אשטרום נכסים בע"מ

(להלן: "החברה")

8 באוקטובר, 2017

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

הנדון: **דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת**

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים**"), לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א- 2001 (להלן: "**תקנות בעל שליטה**") וחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") ניתנת בזאת הודעה על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה (להלן: "**האסיפה**" או "**האסיפה הכללית**"), שתתקיים ביום ב' 13 בנובמבר 2017, בשעה 12:00, במשרדי החברה, ברח' קרמניצקי 10 (קומה 3), תל אביב (להלן: "**משרדי החברה**").

1. **על סדר יומה של האסיפה הכללית**

1.1. **אישור התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום בהסכם למכירת שטחים בפרויקט LYFE**

אישור התקשרות החברה ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ (להלן: "**דן**") עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**קבוצת אשטרום**"), בהסכם למכירת **10,568 מ"ר ברוטו** שטחי משרדים ו- **155** חניות במגדל הראשון בפרויקט LYFE שבבני ברק[1] (להלן: "**הפרויקט**" ו- "**הממכר**", בהתאמה), אשר החברה יחד עם דן הינם היזמים בו (בחלקים שווים) (להלן ביחד: "**המוכרות**" ו- "**ההסכם**", בהתאמה).

2. **תיאור עיקרי ההתקשרות בהסכם**

2.1. בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 22 באוגוסט 2017[2] בדבר הצעה שהתקבלה אצל המוכרות מקבוצת אשטרום לרכישת 10,568 מ"ר ברוטו שטחי משרדים ו- 155 חניות במגדל הראשון בפרויקט (להלן: "**הצעת הרכישה**"), ביום 1 באוקטובר 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 27 בספטמבר 2017, בשבתה כוועדה עצמאית ובלתי תלויה, את התקשרות המוכרות בהסכם למכירת הממכר (כהגדרתו לעיל) לקבוצת אשטרום.

2.2. הממכר ימוקם בקומה 3 ובקומות 31-36 של המגדל הראשון בפרויקט ויכלול 155 מקומות חניה

---

[1] לפרטים בדבר הפרויקט ראו דיווח מיידי מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-016719) וכן, בסעיף 3.13.2.4 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 כפי שפורסם ביום 23 במרץ2017 (אסמכתא מס': 2016-01-023818).

[2] אסמכתא מס': 2017-01-085260.

תת קרקעיים כשמתוכם 105 מקומות חניה בודדים ו- 25 מקומות חניה כפולים (לעיל ולהלן: "**החניות**").

2.3. כמו כן, ככל והמוכרות יזכו במכרז להשכרת חניון תת קרקעי שיוקם בצמוד לפרויקט (להלן: "**החניון הנוסף**"), אשר למיטב ידיעת החברה בכוונת עיריית בני ברק להקים, קבוצת אשטרום התחייבה כלפי המוכרות לשאת בהתחייבות "back to back" כלפי עיריית בני ברק לכל הוצאה שתושת על המוכרות כתוצאה מההתחייבות האמורה, על פי חלקה היחסי בשימוש בחניון הנוסף. קבוצת אשטרום התחייבה לשכור בין 100 ל- 150 חניות מתוך כ- 320 חניות שצפויות להיכלל בחניון הנוסף.

2.4. מועד המסירה המשוער של החזקה בממכר הינו ביום 30 באוקטובר 2021 (להלן: "**מועד המסירה החוזי**")

2.5. יצוין כי ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים למכירת נכסים מסוג הממכר וכן הוראות הדומות להוראות בהסכמים שנחתמו עם צדדי ג' בפרויקט, ובכלל זה הוראות ביחס למועדי תשלום התמורה, תשלומים נוספים (לרבות מיסים), בטוחות, ערבויות, הצהרות, מועדי מסירה, תיקוני ליקויים בנכס ועוד.

מובהר בזאת, כי תנאיו העיקריים של ההסכם (לרבות נספח השינויים המצורף אליו) אינם שונים באופן מהותי מהסכמים בהם המוכרות התקשרו במהלך העסקים הרגיל עם צדדי ג' שרכשו שטחים בבניין הראשון בפרויקט, בשים לב לגודל השטח הנרכש ולהיקף העסקה.

2.6. התמורה בגין המשרדים לקומות 31-36 (ללא החניות) תעמוד על סך של 13,200 ש"ח למ"ר ברוטו[3] והתמורה בגין המשרדים בקומה 3 (ללא החניות) תעמוד על סך של 9,000 ש"ח למ"ר ברוטו[4], בתוספת מרפסת לפי 2,700 ש"ח למ"ר (להלן יחד: "**התמורה בגין שטחי המשרדים**").

2.7. התמורה בגין כל מקום חניה בודד תעמוד על סך של 110,000 ש"ח ובגין כל מקום חניה כפול על סך של 170,000 ש"ח (להלן: "**התמורה בגין החניות**").

2.8. **התמורה הכוללת בגין החניות ובגין שטחי המשרדים תעמוד על סך של 149,099,936 ש"ח (לא כולל שטח המרפסת היות שגודלו אינו ידוע למועד דוח זה).**

2.9. יצוין כי התמורה בגין הממכר תשולם בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד תשומות הבניה (להלן: "**המדד**") עד למועד התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום[5], כאשר המדד הבסיסי הינו המדד שיהיה ידוע במועד חתימת ההסכם. כמו כן, התמורה בגין שטחי המשרדים, התמורה בגין החנויות והפרשי ההצמדה הנ"ל ישולמו בתוספת מע"מ כדין.

התמורה בגין שטח המשרדים והתמורה בגין החנויות, הפרשי ההצמדה למדד והמע"מ בגינם יקראו להלן "**התמורה**".

2.10. **התמורה בגין הממכר תשולם למוכר בהתאם לתנאים הבאים:**

א. במעמד חתימת ההסכם קבוצת אשטרום תשלם 7% מסכום התמורה למוכרות. סכום זה

---

[3] בהתאם לשיטת המדידה הקבועה בהסכם.

[4] ראה הערה 3 לעיל.

[5] בהתאם להוראות שיפורטו בנספח התשלומים שיצורף להסכם.

יופקד בחשבון נאמנות מיוחד שייפתח על ידי המוכרות וזאת עד להנפקת פנקס שוברים בהתאם להוראות ההסכם.

ב. בתוך 7 ימים ממועד ההתקשרות המוכרות בהסכם עם הבנק המלווה והנפקת פנקס שוברים, קבוצת אשטרום תשלם למוכרות סך השווה ל- 8% מסכום התמורה.

ג. בתום 12 חודשים ממועד קבלת היתר בניה, תשלם קבוצת אשטרום, סך השווה ל- 15% מסכום התמורה.

ד. 12 חודשים לפני מועד המסירה החוזי, קבוצת אשטרום תשלם למוכרות סך השווה ל -10% מסכום התמורה.

ה. במועד המסירה החוזי תשלם קבוצת אשטרום למוכרות את יתרת התמורה, סך השווה ל- 60% מסכום התמורה.

2.11. מועד קבלת התמורה ואופן העברתה הינו כמקובל ובהתאם להסכמים שנחתמו עם צדדי ג' בפרויקט, בכפוף לשינויים המחייבים.

3. <u>**שמות בעלי השליטה, הזכויות המקנות להם שליטה בחברה ומהות עניינם האישי**</u>

3.1. נכון למועד דוח זה, רואה החברה בקבוצת אשטרום כבעלת השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, קבוצת אשטרום הינה חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ (להלן: "**יונדקו**") אשר מחזיקה, נכון למועד דוח זה, בכ- 58.72% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת אשטרום.

למיטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "**מרגן**"). הבעלות בהון המניות המונפק והנפרע של מרגן הינה כדלקמן: (1) 33.33% מוחזקים בידי השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של גיל גירון ודפנה לוי באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם המלאה; (2) 33.33% מוחזקים בידי השקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של אברהם נוסבאום ומיכל זהבי באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם המלאה; (3) 15.31% מוחזקים בידי השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ליפא ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם המלאה; (4) 10.93% מוחזקים בידי אבן נייר ומספריים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של יונתן רובין, יורם רובין ונעמה (רובין) לימון באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (5) 7.10% מוחזקים בידי השקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתן המלאה של נורית מור וורדה ליפשיץ באמצעות חברות פרטיות בבעלותן ושליטתן המלאה.

3.2. לאור האמור, למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, מכוח שיתוף פעולה ביניהם בכל הקשור להחזקותיהם בחברה, הינם בעלי השליטה בחברה המפורטים לעיל, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה, קרי ה"ה: גיל גירון, דפנה לוי, אברהם נוסבאום, מיכל זהבי, ליפא ויהודית משורר, ירון משורר, סיגל משורר, נעמה (רובין) לימון, יונתן רובין, יורם רובין, נורית מור וורדה ליפשיץ.

3.3. נוכח המתואר לעיל לקבוצת אשטרום ולבעלי המניות העשויים להיחשב כבעלי שליטה כמתואר

לעיל בחברה קיים עניין אישור התקשרות בהסכם.

4. **<u>הדרך שבה נקבעה התמורה ותיאור הליך עבודת הוועדה</u>**

4.1. למיטב ידיעת החברה, עובר לקבלת הצעת הרכישה, ניהלו נציגי דן (שותפה של החברה במחצית מהפרויקט) משא ומתן מול קבוצת אשטרום (באופן בלעדי) באשר לתנאי העסקה. כפי שנמסר לחברה הצעת הרכישה אושרה על ידי דירקטוריון דן. יחד עם זאת ולמען הזהירות, היות שבין החברה לדן הוסכם כי דן תהיה זכאית לאופציה, ללא תמורה, לרכישת משרדים בהיקף דומה ובתנאים דומים לתנאים של קבוצת אשטרום בבניין השני של הפרויקט, קרי בשיעור הנחה של כ- 2% מדוח האפס של הליווי הבנקאי בפרויקט, לתקופה בת כ- 24 חודשים החל מיום החתימה על הסכם האופציה, החליט דירקטוריון החברה, לדון בעסקה האמורה כעסקה חריגה עם בעל השליטה ולפיכך להסמיך את ועדת הביקורת, שכל חבריה הינם דירקטורים בלתי תלויים, לדון כוועדה מיוחדת, עצמאית ובלתי תלויה בהצעת הרכישה (להלן: "**הוועדה**") וכן חברי הוועדה אינם בעלי עניין בחברה או בקבוצת אשטרום ואינם בעלי עניין אישי בהתקשרות בהסכם. לפירוט מועדי ישיבות הוועדה והנוכחים בה ראה סעיף 8 להלן.

4.2. הוועדה הוסמכה לבחון את תנאי הצעת הרכישה ובכלל זאת את תנאיו המסחריים והמשפטיים של ההסכם והוסמכה לנהל מו"מ אל מול קבוצת אשטרום (בהתאם לצורך) למען מקסום התמורה עבור המוכרות בעסקה האמורה וכן כדי לגבש המלצות לדירקטוריון החברה בקשר עם ההתקשרות בהסכם.

4.3. בהתאם הוסמכה הוועדה לבחור באופן עצמאי יועצים משפטיים וכלכליים בלתי תלויים וכן כל יועץ אחר, ככול שתמצא הוועדה לנכון.

<u>במסגרת תפקידה ופעילותה של הוועדה בוצעו הפעולות הבאות:</u>

א. מינוי יועץ משפטי בלתי תלוי

במסגרת פעילותה של הוועדה, התקשרה הוועדה ביועץ משפטי חיצוני בלתי תלוי, משרד עו"ד שניצר, גוטליב, סאמט ושות' (להלן: "**היועץ המשפטי**") אשר ליווה את הוועדה באופן שוטף וייעץ לה.

