

אשטרום נכסים בע"מ

(להלן: "החברה")

7 —————— 8

באוקטובר נובמבר, 2017

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הندון: זוח מיידי בדבר כניסה אסיפה כללית מיוחדת

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומילדיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומילדיים"), 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") ניתנתן בזאת הודעה על כניסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה (להלן: "האסיפה" או "האסיפה הכללית"), שתתקיים ביום ה-20 בנובמבר 2017, בשעה 12:00, במשדי החברה, ברח' קרמנצקי 10 (קומה 3), תל אביב (להלן: "משדי החברה").

1. על סדר יומה של האסיפה הכללית

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

אישור התקשרות החברה ודין חברת 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 הראשוני בפרויקט LYFE שבبني ברק¹ (להלן: "הפרויקט" ו- "הმັກ", בהתאם), אשר החברה ייחד עם דן הינם היוצרים בו (בחלקים שווים) (להלן בלבד: "המכרות" ו- "ההסכם", בהתאם).

2. תיאור העיקריים התקשרות בהסכם

2.1. בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 22 באוגוסט² 2017 בדבר הצעה שהתקבלה אצל המוכרות מ_kbוצת אשטרום לרכישת 10,568 מ"ר ברוטו שטחי משרדים ו- 155 חניות במגדל הראשוני בפרויקט (להלן: "הצעת הרכישה"), ביום 1 באוקטובר 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 27 בספטמבר 2017, שבתבה כועדה עצמאית ובתמי תלויה, את התקשרות המוכרות בהסכם למכירת המכר (כהגדתו לעיל) ל_kvוצת אשטרום.

¹ לפרטים בדבר הפרויקט ראו דיווח מיידי מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 016719-01-01-2016) וכן, בסעיף 3.13.2.4 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 023818-01-01-2016).

² אסמכתא מס': 085260-01-01-2017.

- 2.2. הממכר ימוקם בקומה 3 ובקומות 31-36 של המגדל הראשון בפרויקט ויכלול 155 מקומות חניה תת קרקעיים כשמתווכם 105 מקומות חניה בודדים ו- 25 מקומות חניה כפולים (לעיל ולהלן: "חניות").
- 2.3. כמו כן, ככל והMOREות יזכו במכרז להשכרת חניון תת קרקעי שיוקם לצמוד לפרויקט (להלן: "חניון הנוסף"), אשר למיטב ידיעת החברה בכוונת עירית בני ברק להקים, קבוצת אשטרום התחייבת כלפי המOREות לשאת בהתחייבות "back to back" כלפי עירית בני ברק לכל הוצאה שתושת על המOREות כתוצאה מהה��יות האמורה, על פי חלקה היחסית בשימוש בחניון הנוסף. קבוצת אשטרום התחייבת לשכור בין 100 ל- 150 חניות מtower כ- 320 חניות שצפויות להיכלול בחניון הנוסף.
- 2.4. מועד המסירה המשוער של החזקה בממכר הינו ביום 30 באוקטובר 2021 (להלן: "מועד המשירה החוזי")
- 2.5. י הציוני כי ההסכם כולל הוראות כאמור בהסכם למכירת נכסים מסווג הממכר וכן הוראות הדומות להוראות בהסכם שנחתמו עם צדי ג' בפרויקט, ובכלל זה הוראות ביחס למועד תשלום התמורה, תשלום נספחים (לרוב מיסים), בטוחות, ערבות, הצהרות, מועד מסירה, תיקוני ליקויים בנכס ועד.
- mobhaber בזאת, כי תנאיו העיקריים של ההסכם (לרובות נספח השינויים המצורף אליו) אינם שונים באופן מהותי מהסכם בהם המOREות התקשרו במהלך העסקים הרגילים עם צדי ג' שרכשו שטחים בבניין הראשוני בפרויקט, בשים לב לגודל השטח הנרכש ולהיקף העסקה.
- 2.6. התמורה בגין המשרדים לlokומות 31-36 (לא חניות) תעמוד על סך של 13,200 ש"ח למ"ר ברוטו³ וההתמורה בגין המשרדים בקומה 3 (לא חניות) תעמוד על סך של 9,000 ש"ח למ"ר ברוטו⁴, 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 וב בגין כל מקום חניה כפול על סך של 170,000 ש"ח (להלן: "התמורה בגין החניות").
- 2.8. התמורה הכוללת בגין החניות וב בגין שטחי המשרדים תעמוד על סך של 149,099,936 ש"ח (לא כולל שטח המרפשת להיות שגודלו אינו ידוע למועד דוח זה).
- 2.9. י הציוני כי התמורה בגין הממוכר תשולם בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד תשומות הבניה (להלן: "המדד") עד למועד התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום⁵, כאשר המדד הבסיסי הינו המדד שייהיה ידוע במועד חתימת ההסכם. כמו כן, התמורה בגין שטחי המשרדים, התמורה בגין החניות והפרשי ההצמדה הניל' ישולמו בתוספת מע"מ כדין.
- התמורה בגין שטח המשרדים וההתמורה בגין החניות, הפרשי ההצמדה למדד והמע"מ בגיןם יקרוו להלן "התמורה".
- 2.10. **התמורה בגין הממוכר תשולם למוכר בהתאם לתנאים הבאים:**

³ בהתאם לשיטת המדידה הקבועה בהסכם.

⁴ ראה העירה 3 לעיל.

⁵ בהתאם להוראות שיפורטו בנספח התשלומים שיוצרף להסכם.

א. במעמד חתימת ההסכם קבוצת אשטרום תשלם 7% מסכום התמורה למוכרות. סכום זה יופקד בחשבן נאמנות מיוחד שייפתח על ידי המוכרות וזאת עד להנפקת פנקס שוברים בהתאם להוראות ההסכם.

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

ג. בתום 12 חודשים ממועד קבלת היתר בניה, תשלום 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 תשלום 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 צדי כי בפרויקט, בכפוף לשינויים המחייבים.

3. **שמות בעלי השיטה, הזכויות המקנות להם שליטה בחברה ומהות עניינם האישי**

3.1. נכוון למועד דוח זה, רואה החברה בקבוצת אשטרום כבעל השיטה בחברה. למייטב ידיעת החברה, קבוצת אשטרום הינה חברה ציבורית אשר מנויותיה רשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ. למייטב ידיעת החברה, בעלת השיטה בקבוצת אשטרום הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופטוח בע"מ (להלן: "יונדקו") אשר מחזיקה, נכון למועד דוח זה, בכ- 58.72% מהוניה המונפק והנפרע של קבוצת אשטרום.

למייטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטיט הרשותה בישראל, אשר 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 וחימי גירון (1977) בע"מ, חברה פרטיט בשליטתם המלאה של גיל גירון ודפנה לוי באמצעות חברות פרטיטות בעלותם ושליטתם המלאה; (2) 33.33% מוחזקים בידי השקעות נסבאום בתיה ויוחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטיט בשליטתם המלאה של אברהם נסבאום ומיכל זהבי באמצעות חברות פרטיטות בעלותם ושליטתם המלאה; (3) 15.31% מוחזקים בידי השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטיט בשליטתם המלאה של ליפה ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר באמצעות חברות פרטיטות בעלותם ושליטתם המלאה; (4) 10.93% מוחזקים בידי השקעות רוביין (רוביין) לימון באמצעות חברות בעלותם ושליטתם המלאה; (5) 7.10% מוחזקים בידי השקעות מיבלים (1981) בע"מ, חברה פרטיט בשליטתן המלאה של נורית מור וורדה ליפשיץ באמצעות חברות פרטיטות בעלותן ושליטתן המלאה.

לאור האמור, למייטב ידיעת החברה, בעלי המניות העשוים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, מכוח שיתוף פעולה ביןיהם בכל הקשור להחזקותיהם בחברה, הינם בעלי השיטה בחברה המפורטים לעיל, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיטות בעלותם ושליטתם המלאה, קרי ה"יה": גיל גירון, דפנה לוי, אברהם נסבאום, מיכל זהבי, ליפה ויהודית משורר, ירון משורר, סיגל משורר, נעמה (רוביין) לימון, יונתן רוביין, יורם רוביין, נורית מור וורדה ליפשיץ.

3.3. נוכח המתוואר לעיל לקבוצת אשטרום ולבעלי המניות העשוים להיחשב כבעלי שליטה כמותואר לעיל בחברה קיימים עניין אישור התקשרות בהסכם.

4. הדרך שבה נקבעה התמורה ותיאור הליך עבוזת הוועדה

4.1. למיטב ידיעת החברה, עבור לקבלת הצעת הרכישה, נהלו נציגי דן (שותפה של החברה במחצית מהפרויקט) משא ומתן מול קבוצת אשטרום (באופן בלעדיו) באשר לתנאי העסקה. כפי שנמסר לחברה ההצעה הרכישה אושרה על ידי דירקטוריון דן. יחד עם זאת ולמען זהירות, הייתה 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% מdoch האפס של הליווי הבנקאי בפרויקט, לתקופה בת כ- 24 חודשים החל מיום החתימה על הסכם האופציה, החליט דירקטוריון החברה, לדון בעסקה האמורה עסקה חריגת עם בעל השכלה ולפיכך להסמיך את ועדת הביקורת, שככל חברה הינם דירקטורים בלתי תלויים, לדון כועדה מיוחדת, עצמאית ובלתי תלויות בהצעת הרכישה (להלן: "הועדה") וכן חברי הוועדה אינם בעלי עניין בחברה או בקבוצת אשטרום ואין בהם עניין אישי בהתקשרות בהסכם. לפירות מועד ישיבות הוועדה והנוכחים בה ראה סעיף 8 להלן.

