תשלם סכומים שונים בגין תשלומים שעל החברות הבולגריות לשלם לרשויות המקומיות; (2) כי אסים חייבת סכומי כסף ניכרים לחברות הבנות מכח רישומים חשבונאיים שנעשו בספרי החברות ותקנוניהן; (3) וכן לטעון לשיפוי בגין הפסדים נטענים בפרויקטים בבולגריה, מכוח הסכם ההשקעה המקורי שנחתם בין הצדדים – היינו לטעון כי אסים מחויבת לשפות אותה על הפסדיה לאורך השנים בהשקעה המשותפת באופן שמאין לחלוטין את חלקה של אסים בנכסים המשותפים.

הליך המו"מ למכירת אחזקותיה של אסים בחברות הבולגריות ועמדת מחזיקי האג"ח

11. מחלוקות אלו הביאו את המנהל המיוחד להגשת בקשה למתן הוראות ובמסגרתה לעתור כנגד כינוסה של אסיפת בעלי מניות בבולגריה – בקשה שנדחתה על ידי בית המשפט הנכבד, ובעקבות זאת כונסה אסיפה ונוהל דין ודברים בין הצדדים בישראל ובבולגריה.

12. בניסיון נוסף להביא לסיומן של המחלוקות הללו, ביום 5.2.2019 התקבלה אצל המנהל המיוחד של אסים הצעה מאת ליברטי, לרכישת כלל אחזקותיה של אסים בחברות הבולגריות, כפשרה, בתמורה של 300,000 אירו (להלן: "ההצעה").

העתק מההצעה המקורית של ליברטי מיום 5.2.2019 מצורף **כנספת 3** לבקשה זו.

13. ביום 27.3.2019 קיימו מחזיקי אגרות החוב של אסים אסיפת התייעצות, במסגרתה עדכן המנהל המיוחד את מחזיקי אגרות החוב בדבר ההצעה והנסיבות שהובילו להגשתה, ונערכה התייעצות עם מחזיקי אגרות החוב בנוגע להצעה.

14. בהחלטה שנתקבלה ביום 28.3.2019 במסגרת אסיפת הצבעה (ללא התכנסות בפועל) דחו מחזיקי אגרות החוב את ההצעה.

15. לאור סירובם של מחזיקי אגרות החוב להצעה, ובהמשך למגעים שקיימו בין המנהל המיוחד ובאי-כוח ליברטי, ובכלל כד פגישות שקיימו הצדדים, ביום 24.7.2019 התקבלה אצל המנהל המיוחד של אסים הצעה עדכנית מאת ליברטי, לרכישת כלל אחזקותיה של אסים בחברות הבולגריות, בתמורה הכוללת רכיב של רווחים מפרויקט בנייה בבולגריה שיבוצע על ידי חברת מלינה פרופרטיס (להלן: "ההצעה העדכנית").

16. ההצעה העדכנית כללה שלוש חלופות ביחס לתמורה שתשלם ליברטי בגין רכישת מניות אסים בחברות הבולגריות.

האחת – תשלום של 300,000 אירו בצירוף 5% מהרווחים בפועל כפי שיהיו בפרויקט האמור.

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.

העתק מהצעת ליברטי מיום 24.7.2019 מצורף **כנספת 4** לבקשה זו.

17. ביום 9.9.2019, ולאחר שתוקפה של ההצעה הוארך, קיימו מחזיקי אגרות החוב של אסים אסיפת התייעצות, במסגרתה עדכן המנהל המיוחד את מחזיקי אגרות החוב בדבר ההצעה העדכנית.

18. ביום 11.9.2019 קיימו מחזיקי אגרות החוב אסיפת הצבעה (ללא התכנסות בפועל), בקשר עם ההחלטה למתן אישורם של מחזיקי אגרות החוב למנהל המיוחד כי הם תומכים בהתקשרות עם ליברטי בהתאם להצעה העדכנית, וככל שיתקבל אישור בית המשפט להתקשרות, לפעול על פיה ולבצע את כל הפעולות הנדרשות להוצאתה. **ההחלטה אושרה ברוב קולות המשתתפים בהצבעה.**

19. במשך מספר חודשים קיימו מגעים בין המנהל המיוחד ובאי-כוח ליברטי בקשר עם ההצעה, שכללו ישיבות, שיחות טלפוניות, חלופת הודעות דוא"ל וטיוטות של ההסכם.

20. הקושי העיקרי שנוצר במסגרת שיחות אלו, נבע מהצורך לנהל מערך פיקוח על העסקאות העתידיות שיבוצעו בנכסים בבולגריה שעיקרם עסקאות קומבינציה מורכבות למימוש הפוטנציאל שקיים בקרקעות החברות, האופן שבו יתבצע פיקוח זה, העלויות והסיכונים שבניהול מערך פיקוח מעין זה.

21. הלכה למעשה, היה ברור כי המדובר בפיקוח על עסקאות קומבינציה שיימשכו שנים ארוכות, בין היתר לאור שיהיה צורך לחלק את הקרקעות לחלקים, ולבצע עסקאות נפרדות ונמשכות – מהלך שצפוי להימשך שנים ארוכות בעלויות לא פשוטות.

22. מהלך ממושך זה, אף עורר דיונים באשר לנוסחת החלוקה של הרווחים, ובפרט בכל הנוגע לאופן שבו יחושבו הרווחים, אילו הוצאות ינוכו מהרווח, מי יישא בעלויות שונות, וכיו"ב.

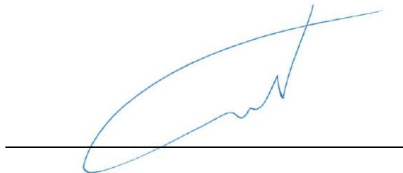
23. לאור קשיים אלו, ולדרישת המנהל המיוחד, נוספה חלופת תשלום אשר אינה כוללת רווחים מהפרויקט העתידי האמור, ומייצרת וודאות עסקית ביחס לתמורה שיקבלו מחזיקי אגרות החוב ממכירת אחזקותיהם בחברות הבולגריות. על פי חלופה זו, התמורה בגין מניות אסים הנרכשות תעמוד על סך של 400,000 אירו, מבלי שתהיה למחזיקי אגרות החוב זכות לקבלת רווחים עתידיים ומבלי שיהיה צורך לייצר יש מאין מנגנון פיקוח מורכב שיימשך שנים ארוכות.

24. ביום 5.4.2020 התקיימה אסיפת התייעצות של מחזיקי אגרות החוב, במסגרתה הובאו בפני מחזיקי אגרות החוב שתי חלופות התשלום המיטיבות ביותר עמם: האחת, תמורה של 300,000 אירו בצירוף 5% מהרווחים בפועל כפי שיהיו מהפרויקט, השנייה, תמורה של 400,000 אירו (ללא רווחים מהפרויקט העתידי), ונערכה עמם התייעצות בעניין. כמו כן, לדרישת מחזיקי אגרות החוב, נמסר להם מידע בדבר השווי המוערך של אחוזי הרווח הנ"ל המוצעים מהפרויקט.

25. ביום 7.4.2020 קיימו מחזיקי אגרות החוב אסיפת הצבעה (ללא התכנסות בפועל) בקשר עם שתי החלופות כאמור, והחלופה של תשלום של 400,000 אירו בתמורה להעברת אחזקותיה של אסים בחברות הבולגריות לליברטי **אושרה ברוב קולות המשתתפים בהצבעה.**

העתק מדוח תוצאות אסיפת מחזיקי האג"ח מיום 7.4.2020 מצורף כנספח 5 לבקשה זו.

26. לאור יתרונותיו של ההסכם בסיום המחלוקות בין אסים לליברטי, בהפסקת השקעת המשאבים הכספיים והמאמצים הרבים שנדרשת אסים להשקיע לשם ניהול ושימור נכסי החברות הבולגריות, וכן ביצירת מקור כספי נוסף עבור אסים, המתנהלת באמצעות קופת מזומנים מצומצמת ביותר וללא כל מקורות כספיים שישמשו לניהולה השוטף ולשימור נכסיה בבולגריה, ונוכח הסכמתם של מחזיקי אגרות החוב של אסים להסכם, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כאמור ברישא לבקשה זו.



אופיר נאור, עו"ד

נאור – גרשט, עורכי דין
המנהל המיוחד

היום: 22 באפריל, 2020.