הליך מינוי יועץ משפטי לליווי הוועדה כלל בחינת רשימת יועצים משפטיים מומלצים, בחינת מספר משרדי עורכי דין המתמחים בתחום דיני ניירות ערך ותאגידים אשר להם היכרות וניסיון רלוונטי בתחום הנדל"ן, בחינה של ניסיון העבר בעסקאות דומות וקורות חיים/פרופיל של היועצים המשפטיים וכן ההתרשמות האישית והמקצועית של חברי הוועדה מהמועמדים כאמור.

ביום 17 באוגוסט 2017 לאחר שהוועדה קיימה דיון בעניין כאמור, ולאחר שהתקבלה הצהרה מעו"ד דוד גוטליב, ממשרד שניצר, גוטליב, סאמט ושות', בוועדת הביקורת לפיה ליועץ המשפטי אין ולא ידוע לו על קשרים עסקיים בינו לבין החברה ו/או לבעל השליטה בה, הוחלט לאשר את מינויו של היועץ המשפטי כיועץ משפטי בלתי תלוי של הוועדה.

ב. הזמנת הערכת שווי לממכר ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי

הליך מינוי השמאי כלל בחינה של שמאים מומלצים, בחינה של ניסיון העבר בעסקאות דומות, וקורות חיים/פרופיל של המועמדים וכן ההתרשמות האישית והמקצועית של חברי הוועדה מהמועמדים כאמור.

לאחר שמר אריה קמיל הצהיר בפני הוועדה כי אין ולא ידוע לו על קשרים עסקיים בין משרדו לחברה ו/או לבעלת השליטה בה, בחרה הוועדה באריה קמיל שהינו בעל רקע מוכח בהערכות מקרקעין מהסוג שבנדון ובדיונים מול רשות ניירות ערך, לשמש כשמאי של הוועדה.

כמו כן, לצורך בחינת הצעת הרכישה, בחנה הוועדה את תנאי הרכישה של צדדי ג' בפרויקט וכן קיבלה הערכת שווי ממר אריה קמיל ממשרד קמיל, טרשנסקי, רפאל, שמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי, המצורפת כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זימון זה.

יובהר כי, למר אריה קימל לא הוצגה הצעת הרכישה של קבוצת אשטרום.

ג. קיום הליך תחרותי

לאחר שהוסברו לחברי הוועדה על ידי היועץ המשפטי עיקרי הוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות בקשר עם קיום הליך תחרותי, הוועדה בחנה האם ניתן לקיים הליך תחרותי ביחס להתקשרות בהסכם והגיעה לכלל מסקנה כי הליך תחרותי איננו מעשי ורלוונטי, בנסיבות המיוחדות של העניין ובהתאם קיימו הליכים אחרים, כמפורט להלן.

עמדת הוועדה, מבוססת, בין היתר, על כך שהתקבלה הצעת רכישה קונקרטית המוגבלת בזמן מקבוצת אשטרום וכן כי קיים קושי לחברה לבצע תהליך תחרותי הואיל ועיסוקה של החברה ביחד עם שותפתה, דן, הינו למכור את כל הקומות בפרויקט וכי הקומות שאמורות להימכר לבעלת השליטה היו נמכרות לכל צד שלישי אחר, והמטרה היא לבחון כי התמורה המוצעת על ידי קבוצת אשטרום הינה ראויה ואינה מיטיבה עם בעלת השליטה. לאחר שהוועדה בחנה את הנושא, אישרה הוועדה כי לאור מבנה העסקה והעדר יכולת לקיים הליך תחרותי של ממש בעניין, קבלת הערכת שווי ביחס לשווי הראוי של הנכסים שיימכרו לבעלת השליטה משמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי, מהווה "הליך אחר" שיש בו משום חלופה אפקטיבית לקיום הליך תחרותי כמשמעו בסעיף 117 לחוק החברות.

ד. הכללים שהחילה על עצמה הוועדה

בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלה הוועדה מיועציה המשפטיים, על מנת לדמות ככל האפשר עסקה בתנאי שוק בין צדדים בלתי תלויים ובכך להבטיח את אי תלות עבודתה, נקבעו כל אלה:

1. דיוני הוועדה יתקיימו ללא כל מעורבות של יתר חברי דירקטוריון החברה או של נושאי המשרה בחברה או של כל מי שאינו חבר הוועדה או נמנה על צוות יועציה של הוועדה, למעט הצגת הנושא ופרטי הפרויקט על ידי חלק מנושאי המשרה הרלוונטיים, אשר כאמור השתתפו בדיוני הוועדה רק לצורך הצגת הנושא ולבקשת חברי הוועדה .

2. דיוני הוועדה, שיקוליה, הנתונים שיוצגו בפניה וכל מידע אחר שיוצג בפני הוועדה יהיו חסויים בפני החברה ו/או בעלת השליטה בה ו/או מי מטעמה.

5. **<u>האישורים הנדרשים והתנאים לביצוע ההסכם</u>**

אישור האסיפה הכללית של החברה ברוב הנדרש כמפורט בסעיף 9 להלן.

6. **נימוקי הוועדה ודירקטוריון החברה**

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את הצעת הרכישה של קבוצת אשטרום וכן את תנאי ההסכם בהתבסס על הנימוקים שלהלן:

6.1. עסקת המכירה ותנאי ההסכם נקבעו לאחר משא ומתן עם קבוצת אשטרום, שנוהל בלעדית על ידי נציגי חברת דן, השותפה של החברה בפרויקט שגם לה אינטרס מובהק להשאת הרווחיות של הפרויקט. הצעה זו אושרה על ידי דירקטוריון דן עקב הגודל המשמעותי של ההשקעה. הובהר, כי למרות שהוענקה לדן אופציה לרכישת משרדים בבניין השני של הפרויקט, ניהול המו"מ היה במנותק מנושא זה ולא הותנה ברכישה עתידית כאמור.

6.2. עיתוי המכירה בשלב שעדיין לא התקבל היתר בניה לפרויקט.

6.3. היקף העסקה, היינו מכירה לרוכש אחד של שישית מהבניין, חוסכת עלויות שיווק וזמן לניהול משא ומתן.

6.4. המוניטין שיתווסף לפרויקט כתוצאה מכך שקבוצת אשטרום רוכשת חטיבה משמעותית בפרויקט.

6.5. האפשרות של קבוצת אשטרום לעמוד בהתחייבויותיה לרכישה, מקלה על הוצאות המימון של הפרויקט.

6.6. ההתחייבות "back to back" מצד קבוצת אשטרום להשכרת בין 100 ל- 150 חניות מהמוכרות בחניון הנוסף שיוקם בצמוד לפרויקט (ככל והמוכרות יזכו במכרז להשכרת מקומות חניה, שלמיטב ידיעתן, בכוונת עיריית בני ברק להקים), נועדה לפתור הן את הצורך של קבוצת אשטרום לחניות נוספות, צורך הנובע מהיקף העסקה, ללא הטלת עלויות נוספות על המוכרות והן על מנת להקל על התחייבות החברה כלפי עיריית בני ברק בקשר עם השכרת החניות.

6.7. הערכות השווי של שמאי מקרקעין חיצוני שנקב במחיר הנמוך בכ- 15% מהצעת המחיר של קבוצת אשטרום וזאת, בין היתר, לאור היקף העסקה ומתן הנחה לגודל.

6.8. התקיים הליך נאות לאישור עסקת המכירה, לרבות שהטיפול בעסקת המכירה נוהל על ידי ועדה שכל חבריה הינם בלתי תלויים בבעלת השליטה בחברה ושניתנו לה כלים לטפל כהלכה בעסקת המכירה ובתוך כך יכולת להתקשר עם יועצים מקצועיים וכלכליים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלת השליטה בה.

6.9. אין בעסקת המכירה משום חלוקה כהגדרתה בחוק החברות.

6.10. היות שמכירת הממכר הינה לבעלת השליטה והיות שהתמורה הינה סבירה והוגנת, אין חשש סביר שהעסקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

6.11. בשים לב להוראות סעיף 117 (1ב) לחוק החברות, כי בנסיבות הנדונות של עסקת המכירה בין החברה לבין בעל השליטה בה, ובהתחשב בסוג העסקה ונסיבותיה כמפורט בסעיף 4.3(ג') לעיל, לא ניתן יהיה לקיים הליך תחרותי של ממש בעניין ובהתאם, התקיימו הליכים אחרים כמפורט לעיל.

6.12. על בסיס כל האמור לעיל, הוועדה ודירקטוריון החברה בדעה, כי ההתקשרות בעסקת המכירה הינה לטובת החברה, וכי התמורה המוצעת לחברה על ידי בעלת השליטה בגין השטחים בפרויקט הינה תמורה סבירה והוגנת מנקודת המבט של בעלי המניות מקרב הציבור של החברה.

7. **<u>שמו של כל דירקטור שיש לו עניין אישי</u>**

7.1. הדירקטורים ה״ה גיל גירון, אברהם נוסבאום, וירון משורר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהתקשרות המתוארת בנושא 1.1 שעל סדר היום, מאחר שהם נמנים על בעלי השליטה בחברה.

7.2. בנוסף, חברי הדירקטוריון הנמנים בסעיף 7.1 לעיל ה״ה גיל גירון, אברהם נוסבאום וירון משורר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי מכוח היותם דירקטורים בקבוצת אשטרום.

7.3. מר אלכס ליפשיץ בעל עניין אישי מכוח היותו משנה למנכ״ל בקבוצת אשטרום ובשל כך שרעייתו, הגב׳ ורדה ליפשיץ, נמנית על בעלי השליטה בחברה.

7.4. גב׳ דליה שאשו עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי מכוח היותה מועסקת ע״י קבוצת אשטרום.

8. **<u>שמות הדירקטורים שהשתתפו בישיבות של הוועדה והדירקטוריון</u>**

בישיבות הוועדה מימים 3 באוגוסט 2017, 13 באוגוסט 2017, 17 באוגוסט 2017, 27 באוגוסט 2017, 10 בספטמבר 2017, 12 בספטמבר 2017 ומיום 27 בספטמבר 2017, בקשר עם הנושא שעל סדר היום, השתתפו הדירקטורים כדלקמן: ה״ה אבנר נווה (דח״צ), יו״ר הוועדה; מנחם ברנר (דח״צ); הדס גלנדר (דח״צ) וצבי סובל (דב״ת).

בישיבת הדירקטוריון מיום 24 באוגוסט 2017 שעל סדר יומה דיון בנושא שעל סדר היום השתתפו הדירקטורים כדלקמן: ה״ה אברהם נוסבאום (דירקטור), ירון משורר (דירקטור), גיל גירון (דירקטור), אלכס ליפשיץ (דירקטור), דליה שאשו (דירקטורית), יצחק רביד (דירקטור), סובל צבי (דב״ת), אבנר נווה (דח״צ), הדס גלנדר (דח״צ) ומר מנחם ברנר (דח״צ).
בישיבת הדירקטוריון מיום 1 באוקטובר 2017, שעל סדר יומה דיון בנושא שעל סדר היום השתתפו הדירקטורים כדלקמן: ה״ה אברהם נוסבאום (דירקטור), ירון משורר (דירקטור), גיל גירון (דירקטור), דליה שאשו (דירקטורית), סובל צבי (דב״ת), אבנר נווה (דח״צ), הדס גלנדר (דח״צ) ומר מנחם ברנר (דח״צ).

<u>פרטים נוספים בדבר האסיפה הכללית</u>

9. **<u>הרוב הנדרש</u>**

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה המפורטת בנושא שעל סדר היום, הינו רוב רגיל בהצבעה במניין קולות ובלבד כי יתקיים בה אחד מאלה: (1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות, שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. על מי שיש לו עניין אישי תחולנה הוראות סעיף 276 לחוק החברות. (2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

10. **<u>המועד הקובע; זכאות להצביע; הוכחת בעלות; כתב הצבעה</u>**

המועד הקובע – המועד הקובע לקביעת הזכאות של בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית לפי סעיף 182 לחוק החברות ולפי תקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("**תקנות כתבי הצבעה**"), הינו תום יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שיחול **ביום א' 15 באוקטובר 2017** ("**המועד הקובע**").