4.2. הוועדה הוסמכת לבחון את תנאי ההצעה ובכלל זאת את תנאי המשפטרים והמשפטים של ההסכם והוסמכת לנחל מוו"מ אל מול קבוצת אשטרום (בהתאם לצורכי) למען מ כסום התמורה עבור המוכרות בעסקה האמורה וכן כדי לגבש המלצות לדירקטוריון החברה בקשר עם ההתקשרות בהסכם.

4.3. בהתאם הוסמכת הוועדה לבחור באופן עצמאי יועצים משפטיים וככלליים בלתי תלויים וכן כל יועץ אחר, ככל שתמצא הוועדה לנכון.

במסגרת תפקידיה ופערולתה של הוועדה בוצעו הפעולות הבאות:

a. **מינוי יועץ משפטי בלתי תלוי**

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

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

ביום 17 באוגוסט 2017 לאחר שהוועדה קיימה דיון בעניין כאמור, ולאחר שהתקבלה הצהרה מעו"ד דוד גוטليب, משרד שניצר, גוטليب, סאמט ושות', בוועדת הביקורת לפיה לייעץ המשפטי אין ולא ידוע לו על קשרים עסקיים בין החברה ו/או לבעל השכלה בה, הוחלט לאשר את מינויו של הייעץ המשפטי כייעץ משפטי בלתי תלוי של הוועדה.

b. **הזמנת הרכבת שווי למכרז ממערך שווי חיצוני בלתי תלוי**

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

לאחר שמר אריה קAMIL הצהיר בפני הוועדה כי אין ולא ידוע לו על קשרים עסקיים בין משרדיו לחברה ו/או לבעלת השליטה בה, בחרה הוועדה באриיה קAMIL שהינו בעל רקו מוכח בהערכות מקרקעין מהסוג שבندון ובדיונים מול רשות ניירות ערך, לשמש כשמאי של הוועדה.

כמו כן, לצורך בחינת הצעת הרכישה, בchnerה הוועדה את תנאי הרכישה של צדי ג' בפרויקט וכן קיבלת הערכת שווי ממאריה קAMIL ממשרד קAMIL, טרנסקי, רפאל, שmai מקרקעין חיוני ובלתי תלוי, המצורפת נספח א' לדוח זימון זה.

יובהר כי, למאריה קAMIL לא הוצאה הצעת הרכישה של קבוצת אשטרום.

ג. **קיום הליך תחרותי**

לאחר שהוסברו לחבריו הוועדה על ידי היועץ המשפטי עיקרי הוראות סעיף 11(ב) לחוק החברות בקשר עם קיומו הליך תחרותי, הוועדה בchnerה האם ניתן לקוימים הליך תחרותי ביחס להתקשרות בהסכם והגיעה לכל מסקנה כי הליך תחרותי אינו מעשי ורלוונטי, בנסיבות המיעודות של העניין ובהתאם קיימו הליכים אחרים, כמוポート להלן.

עדמת הוועדה, מבוססת, בין היתר, על כך שהתקבלה ההצעה רכישה קונקרטית המוגבלת בזמן מקבוצת אשטרום וכן כי קיימים קושי לחברה לבצע תהליך תחרותי הוואיל ועיסוקה של החברה ביחד עם שותפה, דן, הינו למכור את כל הקומות בפרויקט וכי הקומות שאמורות להימכר לבבעלת השליטה היו נמכרות לכל צד שלישי אחר, והמטרה היא לבחון כי התמורה המוצעת על ידי קבוצת אשטרום הינה רואה ואינה מיטיבה עם בעל השליטה. לאחר שהועדה בchnerה את הנושא, אישרה הוועדה כי לאור מבנה העסקה והעדר יכולת לקוימים הליך תחרותי של ממש בעניין, קבלת הערכת שווי ביחס לשווי הראוי של הנכסים שיימכרו לבעל השליטה ממשאי מקרקעין חיוני בלתי תלוי, מהוועה "הליך אחר" שיש בו מושם חלופה אפקטיבית לקיומו הליך תחרותי כמשמעותו בסעיף 117 לחוק החברות.

ד. **הכללים שהחילה על עצמה הוועדה**

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

1. דיויני 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 ופרטיו הפROYיקט על ידי חלק מנושאי המשרה הרלוונטיים, אשר כאמור השתתפו בדיוני הוועדה רק לצורך הצגת הנושא ולביקשת חברי הוועדה.

2. דיויני הוועדה, שיקוליה, הנ吐נים שיוצגו בפניה וכל מידע אחר שיוצג בפני הוועדה יהיו חשויים בפני החברה ו/או בעלי השליטה בה ו/או מי מטעמה.

5. **האישורים הנדרשים וה坦אים לביצוע ההסכם**

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

6. נימוקי הוועדה וديرקטוריון החברה

עודת הביקורת וديرקטוריון החברה אישרו את הצעת הרכישה של קבוצת אשטרום וכן את תנאי החסם בהתבסס על הנימוקים שלහן:

- 6.1. עסקת המכירה ותנאי החסם נקבעו לאחר משא ומתן עם קבוצת אשטרום, שנוהל בלבד בצדית על ידי נציגי חברת דן, השותפה של החברה בפרויקט שגם לה אינטראס מובהק להשתתף הרוחנית של הפרויקט. הצעה זו אושרה על ידי דירקטוריון דן עקב הגודל המשמעותי של ההשקעה. הובהר, כי למרות שהענקה לדן אופציה לרכישת משרדים בבניין השני של הפרויקט, ניהול המומ"מ היה במונתק 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 ששית מהבנייה, חוסכת עלויות שיווק וזמן לניהול משא ומתן.
- 6.4. המונייטין שיתווסף לפרויקט כתוצאה מכך קבוצת אשטרום רוכשת חטיבת משמעותית בפרויקט.
- 6.5. האפשרות של קבוצת אשטרום לעמוד בהתחייביותה לרכישה, מקלת על הוצאות המימון של הפרויקט.
- 6.6. ההתחייבות "back to back" מצד קבוצת אשטרום להשכרת בין 100 ל- 150 חניות מהሞכורות בחניון הנוסף שיוקם בצדוד לפרויקט (כלל והמווכרות יזכו במכרז להשכרת מקומות חניה, שלמייטב ידיעתן, בכנות עירית בני ברק להקים), נועדה לפטור הן את הצורך של קבוצת אשטרום לחניות נוספות, צורך הנבע מהיקף העסקה, ללא הטלת עלויות נוספות על המווכרות והן על מנת להקל על התחייבות החברה כלפי עיריית בני ברק בקשר עם השכרת החניות.
- 6.7. הערכות השווי של שמיי מקרקעין חיצוני שנקבעו במחיר הנמוך בכ- 15% מהצעת המחיר של קבוצת אשטרום וזאת, בין היתר, לאור היקף העסקה ומתן הנחה לנוגד.
- 6.8. התקאים הлик נאות לאישור עסקת המכירה, לרבות שהטיפול בעסקת המכירה נוהל על ידי ועדת שכל החברה הינה בלתי תלויים בבעלות השליטה בחברה ושניתנו לה כלים לטפל בהכללה בעסקת המכירה ובתווך כך יכולה להתקשר עם יועצים מקצועיים וכלכליים שאינם קשורים לחברת ו/או לבעלת השליטה בה.
- 6.9. אין בעסקת המכירה משום חלוקה כהגדולה בחוק החברות.
- 6.10. הייתה שמכירת המ麥ר הינה לבעלת השליטה והיות שהתמורה הינה סבירה והוגנת, אין חשש סביר שהעסקה תמנע מהחברה את יכולת לעמוד בחוביותיה הקיימות והצפויות בהגעה מועד קיומן.
- 6.11. בשים לב להוראות סעיף 117 (זב) 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 הлик 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 לטובה החברה, וכי התמורה המוצעת לחברה על ידי בעלת השליטה בגין השטחים בפרויקט הינה תמורה סבירה והוגנת מנקודת המבט של בעלי המניות מקרוב הציבור של החברה.

7. שמו של כל דירקטור שיש לו עניין אישי

7.1. הדירקטורים ה"ה גיל גירון, אברהם נוסבאום, יIRON משורר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהתקשרות המתווארת בנושא 1.1 של סדר היום, לאחר שהם נמנים על בעלי השליטה בחברה.

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

7.3. מר אלכס לפישץ בעל עניין אישי מכוח היותו משנה למכיל בקבוצת אשתרים ובשל כך שرعاיתו, הגבי ורדה לפישץ, נמנית על בעלי השליטה בחברה.

7.4.גב' דילה שאשו עשויה להיחשב כבעל עניין אישי מכוח הייתה מועסקת ע"י קבוצת אשתרים.

8. שמות הדירקטורים שהשתתפו בישיבות של הוועדה והדיברטוריון

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 של סדר היום, השתתפו הדירקטורים כדלקמן: ה"ה אבנر נווה (דח"צ), יו"ר הוועדה; מנחם ברנר (דח"צ); הדס גלנדר (דח"צ) וצבי סובל (דב"ת).

בישיבת הדירקטוריון מיום 24 באוגוסט 2017 של סדר יומה דיון בנושא של סדר היום השתתפו הדירקטורים כדלקמן: ה"ה אברהם נוסבאום (דירקטור), יIRON משורר (דירקטור), גיל גירון (דירקטור), אלכס לפישץ (דירקטור), דילה שאשו (דיברטוריית), יצחק רביד (דירקטור), סובל צבי (דב"ת), אבנر נווה (דח"צ), הדס גלנדר (דח"צ) ומר מנחם ברנר (דח"צ).