תוכן עניינים

<u>סימון</u>	<u>שם הנספח</u>
1	העתק ההסכם למכירת המניות
2	העתק מהסכם המסגרת מיום 6.6.2007
3	העתק מההצעה המקורית של ליברטי מיום 5.2.2019
4	העתק מהצעת ליברטי מיום 24.7.2019
5	העתק מדוח תוצאות אסיפת מחזיקי האג"ח מיום 7.4.2020

SHARE PURCHASE AGREEMENT

THIS AGREEMENT is made and entered into on _____, 2020, by and between Asim Real Estate Ltd. (the "**Seller**") and Liberty Properties Ltd. (the "**Purchaser**").

WITNESSETH THAT

WHEREAS, the Seller is the owner of 40 company shares, nominal value 50 levs each (the "**MP Shares**") of Malina Properties Ltd. a company incorporated under the laws of Bulgaria ("**MP**"), and 400 personal shares, nominal value 50 levs each (the "**CPZ Shares**") of Central Park Zagore JSco. a company incorporated under the laws of Bulgaria ("**CPZ**") (MP Shares together with CPZ Shares herinafter the "**Purchased Shares**") ; and

WHEREAS, the MP Shares are all the holdings of the Seller in MP, and the CPZ Shares are all the holdings of the Seller in CPZ; and

WHEREAS, on May 7, 2010, as part of a voluntary arrangement between the Seller and its creditors, Mr. Ophir Naor, Adv. has been appointed by the court of Tel-Aviv, Israel, to serve as the special manager of the Seller (the "**Special Manager**"), and since then the Seller is conducted under court supervision and guidance; and

WHEREAS, the Seller desires to sell all the Purchased Shares to the Purchaser; at the Purchase Price defined below, and the Purchaser desires to purchase the same from the Seller on the terms and conditions set forth below.

NOW, THEREFORE, in consideration of their mutual covenants herein contained the parties hereby agree as follows:

1. SALE AND CONSIDERATION

1.1 Subject to the terms and upon the conditions set forth herein, the Seller will sell, assign, transfer, and deliver to the Purchaser, and the Purchaser shall purchase from the Seller, at the Closing (as described in Section 2 below), all the Purchased Shares. The Purchaser shall pay the total Purchase Price (as defined below) for all the Purchased Shares by transferring the total Purchase Price to the Seller's bank account to be notified to the Purchaser.

The Seller shall sell, assign transfer and deliver the Purchased Shares to the Purchaser, free and clear of all liens, charges, encumbrances, debts,

claims, options to purchase, rights of first refusal, tag along or other third party rights of any kind whatsoever.

- 1.2 The payment of the Purchase Price hereunder shall be subject to any withholding tax requirement under Israeli law, and the Purchaser shall be entitled to withhold from the consideration payable by it to the Seller hereunder any amount required to be withheld, if any, under Israeli law.

2. THE CLOSING

- 2.1 The Closing. The signing and closing of this transaction shall take place and be held at _____ on _____, _____ (the “**Closing**”), or such other date, time, and place, as the Seller and the Purchaser shall mutually agree, provided however that (i) all Closing Deliverables (as defined below) shall be delivered, and (ii) Properties Management Group Ead, the third shareholder of MP, provided its written approval to changing the articles of association of MP immediatly following the Closing.
- 2.2 Transactions at Closing. At the Closing, the following transactions shall occur, which transactions shall be deemed to take place simultaneously and no transactions shall be deemed to have been completed or any document delivered until all such transactions have been completed and all required documents delivered (“**Closing Deliverables**”):
 - 2.2.1 The Seller shall: (a) execute and provide its signature to the form of Proxy attached hereto as **Schedule 2.2.1a(i)**, under which Seller appoints _____ as its true and lawful proxy, with full power to sign and execute, on behalf of the Seller: (1) with respect to CPZ - the Share Transfer Deed attached hereto as **Schedule 2.2.1(ii)**; and (2) with respect to MP - the form of final share transfer agreement; such deed and agreement to subsequently effect the sale, assignment, transfer, and delivery, of the Purchased Shares by the Seller to the Purchaser, and proof of registration at the Bulgarian commercial register; and (b) deliver to the Purchaser the following (i) the Written confirmation signed by the Special Manager, under which the Special Manager shall approve that: (1) the Special Manager and the Seller have obtained all required approvals, confirmations, consents, and waivers under any applicable law and/or agreement for the sale, assignment, transfer, and delivery, of the Purchased Shares, by the Seller to the Purchaser; and (2) there is no pevention, under any applicable law and/or agreement, to execute this agreement and the transactions contemplated herein, including but not limited to any prevention with respect to the

sale, assignment, transfer, and delivery, of the Purchased Shares, by the Seller to the Purchaser; and (ii) written approval and authorization by the District Court in Tel-Aviv Israel, which is supervising the Seller, of the execution and performance by the Seller of this Agreement and any ancillary document, and the sale of the Purchase Shares under this Agreement to the Purchaser, and (iii) the assignment to the Purchaser of all loans to MP and CPZ made by the Seller, Asim Real Estate (Bulgaria), Asim Investment, NETS Bonds, and any other related entity of the Seller .

- 2.2.2 The Purchaser shall: (a) sign, as transferee, the Share Transfer Deed referred to in para. 2.2.1 (i) above; and (b) pay the Seller (subject to the provisions of Section 2.2.1 above) in immediately available Euros, an amount of 400,000 EUR (the "**Purchase Price**"), to be delivered on the date of the Closing to the Seller's bank account which details are: [**please insert details of bank account**]_____.

3. WARRANTIES AND REPRESENTATIONS OF THE SELLER

The Seller hereby represents warrants, and undertakes towards the Purchaser and acknowledges that the Purchaser is entering into this Agreement in reliance thereon, the following to be true and correct as of the date hereof and of the Closing:

- 3.1 Ownership. The Seller is the sole and lawful owner of the Purchased Shares free and clear of all liens, charges, encumbrances, debts, claims, options to purchase, rights of first refusal, or any other third party rights of any kind except for rights of first refusal and tag-along pursuant to the MP's and CPZ's articles of association.
- 3.2 Validity. The Purchased Shares have been legally issued and fully paid for.
- 3.3 Authority. The Seller has all requisite power and authority to execute and deliver this Agreement and to consummate the transactions contemplated hereby. When executed and delivered by the Seller, this Agreement shall constitute a valid and legally binding obligation of the Seller, legally enforceable against the Seller in accordance with its terms. Except for the approvals mentioned in Section 2.2.1 above, there is no legal, contractual or other impediment barring or impairing its entering into and executing this Agreement, and it requires no consent of any third party whatsoever.

4. REPRESENTATIONS OF THE PURCHASER

The Purchaser hereby represents and warrants to the Seller and acknowledges that the Seller is entering into this Agreement in reliance thereon, as follows:

- 4.1 Authority. The Purchaser has all requisite power and authority to execute and deliver this Agreement and to consummate the transactions contemplated hereby. When executed and delivered by the Purchaser, this Agreement shall constitute a valid and legally binding obligation of the Purchaser, legally enforceable against the Purchaser in accordance with its terms.
- 4.2 Investment Experience. The Purchaser is able to fund for itself and has sufficient knowledge and experience in financial and business matters.
- 4.3 Seller and Special Manager's Warranties and Representations. The Purchaser acknowledges that the Seller and the Special Manager (in his capacity as the special manager of the Seller), have not provided any warranties and/or representations with respect to MP's and/or CPZ's business and/or assets, and the Special Manager (in his capacity as the special manager of the Seller) shall not be liable for MP's and/or CPZ's business and/or assets.

5. MISCELLANEOUS

- 5.1 Further Assurances. Each of the parties hereto shall perform such further acts and execute such further documents as may reasonably be necessary to carry out and give further effect to the provisions of this Agreement and the intentions of the parties as reflected thereby, including without limitation, the obtaining of a board approval to the transfer, if such resolution is required pursuant to the Company's Articles of Association, the registration of the Purchaser as the owners of the shares purchased by them hereunder in the Company's Register and the issuance by the Company to each Purchaser of a share certificate in each such Purchaser's name representing the shares purchased by it hereunder.
- 5.2 No Claim. In the event that the Closing occurs neither party (the "**First Party**") shall have any claim against the other party (the "**Second Party**") with respect to the Project Agreement other than with respect to a third party claim against MP and/or CPZ and/or the First Party due to any act or omission of the Second Party.
- 5.3 Governing Law: Jurisdiction. This Agreement shall be governed by and be construed according to the laws of Israel, without regard to the conflict of laws provisions thereto. Any dispute arising under or in

relation to this Agreement shall be exclusively resolved in the competent court for Tel Aviv, and each of the parties hereby submits irrevocably to the exclusive jurisdiction of such court.