אופן ההצבעה – כל בעל מניות של החברה במועד הקובע, זכאי להצביע באסיפה בעצמו, באמצעות בא-כוח, ובאמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות (קרי, מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים) ("**בעל מניות לא רשום**") זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז'2 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**הצבעה אלקטרונית**", "**מערכת ההצבעה האלקטרונית**" ו- "**כתב הצבעה אלקטרוני**", בהתאמה).

בא-כוח להצבעה – בעל מניה רשאי למנות בא כוח כמיופה כוח להצביע במקומו, אשר אינו חייב להיות בעל מניה בחברה, או במקרה של תאגיד – על ידי נציג, או על ידי בא-כוח מיופה כראוי, בכפוף לכך שכל מסמך הממנה בא כוח להצבעה (להלן: "**כתב המינוי**") ייחתם על ידי הממנה או על ידי באי כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד – ייעשה המינוי בכתב חתום כדין ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך. כתב המינוי וכן ייפוי הכוח (אם ישנו) שלפיו נחתם כתב המינוי או העתק מאושר להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום של החברה **לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית**. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את ייפוי הכוח עם תחילת האסיפה.

כתב הצבעה אלקטרוני – כאמור לעיל בכל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר **עד (6) שש שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית**.

הצבעה בכתב באמצעות כתב הצבעה והודעות עמדה – בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית לאישור ההחלטה אשר על סדר היום של האסיפה הכללית גם באמצעות כתב ההצבעה. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצורף לדוח זה.

ניתן לעיין בכתב ההצבעה ובהודעת העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככלל שיינתנו, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: http://www.magna.isa.gov.il ("**אתר ההפצה**") ובאתר האינטרנט של הבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתובת: http://maya.tase.co.il ("**אתר הבורסה**"). כל בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה).

חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות של החברה שאיננו רשום במרשם בעלי המניות של החברה ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך או כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום דמי משלוח, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה (לרבות באמצעות דואר רשום) בצירוף אישור הבעלות (וביחס לבעל מניות רשום – בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין) **עד לארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית**. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי החברה.

כמו כן בעל מניות שאינו רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כאמור להלן.

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על ידי בעלי המניות של החברה הינו **עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה**.

כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלופין לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית) או ביחס לבעל מניות רשום שלא צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין יהיה חסר תוקף.

יצוין כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה, הצבעה של בעל מניות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעתו באמצעות כתב הצבעה.

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי 4,323,656 מניות) וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (קרי 1,688,318 מניות) זכאי, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005.

<u>אישור בעלות</u> – בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה הכללית רק אם ימציא לחברה, לפני האסיפה הכללית, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אצל אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("**אישור הבעלות**") או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

<u>זיקה או מאפיין אחר של בעל המניות</u> – קודם להצבעה בהחלטה המוצעת שעל סדר היום, יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטה כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כמפורט בחלקו השני של כתב ההצבעה המצורף לדוח זה או בכתב ההצבעה האלקטרוני, לפי העניין. לא הודיע בעל מניה כאמור לגבי ההחלטה האמורה, לא יצביע ביחס לאותה החלטה וקולו לא יימנה. הצביע בעל מניה בהחלטה האמורה באמצעות כתב מינוי, יודע לחברה לפני ההצבעה גם בא הכוח על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטה כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כמפורט בחלקו השני של כתב ההצבעה המצורף לדוח.

בנוסף יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה, לרבות על דרך של סימון במקום המיועד לכך בכתב ההצבעה, בכתב ההצבעה האלקטרוני ו/או בייפוי הכוח, האם הינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בכירה, משקיע מוסדי או לאו.

שינויים בסדר היום; המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום על ידי בעל מניות – לאחר פרסום דוח זימון זה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית תומצא לחברה **עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה**. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

11. **מניין חוקי ואסיפה נדחית**

11.1. מניין חוקי יתהווה תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה אם יהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני (2) בעלי מניות אשר מחזיקים ביחד לפחות 50% מכלל קולות ההצבעה בחברה.

11.2. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי האמור, תדחה האסיפה לאותו היום בשבוע הבא באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד מאוחר יותר, אם צוין מועד כזה בהודעה על האסיפה בה לא נכח מנין חוקי כאמור ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמן נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא ימצא מנין חוקי תוך מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה הנדחית, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

12. **סמכות של רשות ניירות ערך**

12.1. בהתאם לתקנות בעל שליטה, בתוך 21 יום ממועד הגשת דו"ח זה רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "**הרשות**") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שהרשות תקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות בהסכם, וכן להורות לחברה על תיקון דו"ח זה בכל הנוגע להתקשרות זו באופן ובמועד שתקבע.

12.2. ניתנה הוראה לתיקון דו"ח זה כאמור לעיל, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור 3 ימי עסקים ולא יאוחר מ- 35 ימים ממועד פרסום התיקון לדו"ח זה.

12.3. נדרשה החברה לתקן דו"ח זה כאמור לעיל, תודיע החברה אודות התיקון.

12.4. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

13. **עיון במסמכים**

ניתן לעיין בנוסח המלא של הנושא שעל סדר היום, ובכל מסמך אחר הנוגע לעסקה עם בעל שליטה במשרדי החברה ובמסמכים בהתאם לתקנה 5 לתקנות בעל שליטה, בימים א'-ה' בשעות העבודה

המקובלות ובתיאום מראש בטלפון 03-6231330 וזאת עד למועד כינוסה של האסיפה הכללית, ו/או האסיפה הנדחית (ככל שתהיה).

נציג החברה לעניין טיפול בדוח זה הינו מר דוד דולה, סמנכ"ל הכספים בחברה, בהתאם לפרטי ההתקשרות לעיל.

בכבוד רב,

אשטרום נכסים בע"מ

ע"י: אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון;

וע"י ירון רוקמן, מנכ"ל.

נספח א'

הערכת שווי

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
Arie Kamil
Real Estate Appraiser
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
Dani Treshanski
Real Estate Appraiser
איציק רפאל
שמאי מקרקעין
Itsik Refael
Real Estate Appraiser
מגי נוימן
שמאית מקרקעין
Maggi Noyman
Real Estate Appraiser
הילה חי
שמאית מקרקעין, כלכלנית
Hila Hay
Real Estate Appraiser
רפאל חבסוב-כהן
שמאי מקרקעין, כלכלן
Rafael Havasov-Cohen
Real Estate Appraiser
איריס אינהורן
שמאית מקרקעין
Iris Einhorn
Real Estate Appraiser
שני אהרון
שמאי מקרקעין
Shani Aharon
Real Estate Appraiser

אומדן שווי

פרוייקט LYFE

רחוב הירקון 3-5

אזה"ת בני ברק

חלקות 157,159,366 בגוש 6196

תאריך: 3.10.2017
מספרנו: 9008.2

לכבוד

ועדת הביקורת - אשטרום נכסים בע"מ

אומדן שווי

רחוב הירקון 3-5, פרוייקט LYFE, אזה"ת בני ברק

(חלקות 157,159,366 בגוש 6196)

מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לבחינת ערכי השווי בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כאשר הוא נקי מכל חוב, שעבוד משכנתא, עיקול ותביעות זכות של צד שלישי, לשטחי משרדים וחנויות, כגמורים ומוכנים לאכלוס, העתידים להיבנות בפרוייקט המשרדים LYFE במתחם העסקים בבני ברק. ("ההתקשרות").

1. **פרטי ההתקשרות**

הערכת השווי שבנדון נערכה על פי בקשת ועדת הביקורת של אשטרום נכסים בע"מ ("החברה") וזאת לצורך בחינת הצעה שהוגשה ע"י בעלת השליטה בחברה בקשר עם ההתקשרות בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 (**"תקנות עסקה עם בעל שליטה"**).

מועד התקשרות – ההתקשרות בוצעה ביום 20.08.2017 אל מול מר אבנר נוה.

2. **התניות לגבי שכר הטרחה**

למשרדי אין תלות כלשהי בחברה או בבעליה, או בחברות קשורות כמו כן אין לי כל קשר עסקי או אישי אחר עם החברה ו/או עם חברות קשורות ו/או בעליהן. שכר הטרחה לביצוע ההערכה אינו מותנה.

3. **כתב שיפוי** – לא קיים הסכם שיפוי בין החברה למשרדי ביחס לחוות דעת זו.

4. **הסכמה לפרסום** - הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוח העסקה לאישור ההתקשרות על פי תקנת עסקה עם בעל שליטה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

5. **<u>פרטי השמאי</u>** - משרד **"קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן"** הינו משרד המתמחה בשירותי שמאות מקרקעין וייעוץ נדל"ן. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין, ה"ה **אריה קמיל.**

<u>להלן פרטי ההשכלתי וניסיוני</u>: שמאי מקרקעין מוסמך **מס' רישיון 360** הרשום בפנקס שמאי המקרקעין, מורשה משרד המשפטים וחבר בלשכת שמאי המקרקעין.

תחומי פעילות:

- חבר ועד לשכת שמאי המקרקעין ויו"ר וועדת חקיקה.
- מרצה בתכנית השתלמויות של לשכת עורכי הדין.
- מרצה לתכנון ובניה בתכנית לימודי השמאות בטכניון.
- מתרגל בחוג לשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב בנושא תכנון בנין עיר.
- מרצה במכללה למנהל בנושא שמאות מקרקעין.
- שותף עם עו"ד רוסטוביץ ואחרים בחיבור ספר הדן בהיטל השבחה ובחיבור ספר נוסף בתחום ניהול נדל"ן בעריכת מאיר דלברי.
- בוגר קורס גישור ופישור.
- חבר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין בישראל .
- בוגר קורס בוררים שנערך ע"י המכון הישראלי לחוות דעת מומחים ובוררים.
- 2010 שותף במשרד שמאים קמיל- טרשנסקי שרותי נדל"ן.
- 1988-2009 שמאי הוועדה המקומית ומנהל מדור היטל השבחה בעיריית ת"א – יפו.

  במסגרת תפקידי עסקתי בתחום השמאות בעירייה, שכלל בין השאר טיפול בנושאים הבאים:

  - בדיקת היתכנות כלכלית של תכניות בניין עיר בכל ההיבטים, בכללם תחשיבים של איזון כלכלי בתכנית (הוצאות של תשתיות כמו תקבולים, אגרות והיטלים).
  - ניהול ופיקוח עבודות שמאות מקרקעין.
  - ייצוג העירייה בבתי משפט, בבוררויות, בשמאות מכרעת, בתביעות פיצויים ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ובתכניות איחוד וחלוקה.
  - ייעוץ שמאי וכלכלי בכל שלבי התכנון של מינהל ההנדסה בעיריית ת"א- יפו.
- 1994 שמאי מקרקעין, מס' רישיון 360.
- 1988-1993 לימודי תעודה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים באונ' תל- אביב.
- 1988 לימודי תואר ראשון גיאוגרפיה בהתמקדות בתחום התכנון.

1. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6196		
חלקות מקור:	157, 159, 366		
תאי שטח: ע"פ תכנית בב/מק/566ג'	001A	002	001B
תא שטח במ"ר:	12,049	2,174	1,549
ייעוד:	תעסוקה	תעסוקה	שפ"פ
מיקום:	בין דרך ששת הימים לרחוב הירקון, אזה"ת בני ברק (BBC)		
זכויות:	בעלות פרטית		
חלק מוערך:	**10,568 מ"ר משרדים ברוטו, קומות 13 - 31-36** **155 מקומות חנייה**		

2. **<u>המועד הקובע</u>** – הינו מועד יום הכנת חוו"ד 03.10.2017

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י מר אהרון שני, שמאי מקרקעין, ביום 3.9.2017.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1. תיאור סביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה של העיר בני ברק.

אזור התעשייה, הידוע גם כ "בני ברק ביזנס סיטי (BBC) ", מצוי לאורך גבולה הצפון מערבי של העיר בני ברק, בסמוך לגבול השיפוט של הערים בני ברק ורמת גן.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומלאכה ותעשייה, כאשר שימושי התעסוקה מרוכזים בעיקר לאורך רחוב בן גוריון וממזרח לו ולאורך דרך ששת הימים. שימוש למשרדים מצוי בעיקר במגדלי משרדים כגון מגדלי "ב.ס.ר", קונקורד, צ'מפיון ועוד.

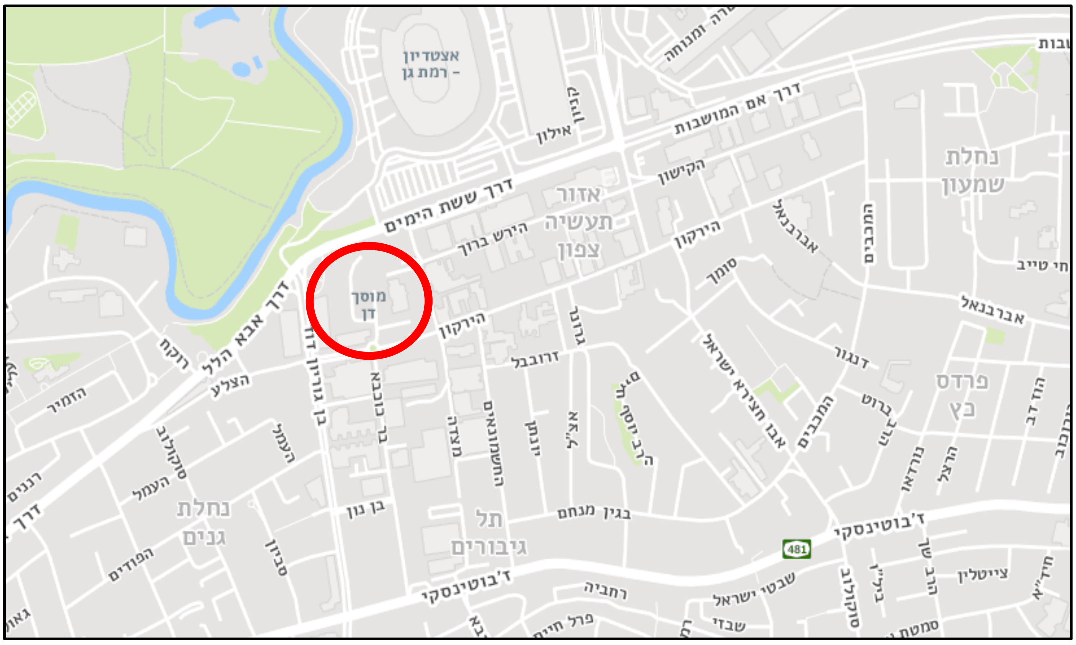
השימושים למסחר מצויים הן בקומות הקרקע של מגדלי המשרדים והן במבנים ייעודים ומרכזי מסחר כגון קניון איילון.

שימושי המלאכה והתעשייה מצויים בעיקר בחלק הצפוני והמזרחי של אזור התעשייה.

לאזור נגישות תחבורתית טובה, הן בשל הקרבה למחלף אם המושבות על דרך מס' 4, ציר ז'בוטינסקי והן בשל תחנת הרכבת המצוייה באזור התעשייה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>להלן תשריט הסביבה מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap (התיחום הינו להמחשה בלבד):</u>



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

4.2. <u>**תיאור החלקות**</u>[1]

- <u>חלקה 157, בגוש 6196</u>

החלקה המרכזית עליה מיועד להיבנות הפרוייקט, שטחה הרשום של 22,574 מ"ר.

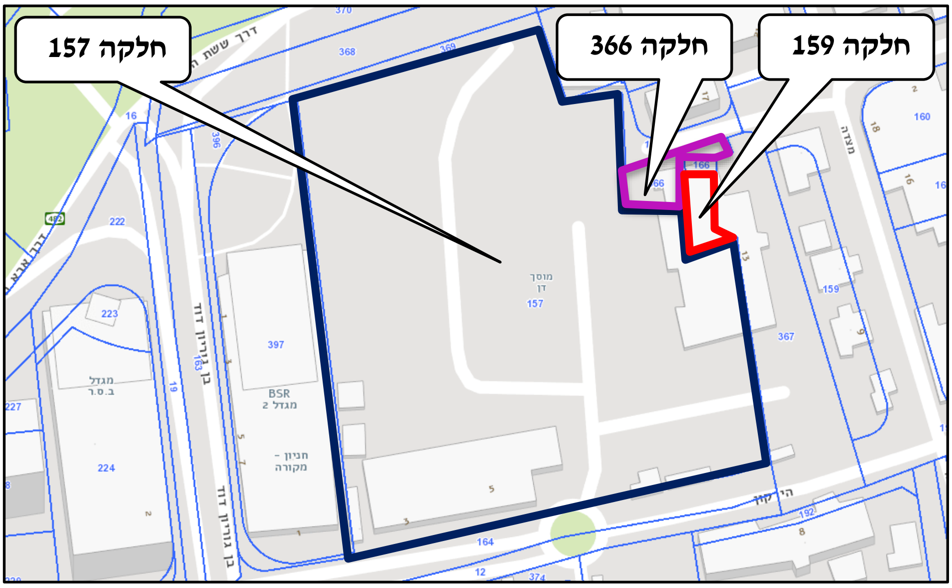
לחלקה חזית רחבה לדרך ששת הימים המהווה ציר מרכזי באזור, חזית נוספת לרחוב הירקון המהווה רחוב פנימי וגובלת בחלקה 397 עליה ממוקמים מגדלי המשרדים הידועים בשם "ב.ס.ר".

- <u>חלקות 159 ו – 366 בגוש 6196</u>

חלקות משניות, בשטח קרקע רשום של 345 מ"ר ו – 478 מ"ר (בהתאמה) הגובלות בחלקה 157 ממזרח ומהוות חלק מחלקות מקור למגרש המוצע.

נכון למועד חוות הדעת החלקות מצויות בשלבי פיתוח ראשוניים.

<u>להלן תשריט החלקות מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap (התיחום להמחשה בלבד):</u>



<u>גבולות המתחם:</u>

מצפון - רחוב דרך ששת הימים ומעברו איצטדיון רמת גן וגן יער בראשית.

מדרום - רחוב הירקון ומעברו מגדלי משרדים.

ממזרח - מבני מסחר ותעשיה ומעברם רחוב מצדה.

ממערב - מגדל משרדים "ב.ס.ר 2" ומעברו רחוב דרך בן גוריון.

[1] הפרוייקט יחול על שטח של 15,772 מ"ר המהווים את מגרשים A001, B001 ו 002 בתכנית <u>בב/מק/566ד'</u>.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

<u>**להלן תמונות מייצגות של הנכס:**</u>

5. <u>מצב תכנוני</u>

להלן תמצית התכניות המאושרות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

5.1. <u>**תכנית בב/ 566 – התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4989 מיום 24.05.2001.**</u>

התכנית חלה על שטח של כ 251 ד', ומטרתה קביעת שטח למרכז עסקים הראשי של בני ברק.

במסגרת התכנית שונה ייעודו של מרבית מהמתחם מאזור תעשייה לתעסוקה, נקבעו מתחמים חלקיים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, ובוצעו הקצאות לצרכי ציבור.

חלקות 157,159 ו - 366 ממוקמות **במתחם איחוד וחלוקה א-7** המהווה חלק ממתחם תכנון מסי מ- 12.

במתחם איחוד וחלוקה זה מתוכננים במצב החדש בין היתר המגרשים הבאים:

- **מגרש 1237**
- **מגרש 1237 ש'**

הוראות איחוד וחלוקה: התכנית אינה כוללת טבלאות הקצאה ואיזון, אלא קובעת כי במתחמי האיחוד והחלוקה טבלאות האיזון יוכנו במסגרת תכנית מפורטת.

באזור תעסוקה הותרו התכליות הבאות:

- <u>מעל פני הקרקע</u>
  - מסחר בשתי הקומות הראשונות.
  - משרדים.
  - תעשייה עתירת ידע.
  - מועדון ספורט.

  בנוסף הותרו בתי אבות, תעשייה נקייה, מרפאות, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית.

- <u>מתחת לפני הקרקע</u>
  - מחסנים.
  - חניה.
  - שטחי מסחר במניין השטחים העיקריים במרתף העליון בלבד.

  בנוסף הותרו חדרים טכניים וחדרים מוגנים.

זכויות בנייה: נקבעו זכויות בנייה לשטחים עיליים בשיעור של 350% אך אלו שונו בתכניות מאוחרות יותר.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

5.2. **<u>תכנית בב/מק/566א' – התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5175 מיום 30.04.2003.</u>**

התכנית חלה על שטח של כ 28 ד' התואמים את **מתחם איחוד וחלוקה א-7** בתכנית בב/566, ומטרתה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים של המתחם, הקצאה ואיזון זכויות.

ע"פ טבלת ההקצאות וכנלמד מתשריט[2] התכנית, לקואופרטיב דן הוקצו תמורת חלקות[3] 367 ו-157 המגרשים הבאים :

- **1237 ב-ג : יעודו איזור תעסוקה, שטחו 14.224 ד'.**
- 1237 א' – ייעוד שטח פרטי פתוח.

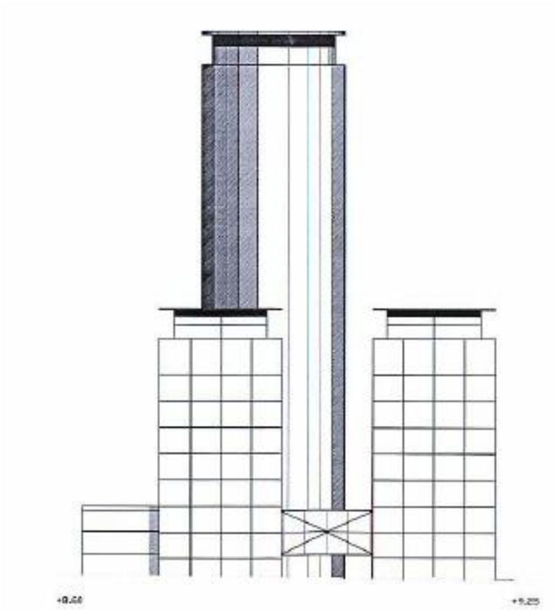
ביחס להוראות וזכויות בנייה נקבע כי יחולו הוראות תכנית בב/566.

לתכנית צורף נספח בינוי מנחה, בו התייחסות לזכויות הבנייה כמפורט :

<u>להלן נתונים מנספח הבינוי :</u>

מסחר	
קומה	סה"כ שטח (מ"ר)
קרקע	9,228
א'	9,156
ב'	9,156
סה"כ	27,540

משרדים		
פרוט	קומות טיפוסיות	סה"כ שטח (מ"ר)
מגדל A	32	38,624
מגדל B	11	10,358
מגדל C	11	10,358
סה"כ		59,340


חזית מרחוב הירקון

5.3. **<u>תכנית בב/מק/566ב' – התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5836 מיום 31.7.2008.</u>**

מטרת התכנית הינה הארכת מועד פקיעת התכנית הראשית, בב/566.