בישיבת הדירקטוריון מיום 1 באוקטובר 2017, של סדר יומה דיון בנושא של סדר היום השתתפו הדירקטורים כדלקמן: ה"ה אברהם נוסבאום (דירקטור), יIRON משורר (דירקטור), גיל גירון (ديرקטור), דילה שאשו (דיברטוריית), סובל צבי (דב"ת), אבנر נווה (דח"צ), הדס גלנדר (דח"צ) ומר מנחם ברנר (דח"צ).

פרטים נוספים בדבר האסיפה הכללית

9. הרוב הנדרש

הרוב הנדרש לקבלת החלטה המפורטת בנושא של סדר היום, הינו רוב רגיל בהצבעה במניין קולות ובלבד כי יתקיים בה אחד מלאה: (1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות, שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כולל 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 מקרוב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

10. המועד הקובל; זכאות להצביע; הוכחת בעליות; כתוב הצבעה

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

אופן ההצבעה – כל בעל מניות של החברה במועד הקובלע, זכאי להצבעה באסיפה עצמו, באמצעות בא-כוח, ובאמצעות כתוב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 בחוק החברות (קרי, מי שלזוכתו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואומה נכללת בין המניות הרשותן במרשם בעלי המניות על שם חברת לרישומים) ("בעל מניות לא רשותם") זכאי גם להצבעה באמצעות כתוב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפעלת לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968 ("הצבעה אלקטרוני", "מערכת ההצבעה האלקטרונית" ו- "כתב הצבעה אלקטרוני", בהתאם).

בא-כוח להצבעה – בעל מניה רשאי למנות בא כוח כמיופה כוח להצבעה במקומו, אשר אינו חייב להיות בעל מניה בחברה, או במרקחה של תאגיד – על ידי נציג, או על ידי בא-כוח מיופה CRAOI, בכפוף לכך שככל מסמך הממנה בא כוח להצבעה (להלן: "כתב המינוי") ייחתם על ידי הממנה או על ידי בא-כחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד – יעשה המינוי בכתב חתום כדין ובחותמת התאגיד או בחותמת בא כוחו המוסמך. כתב המינוי וכן ייפוי הכוח (אם ישנו) שלפיו נחתם כתב המינוי או העתק מאושר להנחת דעתו של הדירקטוריון, יפקד במשרד הרשות של החברה **פחות ארבעים ושמונה (48)** שניות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדרשת. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לוותר על דרישת זו לגבי כל המשתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את ייפוי הכוח עם תחילת האסיפה.

כתב הצבעה אלקטרוני – כאמור לעיל בכל מניות לא רשום זכאי להצבעה גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתוב הצבעה אלקטרוני תאפשר עד (6) שניות לפני מועד כניסה האסיפה הכללית.

הצבעה בכתב באמצעות כתוב הצבעה והודעות عمדה – בעל מניות רשאי להצבעה באסיפה הכללית לאישור החלטה אשר על סדר היום של האסיפה הכללית גם באמצעות כתוב ההצבעה. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתוב ההצבעה, המצורף לדוח זה.

ניתן לעיין בכתב ההצבעה ובהודעתה העמדה כמשמעותו בסעיף 88 לחוק החברות, בכלל שיינטנו, באתר ההפצה של רשות נירות ערך, בכתבות: <http://www.magna.isa.gov.il> ("אתר ההפצה") ובאתר האינטרנט של הבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתבות: <http://maya.tase.co.il> ("אתר הבוטשח"). כל בעל מניות רשאי לפנות לשירות לחברה ולקבל ממנו את נוסח כתוב ההצבעה והודעות העמדה (כלל שיינטנה).

חבר בורסה ישלח, ללא תשלום, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתוב ההצבעה והודעות העמדה (כלל שיינטנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות של החברה שאיננו רשום במרשם בעלי המניות של החברה ואשר מנויותיו 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 משלה, בלבד שה הודעה ניתנה לגבי חשבונו נירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובלע.

את כתוב ההצעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצעה, יש להמציא למשרדי החברה (לרבבות באמצעות דואר רשות) בצוירוף אישור הבעלות (וביחס לבעל מנויות רשות – בצוירוף צילום תעודה זהות, דרכון או תעודה התאגדות, לפי העניין) **עד לארבעה (4) שעות לפני מועד כניסה האסיפה הכללית**. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתוב ההצעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי החברה.

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

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

כתב ההצעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלוfin לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצעה האלקטרונית) או ביחס לבעל מנויות רשום שלא צורף לו צילום תעודה זהות, דרכון או תעודה התאגדות, לפי העניין יהיה חסר תוקף.

yczin ci w załączniku do przepisu 83(4) oznacza, że zaświadczenie o posiadaniu praw do akcji spółki, emitowanej po dniu ostatniej zmiany akcji, po której zmieniono status spółki, będzie ważne do dnia kolejnego, kiedy zostanie złożone wniesienie o zmianę statutu spółki na podstawie przepisu 10 o zmianach statutowych (zgodnie z przepisem 10 o zmianach statutowych).

בעל מנויות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהוות חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצעה בחברה (קרי 4,323,656 מניות) וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצעה שאינו מוחזק בידי בעל השכלה בחברה (קרי 1,688,318 מניות) זכאי, לאחר כניסה האסיפה הכללית, לעיין בכתב ההצעה וברישומי ההצעה באמצעות מערכת ההצעה האלקטרונית שהגיעו לחברת המפורט בטקנה 10 לתקנות החברות (ההצעה בכתב והודעות עד מהה), התשס"ו-2005.

אישור בעלות – בעל מנויות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה הכללית רק אם ימציא לחברת, לפני האסיפה הכללית, אישור מוקרי מאת חבר הבורסה אצל עצמו רשות זכותו למנה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובלע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במנה לצורך ההצעה באסיפה כללית), התשי"ס-2000 ("אישור הבעלות") או לחלוfin אם ישלח לחברת אישור בעלות באמצעות מערכת ההצעה האלקטרונית.

בעל מנויות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מנויותיו בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורה דמי משולח בלבד, אם בקש זאת, וב惟ב שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוימים.

כן, בעל מנויות לא רשום רשאי אישור הבעלות שלו יועבר לחברת באמצעות מערכת ההצעה האלקטרונית.

זיקה או מאפיין אחר של בעל המניות – קודם לה委宣传ה המוצעת שעל סדר היום, יידרש כל בעל מניה המעניין להשתתף בההצעה, להודיע לחברת על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטה כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כאמור בחלוקת השני של כתוב ההצעה המצורף לדוח זה או בכתב ההצעה האלקטרוני, לפי העניין. לא הודיע בעל מניה כאמור לגבי ההחלטה האמורה, לא יצביע ביחס לאותה החלטה וקומו לא יימנה. הצביע בעל מניה בהחלטה האמורה באמצעות כתוב מיוני, יודיע לחברת לפני ההצעה גם בא כוח על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטה כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כאמור בחלוקת השני של כתוב ההצעה המצורף לדוח.

בנוסף יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה, לרבות על דרך של סימון במקומות המועד לכך בכתב הצבעה, בכתב 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 שייהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, העשויות להתפרסם הודעה עטודה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיוחי 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 כתוב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יותר מאשר שבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

11. מנין חוקי ואסיפה נדירה

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

11.2. אם בעבר חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי כאמור, תדחה האסיפה לאותו היום בשבוע הבא באותו שעון ובאותו מקום, או לכל מועד מאוחר יותר, אם צוין מועד כזה בהודעה על האסיפה בה לא נכח מניין חוקי כאמור ובאסיפה הנדירה ידועו העניינים שלשםן נקראת האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדירה לא יימצא מניין חוקי תוך מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה הנדירה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

12. סמכות של רשות ניירות ערך

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

12.2. ניתנה הוראה לתקן דו"ח זה כאמור לעיל, רשות הרשות להורות על דחיתת מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עברו 3ימי עסקים ולא אחר מ- 35 ימים ממועד פרסום התקון לדו"ח זה.

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

12.4. ניתנה הוראה בדבר דחיתת מועד האסיפה הכללית, תודיע החברה בזוז 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, ביום א'-ה' בשעות העבודה

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

נציג החברה לעניין טיפול בדיוח זה הינו מר דוד זולה, סמנכ"ל הכספיים 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 קAMIL
שמעאי מקרען
Arie Kamil
Real Estate Appraiser

דני טRESHANSKI
שמעאי מקרען
Dani Treshanski
Real Estate Appraiser

איציק רפאל
שמעאי מקרען
Itsik Refael
Real Estate Appraiser

מגי נוימן
שמעאית מקרען
Maggi Noyman
Real Estate Appraiser

הילה חי
שמעאית מקרען, כלכלנית
Hila Hay
Real Estate Appraiser

רפאל חבוסוב-כהן
שמעאי מקרען, כלכלן
Rafael Havasov-Cohen
Real Estate Appraiser

איריס אינהורן
שמעאית מקרען
Iris Einhorn
Real Estate Appraiser

שנוי אהרון
שמעאי מקרען
Shani Aharon
Real Estate Appraiser



תאריך : 3.10.2017
מספרנו : 9008.2

לכבוד

ועדת הביקורת - אשטרום נכסים בע"מ

אומדן שווי

רחוב הירקון 5-3, פרויקט LYFE, אזה"ת בני ברק (חלוקת 157,159,366 בוגוש 6196)

מטרת חוות הדעת

לביקתכם, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לבחינת ערכי השווי בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרכזן מוכר מרצון, כאשר הוא נקי מכל חוב, שעבוד משכנתא, עיקול ותביעות זכות של צד שלישי, לשטחי משרדים וחניות, כגמורים ומוכנים לאכלוס, העתידיים להיבנות בפרויקט המזרדים LYFE במתחם העסקים בבני ברק. ("ההתקשרות").