- 5.4 Successors and Assigns: Assignment. Except as otherwise expressly limited herein, the provisions hereof shall inure to the benefit of, and be binding upon, the successors, assigns, heirs, executors, and administrators of the parties hereto. None of the rights, privileges, or obligations set forth in, arising under, or created by this Agreement may not be assigned or transferred without the prior consent in writing of each party to this Agreement.
- 5.5 Entire Agreement: Amendment and Waiver. This Agreement and the Exhibits hereto constitute the full and entire understanding and agreement between the parties with regard to the subject matters hereof. Any term of this Agreement may be amended and the observance of any term hereof may be waived (either prospectively or retroactively and either generally or in a particular instance) only with the written consent of all of the parties to this Agreement.
- 5.6 Notices. Any notice given under this Agreement must be in writing to the address indicated herein below (or such other address as may be indicated from time to time by the relevant party by giving notice thereof) and shall be effective: (i) if mailed by first class registered mail return receipt requested, ten (10) business days after mailing; (ii) if sent by messenger, upon delivery; and (iii) if sent via telecopier, one (1) business day after transmission and electronic confirmation of receipt, when followed by a hard copy sent by first class post.
- 5.7 Delays or Omissions. No delay or omission to exercise any right, power, or remedy accruing to any party upon any breach or default under this Agreement, shall be deemed a waiver of any other breach or default thereto for or thereafter occurring. Any waiver, permit, consent, or approval of any kind or character on the part of any party of any breach or default under this Agreement, or any waiver on the part of any party of any provisions or conditions of this Agreement, must be in writing and shall be effective only to the extent specifically set forth in such writing. All remedies, either under this Agreement or by law or otherwise afforded to any of the parties, shall be cumulative and not alternative.
- 5.8 Severability. If any provision of this Agreement is held by a court of competent jurisdiction to be unenforceable under applicable law, then such provision shall be excluded from this Agreement and the remainder of this Agreement shall be interpreted as if such provision were so excluded and shall be enforceable in accordance with its terms; provided,

however, that in such event this Agreement shall be interpreted so as to give effect to the greatest extent consistent with and permitted by applicable law, to the meaning and intention of the excluded provision as determined by such court of competent jurisdiction.

- 5.9 Counterparts. This Agreement may be executed in any number of counterparts, each of which shall be deemed an original and enforceable against the parties actually executing such counterpart and all of which together shall constitute one and the same instrument.

6. **CONTINGENCY.**

In the event that the sale of the Purchased Shares hereunder is subject to rights of first refusal, tag along or other transfer of shares rights, and any of such rights are exercised within 30 days from the date hereof, this Agreement shall become null and void and of no further effect, without any compensation or payment to be made to either party.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement as of the day and year first above-written.

Asim Real Estate Ltd.: _____

By: _____

Name: _____

Title: _____

Liberty Properties Ltd.: _____

By: _____

Name: _____

Title: _____

הסכם

שנערך ונחתם ברמת גן ביום 6 ביוני 2007

בין: **אסים השקעות בע"מ**
מספר חברה 52-003330-9
מרחוב ז'בוטינסקי 3א'
רמת גן
(להלן: "אסים")

לבין: **ליברטי פרופרטיס בע"מ**
מספר חברה 51-207345-3
מרחוב ביאליק 155
רמת גן
(להלן: "ליברטי")

(אסים וליברטי יקראו להלן ביחד: "הצדדים")

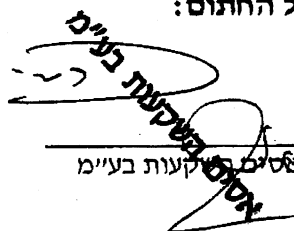
הואיל וברצון הצדדים, שחברות בת זרות שלהן ("אסים F" ו-"ליברטי F" בהתאמה) ישתפו פעולה עם שותף מקומי בבולגריה במספר פרויקטים של נדל"ן ברחבי בולגריה;

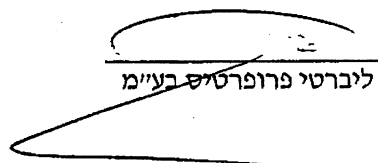
והואיל וברצון הצדדים לעגן בכתב את יחסיהם החוזיים;

לפיכך הוסכם כדלקמן:

1. אסים F וליברטי F יתקשרו עם **Noa- Orr Ltd Bulgarian Corporation** registered under CC 5681/2005, 6 Benkovsky Str. Sofia
חברה הנמצאת בשרשרת סופי בשליטת ה"ה רוני דיחנו ופטר חריסטוב (להלן: "השותף המקומי"), בהסכם מסגרת שיערך ויחתם בסופיה באנגלית שהנוסח בעברית שלו (שלא יחתם) מצ"ב כנספח א' להסכם זה.
2. ליברטי F, אסים F והשותף המקומי (להלן: "הצדדים לשתי F") יחזיקו חברה בולגרית בשם **CENTRAL PARK ZAGORA**, אשר תחתום ביום 8 ביוני 2007 על הסכם לרכישת קרקע בעיר **STARA ZAGORA** כמפורט בנספח ב' להסכם זה.
3. הצדדים לשתי F יחזיקו במניות חברה בולגרית בשם **MALINA PROPERTIES** אשר התקשרה ביום 22 במאי 2007 בהסכם מקדמי לרכישת קרקע בסופיה ברובע **MALINOVA DOLINA** כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


אסים השקעות בע"מ


ליברטי פרופרטיס בע"מ

הסכם מסגרת

שנערך ונחתם בסופיה ביום 6 ביוני 2007

בין:
חברה זרה בבעלות ובשליטה מלאה של אסים נדל"ן בע"מ
מספר חברה 51-381128-1
מרחוב ז'בוטינסקי 3א'
רמת גן
(להלן: "אסים")

Noa- Orr Ltd Bulgarian Corporation registered
under CC 5681/2005
6 Benkovsky Str. Sofia ("השותף המקומי") (להלן: "השותף המקומי")

(אסים והשותף המקומי יקראו ביחד: "היזם")

לבין:
חברה זרה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ליברטי פרופרטיס בע"מ
מרחוב ביאליק 155
רמת גן
(להלן: "המשקיע")

(היזם והמשקיע יקראו להלן ביחד: "הצדדים")

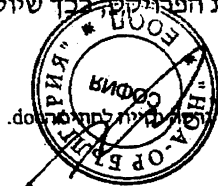
הואיל וברצון הצדדים, לשתף פעולה במספר פרויקטים של נדל"ן ברחבי בולגריה (להלן: "השת"פ");

והואיל וברצון הצדדים לעגן בכתב את יחסיהם החוזיים;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם כדלקמן:

1. כללי
 - 1.1 מבוא
המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 נספחים
הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.3 כותרות
כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הסכם זה.
 - 1.4 הגדרות
למונחים המפורטים להלן תהיינה בהסכם זה המשמעות הנקובה בצידם:
 - א. "קרקע" - קרקע בבולגריה שהצדדים יסכימו להחיל עליה את הסכם המסגרת.
 - ב. "פרויקט" - פרויקט נדל"ן שניתן להקים על הקרקע בכפוף לאישורי התב"ע המבוקשת והיתרי בנייה.
 - ג. "חברת פרויקט" - חברה בולגרית חדשה שתוקם ע"י הצדדים ועל ידי המשקיע לצורך רכישת הקרקע והקמת הפרויקט בכך שיוקם.