[2] קיימת סתירה בין המפורט בטבלת ההקצאות בה מגרש 1237-ג' אינו מופיע כלל למול תשריט התכנית המציין כי המגרש מוקצה לחברת דן, להבנת הח"מ מדובר בטעות סופר.
[3] חלקה 366 משוייכת בטבלת ההקצאות לעיריית בני ברק.

5.4. **<u>תכנית בב/מק/566ג' – התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5880 מיום 11.12.2008.</u>**

תכנית בסמכות ועדה מקומית, החלה על שטח תכנית בב/מק/566א'.

מטרת התכנית הינה שינוי בינוי בלבד במתחם.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

- **שינוי בינוי בגובה המגדל ל 65 קומות** – במתחם 001A (השקול למגרש 1237ב') יוקם מגדל בן 65 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה.
- **העברת זכויות בין מגרשים** – מתן אפשרות להעברת זכויות מתא שטח 002A (השקול למגרש 1237ג') לתא שטח 001A (השקול למגרש 1237ב').

5.5. **<u>תכנית בב/מק/566ד' – התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6507 מיום 3.12.2012.</u>**

תכנית מפורטת החלה על מגרש 1237(א',ב,ג') בתכניות בב/מק/566 ב ו-ג', ומגרש 1226 בתכנית בב/566.

עיקר מטרת התכנית הינה ניוד זכויות לתעסוקה ממגרש 1226 אל מגרש 1237 שבתכנית בב/מק/566/ג', ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים ע"פ התכניות התקפות. כמו כן תוספת מרתף שישי במגרש 1237.

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת – שטח בניה – עיקרי	מעל הכניסה הקובעת – שטח בניה – שרות	מעל הכניסה הקובעת – מס' קומות	מתחת הכניסה הקובעת – שטח בנייה – עיקרי	מתחת הכניסה הקובעת – שטח בנייה – שירות	מתחת הכניסה הקובעת – מס' קומות
תעסוקה	001A	12,049						
שפ"פ	001B	1,549						
תעסוקה	002	2,174						
סה"כ		**15,772**	**71,910** *	**	**65**	**-**	**87,050**	**6**
תעסוקה	003	1,639	730	258		1	190	1

* כולל 6,508 מ"ר תוספת עבור מבנים להריסה ע"פ תכנית בב/566/ב

** 35% משטחי עיקריים שמעל הקרקע ו- 50% משטח עיקרי למסחר

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

<u>להלן קטע מתשריט התכנית:</u>

הערה: נשוא חוות הדעת ממוקם במגרש 1237.

5.6. **<u>תכנית בב/566/ ב/ 1 – התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.3.2016.</u>**

התכנית חלה על שטח של כ 251 ד' התואם את גבולה של התכנית הראשית לאזור (בב/566) ומטרתה העיקרית הינה הארכת תוקף פקיעת זכויות והוראות הבנייה ע"פ התכנית הראשית ל- 5 שנים נוספות.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

להלן פרוט תכניות מופקדות ובהליכי תכנון

5.7. **<u>תכנית מתאר כוללנית לבני ברק - מופקדת מס' 501-0456582</u>**

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 21.2.2017 בי.פ. 7454

תכנית מתאר כוללנית לעיר, אשר קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

ע"פ תשריט התכנית, נשוא חוות הדעת ממוקם באזור תעסוקה בתא מס' 300.

להלן תמצית ההוראות הרלוונטיות:

- **שימושים** - יותרו שימושים ראשיים למסחר ותעסוקה ושימושים משניים למוסדות חינוך, ציבור, בעלי אופי ציבורי, אולמי שמחות, גני ילדים תשתיות ומתקני תשתיות.

  יותרו בניינים המשלבים שימושים ראשיים, שימושים משניים ושימושים נלווים.

- **רח"ק ותכסית** – למבנים שאינם מוסדות ציבור ו/או חינוך תכסית הבנייה המותרת יהיה 60% והרח"ק הבסיסי יהיה 8 והמרבי יהיה 18.

- **הקצאות לצרכי ציבור** – בתכנית מפורטת ניתן להתיר תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי אך לא יותר מהרח"ק המרבי, בכפוף להקצאות שטחי רצפות לצרכי ציבור בהיקף של <u>25%-30%, משטחי הבנייה(שטח עיקרי+שטח שרות)</u> בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

5.8. **<u>תכנית נקודתית מוצעת מס' 501-0456582</u>**

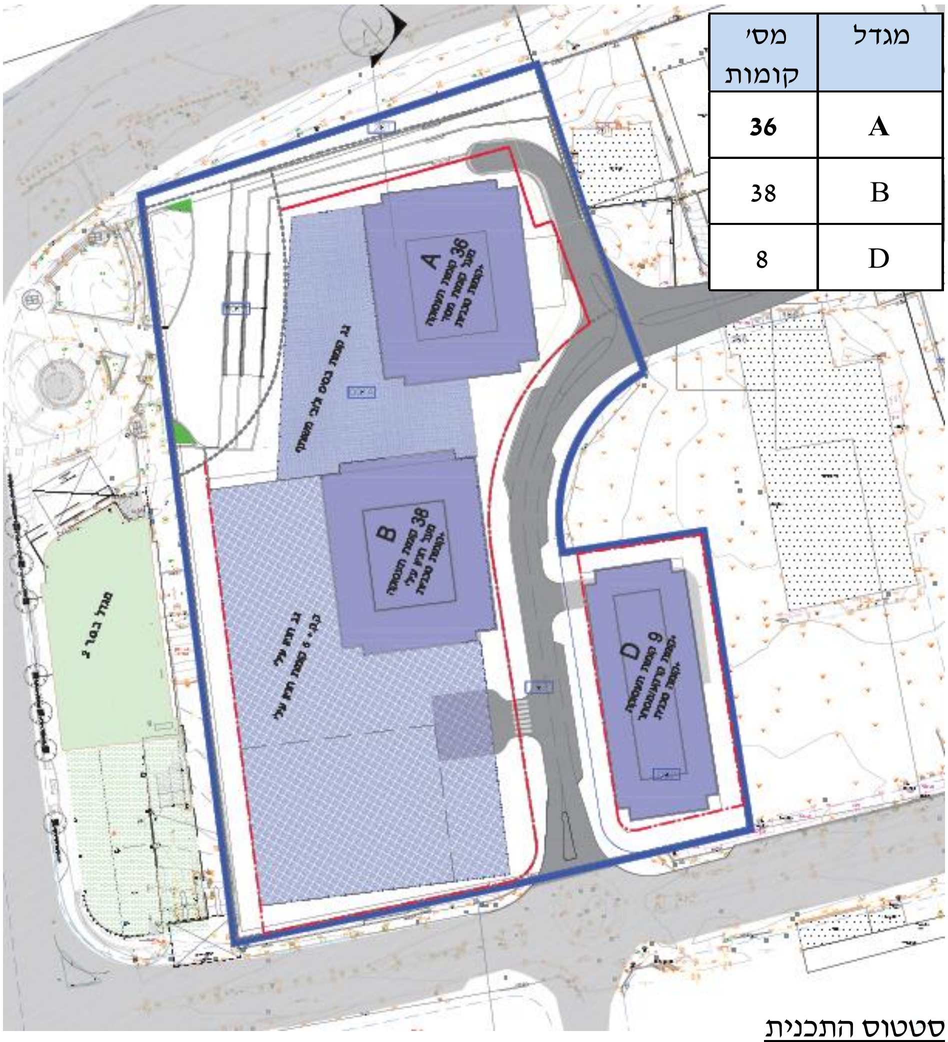
התכנית הינה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית החלה על שטח של כ - 17.5 ד'.

במסגרת התכנית מוצע שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי אשר עיקרו חלוקת זכויות הבנייה ל – 3 מגדלי תעסוקה חלף הבינוי המאושר למגדל תעסוקה בודד בן 62 קומות.

במסגרת השינוי מוצע גם העברת שטחים בין הבניינים.

<u>להלן פרוט הבינוי המוצע:</u>

מגדל	מס' קומות
A	**36**
B	38
D	8



<u>סטטוס התכנית</u>

בתאריך 18.12.2016 התקיים דיון בהפקדת התכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק.

ע"פ פרוטוקול הדיון, התכנית אושרה להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע כמפורט בהחלטה.

הערה: נשוא חוות הדעת מהווה את מגדל A בתכנית המוצעת.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

6. <u>רישוי</u>

6.1. היתר להקמת מרתפים

בתאריך 21.7.2016 ניתן היתר בנייה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, להקמת 5 חניונים עיליים מעל קומת קרקע למסחר ומעל 4 מרתפי חניה ע"פ תב"ע 566/ד' וזאת בהמשך לבקשה מס' 201600533 להריסה, חפירה ודיפון אשר אושרה בוועדה מיום 23.5.2016.

6.2. בקשה להיתר שינויים והקמת שטחי המסחר והמשרדים

לועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק הוגשה בקשה להיתר מס' 201700008 המהווה תכנית שינויים לתכנית היתר מס' 18734 מיום 21.7.2016 ואשר עיקרה כמפורט:

- הקמת מבנה משרדים ומסחר חדש.
- הקמת קומת גלריה בין קומות א'(1) וב'(2).
- תוספת מגדל משרדים בן 34 קומות בתוספת 2 קומות טכניות.
- סה"כ מבוקש לבנות מגדל משרדים בן 34 קומות משרדים מעל חמש חניונים עליים ומעל קומת כניסה מסחרית ומעל 4 מרתפי חניה, סה"כ מבוקש לבנות בנין בן 38 קומות.

להלן פרוט שטחי הבנייה ע"פ תשריט בקשה להיתר אשר הוצג בפנינו:

קומה	מס'	שימוש עיקרי (קיים + מוצע)				שטחי שירות (קיים + מוצע)			
	קומות	משרדים	מסחר	אחר	סה"כ	חניה	אחסנה	אחר	סה"כ
מרתף -4						13,168.32	640.02	1,426.40	15,234.74
מרתף -3						13,205.19	449.03	1,231.89	14,886.11
מרתף -2	1					13,224.75	743.03	889.58	14,857.36
מרתף -1	1					12,318.16	711.07	1,487.01	14,516.24
קרקע	1		2,859.49	20.44	2,879.93	403.27	39.80	4,213.24	4,656.31
1	1			1,561.10 (חדר כושר)	1,561.10	3,763.62	172.88	1,540.38	5,476.88
גלריה - 1	1			14.60	14.60	4,217.41	643.07	557.96	5,418.44
2	1	1,718.96		14.60	1,733.56	4,220.28	643.07	618.01	5,481.36
גלריה - 2	1			14.60	14.60	4,328.26	643.24	424.21	5,395.71
3	1	952.03		14.60	966.63	-	154.87	825.19	980.06
4-25	22	952.03	-	-	952.03	-	-	427.06	427.06
26	1	952.01	-	-	952.01	-	-	426.96	426.96
27	1	952.01	-	-	952.01			469.24	469.24
28	1	952.01	-	-	952.01			469.27	469.27
29-36	8	993.47	-	-	993.47			420.80	420.80
37	1	4.36			4.36			339.60	339.60
38	1							259.80	259.80

סה"כ משרדים נטו	34,423.80
סה"כ מסחר	2,859.49
סה"כ אחר	1,639.94

בהתאם למסמך של הוועדה המקומית מתאריך 23.3.2017, הבקשה נדונה במחלקת הרישוי ונתבקשו תיקונים ביחס לדרישות שלא הושלמו, פרוט לדרישות ראה בנספח לשומה זו.