1. פרטי ההתקשרות

הערכת השווי שבנדון נערכה על פי בקשה 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. התנויות לגבי שכר הטרחה

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

כתב שיפוי – לא קיים הסכם שיפוי בין החברה למשרדי ביחס לחווות דעת זו.

הסכם לפרסום – הנני נוטן בזאת את הסכמי כי חוות דעת זו תצורף לדוח העסקה לאישור ההתקשרות על פי תקנת עסקה עם בעל שליטה וכן את הסכמי כי חוות דעת זו תפורסם הציבור.

פרטי השmai - משרד "קAMIL טRESHANSKI REFael שירותים נדלין" הינו משרד המתמחה בשירותי שמאות מקרקעין ויפוי נדלין. המשרד עוסק בהערכות שוויי נכסים מקרקעין ומשמש כיעוץ בנושאי מקרקעין לחברות ו גופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ו לחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שmai המקרקעין, ה"ה אריה קAMIL.

להלן **פרטי ההשכלה וניסיונו**: שmai מקרקעין מוסמך מס' רישיון 360 הרשות בנקס שmai המקרקעין, מורשת משרד המשפטים וחבר בלשכת שmai המקרקעין.

תחומי פעילות:

- חבר ועד לשכת שmai המקרקעין ויועץ וועדת חקיקה.
 - מרצה בתכנית השתלמויות של לשכת עורכי הדין.
 - מרצה לתכנון ובניה בתכנית לימודי השמאות בטכניון.
 - מתרגל בחוג לשמאות מקרקעין באוניברסיטה תל-אביב בנושא בניית עיר.
 - מרצה במכלה למנהל בנושא שמאות מקרקעין.
 - שותף עם ע"ד רוסטובייך ואחרים בחיבור ספר הדן בהיתל השבחה ובחיבור ספר נוסף בתחום ניהול נדלין בעריכת מאיר דלברי.
 - בוגר קורס גישור ופישור.
 - חבר בית הדין של לשכת שmai המקרקעין בישראל.
 - בוגר קורס בוררים שנערך ע"י המכון הישראלי לחוות דעת מומחים ובוררים.
 - 2010 שותף במשרד שmai קAMIL- טRESHANSKI שירותים נדלין.
 - 1988-2009 שmai הוועדה המקומית ומנהל מדור הitel השבחה בעיריית ת"א – יפו.
- במסגרת תפקידיו עסקתי בתחום השמאות בעירייה, כלל בין השאר טיפול בנושאים הבאים:
- בדיקת היתכנות כלכלית של תכניות בניין עיר בכל היבטים, כולל תחשייבים של איזון כלכלי בתכנית (הווצאות של תשתיות כמו תקבולות, אגרות והיטלים).
 - ניהול ופיקוח עבודות שמאות מקרקעין.
 - ייצוג העירייה בbatis משפט, בבוררות, בנסיבות מכՐעת, בתביעות פיצויים ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ובתכניות איחוד וחלוקת.
 - ייעוץ שmai וככליל בכל שלבי התכנון של מינהל ההנדסה בעיריית ת"א- יפו.
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1994 שmai מקרקעין, מס' רישיון 360. ➤ 1988-1993 לימודי תעודה - שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוני תל-אביב. ➤ 1988 לימודי תואר ראשון גיאוגרפיה בהתקומות התכנון. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ ➤ ➤ |
|---|---|

.1 **פרטי הנכס**

6196			גוש :
366 ,159 ,157			חלקות מקור :
001B	002	001A	תאי שטח : ע"פ תכנית בב/מק/566 גג
1,549	2,174	12,049	תא שטח במ"ר :
שפ"פ	תעסוקה	תעסוקה	יעוד :
בין דרך ששת הימים לרחוב הירקון, אזה"ת בני ברק (BBC)			موقع :
בעליות פרטיה			זכויות :
31-36 מ"ר משרדים ברוטו, קומות 13 - 31-36 155 מקומות חניה			חלק מוערך :

.2 **המועד הקובל –** הינו מועד יום הכנסת חוות"ד 03.10.2017

.3 **ביקורת בנכס**

ביקורת בנכס ובסביבתו נערכ ע"י מר אהרון שני, שmai מקרקעין, ביום 3.9.2017.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. **תיאור סביבה**

נושא חווות הדעת ממוקם באזורי התעשייה של העיר בני ברק.

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

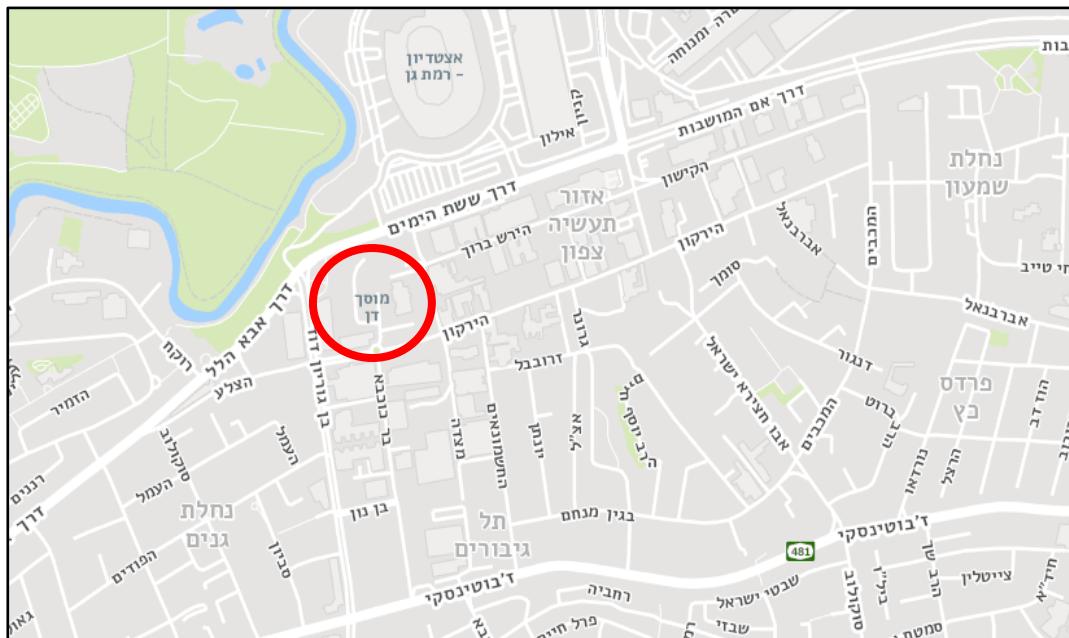
סביבה הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומלאה ותעשייה, כאשר שימושי התעסוקה מרכזים בעיקר לאורך רחוב בן גוריון ומזרחה לו ולאורך דרך ששת הימים. שימוש משרדים מצוי בעיקר בגדלים משרדיים כגון מגדלי "ב.ס.ר", קונקורד, צימפיון ועוד.

השימושים למסחר מצויים הן בקומות הקרקע של מגדלי משרדים והן במבנים ייעודיים ומרכזיים מסחר כגון קניון איילון.

שימושי המלאכה והתעשייה מצויים בעיקר בחלק הצפוני והמזרחי של אזור התעשייה. לאזור נגישות תחבורה ציבורית טובה, הן בשל הקרבה למחלף אם המושבות על דרך מס' 4, ציר ז'בוטינסקי והן בשל תחנת הרכבת המצויה באזור התעשייה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

להלן תשריט הסביבה מתוך המפות הממשלתי Govmap (התיקום הינו להמחשה בלבד):



תיאור החלקות¹ .4.2

▪ חלה 157, בוגש 6196

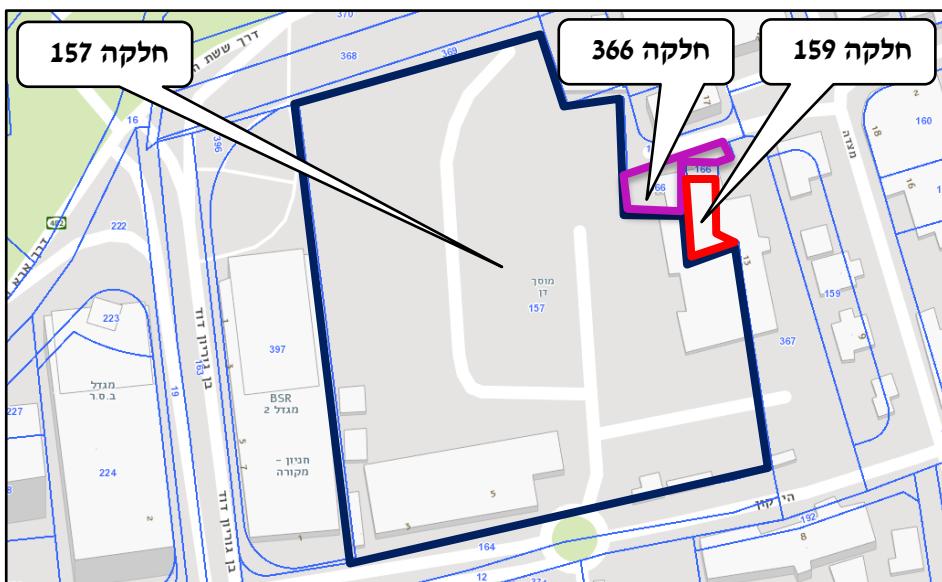
חלוקת המרכזית עליה מיועד להיבנות הפרויקט, שטחה הרשום של 22,574 מ"ר.
חלוקת חזית רחבה בדרך שת הימים המהווה ציר מרכזי באזור, חזית נוספת לרחוב
הירקון המהווה רחוב פנימי וגובלת בחלוקת 397 עליה ממוקמים מגדלי המשרדים
הידועים בשם "ב.ס.ר".