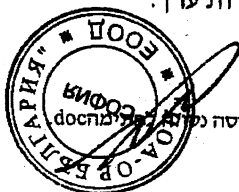
אסים השקעות בע"מ



123051: מסמך מסגרת ליברטי פרופרטיס בע"מ - ליברטי פרופרטיס בע"מ

- ד. "הסכם להקמת חברת פרויקט" - הסכם שיחתם בבולגריה בגין כל חברת פרויקט שיכללו את ההוראות הרלבנטיות מהסכם מסגרת זה.
- ה. "תשתיות מקומיות" - תשתיות של בולגריה ואו רשויות מקומיות בה הסמוכות לשטח הפרויקט והכוללות, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כבישים, מדרכות, קו חשמל, קו ביוב, קו מים, קו גז וכיו"ב.
- ו. "תשתיות הפרויקט" - כל התשתיות הדרושות להקמת הפרויקט והכוללות, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כבישים, מדרכות, קו חשמל, קו ביוב, קו מים, קו גז וכיו"ב.
- ז. "הבנק המלווה" - בנק אשר יממן את הקמת הפרויקט בתנאי Non Recourse באופן שמלבד הסיכון שבאובדן ההון העצמי המושקע בקרקע ובפרויקט לא תהיה חשיפה נוספת. חברת הפרויקט תשעבד את זכויותיה בקרקע ובפרויקט לטובת הבנק המממן בגין המימון שיעמיד לפרויקט הספציפי של חברת הפרויקט. חברת הפרויקט תפתח בבנק המלווה את חשבון הפרויקט.
- ח. "חופשי" - חופשי מכל שעבוד, עיקול, זכות קדימה, עכבון, זכות סרוב וכל זכות נוגדת אחרת.
- ט. "נקי" - נקי מכל זיהום, רעלים, מגבלות בשל ממצאים ארכיאולוגיים, עתיקות, מכל מגבלה של מי תהום שדורשת השקעה באיטום מבנים ומגבילה בנייה בקרקע, ועומד בכל הדרישות בבולגריה, בין השאר, של איכות הסביבה לצורך הקמת הפרויקט.
- י. "הסכם מקדמי" - הסכם מקדמי לרכישת הקרקע כפוף לבדיקות נאותות.
- יא. "בעלות מלאה" - בעלות מלאה בקרקע וכל מה שמעליו ומתחתיו.
- יב. "רישום כדין" - רישום כדין של הבעלות המלאה של הקרקע על שם חברת הפרויקט באופן בו לא ניתן יהיה לתקוף את זכות הבעלות המלאה של חברת הפרויקט בקרקע.
- יג. "הלוואת בעלים" - הלוואה במטבע האירו שהצדדים יעמידו לחברת הפרויקט שתשא ריבית שנתית של 9% לשנה.
- יד. "הון עצמי" - סכום שיידרש לרכישת הקרקע והוצאות נלוות (מיסים, תיווך וכו') וכל סכום נוסף שיידרש, אם יידרש, ע"י הבנק המלווה להקמת הפרויקט, אשר יועמד ע"י הצדדים, בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם, בדרך של הלוואות בעלים לחברת הפרויקט.
- טו. "חברת פטור ורוני" - חברת Big LTD. חברה בבעלות ובשליטה מלאה של פטור ורוני.
- טז. "הון חברת הפרויקט" - סוג אחד של מניות במספר שיקבע על ידי עו"ד חברת הפרויקט אשר יהווה את הון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט.
- יז. "החזקה" - כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך.
- יח. "אסים השקעות" - אסים השקעות בע"מ, מספר חברה 52-003330-9, חברה ציבורית רשומה בישראל שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") ושהינה חברת האם של אסים.
- יט. "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וכל התקנות שהותקנו מכוחו.
- כ. "חברה מסונפת" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

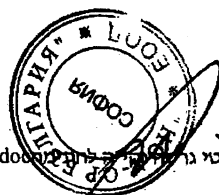
אסם השקעות בע"מ



N:23051 הסכם מסגרת ליברטיוס/הסכם מסגרת - ליברטיו גרסה נכונה

ליברטיו מופרטים בע"מ

- כא. "חברה מסונפת" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.
- כב. "משיכות" - מכל מין וסוג שהוא בין במזומנים ובין בכל דרך אחרת.
- כג. "דיספוזיציה" - כל פעולה במניות כולל מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מכירה, העברה, שעבוד וכיו"ב.
- כד. "חובות חברת הפרויקט והפרויקט" - חובות הפרויקט (לרבות תשלומי מיסים, תשלומי חובה, הוצאות הפרויקט ודמי פיקוח וכו') וכל חובות חברת הפרויקט לרבות סילוק הלוואה לבנק המממן וכו'.
- כה. "נעבר מורשה" - תאגיד בשליטתו של מי מהצדדים או תאגיד הנמצא בשליטת בעל השליטה במי מהצדדים (ובלבד שזה יישאר בעל השליטה באותו תאגיד כל זמן שהתאגיד יחזיק באותן המניות) או בעל השליטה במי מהצדדים או קרוביהם של בעלי השליטה, בשרשרת סופי, במי מהצדדים, או קרובו של מי מהצדדים שאינו תאגיד או תאגיד בשליטתו של אותו קרוב או נאמן שיחזיק במניות עבור מי מהצדדים.
- כו. "שליטה" - החזקה של לפחות 50% מזכויות ההצבעה והניהול בתאגיד הרלבנטי בהגדרת נעבר מורשה.
- כז. "קרוב" - כהגדרת המונח בחוק החברות.
- כח. "עסקאות עם בעלי עניין" - I. עסקה של חברת הפרויקט עם מי מהצדדים.
II. עסקה של חברת הפרויקט עם נושא משרה במי מהצדדים או אצל בעל שליטה בצד.
III. עסקה של חברת הפרויקט עם בעל השליטה בצדדים או קרובו.
IV. עסקה של חברת הפרויקט עם צד ג', שלצד בהסכם ו/או בעל שליטה בצד, לרבות קרוב ו/או נושא משרה אצל צד או אצל בעל שליטה בצד, יש עניין אישי בהתקשרות.
- כט. "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- ל. "נושא משרה" - כהגדרת המונח בחוק החברות.
- לא. "עניין אישי" - כהגדרת המונח בחוק החברות.
- לב. "בדיקות נאותות" - בדיקות נאותות ביחס לקרקע ולפרויקט.
- לג. "מתווכים" - מתווכים שבאמצעות שירותי התיווך שלהם תירכש קרקע.
- לד. "רו"ח חברת הפרויקט" - רו"ח חברת הפרויקט שיבחר באסיפה כללית של חברת הפרויקט.
- לה. "אישורי התב"ע המבוקשת" - האישורים על פי כל דין בבולגריה המאפשרים, כפוף להוצאת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט הרלבנטי (מגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או מרכזי קניות ו/או נופש) על הקרקע הרלבנטית באחוזי הבנייה הרלבנטים.
- לו. "התרי בנייה" - ההתרים על פי כל דין בבולגריה, להקמת פרויקט בהתאם לאישורי התב"ע המבוקשת.



אסוף השקעות בע"מ

N:23051 מסמכים/הסכם גרינברג/מסמך מסגרת ליברטי/הסכם מסגרת - ליברטי גרינברג/23.05.2019.doc

ליברטי פרופרטיס בע"מ

- נח. "חלוקת הרווחים" - חלוקת הרווחים לצדדים לחברת הפרויקט, בניכוי בונוס המכירה ככל שיחול.
- נו. "פטר" - מר פטר חריסטו, מס' דרכון בולגרי _____
- נד. "רוני" - מר רוני דיחנו, מס' דרכון ישראלי _____
- נח. "השרותים הניתנים ע"י המערכת המקומית לפרויקט" - כמפורט בנספח ב' להסכם זה.
- נט. "בונוס המכירה" - תשלום לשותף המקומי במקרה של מכירת הקרקע לפני הקמת הפרויקט בגובה 2% מהרווחים.

2. תחולת הסכם המסגרת

הסכם המסגרת יחול על כל פרויקט שהצדדים יסכימו לשתף פעולה בגינו, ויחתמו על מסמך המפרט את הקרקע ואת הפרויקט (להלן: "דף הפרויקט") ובחתימת הצדדים על דף הפרויקט יחולו בגינו כל הוראות הסכם מסגרת זה, אלא אם כן יסכימו הצדדים על שינויים בהסכם המסגרת ביחס לפרויקט נשוא דף הפרויקט, אשר יפורטו בנספח שינויים.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הצדדים אינם מחויבים זה כלפי זה לשתוף פעולה בכל הפרויקטים שהם מעורבים או יהיו מעורבים בבולגריה אלא בפרויקט נשוא דף הפרויקט.