7. תיאור הפרוייקט המתוכנן

להלן פרוט תמציתי של הפרוייקט המתוכנן :

הפרוייקט עתיד לכלול שימוש עיקרי למשרדים בקומות העליונות ושימוש מסחרי בקומת הקרקע והמסד.

שטחי המשרדים מחולקים רעיונית ל – 3 חלקים עיקריים :

- LOW-ZONE :

  מהווה את קומות 3-25.
  שטח נטו של קומה טיפוסיות כ – 1,138 מ"ר בתוספת שטחי מרפסות של 40 מ"ר.
  שטח ברוטו 1,496 מ"ר, יחס ברוטו נטו כ – 21%.
  הגישה דרך 6 מעליות מקומת הקרקע.

- MIDDLE-ZONE :

  מהווה את קומות 26,27,28
  שטח נטו של קומה טיפוסיות כ – 1,138 מ"ר בתוספת שטחי מרפסות של 40 מ"ר.
  שטח ברוטו 1,499 מ"ר, יחס ברוטו נטו כ – 21%.
  הגישה דרך 4 מעליות מקומת הקרקע שאינן עוצרות בקומות ה low-zone.

- HI-ZONE

  מהווה את קומות 29-36 , הקומות הגבוהות בבניין.
  שטח נטו של קומה טיפוסיות כ – 1,200 מ"ר בתוספת שטחי מרפסות של 40 מ"ר (למעט קומה 30 בה 20 מ"ר מרפסות).
  שטח ברוטו 1,535 מ"ר, יחס ברוטו נטו כ – 19%.
  הגישה דרך 4 מעליות מקומת הקרקע שאינן עוצרות בקומות ה low-zone ומשותפות ל middle-zone .

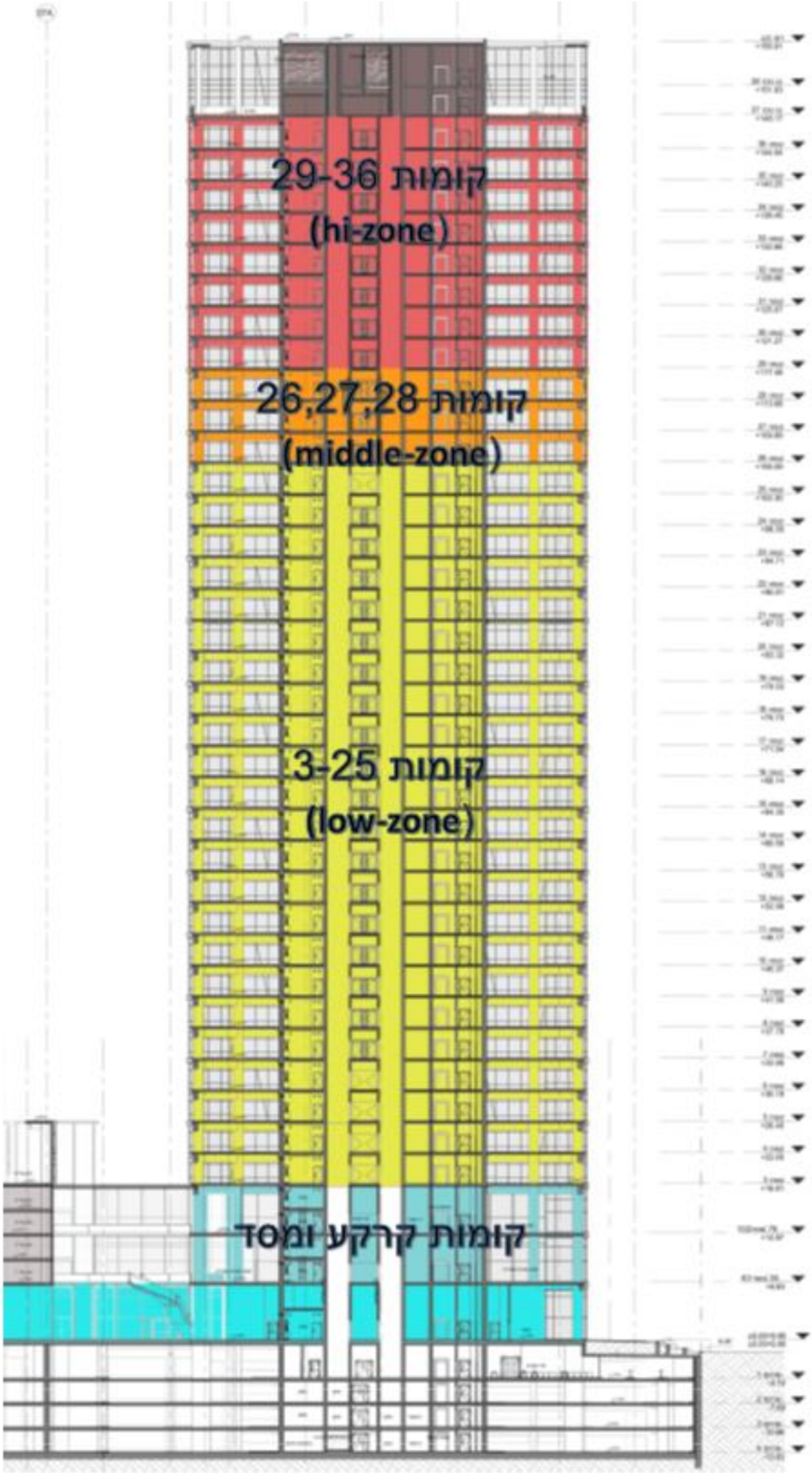
  קומות אלו נחשבות כקומות האיכותיות בבניין.

שטחי החנייה מתוכננים ב 4 קומות תת קרקעיות וב–5 קומות עיליות כאשר שטחי החניה מצויים לצד השטחים העיקריים.

שטחי המסחר ממוקמים בקומת הקרקע.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

<u>להלן חתך עקרוני של הבניין המתוכנן</u>



36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט
חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

8. מצב משפטי

להלן תמצית מידע מהעתק רישום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופקו מאתר האינטרנט של משרד המשפטים בתאריך 21/08/2017 :

8.1. חלקה 157

חלקה : 157

גוש : 6196

שטח רשום: 22,574 מ"ר

בעלויות : אשטרום נכסים בע"מ ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, בחלקים שווים.

הערות :

- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מיום 20.08.2008, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות : ראה ילקוט פרסומים מס' 5833 מיום 21.7.2008 עמוד 3996.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מיום 22.09.2008, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות : ראה ילקוט פרסומים מס' 5847 מיום 9.9.2008 עמוד 4645.
- הערה על הפקעה על פי סעיפים 5 ו- 7, מיום 14.09.2016, המוטב הינו הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק. הערות : פורסם בילקוט פרסומים מס' 7326 מיום י"ח באב התשע"ו (22/8/2016) עמוד 9267.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מיום 23.11.2016, המוטב הינו הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק. הערות : פורסם בילקוט פרסומים מס' 7380 מיום 16.11.2016 עמוד 809.

8.2. חלקה 159

חלקה : 159

גוש : 6196

שטח רשום: 345 מ"ר

בעלויות : אשטרום נכסים בע"מ ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, בחלקים שווים.

הערות :

- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מיום 30.11.2016, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות : פורסם בילקוט פרסומים מס' 7380 מיום 16.11.2016 עמוד 809.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

8.3. **<u>חלקה 366</u>**

חלקה: 366

גוש: 6196

שטח רשום: 478 מ״ר

בעלויות: אשטרום נכסים בע״מ ודן חברה לתחבורה ציבורית בע״מ, בחלקים שווים.

<u>הערות:</u>

- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מיום 20.08.2008, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס׳ 5833 מיום 21.7.2008 עמוד 3996.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מיום 22.09.2008, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס׳ 5847 מיום 9.9.2008 עמוד 4645.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מיום 30.11.2016, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 7380 מיום 16.11.2016 עמוד 809.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א׳
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

9. <u>גורמים ושיקולים:</u>

באומדן שווי ערכי השווי בנכס והפחתה לגודל ראויה בעסקה זו, הובאו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. **נשוא חוות הדעת** – שטחי משרדים וחניות צמודות בבניין A העתידי כמפורט:

- **משרדים**: שטחי משרדים כגמורים ברמת מעטפת, בקומות 3 ו 31-36.
- **חניות**: מקומות חניה תת קרקעיים ביניהם מקומות חניה בודדים ומקומות חניה כפולים.

9.2. **המועד הקובע** – מועד הכנת חוות הדעת – 03.10.2017

9.3. **מיקום -** מיקום הנכס בחזית לרחוב ששת הימים בחזית לפארק, באזור התעשייה המתחדש של העיר בני ברק, אשר משנה פניו מאזור מלאכה ותעשייה לאזור תעסוקה מרכזי הן בעיר והן במטרופולין גוש דן.

9.4. **תכנון ובינוי -** התכנון המאושר הינו למגדל משרדים בן 65 קומות בעוד המכר הינו על בסיס בינוי מוצע, בתכנית אשר אושרה להפקדה. תכנית זו מהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה ומציעה בינוי שונה מהמאושר למגדל משרדים בן 36 קומות.

עסקאות המכר הרבות שבוצעו בנכס בוצעו בידיעה מלאה על פרטי השינוי המוצע ועל כן מגלמות אי ודאות ככל שקיים ביחס למצב התכנוני.

ביחס לחניות הובא בחשבון כי מיקום החניות יקבע בעת עסקת המכר ועל בסיס מקום פנוי.

9.5. **יחס ברוטו נטו -** הובא בחשבון כי לקומות 31-36 יחס ברוטו נטו נמוך יותר מאשר בקומה 3.

9.6. **רמת הגמר-** ערכי השווי הינם לשטחים גמורים ומוכנים, ברמת מעטפת.

9.7. **משפטי-** הזכויות בנכס הינם בבעלות פרטית.

9.8. **גישת השווי** – הערכת השווי בוצעה ע"פ גישת ההשוואה אשר הינה גישה בעלת תוקף גבוה בנכסים מסוג זה וזאת בהתאם לתקן מס' 3 של התקינה השמאית.

כבקרה הובאו בחשבון דמי שכירות באזור, נתוני תשואה ממוצעים ועוד.

9.9. **ערכי שווי** - הובאו בחשבון עסקאות המכר אשר בוצעו בבנין ואשר משקפות את מאפייני הנכס. הובא בחשבון וע"פ הנמסר לי, כי חלק מעסקאות המכר אינן משקפות שווי ממוצע היות וחלקן בוצעו תחת יתרון למי מהצדדים במשא ומתן כגון עסקאות אשר בוצעו על ידי גורמים משותפים, רכישה קומות אשר לא היו פתוחות לשיווק ועוד. מרכיבים אלו הותאמו לצורך הערכת השווי הממוצע.

עוד הובאו בחשבון ערכי שווי במגדלי משרדים סמוכים.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

9.10. **מקדמים**

הובא בחשבון כי קיימת תוספת שווי לכל קומה, אשר הולכת ופוחתת באופן יחסי מקומה 20 ומעלה. שטח מרפסות בקומה 3 הובא במקדם 0.3.

9.11. **תחזיות וגורמי מפתח**

מצב שוק המשרדים – בהתאם למחקר שנערך על ידי קבוצת גיאוקרטוגרפיה מתאריך 7/2017 עבור קבוצת אשטרום וחברת דן, לעניין היצעים, מחירים ותחרות במתחם BBC בני ברק, עולה כי באזור עסקים זה, נכון לתחילת 2017 קיימים כ- 250,000 מ"ר עד 300,000 מ"ר משרדים כאשר בטווח הרחוק יהיו במתחם כ- 1,000,000 מ"ר לתעסוקה במצטבר בהתחשב בהגדלת הזכויות בחלק מהפרוייקטים העתידיים והשטחיים שכבר קיימים.

נמצא כי כיום באזור ה BBC מצויים מלבד פרוייקט LYFE עוד כ 137,000 מ"ר למשרדים בשלבי הקמה שונים.

מרכיב נוסף ביחס לביקוש העתידי הינו השפעה אפשרית של עבודות הרכבת הקלה באזורי הביקוש הקיימים אשר יתכן ויטו ביקושים לאזור ה -BBC המהווה חלופה טובה הן בשל מיתוגו ונגישותו התחבורתית הטובה, הן בשל קרבתו לצירים ראשיים והן בשל מיקומה של תחנת הרכבת באזור.

מדובר בהיצע שטחים משמעותי בתקופה הקרובה אשר יתכן וישפיע על קצב השיווק עתידי בחלופה של שיווק קומות נפרדות אשר סביר כי יתפרש לתקופה ארוכה יותר.

תחזיות אלו לא הובאו בחשבון, הנחת העבודה כי מרכיבים אלו מגולמים בעסקאות השוואה ונתוני ההשוואה השונים.

9.12. **הפחתה לגודל**

היקף השטחים להם הוערכה הפחתה לגודל הינה כמפורט:

- **משרדים** : שטח של כ- 10,568 מ"ר ברוטו, ברמת מעטפת, בקומות 3 ו – 31-36.
- **חניות** : 155 מקומות חניה תת קרקעיים, מתוכם 105 מקומות חניה בודדים ו 25 מקומות חניה כפולים.

הובא בחשבון כי מדובר בעסקה בהיקף גדול אשר בה יתרונות שיווקים והן מימוניים, וכן מדובר ברכישה המהווה עוגן משמעותי.

לאור האמור ושקלול מרכיבים נוספים הובאה בחשבון הפחתה לגודל של 8% מהשווי הממוצע, ראה הרחבה מטה.

9.13. **מע"מ** – ערכי השווי אינם כוללים מע"מ כמקובל בנכסים מסוג זה.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

10. הפחתה לגודל

להלן נתונים מהם ניתן ללמוד על הפחתה לגודל בעסקאות מסוג זה:

- **עסקאות בנכס**

עסקאות קשורות ל – 5 קומות (להלן: עסקה א') – בין החודשים 12/2016 -2/2017 נערכו עסקאות מכר לקומות 6, 7, 26, 27 ו– 28. ע"פ הנמסר לנו עסקאות אלו קשורות זו בזו וניתן לראות בהם כעסקה המגלמת היקף שטחים גדול, מדובר בהיקף שטחים של 5 קומות וכ- 7,390 מ"ר.

השוואת עסקאות אלו לעסקאות נוספות שבוצעו במועדים סמוכים בנכס, תוך כדי התאמות נדרשות, מגלמות הפחתה לגודל של **בין כ 3.5% ל – 6%.**

הערה: 3.5% הינה הפחתה ביחס לעסקה אשר כללה 2 קומות.
6% הינה הפחתה ביחס לעסקאות של קומה בודדת.

להלן דוגמאות לפערי השווי בין העסקאות:

עסקת 5 קומות מול עסקת 2 קומות.
סמוך למועד עסקה א', בתאריך 13.12.2016 בוצעה עסקה קטנה יותר בהיקף של 2 קומות, בקומות 8-9.

השוואת עסקה זו למחיר ששולם עבור קומה 7[4] בעסקה א' (5 קומות) תוך שקלול הפרש השווי בגין פערי קומות, משקף **פער של כ- 3.5% בין העסקאות.**

עסקת 5 קומות מול עסקת קומה טיפוסית בודדת.
סמוך לעסקה א', בחודש 8/2017 בוצעה עסקה קטנה יותר בהיקף של קומה טיפוסית בודדת, בקומה 5.

השוואת עסקה זו למחיר ששולם עבור קומה 6 בעסקה א'(5 קומות) תוך שקלול הפרש השווי בגין פערי קומות, משקף **פער של כ- 6% בין העסקאות.**

- **הכרעות שמאיות** מסקירת שומות מכרעות נמצא כי מקדם ההפחתה המקובל הינו בין 5% ל – 10%, בהתאם לשטח המוערך.
  פסיקות לדוגמא: שושי שרביט – החרושת 14 אזה"ת רמת השרון, אריה אריאל – מתחם יצחק שדה (חסן ערפה) תל אביב, ארז כהן – הכישור 1 אזה"ת חולון.

- **שונות** – מהתייעצות עם יזמי ומשווקי נדלן שונים עולה כי מקדם ההנחה המקובל להיקף השטחים המוערך וביחס לקומה בודדת הינו עד 12%.

בהתחשב בנתונים המפורטים מעלה ונתונים נוספים, ומנסיוני המקצועי מוערך מקדם הפחתה ראוי בגבולות של 8%.

[4] נבחרה קומה 7 לצורך התאמה מינימאלית לקומה

11. ערכי שווי

11.1. שווי ממוצע למ"ר בנוי משרדים בנשוא חוות הדעת (ללא התאמה לגודל):

להלן נתוני השוואה מהם ניתן ללמוד על השווי הממוצע בפרוייקט :

✓ **עסקאות בנכס**

הוצגו בפני עסקאות המכר אשר נערכו בנכס הנדון.

העסקאות בוצעו בין החודשים 12/2016 ועד ל – 8/2017 , להלן מחירי מכירה ממוצעים בחתך קומות נמוכות וגבוהות :

חלק בבניין	קומות	ממוצע
LOW-ZONE	4-20	9,775 ₪
HIGH-ZONE	25-30	11,942 ₪

* הערה – ע"פ הנמסר לנו חלק מהעסקאות היו עסקאות קיצון ונחתמו תחת תנאים מיוחדים.

✓ **הערכות נוספות במקרקעין**

בחוות דעת שמאית מתאריך 8.3.2017, שנערכה במקרקעין לטובת ביצוע עסקת ליווי פיננסי, על ידי משרד השמאים ירון ספקטור, הוערך מחיר מכירה בש"ח למ"ר משרדים ברוטו (לא כולל מע"מ) ברמת מעטפת, בממוצע, בגבולות **10,891** ₪.

הערות

- השווי אשר נקבע הינו ממוצע לכלל הקומות, 3-38.
- נתוני ההשוואה בחוות דעת זו לשטחים בנויים הינם נתוני היצע כמפורט :
  - **היצע למכר מגדל ב.ס.ר 4** - היצע למשרדים בנויים ברמת מעטפת הנעים **בין 8,200** ₪ **למ"ר** לשטח של 425 מ"ר, ברמת מעטפת בקומה גבוהה, **ועד 9,500** ₪ **למ"ר** לשטח של 160 מ"ר.
  - **היצע למכר במגדל ויטאוור**- היצע למשרדים בנויים ברמת מעטפת הנעים **בין 9,300** ₪ **למ"ר** לשטח של 398 מ"ר, ברמת מעטפת בקומה 9 **ועד 9,500** ₪ **למ"ר** לשטח **ועד 10,040** ₪ **למ"ר** לשטח של 236 מ"ר ברמת מעטפת בקומה 18.
  - **היצע לדמי שכירות למשרדים סמוכים** – הנעים בין 55 מ"ר לשטח של 1,000 מ"ר בגמר מלא ועד 72 ₪ למ"ר לשטח של 315 בגמר מלא (נתונים מדצמבר 2015)
  - **היצע למכר במגדלי ב.ס.ר (גמר מלא)** – נתוני היצע בקומות גבוהות (מעל לקומה 30) בתמורה **לכ- 15,200** ₪ **ברמת גמר מלא ברמה גבוהה.**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 תל-אביב | נמל תל-אביב 36א'
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

✓ **בקרה - שווי ממוצע למ״ר בנוי משרדים <u>בסביבת הנכס</u> (ללא התאמה לגודל)**

להלן דוגמאות לעסקאות השוואה ממגדלי משרדים סמוכים, יובהר כי מגדלים אלו הינם מגדלים מאוכלסים ופעילים כבר מס׳ שנים על כן ערכי השווי מגלמים בין היתר את המוניטין של הפרויקט, כמו כן סביר להניח כי מדובר בעסקאות המשקפות רמת גמר.

להלן פרוט עסקאות מכר מתוך מאגרי מס שבח :

מגדל	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	מחיר מוצהר	שטח ברוטו במ״ר	מחסן	חניות	שווי מותאם , מנוטרל חניות ומחסנים
ב.ס.ר 2	29/05/2017	6196	397	110	**12**	₪ 4,342,000	275			₪ 15,633
ב.ס.ר 2	09/03/2017	6196	397	105	**30**	₪ 12,450,800	594	13	12	₪ 16,849
ב.ס.ר 2	09/03/2017	6196	397	106	**31**	₪ 2,562,800	136		3	₪ 14,919
ב.ס.ר 1	04/06/2017	6203	223	61	**23**	₪ 37,000,000	2,049		48	₪ 14,085
ב.ס.ר 1	17/05/2015	6203	223	20	**5**	3,850,000	226		3	₪ 16,672
ב.ס.ר 1	30/12/2014	6203	223	36	**11**	1,065,000	72			₪ 14,895
ב.ס.ר 1	20/11/2014	6203	223	22	**5**	2,600,000	147			₪ 18,724
ב.ס.ר 1	18/02/2016	6203	223	55	**20**	15,575,000	1,100	34	25	₪ 10,511
ב.ס.ר 3	22/06/2016	6196	104	7	**3**	1,050,000	59.00		-	₪ 19,576
ב.ס.ר 3	27/12/2016	6196	104	130	**33**	2,432,000	145.00		2	₪ 13,819
ב.ס.ר 3	08/01/2017	6196	104	141	**35**	4,050,000	305.00		1	₪ 11,648
ממוצע	17/06/2016				19		רמת גמר			₪ 15,212
הפחתה לגמר מלא - סטנדרט גבוה (דקל יולי 2017)										₪ 1,760
ממוצע לרמת מעטפת										₪ 13,452

✓ **סקר גיאוקרטוגרפיה 7/2017** - מחקר שנערך עבור קבוצת אשטרום וחברת דן, מתאריך 7/2017, על ידי קבוצת גיאוקרטוגרפיה לעניין היצעים, מחירים ותחרות במתחם BBC בני ברק.

להלן תמצית מסקנות הסקר הרלוונטיות לחוות הדעת:

- מחירי מכירה ממוצעים למ"ר משרדים בבני ברק, בבניינים מאוכלסים הינם בממוצע:

  <u>עד קומה 20</u> **- 10,163 ₪ למ"ר.**

  <u>מקומה 20 ומעלה</u> **- 11,142 ₪ למ"ר** שטחים מעל 600 מ"ר – 10,314 ₪

- משרדים שנמכרו בהיקף של קומת משרדים (-/+) נמכרו בשנה האחרונה ברמת מחירים של **כ- 9,500 ₪ - 10,500 ₪ למ"ר** שחלק גדול מהם בקומות שמעל לקומה 20.

- מחירי מכירה ממוצעים למ"ר משרדים בבני ברק, בניינים מאוכלסים ברמת מעטפת:

מגדל/בניין	מחיר ממוצע במהלך 2016-2017 (אלא צויין אחרת)
בית נועה	9,800 ₪
בסר 4 (עד קומה 20)	9,700 ₪
בסר 4 (מעל קומה 20)	11,000 ₪
בסר 3 (שנת 2014)	10,500 ₪
V TOWER (שנים 2015-2016)	10,000 ₪ - 11,000 ₪

- דמי שכירות למשרדים ברמת גמר נעים בין 70 ₪ - 80 ₪ למ"ר בשנה וחצי האחרונות ועם שונות בין המגדלים והשוכרים.

  שוכרים ועוגנים גדולים יכולים להגיע לשכירויות של כ 70-80 ₪ בקומות גבוהות ברמה של 60 ₪ בקומות הנמוכות.

  שוכרים וגדולים מאוד ובחוזים ארוכי טווח יכולים להגיע גם לשכירות של כ 55-66 ש"ח למ"ר.

<u>סיכום</u>

בהתחשב בעסקאות המכר אשר בוצעו בנכס, נתוני הבקרה, התאמתם למועד הקובע, גובה קומה, מאפייני העסקאות, יחס ברוטו נטו בקומות הגבוהות ועוד, שווי למ"ר משרדים ברוטו ללא התאמה לגודל הינו כמפורט:

- **קומה 3 - 9,200 ₪**
- **קומות 31-36 - 12,000 ₪**

11.2. **ממוצע שווי לחניה <u>בנשוא חוות הדעת</u> (ללא התאמה לגודל)**

ממוצע עסקאות השוואה למקום חניה בודד	124,167 ₪
ממוצע עסקאות השוואה למקום חניה כפול	180,000 ₪

<u>סיכום</u>

בהתחשב בעסקאות המכר אשר בוצעו בנכס, נתוני הבקרה, התאמה למועד הקובע, מאפייני העסקאות ועוד, הנני קובע כי שווי למקום חניה הינו כמפורט:

- **חניה בודדת - 120,000 ₪**
- **חניה עוקבת - 180,000 ₪**

12. **<u>ניתוח רגישות</u>**

נתבקשתי לבצע ניתוח רגישות השווי בחתך של דמי שכירות ושיעורי היוון.

לעניין זה יוער כי בהתאם לפרסומי אגף שומת מקרקעין[5] שיעור התשואה הממוצע למחצית השניה של שנת 2016 בנכסי משרדים הינו כ – 7.8%.

להלן ניתוח הרגישות:

		שיעור היוון					
		6%	**6.50%**	**7.50%**	**7.80%**	**8%**	**8.50%**
דמי שכירות (מעטפת)	**50** ₪	10,000 ₪	9,231 ₪	8,000 ₪	7,692 ₪	7,500 ₪	7,059 ₪
	60 ₪	12,000 ₪	11,077 ₪	9,600 ₪	9,231 ₪	9,000 ₪	8,471 ₪
	70 ₪	14,000 ₪	12,923 ₪	11,200 ₪	10,769 ₪	10,500 ₪	9,882 ₪
	80 ₪	16,000 ₪	14,769 ₪	12,800 ₪	12,308 ₪	12,000 ₪	11,294 ₪
	90 ₪	18,000 ₪	16,615 ₪	14,400 ₪	13,846 ₪	13,500 ₪	12,706 ₪

[5] סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2016, פורסם ב 25.5.2017

13. השומה

לאור האמור לעיל, ערכי השווי בנשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג', הינו בגבולות:

		ללא הפחתה לגודל		הפחתה לגודל העסקה 0.92	
שווי מ"ר מבונה ברוטו בקומות 31-36 ברמת מעטפת		12,000	₪	11,000	₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו בקומה 3 ברמת מעטפת		9,200	₪	8,500	₪
אומדן שווי מרפסת בקומה 3	0.3	2,760	₪	2,500	₪
אומדן שווי חניה בודדת		120,000	₪	110,000	₪
אומדן שווי חניה עוקבת		180,000	₪	166,000	₪

6. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, על פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד.
- אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

ובאתי על החתום

אריה קמיל
שמאי מקרקעין

36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 .פ | T. 972-(0)3-6961250 .ט

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל

אשטרום נכסים בע"מ

אשטרום נכסים בע"מ ("החברה")

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו - 2005

חלק ראשון

1. **שמה של החברה**: אשטרום נכסים בע"מ.

2. **סוג האסיפה הכללית, המועד והמקום לכינוסה**

אסיפה מיוחדת של בעלי מניות של החברה (להלן: "**האסיפה**"). האסיפה תתכנס ביום **ב', 13 בנובמבר, 2017** בשעה **12:00** במשרדי החברה, ברח' קרמניצקי 10 (קומה 3), תל אביב (להלן: "**משרדי החברה**").

3. **פירוט הנושאים שעל סדר היום אשר לגביהם ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה**

3.1. **אישור התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום בהסכם למכירת שטחים בפרויקט LYFE**

אישור התקשרות החברה ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ (להלן: "**דן**") עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה בהסכם למכירת **10,568 מ"ר ברוטו** שטחי משרדים ו- **155** חניות במגדל הראשון בפרויקט LYFE שבבני ברק אשר החברה יחד עם דן הינם היזמים בו (בחלקים שווים).

4. **המועד והשעה שניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות**

ניתן לעיין בנוסח המלא של הנושא שעל סדר היום ובכל מסמך הנוגע לעסקה עם בעל שליטה ובמסמכים בהתאם לתקנה 5 לתקנות בעל שליטה, במשרדי החברה, בימים א'-ה' בשעות העבודה המקובלות, לאחר תיאום מראש עם מזכירות החברה בטלפון: 03-6231330, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית (ככל שתהיה).

5. **הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות באסיפה הכללית**

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה המפורטת בנושא שעל סדר היום, הינו רוב רגיל בהצבעה במניין קולות ובלבד כי יתקיים בה אחד מאלה: (1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות, שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. על מי שיש לו עניין אישי תחולנה הוראות סעיף 276 לחוק החברות. (2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

בחלק השני לכתב הצבעה זה, מוקצה מקום לסימון קיומה או היעדרה של עניין אישי ו/או מאפיין אחר של בעל המניות, כנדרש על פי סעיף 275 לחוק החברות התשנ"ט- 1999 (להלן: "חוק החברות) ולתיאור העניין האישי או מאפיין כאמור. יובהר, כי מי שלא סימן קיומו או היעדרו של עניין אישי ו/או מאפיין כאמור, או סימן "כן" אך לא תיאר את מהות העניין האישי ו/או המאפיין, לא תבוא הצבעתו במניין הקולות.

6. **<u>תוקף כתב ההצבעה</u>**

כתב ההצבעה יהיה בתוקף רק אם צורפו לו המסמכים הבאים והוא הומצא לחברה (לרבות באמצעות דואר רשום) כדלקמן:

<u>בעל מניות לא רשום</u> (דהיינו: מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר הבורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים) – נדרש להמציא לחברה אישור בעלות, וזאת עד 4 שעות לפני האסיפה או לחלופין, במקרה של הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית - עד מועד נעילת המערכת האלקטרונית (6 שעות לפני מועד האסיפה) כמפורט בסעיף 7 להלן.

<u>בעל מניות רשום</u> (בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה) – נדרש להמציא צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות וזאת עד 4 שעות לפני מועד האסיפה.

כתב הצבעה שלא הומצא בהתאם לאמור בסעיף זה יהיה חסר תוקף.

לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי החברה.

7. **<u>מועד נעילת המערכת</u>**

בעל מניה לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר החל מתום המועד הקובע ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה ("**מועד נעילת המערכת**"), אז תיסגר מערכת ההצבעה האלקטרונית, קרי שעה **6:00** בבוקר ביום **ב', 13 בנובמבר 2017**. ההצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או ביטול עד מועד נעילת המערכת ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לאחר מועד זה.

יצוין, כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניות בעצמו, באמצעות שלוח, תיחשב מאוחר להצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (או באמצעות כתב הצבעה).

8. **<u>מען החברה למסירת כתבי הצבעה והודעות עמדה</u>**

משרדי החברה.

9. **<u>המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה</u>**

עד 10 ימים לפני מועד האסיפה, דהיינו עד לא יאוחר מיום **3 בנובמבר 2017**. ההודעה כאמור תישלח על חשבון בעל המניות השולח.

10. **<u>המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה</u>**

עד 5 ימים לפני מועד האסיפה, דהיינו עד לא יאוחר מיום **8 בנובמבר 2017**.

11. **<u>כתובת ההפצה של אתרי האינטרנט שמצויים בהם כתבי הצבעה והודעות העמדה:</u>**

אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: www.magna.isa.gov.il .

אתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: http://maya.tase.co.il.

12. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

13. חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות, ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר פרסומו באתר ההפצה או שלאחר המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם הודיע בעל המניות כי הוא לא מעוניין בכך או שהוא מעוניין לקבלת קישורית כאמור או כתבי הצבעה או הודעות עמדה בדואר תמורת תשלום.

14. בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה 5% או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה, שאינן מוחזקות בידי בעל שליטה בחברה, כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, זכאי לעיין בכתבי ההצבעה כמפורט בתקנה 10 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו – 2005.

כמות המניות המהווה 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, נכון ליום פרסום כתב הצבעה זה, הינה: 4,323,656 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.

כמות המניות המהווה 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה, נכון ליום פרסום כתב הצבעה זה, הינה 1,688,318 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.

15. לאחר פרסום כתב הצבעה זה ייתכן ויהיו שינויים בנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, לרבות הוספת נושאים לסדר היום וכן, עשויות להתפרסם הודעות עמדה. ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה (ככל ויהיו שינויים בסדר היום ו/או יתפרסמו הודעות עמדה כאמור) באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ המפורטים בסעיף 11 לעיל.

16. בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית תומצא לחברה עד 7 ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור ודירקטוריון החברה החליט כי נושא זה מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תפרסם החברה הודעה מתוקנת על זימון אסיפה כללית זו וכתב הצבעה מתוקן, וזאת לא יאוחר, משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום כאמור לעיל.

<u>בעל מניות יציין את אופן הצבעתו בחלק השני לכתב הצבעה זה</u>

אשטרום נכסים בע"מ ("החברה")

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו – 2005

בקשר עם דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר, 2017

חלק שני

שם החברה: אשטרום נכסים בע"מ

מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה): משרדי החברה, ברח' קרמניצקי 10, תל אביב

מספר החברה: 520036617

מועד האסיפה: 13 בנובמבר, 2017 בשעה 12:00

סוג האסיפה: מיוחדת

המועד הקובע: 15 באוקטובר, 2017

פרטי בעלי המניות:

1. שם בעל המניות: ______________________ 2. מספר זהות: ______________________

3.אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית	4. אם בעל המניות הוא תאגיד
מספר דרכון: ____________________	מספר תאגיד: ____________________
המדינה שבה הוצא: ______________	מדינת ההתאגדות: ____________________
בתוקף עד: ____________________	

5. האם בעל המניות הוא בעל עניין[1] / נושא משרה בכירה[2] / משקיע מוסדי (לרבות מנהל קרן)[3] / אף אחד מאלה* (יש לסמן את החלופות הרלבנטיות)

בעל עניין	נושא משרה בכירה	משקיע מוסדי (לרבות מנהל קרן)	אף אחד מהם

* במידה והמצביע המנוי לעיל הצביע על פי ייפוי כוח, יינתנו הפרטים האמורים לעיל גם בקשר למייפה הכוח.

---

[1] כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

[2] כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

[3] כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), תשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעותו בחוק השקעות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

אופן ההצבעה:

הנושא שעל סדר היום	אופן ההצבעה (1)			האם אתה בעל שליטה בחברה או בעל עניין אישי בהחלטה? (2)	
	בעד	נגד	נמנע	כן(3)	לא
אישור התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום בהסכם למכירת שטחים בפרויקט LYFE.					

(1) אי סימון יחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.

(2) בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.

(3) נא פרט בהמשך במקום המיועד לכך מתחת לטבלה.

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1) לחוק החברות) – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות.

לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה – כתב הצבעה זה תקף בצירוף צילום תעודות זהות/דרכון/תעודת התאגדות.

פרטים אודות עניין אישי באישור ההחלטות המוצעות

פרטים בקשר עם היותי בעל עניין אישי באישור ההחלטה המוצעת:

____

____

____

תאריך: ________________ **חתימה:** ________________