▪ חלקות 159 ו 366 בוגש 6196

חלוקת משנהות, בשטח קרקע רשום של 345 מ"ר ו – 478 מ"ר (בהתאמה) הגובלות בחלוקת
157 ממזרח ומהוות חלק מחלוקת מקורה למגרש המוצע.

נכון למועד חווית הדעת החלקות מצויות בשלבי פיתוח ראשוניים.

להלן תשיית החלקות מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap (התיכון להמחשה בלבד):



גבולות המתחם:

- מצפון - רחוב דרך ששת הימים ומעברו איצטדיון רמת גן וגן יער בראשית.
- מדרום - רחוב הירקון ומעברו מגדלי משרדים.
- ממזרח - מבני מסחר ותעשייה ומעברם רחוב מצדה.
- ממערב - מגדל משרדים "ב.ס.ר 2" ומעברו רחוב דרך בן גוריון.

¹ הפרויקט יכול על שטח של 15,772 מ"ר המהווים את מגרשים A001, B001 ו 002 בתכנית בב/מק/566/ד.

להלן תמונות מייצגות של הנכס:



5. מצב תכנוני

להלן תמצית התכניות המאושרות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת :

5.1. תכנית בב' 566 – התכנית פורסמה למתן תוקף ב.ב.פ. 4989 מיום 2001.05.24.

התכנית חלה על שטח של כ 251 ד', ומטרתה קביעת שטח למרכז עסקים הראשי של בני ברק. במסגרת התכנית שונה ייעדו של מרבית מהმתחם מאזור תעשייה לתעסוקה, נקבעו מתחמים חלקיים לאיחוד וחולקה ללא הסכמת הבעלים, ובוצעו הקצאות לצרכי ציבור. חלקות 157, 159 ו- 366 ממוקמות **במתחם איחוד וחולקה א-7** המהווה חלק ממתחם תכנון מס' מ-12.

במתחם איחוד וחולקה זה מתוכנים במצב החדש בין היתר המגרשים הבאים :

- **מגרש 1237**
- **מגרש 1237 ש'**

הוראות איחוד וחולקה : התכנית אינה כוללת TABLES הקצתה ואיזון, אלא קובעת כי במתחמי האיחוד והחולקה TABLES האיזון יוכנו במסגרת תוכנית מפורטת.

באזור תעסוקה הוטרו התכליות הבאות:

מעל פני הקרקע

- מסחר בשתי הקומות הראשונות.
- משרדים.
- תעשייה עתירת ידע.
- מועדון ספורט.

בנוסף הוטרו בתים אבות, תעשייה נקייה, מרפאות, מכללות, בתים ספר להכשרה מקצועית.

מתחת לפני הקרקע

- מחסנים.
 - חניה.
 - שטחי מסחר במניין השטחים העיקריים במרתף העליון בלבד.
- בנוסף הוטרו חדרים טכניים וחדרים מוגנים.

זכויות בניה : נקבעו זכויות בניה לשטחים עליים בשיעור של 350% אך אלו שונו בתכניות מאוחרות יותר.

.5.2. תיכנית בב/מק/566 – התיכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 30.04.2003.

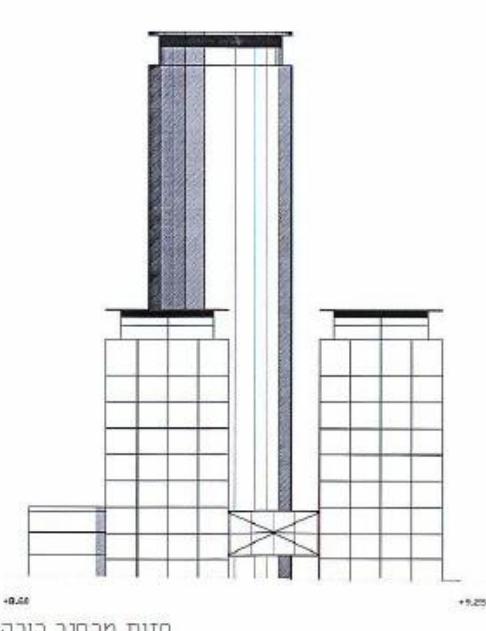
התכנית חלה על שטח של כ 28 ד' התואמים את מתחם איחוד וחלוקת א-7 בתכנית בב/566, ומטרתה איחוד וחלוקת שלא בהסכמה הבעלים של המתחם, הקצהה ואיזון זכויות. ע"פ טבלת ההקצאות וככלמוד מתשריט² התכנית, לקו אופרטיבי דן הוקצו תמורה חלקות³ 367 ו- 157 המגרשים הבאים :

- 1237 ב-ג : ייעדו איזור תעסוקה, שטחו 14.224 ד'.

- 1237 א' – ייעוד שטח פרטני פתוח.

ביחס להוראות וזכויות בניה נקבע כי יחולו הוראות תכנית בב/566.
لتכנית צורף נספח בגין מנהה, בו התייחסות לזכויות הבניה כמפורט :

להלן נתוניים מנספח הבינוי :



משרדים		מסחר	
סח"כ שטח (מ"ר)	קומות טיפוסיות	סח"כ שטח (מ"ר)	קומת
38,624	32	9,228	קרקע
10,358	11	9,156	א'
10,358	11	9,156	ב'
59,340		27,540	סח"כ

.5.3. תיכנית בב/מק/566 – התיכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 31.7.2008.

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

² קיימת סירה בין המפורט בטבלת ההקצאות בה מגרש 1237-ג' אינו מופיע כלל למול תשריט התכנית המציג כי המגרש מוקצה לחברת דן, להבנת הח"מ מדובר בטעות סופר.

³ חלקה 366 משוויכת בטבלת ההקצאות לעיריית בני ברק.

.5.4. תבנית בב/מק/566 ג' – התקנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5880 מיום 11.12.2008.

תבנית בסמכות ועדה מקומית, החלה על שטח התבנית בב/מק/566 ג'.
מטרת התבנית הינה שינוי בינוי בלבד בתחום.

עיקרי הוראות התבנית

- **שינוי בינוי בגובה המגדל ל 65 קומות – בתחום A00 (השוקל למגרש 1237 ב') יוקם מגדל בן 65 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה.**
- **העברת זכויות בין מגרשים – מתן אפשרות להעברת זכויות מתא שטח A002 (השוקל למגרש 1237 ג') לתא שטח A001 (השוקל למגרש 1237 ב').**

.5.5. תבנית בב/מק/566 ד' – התקנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6507 מיום 3.12.2012.

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

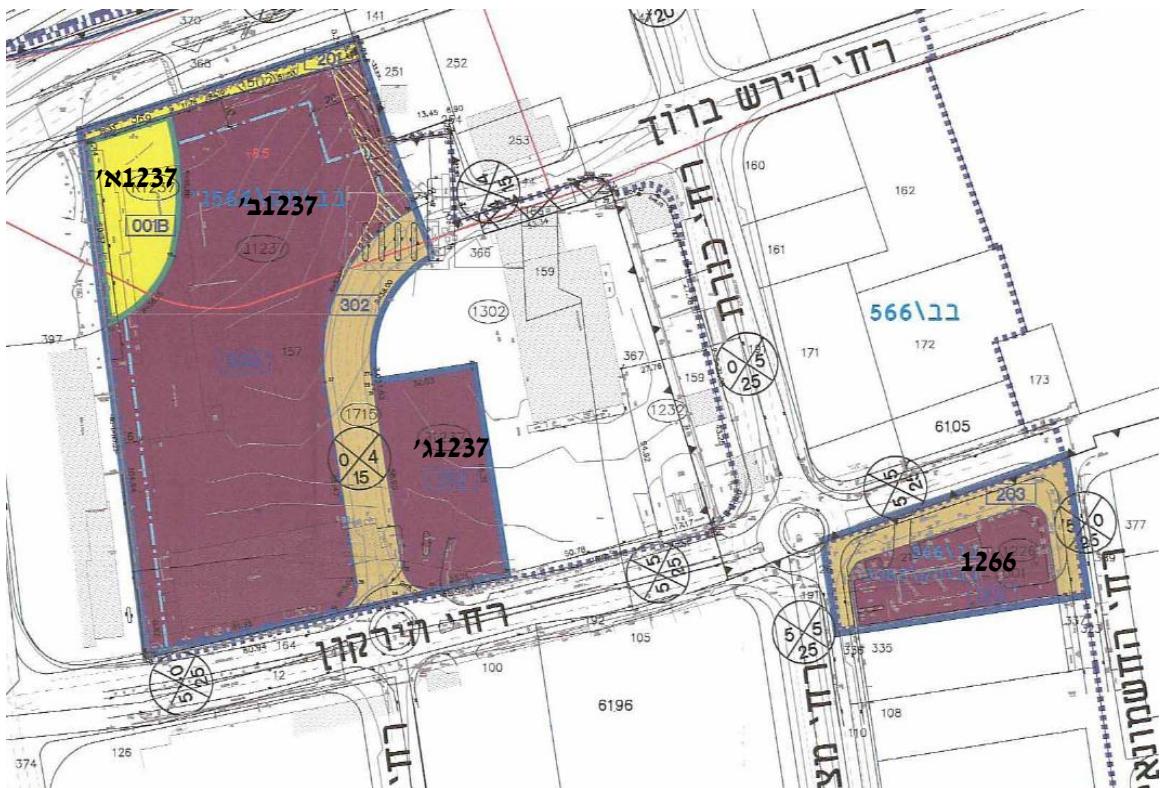
עיקר מטרת התבנית הינה ניוד זכויות לתעסוקה ממגרש 1226 אל מגרש 1237 שבתכנית בב/מק/566 ג', ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים ע"פ התבניות התקפות. כמו כן תוספת מרתף שיישי במגרש 1237.