3. הצהרות היזם

היזם מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 3.1 כי אין מניעה מכל מין וסוג שהוא להתקשרותם בהסכם זה.
- 3.2 יהיו לו האמצעים הדרושים להעמיד את חלקם בהלוואת הבעלים.
- 3.3 כי ידוע לו שחברת הפרויקט תהא בשרשור סופי חברה בת של ליברטי וחברה מסונפת של אסיס השקעות וכי חברת הפרויקט תכין על חשבונה דו"חות כספיים רבעוניים ושנתיים על פי דרישות חוק ניירות ערך, ושאסיס השקעות וליברטי תידרשנה ליתן גילוי נאות ודיווחים מיידיים שוטפים ביחס לחברת הפרויקט ואו לקרקע כנדרש על פי חוק ניירות ערך.
- 3.4 כי יש להם את הקשרים, הניסיון והיכולת למלא את תפקידם בשת"פ כמפורט בסעיף 6 להלן.

4. הצהרות והתחייבויות המשקיע

ליברטי מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

- 4.1 אין מניעה מכל מין וסוג שהוא להתקשרותה בהסכם זה.
- 4.2 יש לה האמצעים הדרושים להעמדת חלקה בהלוואת הבעלים.
- 4.3 תסייע באיתור בנק מלווה ובניהול מו"מ עימו.



23051: מסמך מס' 23051 גרינברג/הסכם מסגרת ליברטי/הסכם מסגרת - ליברטי גרסה 1.0/החתימה.doc

אסיס השקעות בע"מ

ברטי פרויפקט בע"מ

5. העסקה המשותפת
הצדדים מסכימים כי ההוראות המפורטות להלן תחולנה ביחס לכל דף פרויקט. ביחס לכל פרויקט תוקם (על פי ההסכם להקמת חברת הפרויקט) חברה נפרדת, חברת פרויקט, שמטרת הקמתה ויעודה הבלעדיים יהיו רכישת קרקע, השבחתה, פיתוחה באופן בו ניתן יהיה לבנות עליה את הפרויקט ולמכור אותו כקרקע מושבחת או להקים עליו את הפרויקט, כפי שיוחלט מעת לעת.

6. תפקידו של היזם בשת"פ
היזם יטפל, על חשבונו, בנושאים המפורטים בסעיפים 6.5-6.1 להלן:

6.1 שלב רכישת הקרקע
איתור הקרקע, ניהול משא ומתן לרכישתה, התקשרות בהסכם עם מתווכים, התקשרות עם מוכרי הקרקע ועו"ד הנדל"ן, ביצוע בדיקות נאותות (תוך הקפדה על רכישת הקרקע שהיא חופשית ונקייה, בסמוך לתשתיות מקומיות ובאופן בו יבוצע רישום כדין של הקרקע על שם חברת הפרויקט), הכנת תוכנית עסקית ראשונית, התקשרות בנאמנות עבור חברת הפרויקט בהסכם מקדמי ככל שידרש, ותשלום המקדמה.

6.2 תמחור הפרויקט
הכנת תוכנית עסקית ראשונית ותקציב הפרויקט.

6.3 תכנון הפרויקט
טיפול בקבלת אישורי התב"ע המבוקשת.

6.4 בנק מלווה
איתור בנק מלווה, מו"מ עם הבנק המלווה והתקשרות עימו.

6.5 שלב מכירת הקרקע לרבות קומבינציה
איתור רוכשים, ניהול מו"מ למכירת הקרקע, התקשרות בהסכם עם מתווכים, התקשרות עם רוכשי הקרקע ועו"ד הנדל"ן.

6.6 במידה וחשותף המקומי יבצע בהסכמת אסים והמשקיע את הפיקוח העליון הוא יהיה זכאי לדמי פיקוח עליון. על חשבון סעיף דמי הפיקוח העליון, יהיה זכאי השותף המקומי לקבל מקדמה, כנגד חשבונית, בסך של 3,000 אירו לחודש בתוספת מע"מ (להלן: "המקדמה") החל ממועד שיוסכם בדף פירוט.

6.5 במידה וחברת הפרויקט תחליט למכור את הקרקע ולא להקים את הפרויקט, לא יידרש השותף המקומי להשיב את המקדמה ובנוסף יהיה זכאי לבונוס מכירה.

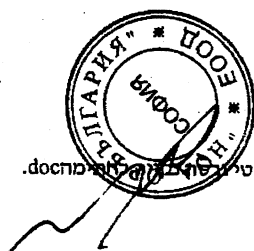
6.6 חשבוניות
פיקוח על רו"ח חברת הפרויקט ועל הנהלת החשבונות של חברת הפרויקט.

7. חלקם של הצדדים בהון חברת הפרויקט

7.1 המשקיע - 50%

7.2 היזם - 50% (אסים 40%, השותף המקומי 10%).

אסים השקעות בע"מ



N:123051 הסכמי היזם גרינברט והסכם מסגרת ליברט והסכם מסגרת - ליברט

ליברט פרויקטים בע"מ

8. **חלקם של השותפים בהון העצמי:**

- 8.1 המשקיע - 75%
- 8.2 היזם 25% (אסים 20%, השותף המקומי 5%)
- 8.3 העמדת ההון העצמי תעשה פרורטה כמפורט לעיל ובמקביל באופן סימולטני.
- 8.4 במידה וחל"ה יהיו הפסדים בחברת הפרויקט, הצדדים והמשקיע ישאו בהם לפי חלקם בהון חברת הפרויקט, דהיינו, אסים והשותף המקומי לפי חלקם היחסי (80-20) ישפו את השותף המשקיע בגין ההפסד העודף שלו, כך שבסופו של יום, חלקם של הצדדים בהפסד (אובדן ההון העצמי) יהיה כמפורט בסעיף 7 לעיל.

9. **מדרג המשיכות בחברת הפרויקט ובחברה**

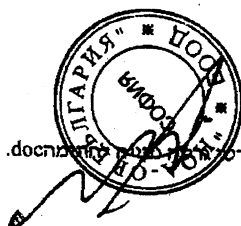
משיכות הצדדים מחברת הפרויקט תבוצענה לפי מדרג המשיכות הבא:

- 9.1 פרעון החלק העודף של המשקיע בהון עצמי (ריבית וקרן) באופן שלאחר פרעונו תעמודנה הלוואות הבעלים ביחס של: המשקיע 50%, היזם 50% (אסים 40%, השותף המקומי 10%).
- 9.2 פרעון יתרת הלוואות הבעלים פרורטה (ריבית+קרן): המשקיע 50%, היזם 50% (אסים 40%, השותף המקומי 10%).
- 9.3 תשלום בונס המכירה, לשותף המקומי.
- 9.4 חלוקת רווחים: המשקיע 40% היזם 60% (אסים- 48%, השותף המקומי- 12%).

10. **זכות סירוב ראשונה**

- 10.1 במידה וצד יבקש להעביר את מניותיו בחברת הפרויקט, הוא יוכל להעביר רק את כל מניותיו בחברה, כמקשה אחת (להלן: "המניות המוצעות").
- 10.2 המציע יהיה רשאי להעביר את המניות המוצעות לנעבר מורשה ללא מתן זכות סרוב ראשונה לצד ג' אשר תנאי להעברה לנעבר מורשה תהא חתימתו על הסכם זה וכניסתו בנעלי הצד המעביר.
- 10.3 במידה והמציע ירצה להעביר את המניות המוצעות לצד שלישי, יהיה חייב להציען תחילה, בהודעה בכתב (להלן: "הודעת המכירה"), לצד השני (להלן בסעיף זה: "הניצע"), בתנאים זהים לתנאים בהם הוא מבקש להעביר את המניות המוצעות לצד שלישי כאמור (כאשר התנאים האמורים יכללו תמורה כספית (להלן בסעיף זה: "התמורה הכספית") בלבד וללא כל תשלום או טובת הנאה המשולמים שלא בכסף). ההצעה תעשה על ידי מתן הודעה בכתב לניצע, בה יצוינו:
- (א) מספר המניות המוצעות והמחיר תמורתן מוכן המציע להעבירן;
- (ב) יתר תנאי המכירה, לרבות תנאי התשלום וזהותו של המחזיק הסופי אשר לו מבקש המציע למכור את המניות המוצעות (להלן: "הרוכש הפוטנציאלי") ותנאי תשלום התמורה בגיןן.
- 10.2 הניצע רשאי להודיע למציע על רצונו לרכוש את כל המניות המוצעות במחיר ובתנאים שנקבעו בהודעת המכירה, באמצעות מתן הודעת קניה למציע (להלן בסעיף זה: "הודעת קניה"), בתמורה הכספית ובתנאים שנקבעו בהודעת המכירה, תוך עשרים (20) ימים ממועד מסירת הודעת המכירה.
- 10.3 אם עד תום המועד האמור של עשרים (20) ימים תקבל הודעת קניה ביחס לכל המניות המוצעות, יהא הניצע חייב לרכוש את המניות המוצעות בתנאי הודעת המכירה.

אסמ' השקעות בע"מ



N:123051 מסמך מסגרת ליברט/הסכם מסגרת - ליברט/הסכם מסגרת

מסמך מסגרת ליברט/הסכם מסגרת

10.4 אס :

- (א) עד תום המועד האמור של עשרים (20) ימים לא תתקבל הודעת קניה ביחס לכל המניות המוצעות; או
- (ב) לא תתקבל הודעת קניה בכלל;

יהא המציע חופשי תוך עשרים (20) ימים מתום המועד האמור של עשרים (20) ימים, למכור את כל המניות המוצעות לרוכש הפוטנציאלי, והכל במחיר שלא יפחת מן התמורה הכספית שצוינה בהודעת המכירה ובתנאים שלא יהיו שונים מאלה המפורטים בהודעת המכירה. חלפו ארבעים (40) ימים מיום מתן הודעת המכירה ולא נמכרו המניות המוצעות כאמור, יצטרך המציע להציע את המניות המוצעות שנית לניצע, כמפורט בסעיף זה לעיל, אם ברצונו למכור.

10.5

תוך עשרים (20) ימים ממועד מסירת הודעת הקניה (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע") יהיה חייב הניצע שנתן הודעת קניה להעביר למציע את התמורה הכספית על פי תנאי הודעת המכירה וזאת כנגד העברת המניות המוצעות מהמציע כשהן חופשיות.

אם עד תום עשרים (20) ימים מהמועד הקובע ימנע הניצע מלקיים את האמור בהודעת הקניה יראו את הדבר כאילו לא התקבלה הודעת קניה ויחול האמור בסעיף 10.4 לעיל בשינויים המחויבים. לחילופין, יהא רשאי המציע להציע מחדש את המניות שלא נרכשו כאמור.

11. זכות הצטרפות Tag Along

11.1 לא מומשה זכות הסירוב ראשונה האמורה בסעיף 10 לעיל, תהא מכירת מניות חברת הפרויקט מותנית במתן זכות הצטרפות כמפורט להלן:

במקרה בו אחד מהצדדים קיבל הצעה מצד שלישי (להלן בסעיף זה: "הרוכש") לרכוש את מלוא החזקותיו במניות חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הצד המוכר" ו-"המניות הנמכרות", בהתאמה), תקום לו החובה להודיע על ההצעה לצד האחר (להלן בסעיף זה: "הודעה"). הצד האחר יהיה רשאי להודיע לצד המוכר בכתב תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה כאמור, על רצונו למכור את מלוא החזקותיו במניות חברת הפרויקט לרוכש, במחיר ובתנאי תשלום הזהים לתנאים בהם הוסכם על מכירת מניותיו של הצד המוכר (להלן בסעיף זה: "הודעת הצטרפות" ו-"הצד המצטרף", לפי העניין).

11.2 מקום בו ניתנה הודעת הצטרפות כאמור, ירכוש הרוכש את כל המניות הנמכרות מהצד המוכר ומהצד המצטרף ואם הרוכש אינו מעוניין להגדיל את הכמות המקורית של המניות הנמכרות או אם הרוכש מעוניין להגדיל את הכמות המקורית של המניות הנמכרות באופן חלקי בלבד, ירכשו המניות הנמכרות מהצד המוכר ומהצד המצטרף על פי היחס שבין כמות מניות החברה המוחזקת על ידם במועד ההודעה לבין סך הון הצדדים במועד ההודעה ובמקרה בו הצד המצטרף ירצה למכור כמות מניות הקטנה מחלקו היחסי כאמור, ימכור הצד המצטרף את הכמות המבוקשת על ידו ויתרת המניות תימכר לרוכש על ידי הצד המוכר.

11.3 מוסכם ומובהר בזאת כי זכות ההצטרפות כפופה לזכות הסירוב הראשונה כאמור בסעיף 10 לעיל אשר גוברת עליה.

11.4 מובהר כי צד אשר לא מסר הודעת הצטרפות במועד יראו בו כמי שויתר על זכותו כאמור בסעיף 11 זה וכי אין בזכות כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתנאים שחברת הפרויקט תציג כאמור בסעיף 10 לעיל.

ימים חשקעת בע"מ

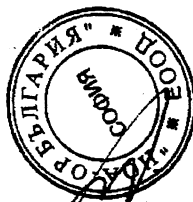


N:\2305\מסמכים\מסמכים גרינברג\מסמכים מסגרת ליברט\מסמכים מסגרת - ליברט\מסמכים מסגרת.docx

12. איסור על דיספוזיציה במניות הצדדים בחברת הפרויקט
הצדדים לא יהיו רשאים לבצע דיספוזיציה במניותיהם בחברת הפרויקט אלא בכפוף לאמור בסעיפים 10 ו- 11 לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא יוכלו לשעבד את מניותיה בחברת הפרויקט.

13. אספות כלליות בחברת הפרויקט
13.1 קוורום באסיפה – נציג המשקיע, אסים ונציג השותף המקומי.
13.2 העדר קוורום באסיפה – אסיפה נדחית לאחר 7 ימים הנמנים מהמועד המקורי באותה שעה באותו מקום בכל הרכב בעלי מניות, כאשר למען הסר ספק מובהר בזאת כי החלטות המפורטות בסעיף 15 לא תתקבלנה באסיפה נדחית.
13.3 החלטות, באספות כלליות, תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות שתתקבלנה ברוב מוחלט כמפורט בסעיף 15 להלן.
13.4 אסיפה כללית תזומן לפי דרישת כל בעל מניות בחברת הפרויקט - בהודעה בכתב לכל בעלי המניות האחרים בחברת הפרויקט.
13.5 השתתפות באספות כלליות, לרבות באמצעי תקשורת ולרבות באמצעות מיופה כוח.
13.6 ניתן לקבל החלטה בכתב ובלבד שהיא חתומה על ידי כל בעלי המניות של חברת הפרויקט.

14. דירקטוריון חברת הפרויקט
14.1 ימנה כל מספר של דירקטורים שיקבע בתקנון חברת הפרויקט באופן בו לדירקטורים שימונו ע"י המשקיע יהיו 50% מהקולות בדירקטוריון לדירקטורים שימונו ע"י אסים יהיו 40% מהקולות בדירקטוריון ולדירקטורים שימונו ע"י השותף המקומי יהיו 10% מהקולות בדירקטוריון.
14.2 קוורום בישיבה – נציג המשקיע, נציג אסים, נציג השותף המקומי.
14.3 העדר קוורום בישיבה - ישיבה נדחית לאחר 7 ימים הנמנים מהמועד המקורי באותה שעה באותו מקום בנוכחות דירקטורים בעלי 75% מהקולות בדירקטוריון, כאשר למען הסר ספק מובהר בזאת כי החלטות המפורטות בסעיף 15 לא תתקבלנה בישיבה נדחית.
14.4 כל ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט תתקבלנה ברוב של 75% מקולות כל הדירקטורים בחברת הפרויקט למעט החלטות שיתקבלו ברוב מוחלט כמפורט בסעיף 15 להלן.
14.5 ישיבת דירקטוריון חברת הפרויקט תזומן לפי דרישת כל דירקטור בהודעה בכתב של שיגור הודעת זימון בכתב לכל הדירקטורים.
14.6 השתתפות בישיבת דירקטורים לרבות באמצעי תקשורת ולרבות באמצעות דירקטור חליף או מיופה כוח.
14.7 ניתן לקבל החלטה בכתב ובלבד שהיא תהא חתומה על ידי כל הדירקטורים המכהנים.
14.8 כל דירקטור יהיה רשאי להעביר לצד הממנה אותו את מלוא האינפורמציה בקשר עם הקרקע ו/או הפרויקט ו/או חברת הפרויקט.



אסים השקעות בע"מ

ליברטי מיופיה בע"מ - ליברטי גרסה נקייה כחול מסגרת - ליברטי גרסה נקייה כחול מסגרת

15. החלטות שתקבלנה, ברוב מוחלט, באספות ובדירקטוריון, לפי העניין, של חברת הפרויקט

ההחלטות המפורטות להלן תתקבלנה פה אחד:

- 15.1 הקמת הפרויקט.
- 15.2 עניינים חקשורים להיקף הפרויקט ותמהיל הפרויקט.
- 15.3 שינוי תקנון חברת הפרויקט.
- 15.4 עסקאות עם בעלי עניין בחברת הפרויקט.
- 15.5 חכנסת שותף, בדרך של הקצאה בחברת הפרויקט.
- 15.6 שינוי מהותי של התקציב (חריגה של 10%), לרבות העברה מסעיף לסעיף בתקציב.
- 15.7 התקשרות עם הבנק המלווה.

16. זכויות החתימה בחברת הפרויקט

כל עוד לא יוחלט אחרת על ידי דירקטוריון חברת הפרויקט - זכויות החתימה בחברת הפרויקט יהיו כדלקמן: חתימתם יחדיו של שניים משלוש: קבוצה אחת- נציג המשקיע; קבוצה שניה- אסים; קבוצה שלישית- השותף המקומי.
על אף האמור בסעיף זה לעיל, למשקיע הזכות לדרוש כי אחד משני החותמים חייב להיות נציג המשקיע ובמקרה של דרישה כאמור, זכויות החתימה ישונו בהתאם.

17. ר"ח חברת הפרויקט

ר"ח חברת הפרויקט ימונה על פי החלטת המשקיע ואסים.

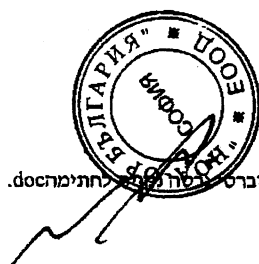
18. דמי ניהול שוטפים

בגין השירותים שהמערכת המקומית תיתן לפרויקט, כמפורט בנספח ב' ועל חשבון סעיף Company Management בתקציב חברת הפרויקט, יהיה זכאי השותף המקומי לסך של 1,000 איור לחודש בצירוף מע"מ כנגד חשבונית החל ממועד שיפורט בדף פירוט.

19. הדין החל וסמכות השיפוט

- 19.1 על הסכם זה ועל כל ענין הקשור ו/או הנוגע בו ו/או הנובע ממנו יחולו דינים של מדינה שהצדדים הסכימו בכתב ביחס אליה להלן: "המדינה המוסכמת".
- 19.2 לא הסכימו הצדדים בכתב ביחס למדינה המוסכמת, יחולו על הסכם זה ועל כל עניין הקשור ו/או הנוגע בו ו/או הנובע ממנו דיני מדינת ישראל ובמקרה זה לבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב – יפו מוקנית סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בהסכם ובכל עניין הקשור ו/או הנוגע בהסכם ו/או הנובע ממנו.

אסים השקעות בע"מ



הסכם מסגרת ליברטיון והסכם מסגרת - ליברטיון מסגרת לחתימה.docx

ליברטיון מרופרטיס בע"מ

20. שונות

- 20.1 בכל מקרה בו לא ישתמש צד כל שהוא בזכות כל שהיא המוקנית לו על פי הסכם זה או על פי כל דין, לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על אותה זכות והוא יהיה רשאי לחזור ולהשתמש בזכויותיו אלה. טענת שיהוי או ויתור לא תעמוד לצד המפר.
- 20.2 תנאי הסכם זה כוללים במלואם את המותנה והמוסכם בין הצדדים והם גוברים, אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה, על כל התקשרות, הסכמה, מצג והתחייבות שקדמו לחתימה על הסכם זה, ואשר נערכו בין בכתב ובין בעל פה.
- 20.3 טיוטות ומסמכים אחרים שהוחלפו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה יחשבו כאילו לא נעשו מעולם ולא ישמשו בדרך כל שהיא ראיה או תימוכין לפרשנות ו/או לתביעה ו/או בכלל.
- 20.4 כל שינוי, תיקון ו/או תוספת להסכם לא יהיה להם תוקף ויחשבו כמי שלא נעשו אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים יחד.
- 20.5 הצדדים ינקטו בכל הצעדים הנוספים לרבות חתימה על מסמכים נוספים הדרושים לשם יישומו וביצועו של הסכם זה כלשונו וכרוחו.
- 20.6 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל של מי מהצדדים, עליה הוא הודיע בכתב לכל הצדדים האחרים.

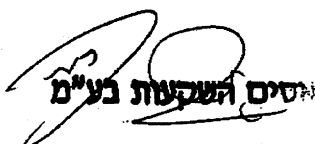
21. הודעות

כל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי מי מהצדדים למשנהו, על פי הכתובות המצוינות במבוא להסכם זה, יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד האחר, לאחר 72 שעות מעת השלחה כאמור, ואם נשלחה בפקס תוך 24 שעות ממועד השליחה, ואם נמסרה ביד – במועד מסירתה.

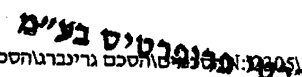
ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשקיע

היזם

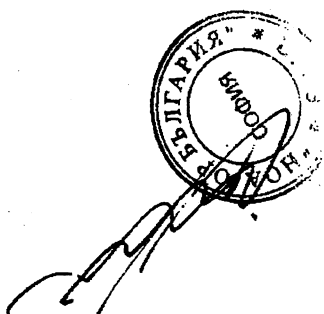

חיים השקעות בע"מ




מנכ"ל

פיקוח עליון

1. הפעלת המערכת המקומית לטובת פיקוח עליון על הפרויקט.
2. טיפול בקבלת היתרי הבנייה.
3. ליווי, בחירה, תאום וניהול מו"מ עם נותני שירותים.
4. תאום התכנון ובקרת התכנון.
5. ליווי הכנה ובקרת המכרזים: מפרטים תוכניות וכתבי כמויות.
6. ליווי ופיקוח על עריכת התקשרויות עם נותני שירותים וכן ליווי ניהול מו"מ עימם.
7. הנחיית מתכננים ועזרה לדירקטוריון חברת הפרויקט בתכנון פתוח וכי"ב.
8. ליווי ופיקוח על בדיקת השוק הגדרת קהל יעד ואמצעי שיווק, מו"מ עם משווקים, בקרת מכירות, אסטרטגיית שיווק.
9. מעקב ובקרה על כל שלבי תבצוע, לרבות ניהול ובקרה בשטח הפרוייקט והטמעת מערכות בקרה ניהול ושליטה ופיקוח על מנהל הפרויקט ויתר מצבת כ"א בחברת הפרויקט.
10. בקורות לוי"ז.
11. ליווי ויעוץ לדירקטוריון חברת הפרויקט במהלך כל אחד משלבי ביצוע הפרוייקט.
12. פיקוח, בקרה והדרכה על הפעולות הבאות, אשר יבוצעו על ידי חברת הפרוייקט (להלן: "הפעולות המפוקחות"): בקרה פיננסית ובקרת תקציב לרבות, בקרת קשר שוטף עם הבנק המלווה, בקרת נתוני חשבונות הבנק, שיווק ומכירת הפרויקט או יחידות בפרויקט, בקרת גביה מקונים, בקרת פיגורים בתשלומים וליווי הליך הגביה בפועל, ניהול שלבי אכלוס הדיירים, פרוטוקול מסירה וגמר חשבון סופי מול הדיירים הרוכשים, בקרת תשלומים לספקים, בקרת ניהול הספרים, הנחיה ופיקוח על דוחות כספיים רבעוניים מבוקרים באנגלית ועריכתם בהתאם לחוק, דוחות ניהול, דוחות מכירה חודשיים, התקדמות בעבודות ודוחות חודשיים שוטפים. לחסרת ספק, הפעולות המפוקחות תבוצענה על ידי חברת הפרויקט, במסגרת התקציב, כפי שיעודכן מעת לעת.



אסמ' השקעות בע"מ

הסמך N:23051
ליברטיוס פרויפקט בע"מ
מסגרת ליברטיוסכם מסגרת - ליברטי גרסה נקייה לחתימה.docx

1. שירותי הנהלת חשבונות.
2. דוחות כספיים רבעוניים ושנתיים.
3. שירותי מזכירות ומשרד לחברת הפרויקט.
4. שירותי נהגים.



אסימטריה בע"מ

2305\N:הסכמים/הסכם גרינברג/הסכם מסגרת ליברט/הסכם מסגרת - ליברטי גרסה נקייה לתתימח/doc.

ליברטי

6 יוני, 2007

פרויקט Malinova Dolina, Sofia**שטח הקרקע**

התוכנית העסקית היא לרכוש כ- 25 דונם ברובע Malinova Dolina בחלק הדרומי של סופיה.

בשלב ראשון תירכש קרקע בשטח כולל של כ- 7.5 דונם, ובהמשך יורחב שטח הפרויקט על ידי רכישת יחידות קרקע סמוכות נוספות.

מיקום הקרקע והאיזור

מסביב לקרקע שטחים פנויים מבניה. במרחק כ- 200 מ' מלפני ומאחרי הקרקע שטחים בנויים בבניה רוויה. הבניין הסמוך מדרום הינו בלוק מגורים אשר נבנה לפני מספר שנים, אשר אוכלס אך בנייתו טרם הושלמה לחלוטין.

סטטוס הקרקע

הקרקע בתהליך רגולציה (תב"ע), עדיין לא הושלמו הליכי איחוד וחלוקה של החלקות. לפי תוכנית המתאר העירונית שאושרה בינואר 2007 נמצאת הקרקע בתחום בו תותר בניה רוויה לפי 230 אחוזי בניה, תכסית 60%, לשימוש מעורב (מגורים ומסחר).

עלות הקרקע

שטח של 7.5 דונם נרכש לפי עלות של 205,000 יורו לדונם קרקע בתוספת עלויות גלוות (תיווך, עו"ד וכו'). סך העלות כולל גלוות כ- 1.65 מליון יורו. עלות הקרקע נטו משקפת עלות של כ- 205 יורו למ"ר קרקע וכ- 83 יורו למ"ר מבונה.

סטטוס העסקה

ביום 22.5.2007 נחתם הסכם מקדמי לרכישת קרקע בשטח 7.5 דונם על ידי חברת Malina Properties, אשר מניותיה יוקצו לצדדים בעסקה. נכון ליום 4.6.07 שולמה מקדמה בסך 90,000 יורו. יתרת התשלום בגין רכישת הקרקע תבוצע עד ליום 20.6.2007.

הלוואות בעלים של הצדדים

ליברטי	75%	1,232 אלפי יורו
אסים	20%	328 אלפי יורו
השותף המקומי	5%	82 אלפי יורו



אסים השקעות בע"מ

לנציג מרופרטיס בע"מ

6 יוני, 2007

פרויקט Stara Zagoraשטח הקרקע

הקרקע המיועדת לרכישה הינה בשטח של כ- 18.5 דונם.

מיקום הקרקע והאיזור

הקרקע ממוקמת בשולי צפון העיר. מסביב לקרקע שטחים ירוקים, ובצמוד אליה חורשה - פארק. במרחק של כ- 500 מ' ממזרח וממערב לקרקע שכונות מגורים (בניה רוויה), בחזית הקרקע דרך עפר ומעבר לה מבני חווה חקלאית. הקרקע מרוחקת כ- 800 מ' מהרחוב הראשי, וכקילומטר ממרכז העיר.

סטטוס הקרקע

הקרקע בתהליך רגולציה לשימוש מעורב (מגורים ומסחר). על פי התב"ע, לאחר שתאושר, ניתן יהיה לתכנן לצורך קבלת היתרי בניה לפי 350 אחוזי בניה, 70 אחוז תכנית, 35 מ' גובה.

עלות הקרקע

הקרקע תירכש לפי עלות של 162,000 יורו לדונם בתוספת עלויות נלוות (תיווך, עו"ד וכו'), סה"כ עלות כ- 3.2 מליון יורו. עלות הקרקע נטו משקפת עלות של כ- 16.2 יורו למ"ר קרקע וכ- 50 יורו למ"ר מבונה (בהנחה של זכויות בניה של כ- 60,000 מ"ר).

סטטוס העיסקה

הסכם מקדמי לרכישת הקרקע צפוי להחתם ביום 8.6.2007 על ידי חברת Central Park Zagora, אשר מניותיה יוקצו לצדדים בעיסקה. נכון ליום 4.6.07 שולמה מקדמה בסך 50,000 יורו. יתרת התשלום בגין רכישת הקרקע תבוצע עד ליום 20.6.2007.

הלוואות בעלים של הצדדים

ליברטי	75%	2,387 אלפי יורו
אסים	20%	637 אלפי יורו
השותף המקומי	5%	159 אלפי יורו



אסם השקעות בע"מ

ליברטי מנכ"ל



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

רח' הפלד 10 ■ חולון 5881110 ■ טל: 6533900-03 ■ פקס: 5581859-03

אימייל: info@Liberty.co.il

SF&Co

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

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:

- 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 לרבות אסיים וכן של השותף הבולגרי.
- 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.
- 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.
- 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)
ענת וינר
מרגלית אפלבוים (ח"ח)
הגר טלמור
מעוז רוט
מאיה שלומי
עפרי משכית
עמית יונן
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
שרן 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

משרד תל-אביב רח' ויצמן 2 | טל. 03-6931931 | פקס 03-6931930 | מייל tel-aviv@friedman.co.il
משרד חיפה רח' אנדרי סחרוב 9 | טל. 04-8546699 | פקס 04-8546688 | מייל haifa@friedman.co.il

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

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

12 באפריל, 2020

לכבוד

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אסים נדלן בע"מ (בפירוק) ("החברה")

הנדון: הודעה בדבר תוצאות אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה

בהמשך לאסיפת ההתייעצות שהתקיימה ביום 15.4.2020, **משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ**, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "**הנאמן**" ו- "**אגרות החוב**", בהתאמה), מתכבדת לדווח בזאת על תוצאות אסיפה של מחזיקי אגרות החוב אשר התקיימה ללא התכנסות בפועל ביום 7/4/2020 על פי זימון שפורסם ביום 1/4/2020² (להלן: "**האסיפה**", "**הזימון**", בהתאמה).

באסיפה השתתפו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המחזיקים ב- 20,155,371 ש"ח המהווים כ- 27.23% מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

לרקע בדבר הצעת ההחלטה והגדרות – ראו הזימון לאסיפה

להלן תוצאות הצבעת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם הצעת ההחלטה:

הצעת ההחלטה- בחירה בחלופה המועדפת:

בחירה בחלופה הראשונה או בחלופה השנייה לקבלת תמורה מליברטי בגין רכישת מניות החברה בחברות הבולגריות.

הצבעה "בעד" – משמעה בחירת בחלופה הראשונה.

הצבעה "נגד" – משמעה בחירה בחלופה השנייה.

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, ולעניין זה, יראו את האמור בנספח א' לכתב ההצבעה, כחלק בלתי נפרד מההחלטה הנ"ל.

סך הקולות שהשתתפו בהצבעה הסתכם ב- 20,155,371 ע.נ., להלן פירוט אופן הצבעתם:

7,977,141 ע.נ. אגרות חוב, המהווים **39.58%** מכלל המשתתפים בהצבעה, הצביעו "**בעד**" ההחלטה.

12,178,230 ע.נ. אגרות חוב, המהווים **60.42%** מכלל המשתתפים בהצבעה, הצביעו "**נגד**" ההחלטה.

לאור תוצאות ההצבעה החלופה שנבחרה היא החלופה השנייה לקבלת תמורה מליברטי בגין רכישת מניות החברה בחברות הבולגריות, קרי 400,000 אירו ללא רווחים מפרויקט בנייה עתידי בבולגריה שתבצע מלינה פרופרטיס.

בזאת האסיפה ננעלה.

בכבוד רב,

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

הדו"ח נחתם בידי:

רו"ח ועו"ד רמי קצב, דירקטור וסמנכ"ל

רו"ח רמי סבטי, דירקטור וסמנכ"ל

¹ זימון מתוקן לאסיפת ההתייעצות פורסם ביום 1.4.2020 באתר המנהל המיוחד: <http://asim-nadlan.co.il/>

² <http://asim-nadlan.co.il/>