מתחת הבנייה הקובעת			מעל הבנייה הקובעת			גודל מגרש	תא שטח	יעוד			
מספר קומות	שטח בנייה		מספר קומות	שטח בנייה							
	עיררי	שירות		עיררי	שירות						
6	87,050	-	65	**	* 71,910	12,049 1,549 2,174	001A 001B 002	תעסוקה שפ"פ תעסוקה סה"כ			
1	190	1		258	730	15,772	003	תעסוקה			

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

** 35% משטחי עירריים شامل הקרקע ו- 50% משטח עיררי למסחר

לחלו קטע מתשריט התכנית:



הערכה: נשוא חוות הדעת ממוקם במאגרש 1237.

5.6. 1/ב – הבניית פורסמה למתו תוקף ב.ב. 30.3.2016.

התכנית חלה על שטח של כ 251 ד' התואם את גבולות של התכנית הראשית לאזורי (566) ומטרתה העיקרי היא הינה הארכת תוקף פקיעת זכויות והוראות הבניה ע"פ התכנית הראשית ל- 5 שנים נוספות.

להלן פרוטו **תכניות מופקדות ובהליכי תכנון**

5.7. **תכנית מתאר כולנית לבני ברק - מופקצת מס' 501-0456582**

התכנית פורסמה להפקדה ברשותה بتاريخ 21.2.2017 ב.ב.פ. 7454.

תכנית מתאר כולנית לעיר, אשר קובעת הוראות להכנות תוכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

ע"פ תשיית התכנית, נשוא חוות הדעת ממוקם באזורי תעסוקה בתא מס' 300.

להלן תמצית ההוראות הרלוונטיות:

- **שימושים** – יותרו שימושים ראשיים למסחר ותעסוקה ושימושים משנהים למוסדות חינוך, ציבור, בעלי אופי ציבורי, אולמי שימוש, גני ילדים תשתיות ומתקני תשתיות. יותרו בניינים המשלבים שימושים ראשיים, שימושים משנהים ושימושים נלווים.
- **רחובות ותכסית** – למבנים שאינם ציבור ואו חינוך ותכסית הבנייה המותרת יהיה 60% והרחוב'ק הבסיסי יהיה 8 והמרכבי יהיה 18.
- **הקצאות לצרכי ציבור** – בתכנית מפורטת ניתן להתיר תוספת שטחי בניה מעבר לרחוב'ק הבסיסי אך לא יותר מהרחוב'ק המרבי, בכפוף להקצאות שטחי רצפות לצרכי ציבור בחיקף של 25%-30%, משטחי הבנייה(שטח עיקרי+שטח שירות) בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

.5.8 **תבנית נקודתית מוצעת מס' 501-0456582**

התכנית הינה תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית החלה על שטח של כ - 17.5 ד'.
 במסגרת התוכנית מוצע שינוי ביוני ועיצוב אדריכלי אשר עיקרו חלוקת זכויות הבניה ל - 3 מגדלי תעסוקה של הבניין המאושר למגדל תעסוקה בודד בן 62 קומות.
 במסגרת השינוי מוצע גם העברת שטחים בין הבניינים.

להלן פרוט הבניי המוצע:



בתאריך 18.12.2016 התקיים דיון בהפקדת התוכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק. ע"פ פרוטוקול הדיון, התוכנית אושרה להפקדה בכפוף להערות מה' תב"ע כמפורט בהחלטה.

הערה: נשוא חוות הדעת מהוות את מגדל A בתוכנית המוצעת.

רישוי .6

6.1. היתר להקמת מרתחפים

בתאריך 21.7.2016 ניתן היתר לבניה על ידי הוועדה המקומית לתוכנו ובניה בני ברק, להקמת 5 חניונים עליים מעל קומת קרקע למסחר ומעלה 4 מרתחפי חניה ע"פ תב"ע 566/ד' וזאת בהמשך בקשה מס' 201600533 להרישה, חפירה ודיפון אשר אושרה בוועדה מיום 23.5.2016.

6.2. בקשה להיתר שינויים והקמת שטחי המסחר והמשרדים

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

- הקמת מבנה משרדים ומסחר חדש.
- הקמת קומות גליה בין קומות א'(1) וב'(2).
- תוספת מגדל משרדים בן 34 קומות בתוספת 2 קומות טכנולוגיות.
- סה"כ מבוקש לבנות מגדל משרדים בן 34 קומות משרדים מעל חמישה חניונים עליים ומעלה קומות כניסה מסחרית ומעלה 4 מרתחפי חניה, סה"כ מבוקש לבנות בניין בן 38 קומות.

להלן פרוטו שטחי הבניה ע"פ תשריט בקשה להיתר אשר הוצג בפנינו:

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

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 ונתקשו תיקונים ביחס לדרישות שלא הושלמו, פרוטו לדרישות ראה בסוף לשומה זו.

.7. תיאור הפרויקט המתוכנן

להלן פרוט תמציתי של הפרויקט המתוכנן:
הפרויקט עתיד לכלול שימוש עיקרי למשרדים בקומנות העליונות ושימוש מסחרי בקומת הקרקע והמסד.

שטחי המשרדים מחולקיםرعונית ל – 3 חלקים עיקריים:

: LOW-ZONE ▪

מהווה את קומות 25-3. 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 28-26,27,28. 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 low-zone.

: HI-ZONE ▪

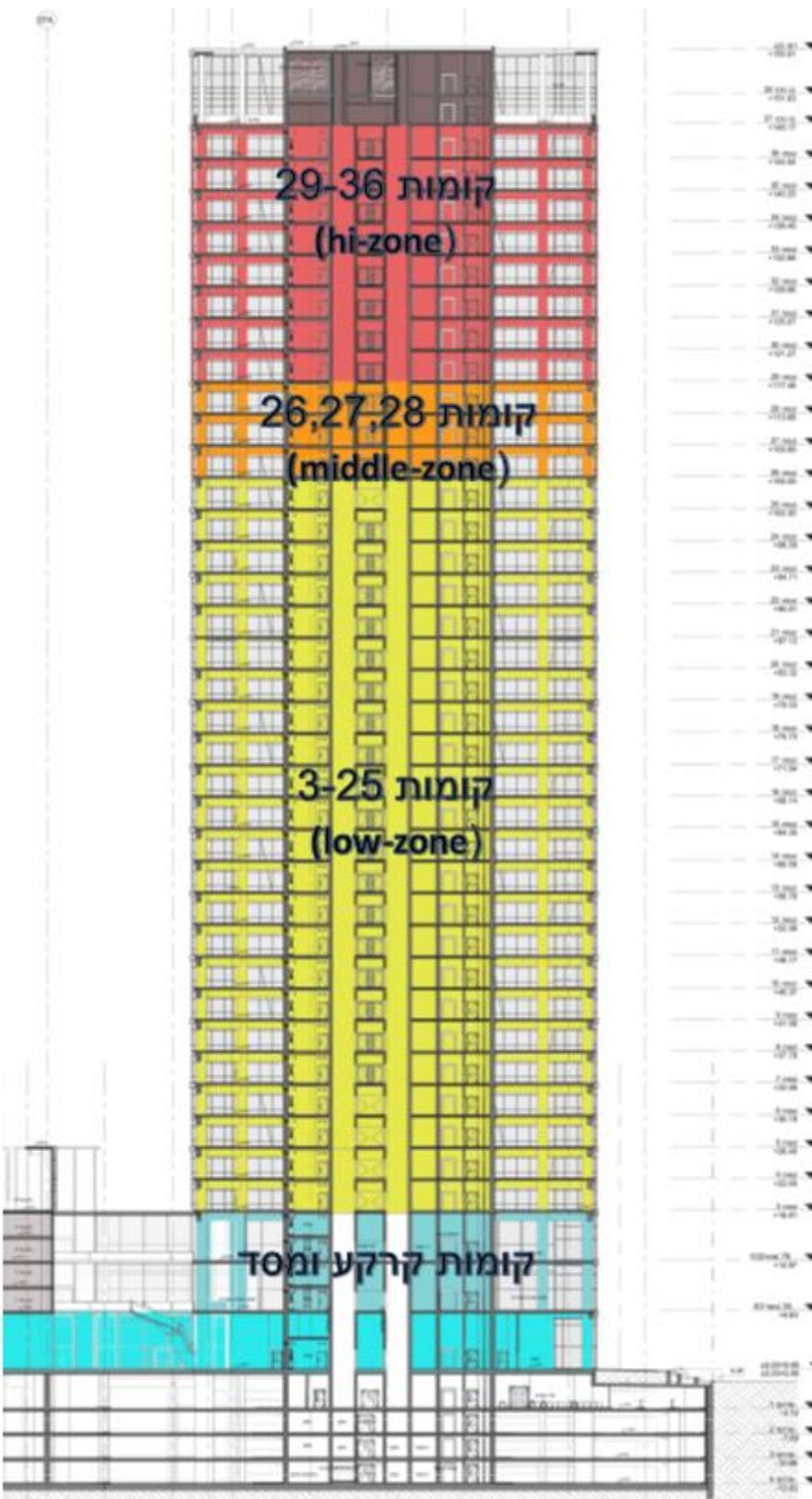
מהווה את קומות 29-36, הקומות הגבוהות בבניין. שטח נטו של קומה טיפוסיות כ – 1,200 מ"ר בתוספת שטחי מרפסות של 40 מ"ר (למעט קומה 30 בה 20 מ"ר מרפסות). שטח ברוטו 1,535 מ"ר, יחס ברוטו נטו כ – 19%. הגישה דרך 4 מעליות מקומת הקרקע שאינן עוצרות בקומות low-zone ומשותפות middle-zone.

קומות אלו נחשבות כקומות האיכותיות בבניין.

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

שטחי המסחר ממוקמים בקומת הקרקע.

להלן חתך עקרוני של הבניין המתוכנן



עמוד 15 מתוך 25

.8. מצב משפטי

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

.8.1. חלקה 157

חלוקת : 157

גוש : 6196

שטח רשום : 22,574 מ"ר

בעלות : אשטרום נכסים בע"מ ודן חברה לתחרורה ציבורית בע"מ,
בחלקים שווים.

הערות :

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

.8.2. חלקה 159

חלוקת : 159

גוש : 6196

שטח רשום : 345 מ"ר

בעלות : אשטרום נכסים בע"מ ודן חברה לתחרורה ציבורית בע"מ,
בחלקים שווים.

הערות :

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

366 .3. חלקה

חלקה : 366

גוש : 6196

שטח רשום: 478 מ"ר

בעלות: אשתרים נכסיים בע"מ ודן חברה לתחרורה ציבורית בע"מ,
בחלוקת שווים.

הערות:

- הערכה על הפקעת חלק מחלוקת על פי סעיף 19, מיום 20.08.2008, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות: ראה יליקוט פרטומים מס' 5833 מיום 21.7.2008 עמוד 3996.
- הערכה על הפקעת חלק מחלוקת על פי סעיף 19, מיום 22.09.2008, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות: ראה יליקוט פרטומים מס' 5847 מיום 9.9.2008 עמוד 4645.
- הערכה על הפקעת חלק מחלוקת על פי סעיף 19, מיום 30.11.2016, המוטב הינו עיריית בני ברק. הערות: פורסם ביליקוט פרטומים מס' 7380 מיום 16.11.2016 עמוד 809.

9. גורמים ושיקולים:

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

- 9.1. **נושא חוות הדעת** – שטחי משרדים וחניות צמודות לבניין A העתידי כמפורט:
 - **משרדים** : שטחי משרדים כגורים ברמת מעטפת, בקומות 3 ו 36-31.
 - **חניות** : מקומות חניה נתן קרקעם ביניהם מקומות חניה בודדים ומקומות חניה כפולים. - 9.2. **המועד הקובלע** – מועד הכנסת חוות הדעת – 03.10.2017
 - 9.3. **מקום** - מקום הנכס בחזיות לרוחב שש 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 בערך המכרך הינו על בסיס בניין מוצاع, בתכנית אשר אושרה להפקדה. תכנית זו מהווהימוש חלקו של זכויות הבנייה ומיצעה בגיןו שונה מההמואר למגדל משרדים בן 36 קומות.
 - 9.5. **יחס ברוטו נטו** - הובא בחשבון כי מקום החניות יקבע בעת עסקת המכרך ועל בסיס מקום פנו.
 - 9.6. **רמת הגמר** - ערכי השווי הינם לשטחים גמורים ומוכנים, ברמת מעטפת.
 - 9.7. **משפטי** - הזכיות בנכס הינם בנסיבות פרטית.
 - 9.8. **גישת השווי** – הערכת השווי בוצעה ע"פ גישת ההשוואה אשר הינה גישה בעלת תוקף גבוה בנכסים מסווג זה וזאת בהתאם לתקן מס' 3 של התקינה השמאלית.
 - 9.9. **ערבי שווי** - הובאו בחשבון עסקאות המכרך אשר בוצעו בנכסין ואשר משקפות את מאפייני הנכס. הובא בחשבון וע"פ הנמסר לי, כי חלק מעסקאות המכרך אין משקפות שווי ממווצע להיות וחלוקת בוצעו תחת יתרון למי מהצדדים במשא ומתן כגון עסקאות אשר בוצעו על ידי גורמים משותפים, רכישה קומות אשר לא היו פתוחות לשוק ועוד. מרכיבים אלו הותאמו לצורך הערכת השווי המmozע.
- עוד הובאו בחשבון ערכי שווי במגדלי משרדים סמוכים.

9.10. מקדים

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

9.11. תחזיות גורמי מפתח

מצב שוק המרדים – בהתאם למחקר שנערך על ידי קבוצת גיאוקרטוגרפיה מתאריך 7/2017 עבר קבוצת אשטרום וחברת דן, לעניין היצעים, מחירים ותחרות בתחום BBC בני ברק, עולה כי באזורה עסקים זה, נכון לתחילת 2017 קיימים כ- 250,000 מ"ר עד 300,000 מ"ר משרדים כאשר בטוח הרחוק יהיו בתחום כ- 1,000,000 מ"ר לתעסוקה במצבם בהתחשב בהגדלת הזכיות חלק מהפרוייקטים העתידיים והשטחים שכבר קיימים.

נמצא כי כיוס באזורה BBC מצויים בלבד פרויקט LYFE עוד כ 137,000 מ"ר למשרדים בשלבי הקמה שונים.

מרכז נסף ביחס לביקוש העתידי הינו השפעה אפשרית של עבודות הרכבת הקלת באזורי הביקוש הקיימים אשר יוכל ויתו ביקושים לאזור ה- BBC המהווה חלופה טובה הן בשל מיתוגו ונגישותו התחרותית הטובה, הן בשל קרבותו לציריים ראשיים והן בשל מיקומה של תחנת הרכבת באזורה.

מדובר בהיעש שטחים משמעותיים בתקופה הקרובה אשר יוכל להשפיע על קצב השיווק עתידי בחלופה של שיווק קומות נפרדות אשר סביר כי יתרה לתקופה ארוכה יותר.

תחזיות אלו לא הובאו בחשבון, הנחת העבודה כי מרכיבים אלו מגולמים בעסקאות השוואת 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, בקומת 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 שיוקים והוא מימוניים, וכן מדובר ברכישה המהווה עוגן משמעותית.

לאור האמור וشكلו 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.

10. הפחטה לגודל

להלן נתונים מהם ניתן ללמוד על הפחטה לגודל בעסקאות מסווג זה :

■ עסקאות בנכס

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

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

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

להלן דוגמאות לפעריו השווים 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 9-8.

השוויota עסקה זו למחיר ששולם עבור קומה 7⁴ בעסקה א' (5 קומות) תוך שקלול הפרש השווי בגין פער קומות, משקלפער 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, בקומת 5.

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

• **הכרעות שמיימות מסקירת שומות מכרעות נמצאת כי מקדם ההפחטה המקובל הינו בין 5% ל – 10%, בהתאם לשטח המוערך.**

פסיקות לדוגמא : שושי שרביט – החורשת 14 אזה"ת רמת השרון, אריה אריאל – מתחם יצחק שדה (חסן ערפה) תל אביב, ארז כהן – הכישור 1 אזה"ת חולון.

• **שונות – מהתייעצויות עם יזמי ומשווקי נדלן שונים עולה כי מקדם ההנחה המקובל להיקף השטחים המוערך וביחס לקומת בודדת הינו עד 12%.**

בהתחשב בתנויים המפורטים מעלה ונתונים נוספים, ומנסיוני המוצע מוערך מקדם הפחטה ראוי בגבולות של 8%.

⁴ נבחרה קומה 7 לצורך התאמת מינימאלית לקומת

11. ערבי שווי

11.1. שווי ממוצע למ"ר בניו משרדים בנושא חוות הדעת (לא התאמה לגודל):

להלן נתונים השווה מהם ניתן ללמוד על השווי הממוצע בפרויקט:

✓ **עסקאות בנכס**

הוצגו בפני עסקאות המכירות אשר נערכו בנכס הנדון.

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

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

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

✓ **הערכתות נוספות במרקען**

בחוות דעת שמאית מתרוך 8.3.2017, שנערכה במרקען לטובת鄙ט 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 לכל הקומות, 38-3.

- נתונים ההשוואה בחוות דעת זו לשטחים בניוים הינם נתונים היצעו כמפורט:

○ **היצע למכר מגדל ב.ס.ר 4** - היצע למשרדים בניוים ברמת מעטפת הנעים בין 8,200 ₪ למ"ר לשטח של 425 מ"ר, ברמת מעטפת בקומה גובהה, ועד 9,500 ₪ למ"ר לשטח של 160 מ"ר.

○ **היצע למכר במגדל ויטאואר** - היצע למשרדים בניוים 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 שכירותים סמוכים** – הנעים בין 55 מ"ר לשטח של 1,000 מ"ר בוגמר מלא ועד 72 ₪ למ"ר לשטח של 315 בוגמר מלא (נתונים מדצמבר 2015)

○ **היצע למכר במגדלי ב.ס.ר (גמר מלא)** – נתונים היצע בקומות גובהות (מעל לקומת 30) בתמורה לב- 15,200 ₪ ברמת גמר מלא ברמה גובהה.

✓ בקרה - שווי ממוצע למ"ר בניי משרדים בסביבת הנכס (ללא התאמה לגודל)

להלן דוגמאות לעסקאות השוואת מגדל משרדים סטנדרטיים, יובחר כי מגדלים אלו הינם מוגדים מאוכליים 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 מכרך מתוך מאגרי מס שבך:

מגדל	תאריך עסקה	גוש	חלוקת	תשתית	קומבה	מחיר מוצע	שטח ברוטו במ"ר	מחסן	חניות	שווי מותאם, מנוטREL חניות ומוחסנים
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	12	13	₪ 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			₪ 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
17/06/2016	19						רמות גמר			ממוצע
הפחיתה למומר מלא - סטנדרט גובה (דקל يولי 2017)										
13,452										ממוצע לרמות מעופפת

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

להלן תמצית מסקנות הסקר הרלוונטיות לחווות הדעת:

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

עד קומה 20 10,163 ₪ למ"ר.

ממוקמה 20 ומעלה 11,142 ₪ למ"ר שטחים מעל 600 מ"ר – 10,314 ₪

- משרדים שנמכרו בהיקף של קומת משרדים (-/+/-) נמכרו בשנה האחרונות ברמת מחירים של כ- 9,500 ₪ למ"ר שחלק גדול מהם בקומות מעל לקומת 20.

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

מגדל/בניין	מחיר ממוצע במהלך 2016-2017 (לא צוין 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 (שנתיים 2015-2016)	11,000 - 10,000 ₪

- דמי שכירות למשרדים ברמת גמר נעים בין 70 ₪ - 80 ₪ למ"ר בשנה וחצי האחרונות ועם שונות בין המגדלים והשוכרים. שוכרים ועוגנים גדולים יכולים להגיע לשכירות של כ 80-70 ₪ בקומות גבוהות ברמה של 60 ₪ בקומות הנמוכות. שוכרים וגדולים מאוד ובחוויים ארכוי טוח יכולם להגיע גם לשכירות של כ 55-66 ₪ למ"ר. ש"ח למ"ר.

סיכום

בהתחשב בעסקאות המכירות אשר בוצעו בנכס, נתוני הבקרה, התאימות למועד הקובלע, 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 בנושא חוות הדעת (ללא התאמה לגודל)

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

סיכום

בהתחרشب בעסקאות המכירות אשר בוצעו בנכס, נתוני הבקרה, התאמה למועד הקובע, מאפייני העסקאות ועוד, הינו קובע כי שווי למקומות חניה הינו כמפורט:

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

12. ניתוח רגישות

נתבקשתי לבצע ניתוח רגישות השווי בחותך של דמי שכירות ושיעורי היון.

לענין זה יוער כי בהתאם לפרסומי אגף שומת מקרקעין⁵ שיעור התשואה הממוצע למחצית השנייה של שנת 2016 בנכסי משרדים הינו כ – 7.8%.

להלן ניתוח הרגישות:

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

⁵ סקרת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שנייה של שנת 2016, פורסם ב 25.5.2017

13. השומה

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

ללא הפחתה לגודל העסקה 0.92	
₪ 11,000	₪ 12,000
₪ 8,500	₪ 9,200
₪ 2,500	₪ 2,760
₪ 110,000	₪ 120,000
₪ 166,000	₪ 180,000

6. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שmai המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, על פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמין בלבד.
- אין היא מהויה תחילף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

ובאותי על החתום





אשטרום נכסים בע"מ ("החברה")

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

חלק ראשון

1. **שם 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', **20-12-2017**, בשעה **12:00** במשרדי החברה, ברוח' קרמניצקי 10 (קומה 3), תל אביב (להלן: "משרדי החברה").

3. **פירוט הנושאים שעל סדר היום אשר לגבייהם ניתן להציג באמצעות כתב הצבעה**

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

אישור התקשרות החברה杜兰'ן חברה לתחרות ציבורית בע"מ (להלן: "杜兰'ן") 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杜兰'ן היזמים בו (בחלקים שווים).

4. **המועד והשעה שניתן לעיון בנוסח המלא של החלטות המוצעות**

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

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

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה המפורטת בנושא שעל סדר היום, הינו רוב רגיל בהצבעה במנין קולות בלבד כי יתקיים בה אחד מהלאה: (1) במנין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות, שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במנין כל 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 מקרוב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

בחלק השני לכתב הצבעה זה, מוקצת מקום לטימונו קיומה או היעדרה של עניין אישי ו/או מאפיין אחר של בעל המניות, הנדרש 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 במנין הקולות.

6. תוקף כתוב הצבעה

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

בעל מנויות לא רשום (דהיינו: מי שלזכותו רשומות מנויות אצל חבר הבורסה ואוthon מנויות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברת לרשומים) – נדרש להמציא לחברת אישור בעלות, וזאת עד 4 שעות לפני האסיפה או לחופין, במקרה של הצבעה באמצעות מערכת הצבעה האלקטרונית - עד מועד נעלמת המערכת האלקטרונית (6 שעות לפני מועד האסיפה) כאמור בסעיף 7 להלן.

בעל מנויות רשום (בעל מנויות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה) – נדרש להמציא צילום תעודה זהה, דרכון או תעודה 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 הצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי החברה.

7. מועד נעלמת המערכת

בעל מניה לא רשום זכאי להציביע גם באמצעות מערכת הצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר החל מיום המועד הקבוע ועד ש (6) שעות לפני מועד כניסה האסיפה ("מועד נעלמת המערכת"), אז תיסגר מערכת הצבעה האלקטרונית, קרי שעה 00:00 בבוקר ביום ב', **13 בנובמבר 2017**. הצבעה באמצעות הצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או ביטול עד מועד נעלמת המערכת ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות מערכת הצבעה האלקטרונית לאחר מועד זה.

יצוין, כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הציביע בעל מנויות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מנויות בעצמו, באמצעות שלוח, תיחסב מאוחר להצבעה באמצעות מערכת הצבעה האלקטרונית (או באמצעות כתב הצבעה).

8. מען החברה למסירת כתבי הצבעה והודעות עמدة

משרדי החברה.

9. המועד האחרון להמצאת הודעות עמدة לחברת

עד 10 ימים לפני מועד האסיפה, דהיינו עד לא יאור מיום **13 בנובמבר 2017**. ההודעה כאמור תישלח על חשבון בעל המניות השולח.

10. המועד האחרון להמצאת תגבות הדירקטוריון להודעות העמدة

עד 5 ימים לפני מועד האסיפה, דהיינו עד לא יאור מיום **15 בנובמבר 2017**.

11. כתובות ההפצה של אתרי האינטרנט שמצוירים בהם כתבי הצבעה והודעות העמدة:

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

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

12. בעל מנויות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח דואר, אם בקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסויים. בעל מנויות לא רשום רשאי להורות אישור הבעלות שלו יועבר לחברת באמצעות מערכת הצבעה האלקטרונית.

13. חבר בורסה ישלח, ללא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתוב הצבעה והודעות העמدة באתר ההפצה, לכלelmanות שאינו רשום במרשם בעלי המניות, ואשר מננותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, לא יותר מיום יום העסקים שלאחר פרסוםו באתר ההפצה או שלאחר המועד הקובלע, 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 תשלים.

14. בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה 5% או יותר מסך כל זכויות הצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מtopic סך כל זכויות הצבעה, שאינו מוחזק בידי בעל שליטה בחברה, כמפורט בסעיף 268 לחוק החברות, וכי לעין בכתב הצבעה ממפורט בטקנה 10 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו – 2005.

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

כמויות המניות המהווה 5% מסך כל זכויות הצבעה בחברה, שאינו מוחזק בידי בעל שליטה בחברה, נכון ליום פרסום כתב הצבעה זה, הינה 1,688,318 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. 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, עשוות להתפרסם הודעות עמדה. ניתן יהיה לעין בסדר היום העדכני ובהודעות העמدة שהתפרסמו בדיווחי החברה (כלל ויהיו שינויים בסדר היום ו/או יתפרסמו הודעות עמדה כאמור) באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירוט 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 ודיקטורין החברה החליט כי נושא זה מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תפרסם החברה הודעה מתוקנת על זימון אסיפה כללית זו וכותב הצבעה מתוקן, וזאת לא אחר, משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום כאמור לעיל.

בעל מניות יציג את אופן הצבעתו בחלק השני לכתב הצבעה זה

אשטרום נכסים בע"מ ("החברה")

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

בקשר עם דיווח מיידי של החברה מיום 7-8 באוקטובר בנובמבר, 2017

חלק שני

שם החברה : אשטרום נכסים בע"מ

عن החברה (לمسירה ומשלוח כתבי הצבעה) : משרדי החברה, ברוח' קרמניצקי 10, תל אביב

מספר החברה : 520036617

מועד האסיפה : 20-13 בנובמבר, 2017 בשעה 12:00

סוג האסיפה : מיזוחת

המועד הקובלע : 15 באוקטובר, 2017

פרטי בעלי המניות:

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

4. אם אין לבעל המניות תעודה זההות הוא תאגיד מספר תאגיד: _____	3. אם אין לבעל המניות תעודה זההות ישראלי מספר דרכון: _____
מדינת ההתאגדות: _____	המדינה שבה הוצאה: _____
	בתוקף עד: _____

5. האם בעל המניות הוא בעל עניין¹ / נושא משרה בכירה² / משקיע מוסדי (לרובות מנהל קרן) / אף אחד מלאה* (יש לסמן את החלופות הרלבנטיות)

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

* במידה והמצבי העניין לעיל מצביע על פי ייפוי כוח, יינתנו הפרטים האמורים לעיל גם בקשר למיפוי 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 פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), תשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות מסווגות בנאמנות כמשמעותו בחוק השקעות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

אופן ההחלטה :

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

(1) אי סימון יחשב כהימנעות מההחלטה באוטו נושא.

(2) בעל מניות שלא מלא טור זה או שישמן "כ" ולא פרט, ההחלטה לא תבוא במנין.

(3) נא פרט בהמשך במקומות המועד לכך מתחת לטבלה.

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

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

פרטים אודות עניין אישי באישור ההחלטה המוצעת

פרטים בקשר עם היות בעל עניין אישי באישור ההחלטה המוצעת :

חתימה:

תאריך: