

## **דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה**

### **בדרך של הצעת רכש חליפין**

לרכישת 39,596,091 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח כל אחת  
של

#### **אשטרום נכסים בע"מ**

(להלן: "אשטרום נכסים" ו-"הצעת רכש", בהתאמה)

אשר מוצעות על ידי

#### **קבוצת אשטרום בע"מ**

("המציעה")

תאריך הדוח: 30 בספטמבר 2020

## תוכן עניינים

עמוד	סעיף
4	1. פרטים אודות המניות שמוצע לרכשן
5	2. פרטים אודות התמורה המוצעת
5	3. פרטים אודות המציעה
8	4. תנאים שבהם מותנית התחייבות המציעה בהצעת הרכש
9	5. פרטים אודות הקיבול והתשלום עבור המניות
14	6. חזרתה של המציעה מהצעת הרכש
14	7. דחיית מועד הקיבול האחרון ותיקון הצעת הרכש
15	8. רכישת מניות מניצעים שלא נענו להצעת הרכש - הוראות סעיפים 337 ו-338 לחוק החברות
17	9. הפיכת אשטרום נכסים לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב ומחיקת המניות מהרישום למסחר בבורסה
17	10. מקורות המימון להצעת הרכש ופרטים אודות התחייבויות המציעה וכוונותיה
18	11. דוח על תוצאות הצעת הרכש
18	12. מיסוי
18	13. סמכות רשות ניירות ערך
19	14. הודעות שהודיעו בעלי המניות באשטרום נכסים למציעה על כוונתם להיענות או שלא להיענות להצעת רכש החליפין
19	15. הימנעות מעשיית הסדרים
19	16. היתרים ואישורים
19	17. תשלום אגרה
20	18. תמורה והוצאות נלוות של המציעה
20	19. פירוט שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום התשקיף המדף של המציעה
20	20. פרטים על נציגי המציעה לעניין הטיפול במיפרט
21	21. חוות דעת משפטית
22	22. הסכמה להכללה
23	23. חתימות
	<b><u>נספחים</u></b>
24	נספח א' הודעת קיבול של מחזיק לא רשום
26	נספח ב' הודעת קיבול של חבר בורסה
27	נספח ג' הודעת קיבול של מחזיק רשום
29	נספח ד' שטר העברת מניות ע"י מחזיק רשום

## דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין

לרכישת 39,596,091 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של

אשטרום נכסים בע"מ  
("אשטרום נכסים")  
אשר מוצעת על ידי  
קבוצת אשטרום בע"מ  
("המציעה")

על פי תשקיף מדף של המציעה שפורסם ביום 26 בפברואר 2018, נושא תאריך 27 בפברואר 2018, אשר תוקפו הוארך עד ליום 26 בפברואר 2021<sup>1</sup> (להלן: "תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעה לציבור"), לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הצעת רכש"), מגישה בזה המציעה הצעת רכש חליפין מלאה, בהתאם לסעיף 336 לחוק החברות, לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אשטרום נכסים (להלן: "המניות" או "מניות אשטרום נכסים") המוחזקות בידי הניצעים כהגדרתם להלן, בתמורה ל- 13,625,015 מניות רגילות רשומות על שם<sup>2</sup>, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של המציעה (להלן: "מניות המציעה"), שתונפקנה על ידי המציעה (להלן: "התמורה") והכל על פי תנאי דוח הצעת מדף זה (המהווה גם מיפרט כמשמעותו בתקנות הצעת רכש) (להלן: "הצעת רכש החליפין", "המיפרט" ו-"דוח הצעת מדף" או "הדוח", בהתאמה).

נכון לתאריך הדוח, קיימות בהונה המונפק והנפרע של אשטרום נכסים 86,728,319 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

הצעת רכש החליפין מופנית לכל בעלי המניות של אשטרום נכסים, למעט ביחס ל- 47,132,228 מניות אשטרום נכסים המוחזקות בידי המציעה, המהוות כ- 54.34% מההון המונפק והנפרע של אשטרום נכסים ומזכויות ההצבעה בה (כ-53.81% בדילול מלא) (בעלי המניות להם מופנית הצעת רכש החליפין יכוננו להלן: "הניצעים").

יצוין, כי על קבוצת הניצעים נמנים בעלי השליטה באשטרום נכסים ובמציעה וכן יתר בעלי מניות מרגן (כהגדרתם בסעיפים 3.1(ג)(2) ו-3.1(ג)(3) לעיל, בהתאמה) המחזיקים בכ-12.71% (כ-12.59% בדילול מלא) (לפרטים ראו סעיף 3.1(ג) להלן).

נכון לתאריך הדוח, המניות המוחזקות על ידי הניצעים ואשר מוצע לרוכשן בהצעת הרכש כוללת 39,596,091 מניות, המהוות כ- 45.66% מהון המניות המונפק והנפרע של אשטרום נכסים ומזכויות ההצבעה בה (כ-46.19% בדילול מלא) (להלן: "המניות המוצעות לרכישה")<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ראה דיווח מידי מיום 20 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 01-01-2020) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>2</sup> ראו הי"ש 3 להלן.

<sup>3</sup> יצוין כי סך כמות המניות המוצעות לרכישה יכול ויגדל עד ל-40,026,091 מניות, שכן למיטב ידיעת המציעה, במועד פרסום מפרט זה, קיימים בהונה של אשטרום נכסים 860,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-860,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ., כ"א של אשטרום נכסים שהוקצו למנכ"ל אשטרום נכסים, והניתנות למימוש בין היתר על בסיס מרכיב ההטבה (Cashless Exercise) (להלן: "המנכ"ל" ו-"כתבי האופציה"), מתוכן נכון למועד הקיבול האחרון המנכ"ל רשאי לממש 430,000 כתבי אופציה (להלן: "כתבי האופציה הניתנים למימוש"). יודגש כי נכון למועד זה, כתבי האופציה הניתנים למימוש אינם נכללים במניות המוצעות לרכישה, יחד עם זאת, המנכ"ל יהיה רשאי לממש את כתבי האופציה הניתנים למימוש (כולם או חלקם) עד למועד הקיבול האחרון של הצעת הרכש החליפין כהגדרתו במפרט זה. לאור זאת, ככל וימומשו כל כתבי האופציה הניתנים למימוש, תגדל כמות המניות המוצעות לרכישה (כהגדרתן במפרט זה) ותסתכם לסך של 40,026,091 מניות (להלן: "המניות המוצעות לרכישה בהנחת מימוש כתבי אופציה לא רשומים"). יובהר כי כתבי אופציה הניתנים למימוש שלא ימומשו עד למועד הקיבול האחרון, וכתבי אופציה אשר נכון למועד מפרט זה אינם ניתנים למימוש (430,000 כתבי אופציה), יהיו ניתנים למימוש

1. פרטים אודות המניות שמוצע לרכוש

1.1 להלן פירוט שער הנעילה הגבוה ביותר ושער הנעילה הנמוך ביותר (באגורות) של מניית אשטרום נכסים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") בכל אחד משנים עשר (12) החודשים שקדמו לתאריך מפרט זה, דהיינו, בתקופה שבין 1 בספטמבר 2019 לבין 29 בספטמבר 2020 ובהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של אשטרום נכסים<sup>4</sup>:

שער נעילה נמוך		שער נעילה גבוה		חודש
שער (באג') <sup>(1)</sup>	תאריך <sup>(1)</sup>	שער (באג') <sup>(1)</sup>	תאריך <sup>(1)</sup>	
1,990.60	10/9/2019	2,167.69	23/9/2019	ספטמבר 2019 <sup>(3)</sup>
2,081.57	3/10/2019	2,266.40	30/10/2019	אוקטובר 2019 <sup>(2)</sup>
2,090.28	21/11/2019	2,301.24	5/11/2019	נובמבר 2019
2,089.31	4/12/2019	2,322.53	12/12/2019	דצמבר 2019
2,124.15	30/1/2020	2,264.46	9/1/2020	ינואר 2020
2,032.21	2/2/2020	2,312.85	19/2/2020	פברואר 2020
1,392.55	23/3/2020	2,125.11	3/3/2020	מרץ 2020
1,569.64	23/4/2020	1,785.44	19/4/2020	אפריל 2020
1,457.39	14/5/2020	1,741.9	6/5/2020	מאי 2020
1,144	28/6/2020	1,590	4/6/2020	יוני 2020
1,200	1/7/2020	1,300	21/7/2020	יולי 2020
1,242	3/8/2020	1,419	26/8/2020	אוגוסט 2020
1,225	24/9/2020	1,373	2/9/2020	ספטמבר 2020 <sup>(3)</sup>

(1) במקרים בהם נקבעו שערי נעילה זהים במספר ימי מסחר באותו החודש, נבחר התאריך בו נקבע המחיר הרלוונטי לראשונה.

(2) החל מיום ה-1 לחודש.

(3) עד ליום המסחר האחרון במניות אשטרום נכסים בבורסה שקדם למועד פרסום מפרט זה, קרי, עד ליום 29 בספטמבר 2020.

1.2 המחיר הממוצע של מניית אשטרום נכסים (שער נעילה בבורסה) בששת החודשים שקדמו לתאריך מפרט זה (דהיינו בתקופה שבין יום 29 במרץ 2020 ליום 29 בספטמבר 2020), בהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של אשטרום נכסים, הינו כ- 1,424.96 אג' למניה.<sup>5</sup> תמורת הצעת הרכש גבוהה מממוצע זה בכ- 2.5%<sup>6</sup>.

1.3 שער הנעילה של מניית אשטרום נכסים בבורסה ביום 29 בספטמבר 2020 (יום המסחר האחרון בבורסה שקדם למועד פרסום מפרט זה), בהתחשב בכל חלוקת

להון מניותיה של אשטרום נכסים כחברה פרטית (בהנחה והצעת הרכש החליפין תושלם). לאור האמור, בהתאם, ככל וימומשו כל כתבי האופציה הניתנים למימוש, ובהתאם ליחס החלפה כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן, יגדל סך התמורה ב-147,963 מניות המציעה, כך שסך התמורה יסתכם לסך של 13,772,978 מניות המציעה.

<sup>4</sup> הנתונים להלן הינם על פי נתונים שמפרסמת הבורסה באתר האינטרנט שכתובתו <http://www.tase.co.il>

<sup>5</sup> הנתונים דלעיל הינם על פי נתונים שמפרסמת הבורסה באתר האינטרנט שכתובתו <http://www.tase.co.il>  
<sup>6</sup> תמורת הצעה הינה מניות של המציעה לפי יחס החלפה, כמפורט בסעיף 2.1 לדוח. לצורך סעיף זה לדוח החישוב נערך על בסיס ממוצע שער מניית אשטרום נכסים ומניית המציעה בבורסה בששת (6) החודשים שקדמו למועד דוח זה.

דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך של אשטרום נכסים, הינו כ- 1,259 אג' למניה. תמורת הצעת הרכש גבוהה משער זה בכ- 714.93%.

1.4 סך ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של אשטרום נכסים (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה אשטרום נכסים ליום 30 ביוני 2020 הינו 1,714,804 אלפי ש"ח, המשקף הון עצמי לכל מניה של כ- 19.77 ש"ח.

## 2. פרטים אודות התמורה המוצעת

2.1 על פי הצעת הרכש, מציעה המציעה לרכוש מן הניצעים את מניות אשטרום נכסים אשר יתקבלו בגינן הודעות קיבול בתנאים הקבועים בדוח זה, וזאת בתמורה להנפקת מניות רגילות של המציעה כך שבגין כל מניה רגילה אחת רשומה על שם, בת 1 ש"ח ערך נקוב של אשטרום נכסים, שתירכש על ידי המציעה, תנפיק המציעה 0.3441 מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של המציעה (להלן: "יחס ההחלפה" או "התמורה למניה"), והכל על פי תנאי מפרט זה. ההתחייבות כאמור של המציעה לרכוש את כל מניות אשטרום נכסים אשר יתקבלו בגינן הודעות קיבול כפופה לאמור בסעיף 4 לדוח.

2.2 במקרה של קבלת הצעת הרכש תרכוש המציעה 39,596,091 מניות אשטרום נכסים, ובתמורה תקצה המציעה 13,625,015 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של המציעה, אשר יהוו כ- 14.14% מהון המניות של המציעה לאחר ההנפקה.

2.3 ממועד תשקיף המדף ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף לא הנפיקה המציעה מניות מכוח תשקיף המדף.

2.4 מניות המציעה המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה תהיינה מניות שנפרעו במלואן ותנאיהן יהיו זהים לתנאי המניות הקיימות במציעה.

2.5 תמורת הצעת הרכש תשולם לניצעים שנענו להצעת הרכש בהתאם למפורט בסעיף 5 להלן. ככל שתחול מכירה כפויה של מניות ניצעים אשר בגינן לא ניתנו הודעות קיבול, תמורת הצעת הרכש תשולם בגין המניות הנרכשות במכירה כפויה כאמור בהתאם למפורט בסעיף 8.4 להלן.

2.6 מניות המציעה המוצעות על פי דוח הצעת המדף ותוקצנה לניצעים בהתאם לתנאי הצעת הרכש תירשמנה במרשם בעלי המניות של המציעה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה לרישומים").

2.7 מובהר כי במקרה שהצעת רכש החליפין תענה (בכפוף להתקיימות התנאים כמפורט בסעיף 4 להלן), וכתוצאה מהנפקת מניות המציעה, על פי תנאי הצעת רכש החליפין יוצרו שברי מניה של מניות המציעה, אזי שברי המניה כאמור יועברו לניצעים בתמורה למניותיהם.

## 3. פרטים אודות המציעה

### 3.1 כללי

א. המציעה התאגדה ביום 24 בפברואר 1963 כחברה פרטית מוגבלת במניות, לפי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983, תחת השם אשטרום חברה להנדסה בע"מ. ביום 2 בנובמבר 2004, שינתה המציעה את שמה לקבוצת אשטרום בע"מ. ביום 28 במאי 2014 השלימה המציעה הנפקה ראשונה של מניות ואגרות חוב של המציעה לציבור במסגרתה נרשמו מניות המציעה

<sup>7</sup> תמורת ההצעה הינה מניות של המציעה לפי יחס החלפה כמפורט בסעיף 2.1 לדוח. לצורך סעיף זה לדוח החישוב נערך על בסיס שער הנעילה של המציעה ושער הנעילה של אשטרום נכסים ביום המסחר האחרון בבורסה שקדם למועד פרסום מפרט זה.

למסחר בבורסה והמציעה הפכה לחברה ציבורית. משרדה הרשום של המציעה נמצא ברח' קרמניצקי 10, תל-אביב.

ב. נכון למועד פרסום המפרט, מחזיקה המציעה ב-47,132,228 מניות של אשטרום נכסים, המהוות כ-54.34% מהונה המונפק והנפרע של אשטרום ומזכויות ההצבעה בה.

ג. למיטב ידיעת המציעה, לא קיימים קשרים עסקיים או משפחתיים, שאינם זניחים, בין המציעה ובעלי העניין בה, לבין בעלי ניירות ערך באשטרום נכסים, למעט כמפורט להלן:

(1) 69.84% מהונה המונפק והנפרע של המציעה ומזכויות ההצבעה בה מוחזקים ע"י יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ולפיתוח בע"מ (להלן: "יונדקו") חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "מרגן").

(2) בהתאם למידע המצוי בידי המציעה נכון למועד זה, על קבוצת הניצעים בהצעת רכש על פי מפרט זה, נמנים בעלי מניות במרגן שהינם בעלי השליטה באשטרום נכסים ובמציעה: השקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה אברהם נוסבאום ומיכל זהבי, באמצעות חברות מוחזקות בשליטתם המלאה (33.33% מהון המניות של מרגן) ו-; השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה גיל גירון ודפנה לוי, באמצעות חברות מוחזקות בשליטתם המלאה (33.33% מהון המניות של מרגן) (להלן: "בעלי השליטה").

(3) כמו כן, בהתאם למידע המצוי בידי המציעה נכון למועד זה, על יתר בעלי המניות במרגן נמנים: השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה ליפא ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר (15.31% מהון המניות של מרגן); אבן נייר ומספרים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה נעמה לימון (רובין), יורם רובין ויונתן רובין (10.93% מהון המניות של מרגן) ו-; השקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה ורדה ליפשיץ ונורית מור (7.10% מהון המניות של מרגן) (להלן: "יתר בעלי מניות מרגן").

(4) יצוין, כי המציעה רואה את שאר בעלי המניות במרגן בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה כבעלי עניין במציעה. עוד יצוין, כי לבעלי השליטה (כהגדרתם בס"ק (2) לעיל), עניין אישי ביתר בעלי המניות במרגן (כהגדרתם בס"ק (3) לעיל) לאור קשריהם העסקיים.

(5) על פי המידע המצוי אצל המציעה במועד זה, בעלי השליטה, מחזיקים נכון למועד פרסום מפרט זה, ישירות בכ-9.74% מההון המונפק והנפרע של אשטרום נכסים ומזכויות ההצבעה בה (כ-9.65% בדילול מלא).

(6) על פי המידע המצוי אצל המציעה במועד זה, יתר בעלי המניות במרגן, מחזיקים נכון למועד פרסום מפרט זה, ישירות בכ-2.97% מההון המונפק והנפרע של אשטרום נכסים ומזכויות ההצבעה בה (כ-2.94% בדילול מלא).

(7) כלומר, על פי המידע המצוי אצל המציעה במועד זה, בעלי השליטה ויתר בעלי המניות במרגן מחזיקים נכון למועד פרסום מפרט זה, ישירות סך הכל בכ-12.71% מההון המונפק והנפרע של אשטרום נכסים ומזכויות ההצבעה בה (כ-12.59% בדילול מלא).

(8) כמו כן, יצוין, כי הגב' דליה שאשו, דירקטורית באשטרום נכסים, הנמנית על הניצעים בהצעת רכש זו ומועסקת אצל המציעה, מחזיקה נכון למועד פרסום מפרט זה, בכ-0.01% מההון המונפק והנפרע של אשטרום נכסים ומזכויות ההצבעה בה.

### פרטים אודות הון המציעה

3.2

א. נכון למועד דוח ההצעה, הונה הרשום של המציעה עומד על 5,027,000,000 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת, של המציעה.

ב. להלן פרטים אודות ההון המונפק והנפרע של המציעה:

לאחר ההצעה ובהנחה של רכישת כל המניות המונפקות המוצעות לציבור		לפני ההצעה נשואת דוח ההצעה	
הון מונפק ונפרע בדילול מלא <sup>8</sup>	הון מונפק ונפרע <sup>8</sup>	הון מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מונפק ונפרע
97,797,558	96,377,672	84,172,543	82,752,657

ג. לאחר השלמת הקצאת המניות המונפקות על פי דוח ההצעה ובהנחת רכישה של מלוא מניות המכר על פי דוח ההצעה בדרך של החלפת מניות, המניות המוצעות יהוו, כ-14.14% מהון המניות המונפק והנפרע של המציעה ומזכויות ההצבעה בה (כ-13.93% בדילול מלא)<sup>9</sup>.

ד. בתקופה שהחל מתאריך פרסום דוח ההצעה ועד הקצאת ניירות הערך על פי דוח ההצעה, לא תעשה המציעה כל פעולה אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969.

ה. נכון לתאריך פרסום הדוח, לא קיימים בהון המציעה ניירות ערך המירים רשומים למסחר בבורסה.

### תנאי המניות המוצעות על פי דוח ההצעה

3.3

א. המניות המוצעות יהיו שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של המציעה במועד דוח ההצעה והן יזכו את בעליהן במלוא הדיבידנדים (ככל שיחולקו), במזומנים או במניות הטבה ובכל חלוקה אחרת אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתן הינו לאחר תאריך דוח ההצעה.

ב. לעניין הזכויות הנלוות למניות הרגילות של המציעה, נכון למועד דוח ההצעה, ר' את הוראות תקנון המציעה, כפי שפורסם בדוח מיידי של המציעה ביום 14 בספטמבר, 2017 (אסמכתא מס': 092646-01-2017) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ג. מכתבי ההקצאה יהיו ניתנים להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף מכתבי ההקצאה לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המבקש.

ד. בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, המניות המונפקות תירשמנה במרשם בעלי המניות של המציעה, על שם החברה לרישומים.

### שערי המניות של המציעה

3.4

להלן נתונים אודות שערי הנעילה המתואמים הגבוהים והנמוכים של מניית המציעה בבורסה, החל מיום 1 בספטמבר 2018 ועד סמוך לפני מועד פרסום דוח ההצעה (הנתונים מצוינים באגורות):

<sup>8</sup> יצוין כי ככל וימומשו כל כתבי האופציה הניתנים למימוש, עד למועד הקיבול האחרון, כאמור בה"ש 3 לעיל, יגדל ההון המונפק והנפרע של המציעה ב-147,963 מניות נוספות, כך שההון המונפק והנפרע של המציעה יעמוד על 96,525,635 מניות (ובדילול מלא 97,945,521 מניות).

<sup>9</sup> בהנחה תיאורטית שכלל הניצעים ייענו להצעת הרכש בדרך של החלפת מניותיהם למניות המציעה.

2018		2019		102020		
תאריך	השער	תאריך	השער	תאריך	השער	
5/12/2018	1,635.77	22/12/2019	5,122.32	20/2/2020	5,610.16	הגבוה ביותר
11/10/2018	1,398.28	21/1/2019	1,565.81	18/3/2020	2,534.82	הנמוך ביותר

שער הנעילה של מניית המציעה בבורסה ביום 29 בספטמבר 2020 (יום המסחר האחרון בבורסה שקדם למועד פרסום מפרט זה), הינו 4,205 אג' למניה.

#### 4. תנאים שבהם מותנית התחייבות המציעה בהצעת הרכש

4.1 תוקפה של הצעת הרכש והתחייבות המציעה לרכישת מניות הניצעים בהצעת רכש על פי מפרט זה, מותנים בהשגת שיעור ההיענות הדרוש לצורך ביצוע מכירה כפויה כנדרש על פי סעיף 337 לחוק החברות.

בהתאם לסעיף 337 לחוק החברות, קיבול הצעת הרכש ומכירה כפויה של כלל המניות המוצעות לרכישה יבוצעו במקרה בו:

א. שיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה יהווה פחות מ-5% מהון המניות המונפק והנפרע של אשטרום נכסים כפי שיהיה במועד הקיבול האחרון כהגדרתו להלן, ויותר ממחצית הניצעים שאינם בעלי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש נענו לה; א

ב. שיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה יהווה פחות מ-2% מהון המניות המונפק והנפרע של אשטרום נכסים כפי שיהיה במועד הקיבול האחרון, כהגדרתו להלן.

(להלן לפי העניין: "שיעור ההיענות המזערי").

במסגרת פרסום המציעה של הדוח הסופי של תוצאות ההצעה (כהגדרתו להלן), ובכפוף להשלמת הרכישה, תדווח המציעה אודות עמידתה בתנאים האמורים לעיל.

סיווג ניצע כבעל עניין אישי מכוח החזקות צולבות - ניצע המחזיק במועד הקיבול מניות המציעה בשווי העולה על 70% משווי החזקותיו באשטרום נכסים (דהיינו, יחס השווי הכלכלי של החזקותיו באשטרום נכסים לשווי הכלכלי של החזקותיו במציעה עולה על 0.7) ייחשב לצורך הצעת רכש זו כבעל עניין אישי והיענותו להצעת הרכש לא תמנה לעניין שיעור ההיענות המזערי הדרוש (להלן: "עניין אישי מכוח החזקות צולבות").<sup>11</sup>

"השווי הכלכלי" – לעניין סעיף זה, השווי הכלכלי של מניות המציעה ואשטרום נכסים יחושב בהתאם לשווי כל אחת מהמניות כפי שנקבע ביחס ההחלפה כאמור בסעיף 2.1 לעיל.

ניצע המחזיק במניות המציעה ומבקש ליתן הודעת קיבול להצעת הרכש, יציין במקום שנקבע לכך במסגרת נוסח הודעת הקיבול המצ"ב לדו"ח זה, ויפרט את כמות המניות המוחזקות על ידו במציעה.

**ניצע אשר יסמן כי הינו מחזיק במניות המציעה ולא יפרט את כמות המניות בהן הוא מחזיק, הודעת הקיבול שלו לא תתקבל.**

4.2 בהתבסס על הון המניות המונפק והנפרע של אשטרום נכסים, נכון למועד מפרט זה, שיעור ההיענות המזערי יתהווה במקרה שיינתנו הודעות קיבול מניצעים המתייחסות לכל הפחות ל- 35,259,676 מניות המהוות 89.05% ממניות הניצעים (כ- 40.66% מהון המניות המונפק של אשטרום נכסים, נכון למועד מפרט זה), ויותר ממחצית הניצעים שאינם בעלי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש למניות נענו לה, א במקרה שיינתנו הודעות קיבול מניצעים המתייחסות לכל הפחות ל-

<sup>10</sup> נכון בסמוך למועד פרסום דוח ההצעה.

<sup>11</sup> לדוג': ניצע המחזיק במניות המציעה בשווי מצטבר של 1,000 ש"ח ובמקביל מחזיק במניות אשטרום נכסים בשווי מצטבר של 800 ש"ח יחשב לבעל עניין אישי, שכן יחס השווי הכלכלי של החזקותיו באשטרום נכסים לשווי הכלכלי של החזקותיו במציעה הינו 0.8.



37,861,525 מניות המהוות כ- 95.62% ממניות הניצעים (כ- 43.66% מהון המניות המונפק והנפרע של אשטרום נכסים).

4.3 במקרה שבו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה בשיעור ההיענות המזערי או גבוה ממנו, תרכוש המציעה את כל המניות אשר בגינן ניתנו הודעות קיבול על פי הצעת רכש זו. כמו כן, במקרה האמור, תפעל המציעה בהתאם להוראות סעיף 337(א) לחוק החברות ותרכוש, בדרך של מכירה כפויה, גם את יתר מניות הניצעים אשר בגינן לא ניתנו הודעות קיבול (אם יהיו כאלו), תמורת תשלום תמורת הצעת הרכש (ראו סעיף 8 להלן). לאחר מכן תפעל המציעה למחיקת מניות אשטרום נכסים מהרישום למסחר בבורסה (ראו סעיף 9 להלן)<sup>12</sup>.

4.4 במקרה שבו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה נמוך משיעור ההיענות המזערי, הצעת רכש החליפין לא תיכנס לתוקף, הוראותיה לא תחייבנה את המציעה, והמציעה לא תרכוש מניות כלשהן מהניצעים שנענו להצעת הרכש.

4.5 חזרתה של המציעה מהצעת הרכש - בהתאם לתקנה 4(ב)(3) לתקנות הצעת הרכש, רשאית המציעה לחזור בה מהצעת הרכש בתקופת הקיבול (כהגדרתה בסעיף 5.2 להלן), אם אירעו נסיבות שהמציעה לא ידעה ולא היה עליה לדעת עליהן, או שלא ראתה ולא היה עליה לראותן מראש, ותנאי הצעת רכש החליפין באותן נסיבות נעשו שונים מהותית מתנאים שמציע סביר היה מציע אילו ידע את אותן נסיבות בתאריך הדוח, והכל כפוף לכך שהודעה על חזרה מהצעת הרכש תימסר לרכז ההצעה לפני מועד הקיבול האחרון. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לדוח.

4.6 במקרה של אי היענות של ניצעים בשיעור ההיענות המזערי, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל תפעל המציעה כמפורט בסעיף 5.3 להלן. במקרה של חזרת המציעה מהצעת הרכש כמפורט בסעיף 4.5 לעיל תפעל המציעה כמפורט בסעיף 5.3 להלן. מובהר, כי ככל שלא תושלם הצעת רכש חליפין זו, מכל סיבה שהיא, המציעה שומרת על זכותה לפרסם הצעת רכש חדשה למניות אשטרום נכסים, בתנאים כפי שתמצא לנכון ומבלי שתהיה מחויבת לתנאי הצעת רכש חליפין זו. בנוסף, ככל שלא תושלם הצעת רכש חליפין זו מכל סיבה שהיא, וכפוף להוראות כל דין, המציעה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש מניות נוספות של אשטרום נכסים בעתיד, בכל דרך שהיא, כפוף להוראות כל דין.

## 5. פרטים אודות הקיבול והתשלום עבור המניות

### 5.1 רכז ההצעה

הצעת רכש זו תבוצע באמצעות חבר הבורסה בנק מזרחי טפחות בע"מ, מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן (לעיל ולהלן: "רכז ההצעה"). טלפון: 03-7559084; פקס: 03-6234833.

### התחייבות רכז ההצעה

רכז ההצעה הבטיח את ביצוע התחייבות המציעה לתשלום התמורה הנקובה בהצעת הרכש על פי מפרט זה.

להבטחת תשלום התמורה הנקובה בהצעת הרכש על פי המפרט, המציאה המציעה לרכז ההצעה, להנחת דעתו, ערובה לתשלום מלוא התמורה שתידרש המציעה לשלם במקרה של רכישת מלוא המניות שמוצע לרכשן.

### 5.2 הודעות קיבול

מועד הקיבול האחרון להצעת הרכש הינו יום ה', 15 באוקטובר 2020 (להלן: "היום האחרון לתקופת הקיבול") בשעה 14:00 (להלן: "מועד הקיבול האחרון" ו-"תקופת הקיבול"). לפרטים אודות האפשרות לדחיית מועד הקיבול האחרון, ראו סעיף 7 להלן.

<sup>12</sup> יצויין כי אשטרום נכסים תהיה חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, ותמשיך להיות תאגיד מדווח.

ניתן למסור הודעות קיבול להצעת הרכש, בימים א' - ה' (שהינם ימי עסקים) בין השעות 08:00-17:00 החל ממועד מפרט זה, ועד למועד הקיבול האחרון. **"יום עסקים"** משמעו יום שבו פתוחים רוב התאגידים הבנקאיים.

מועד הקיבול האחרון יחול, בכל מקרה, ביום שבו מתקיים מסחר בבורסה. חל מועד הקיבול האחרון ביום שאינו יום מסחר כאמור, יידחה מועד הקיבול האחרון למועד הראשון הקרוב ביותר לאחר מכן, שהינו יום מסחר ויום עסקים וכל המועדים האמורים במפרט שיחולו לאחר אותו מועד שנדחה כאמור, יידחו בהתאם.

**היענות של מחזיק שאינו רשום**

א. ניצע שאינו רשום במרשם בעלי המניות של אשטרום נכסים אשר מחזיק במניות באמצעות חבר בורסה (להלן: "מחזיק לא רשום"), יודיע למציעה באמצעות חבר הבורסה אשר אצלו מתנהל פיקדון ניירות הערך שלו (להלן: "חבר הבורסה"), על היענותו להצעת הרכש בדרך של מסירת הודעת קיבול לחבר הבורסה, כשהיא חתומה כדין על ידי המחזיק הלא רשום או על ידי מיופה כוחו כדין, בצירוף ייפוי הכוח. **בהודעת הקיבול תיכלל הודעת מחזיק לא רשום אם יש לו או למיופה כוח מטעמו, ככל שמונה מיופה כח, עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.** הודעת הקיבול הנ"ל תהא בנוסח המצורף למפרט זה **כנספח א'** (להלן: "הודעת קיבול של מחזיק לא רשום").

ב. בהודעת קיבול של מחזיק לא רשום תיכלל הצהרת המחזיק הלא רשום בנוסח הקבוע בהודעה, בדבר היות המניות אשר בגינן ניתן הקיבול (להלן: "המניות המועברות") נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עיכבון או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת הקיבול, ולאחר מכן עד להעברתן למציעה בהתאם למפרט זה. עוד יצויין בהודעת קיבול של מחזיק לא רשום, כי ידוע לו שתנאי מוקדם לרכישת המניות אשר בגינן ניתנת הודעת הקיבול על ידי המציעה והעברת תמורתן על פי הצעת רכש החליפין הינו נכונות הצהרותיו. כן תיכלל בהודעת קיבול של מחזיק לא רשום הודעה/הצהרה מטעמו אם יש לו עניין אישי בקבלת הצעת רכש החליפין.

ג. כאמור בסעיף 5.2 לעיל ניתן להגיש הודעת קיבול של מחזיק לא רשום לחבר הבורסה בימים א' - ה' (שהינם ימי עסקים) בין השעות 08:00-17:00 החל ממועד מפרט זה, ועד למועד הקיבול האחרון בשעה 14:00. הודעות קיבול של מחזיק לא רשום, שלא תימסרנה לחבר הבורסה בתקופת הקיבול לא תתקבלנה.

ד. חבר הבורסה ימסור לרכז ההצעה, ביום האחרון לתקופת הקיבול, עד לשעה 15:00 (להלן: "היום הקובע"), הודעת קיבול אחת, בנוסח המצורף למפרט זה **כנספח ב'**, בגין כל הודעות הקיבול שנמסרו לו על ידי כל המחזיקים הלא רשומים המחזיקים באמצעותו במניות אשטרום נכסים (להלן: "הודעת קיבול של חבר בורסה"). הודעות קיבול של חברי בורסה שתומצאנה לרכז ההצעה לאחר המועד האמור לא תתקבלנה.

בהודעת קיבול של חבר בורסה תיכלל הצהרת חבר הבורסה בנוסח הקבוע בהודעה, בדבר היות המניות המועברות נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עיכבון או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת הקיבול, ולאחר מכן עד להעברתן למציעה בהתאם למפרט זה. עוד יצויין בהודעת קיבול של חבר בורסה, כי ידוע לו שתנאי מוקדם לרכישת המניות אשר בגינן ניתנת הודעת הקיבול על ידי המציעה והעברת תמורתן על פי הצעת רכש החליפין הינו נכונות הצהרותיו. כן תיכלל בהודעת קיבול של חבר בורסה הודעה/הצהרה על סך מניות המחזיקים הלא רשומים שהודיעו/הצהירו כי יש להם עניין אישי בקבלת הצעת רכש החליפין וסך מניות המחזיקים הלא רשומים שהודיעו/הצהירו כי אין להם עניין אישי בקבלת הצעת הרכש החליפין (לרבות עניין אישי מכוח החזקות צולבות), וזאת על פי הודעות הקיבול של מחזיקים לא רשומים שנמסרו לחבר הבורסה.

רכז ההצעה ימסור למציעה עד השעה 16:00 ביום האחרון לתקופת הקיבול (להלן: "המועד הקובע") הודעת קיבול מרוכזת בגין כל הודעות הקיבול של חברי הבורסה (בגין מחזיקים לא רשומים) שנתקבלו אצלו.

המניות הנזכרות בהודעת קיבול של חבר בורסה תועברנה במועד הקובע, או ביום המסחר שלאחריו, לחשבון רכז ההצעה במסלקת הבורסה (להלן: "המסלקה").

ה. אם יתמלאו התנאים להתחייבות המציעה לרכוש מניות בהצעת הרכש על פי מפרט זה, כמפורט בסעיף 4 לעיל, המציעה תשלם, את המגיע למחזיק הלא רשום ממנה עבור המניות אשר יתבצע קיבול בגינן באמצעות הנפקת

מניות של המציעה, בתוך שלושה (3) ימי מסחר לאחר המועד הקובע (להלן: **"יום התשלום"**) באמצעות רכז ההצעה, על ידי זיכוי חשבונו של המחזיק הלא רשום באמצעות מסלקת הבורסה וחברי הבורסה. בכפוף להעברת תמורת הצעת הרכש כאמור לעיל, יזכה רכז ההצעה את המציעה באמצעות מסלקת הבורסה, בחשבון שהמציעה תורה עליו לרכז ההצעה, במניות שלגביהן יתבצע קיבול של מחזיקים לא רשומים. חל יום התשלום ביום שאינו יום מסחר, יידחו יום התשלום ומועד העברת המניות ליום המסחר הבא לאחריו.

ו. בהתאם לתקנה 7(ב) לתקנות הצעת רכש, מחזיק לא רשום אשר נתן הודעת קיבול לחבר בורסה רשאי לחזור בו מהודעת הקיבול עד למועד הקיבול האחרון (להלן: **"חזרה מקיבול"**).

חזרה מקיבול, תיעשה אצל חבר הבורסה אשר ניתנה לו הודעת הקיבול בדרך של ציון המילים **"הודעת הקיבול מבוטלת"** בציון התאריך והשעה ובתוספת חתימתו של המחזיק הלא רשום או מיופה כוחו כדון (בצירוף ייפוי הכוח) על גבי אותה הודעת קיבול שניתנה על ידי המחזיק הלא רשום.

ז. בהתאם להוראות סעיף 337(ב) לחוק החברות במקרה שבו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה נמוך משיעור ההיענות המזערי, לא תיכנס הצעת הרכש לתוקף, הוראותיה לא תחייבנה את המציעים, והמציעה לא תרכוש מניות כלשהן מהניצעים שנענו להצעת הרכש.

ח. אם המציעה תחזור בה מהצעת רכש זו, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, יחזיר רכז ההצעה לחברי הבורסה את כל הודעת הקיבול שנמסרו על ידם בגין מחזיקים לא רשומים של מניות, ויצרף אליהן מסמך חתום על ידו לפיו הודעות הקיבול בטלות.

#### היענות של מחזיקים רשומים

ט. היענות להצעת הרכש של מחזיק הרשום במרשם בעלי המניות של אשטרום נכסים, למעט החברה לרישומים (להלן: **"מחזיק רשום"**), תהא בדרך של מסירת הודעת קיבול לרכז ההצעה, במשרדי רכז ההצעה, על היענותו להצעת הרכש, כשהיא חתומה כדון על ידי המחזיק רשום או על ידי מיופה כוחו כדון, בצירוף ייפוי הכוח. **בהודעת הקיבול תיכלל הודעת מחזיק רשום אם יש לו או למיופה כוח מטעמו, ככל שמונה מיופה כח, עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.** הודעת הקיבול הנ"ל תהא בנוסח המצורף למפרט זה **כנספח ג'** (להלן: **"הודעת קיבול של מחזיק רשום"**), בצירוף תעודת המניות הרשומות על שמו לגביהן ניתנה אותה הודעת קיבול, ובצירוף שטר העברת מניות המצורף למפרט **כנספח ד'**, חתום כדון על ידיו או על ידי מיופה כוחו כדון (בצירוף ייפוי הכוח) ומאושר על ידי עד לחתימה. במקרה שהמחזיק הרשום הינו תאגיד, יצורף גם אישור עורך דין בדבר סמכות החותמים בשם התאגיד לחתום על הודעת הקיבול ושטר העברת המניות ולבצע את העברת המניות. מסירת המסמכים הנ"ל לידי רכז ההצעה תהא כנגד אישור קבלה של רכז ההצעה.

י. בהודעת קיבול של מחזיק רשום תיכלל הצהרת מחזיק רשום בנוסח הקבוע בהודעת הקיבול של מחזיק רשום, בדבר היות המניות שבידו נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עכבון או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת הקיבול ולאחר מכן, עד להעברתן למציעה. עוד יצוין בהודעת הקיבול של מחזיק רשום, כי ידוע לו שתנאי מוקדם לרכישת המניות אשר בגינן ניתנה הודעת הקיבול, על ידי המציעה, ותשלום תמורתן על פי הצעת הרכש, הינו נכונות הצהרותיו. כן תיכלל בהודעת הקיבול של מחזיק רשום אם יש לו או למיופה כוח מטעמו, ככל שמונה מיופה כוח, עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.

יא. ניתן להגיש הודעות קיבול על ידי המחזיק רשום בתקופת הקיבול, ולא יאוחר ממועד הקיבול האחרון. הודעות קיבול של מחזיק רשום, שלא תימסרנה לרכז ההצעה עד למועד הקיבול האחרון, לא תתקבלנה.

יב. רכז ההצעה ימסור למציעה עד המועד הקובע, הודעת קיבול מרוכזת בגין הודעות הקיבול של מחזיקים רשומים שנתקבלו אצלו. הודעה הקיבול של רכז ההצעה תכלול פירוט של סך מניות המחזיקים הרשומים שהודיעו כי יש להם עניין אישי בקבלת הצעת הרכש וסך מניות המחזיקים הרשומים שהודיעו כי אין להם עניין אישי בקבלת הצעת הרכש, וזאת על פי הודעות הקיבול של מחזיקים רשומים שנמסרו לרכז ההצעה.

יג. אם נתמלאו התנאים להתחייבות המציעה לרכוש מניות בהצעת הרכש על פי מפרט זה, התשלום המגיע למחזיק הרשום מאת המציעה עבור מניות נשוא המסמכים הנזכרים בס"ק (ט) לעיל, יבוצע ביום התשלום באמצעות רכז ההצעה על ידי זיכוי חשבונו, כמצויין בהודעת הקיבול של כל מחזיק רשום. בכפוף להעברת התמורה כאמור לעיל, ביום התשלום ימסור רכז ההצעה את המסמכים הנזכרים בס"ק (ט) לעיל למציעה על מנת שזו תירשם כבעלת המניות בגין המניות מושא המסמכים האמורים, במרשם בעלי המניות המונהל על ידי אשטרום נכסים. חל יום התשלום ביום שאינו יום מסחר, יידחה מועד העברת המניות ליום המסחר הבא אחריו.

יד. יובהר, כי מניות המציעה אשר יוקצו בהתאם להודעת קיבול של מחזיק רשום, ירשמו על שם החברה לרישומים, בין אם מניות אשטרום נכסים מוחזקות על ידי המחזיק הרשום בעין ובין אם לאו.

טו. בהתאם לתקנה 7(ב) לתקנות הצעת רכש, מחזיק רשום אשר נתן הודעת קיבול לרכז ההצעה רשאי לחזור בו מהודעת הקיבול עד למועד הקיבול האחרון (להלן: "חזרה מקיבול").

טז. חזרה מקיבול, תיעשה אצל רכז ההצעה בדרך של ציון המילים "הודעת הקיבול מבוטלת" בציון התאריך והשעה ובתוספת חתימתו של המחזיק הרשום או מיופה כוחו כדין (בצירוף ייפוי הכוח) על גבי אותה הודעת קיבול שניתנה על ידי המחזיק הרשום. באותו מעמד, ישיב רכז ההצעה למחזיק את תעודות המניה ושטרי העברת המניות, אשר נמסרו לרכז ההצעה על ידי המחזיק הרשום. שטרי העברת המניות יושבו למחזיק הרשום כשהם נושאים חותמת "מבוטל". מובהר כי חזרה מקיבול על ידי מחזיק רשום יכולה להתבצע רק במשרדי רכז ההצעה בכתובת הנקובה בסעיף 5.1 לעיל.

יז. אם לא תענה הצעת רכש זו לאור אי התמלאות התנאים כמפורט בסעיפים 4.1 - 4.4 לעיל, או אם המציעה תחזור בה מהצעת רכש זו, כמפורט בסעיף 4.5 לעיל וסעיף 6 להלן, יחזיר רכז ההצעה לכל אחד מהמחזיקים הרשומים אשר נענו להצעת הרכש את הודעות הקיבול, תעודת המניה ושטרי העברה שנמסרו לו כאמור בסעיף "א" לעיל, ויצרף אליהן מסמך חתום על ידו לפיו הודעות הקיבול ושטרי העברה הנ"ל מבוטלים.

יח. מחזיק בין רשום ובין לא רשום, לא יהא רשאי לחזור בו מהודעת קיבול לאחר מועד הקיבול האחרון, כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

יט. מועד הקיבול האחרון יחול בכל מקרה כאמור בסעיף 5.2 לעיל.

**בהתאם להוראות סעיף 338(ג) לחוק החברות, המציעה מודיעה בזאת, כי ניצע שנענה להצעת רכש החליפין, שהתקבלה כאמור בסעיף 337 לחוק החברות, לא יהיה זכאי לסעד הערכה לפי סעיף 338 לחוק החברות.**

#### 5.4 מועדים

א. כמפורט בסעיף 11 להלן, לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר המועד הקיבול האחרון תגיש המציעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולאשטרום נכסים דיווח מיידי על תוצאות הצעת הרכש (להלן: "המועד הקובע לחליפין"). במועד זה יופסק המסחר במניות אשטרום נכסים.

ב. לא יאוחר מיום מסחר אחד מהמועד הקובע לחליפין, יפעל רכז ההצעה מול חברי הבורסה לאיסוף מניות אשטרום נכסים (להלן: "מלאי המניות").

ג. לא יאוחר משני (2) ימי מסחר מהמועד הקובע לחליפין ועד השעה 14:00, בהנחה שכל מלאי המניות נסלק ונמצא בחשבונו של הרכז, יפעל רכז ההצעה מול חברי הבורסה לפיזור המניות המוצעות.

ד. עד שלושה (3) ימי מסחר מהמועד הקובע לחליפין, ובהתאם לחוקי העזר של המסלוקה, תתאם המציעה עם הבורסה את המועדים לביצוע המכירה הכפויה. בהתאם ובכפוף לחוקי העזר של המסלוקה, החברה לרישומים תעביר למסלוקה הודעה המפרטת את כמות היתרות בגין יש לבצע את המכירה הכפויה, ככל שתבוצע. כמו כן, ככל שתבוצע מכירה כפויה כאמור בסעיף 8.4 להלן, תמציא המציעה הודעת ויתור בגין 47,132,228 מניות אשטרום נכסים המוחזקות בידיה לחבר מסלוקת הבורסה, באמצעותו היא מחזיקה במניות אשטרום נכסים.

#### 6. חזרתה של המציעה מהצעת הרכש

6.1 במקרה בו שיעור ההיענות להצעת הרכש יהיה נמוך משיעור ההיענות המזערי כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, תבוטל הצעת הרכש החליפין והודעת הקיבול שתימסרנה לא תענינה. במקרה כאמור, תמסור המציעה הודעה על כך בהתאם לתקנה 25(א)(1) לתקנות הצעת רכש ותפרסמה כאמור בתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש.

6.2 בהתאם לתקנה 4(ב)(3) לתקנות הצעת רכש, המציעה רשאית לחזור בה מהצעת הרכש בתקופת הקיבול, אם אירעו נסיבות שהמציעה לא ידעה ולא היה עליה לדעת עליהן, או שלא ראתה ולא היה עליה לראותן מראש, ותנאי הצעת הרכש באותן נסיבות נעשו שונים מהותית מתנאים שמציע סביר היה מציע אילו ידע את אותן נסיבות בתאריך המפרט, והכל בכפוף לכל שהודעה על חזרה מהצעת הרכש תימסר באמצעות דו"ח מיידי לפני מועד הקיבול האחרון (להלן: "הודעת חזרה מההצעה").

6.3 במקרה של חזרת המציעה מהצעת הרכש, תפעל המציעה, לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר מסירת הודעת חזרה מההצעה כאמור, תחזיר לכל אחד מחברי הבורסה אשר מסרו לרכז ההצעה הודעות קיבול מטעם מחזיקים לא רשומים של מניות, כאמור בסעיף 5.3 ח לעיל, את כל הודעות הקיבול שנמסרו להם כאמור לעיל יחד עם מסמך חתום על ידי רכז ההצעה לפיו הודעות הקיבול מבוטלות.

6.4 חזרה בה המציעה מהצעת הרכש, תמסור על כך המציעה הודעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולאשטרום נכסים. כמו כן, תפרסם המציעה מודעה<sup>13</sup> בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה כאמור לעיל. ההודעה תכלול את פירוט הנסיבות המיוחדות שבשלהן חזרה בה המציעה מהצעת הרכש ותפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על אשטרום נכסים לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, בתוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים.

6.5 חזרה בה המציעה מהצעת הרכש, תהיה המציעה רשאית לפרסם הצעת רכש נוספת בכל עת מבלי שתהיה מחויבת לתנאי הצעת רכש זו.

#### 7. דחיית מועד הקיבול האחרון ותיקון הצעת הרכש

##### דחיית מועד הקיבול האחרון

7.1 בהתאם לתקנה 6(ב) לתקנות הצעת רכש, רשאית המציעה, בתקופת הקיבול לדחות את מועד הקיבול האחרון, בהודעה שתימסר לרשות ניירות ערך, לבורסה ולאשטרום נכסים, ותפורסם בתוך יום עסקים אחד לאחר מכן בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש, ובלבד שההודעה תימסר עד יום עסקים אחד לפני מועד הקיבול האחרון, ומועד הקיבול האחרון הנדחה ייקבע ליום מסחר, לא יאוחר משישים ימים מתאריך מפרט זה. על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על

<sup>13</sup> כאמור בתקנות ניירות ערך (פרסום מודעות בעיתונים), התשס"ח-2008.

אשטרום נכסים לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, תוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים.

7.2 בהתאם לתקנה 6(ג) לתקנות הצעת רכש, על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל, במקרה שבתקופת הקיבול הגיש מציע אחר הצעת רכש לגבי ניירות ערך של אשטרום נכסים, רשאית המציעה לדחות את מועד הקיבול האחרון עד מועד הקיבול האחרון בהצעת הרכש האחרת. דחיית מועד הקיבול תיעשה בהודעה על כך שתימסר על ידי המציעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולאשטרום נכסים, ותפורסם בתוך יום עסקים אחד בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש. על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על אשטרום נכסים לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, תוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים.

#### תיקון הצעת רכש החליפין

7.3 בהתאם לתקנה 22(א) לתקנות הצעת רכש, עד יום עסקים אחד לפני מועד הקיבול האחרון רשאית המציעה לתקן את ההצעה באופן המטיב את תנאיה, ובלבד שתתקן את המפרט בהתאם לכך ותגיש עותק מן התיקון לרשות ניירות ערך, לבורסה ולאשטרום נכסים, ותפרסם את התיקון, בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה אודות התיקון כאמור, בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש. על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על אשטרום נכסים לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, תוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים. תיקנה המציעה את ההצעה כאמור, במהלך שלושת ימי העסקים שקדמו למועד הקיבול האחרון, יידחה מועד הקיבול האחרון, למרות האמור בסעיף 7.1 לעיל, כך שמועד הקיבול האחרון החדש יחול לא מוקדם משלושה ימי עסקים ולא יאוחר מחמישה ימי עסקים ממועד התיקון או משישים ימים מתאריך מפרט זה, המאוחר שבהם. ההודעה על דחיית מועד הקיבול האחרון תיכלל בהודעת התיקון, והכל בהתאם לתקנה 22(א) לתקנות הצעת רכש.

7.4 בהתאם לתקנה 22(ג) לתקנות הצעת רכש, עד יום עסקים אחד לפני מועד הקיבול האחרון, רשאית המציעה לתקן במפרט כל תיקון אשר אין בו כדי להשפיע על שיקולי הניצעים לעניין כדאיות הצעת הרכש. המציעה תשלח הודעה על התיקון לרשות ניירות ערך, לבורסה, ולאשטרום נכסים, וכן תפרסם זאת, בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה כאמור, בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש. על פי תקנה 25(ב) לתקנות הצעת רכש, על אשטרום נכסים לשלוח את ההודעה שקיבלה, כאמור לעיל, תוך שני ימי עסקים, לכל ניצע הרשום במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים.

7.5 על פי תקנה 24 לתקנות הצעת רכש: בתקופת הקיבול אסור למציע, לתאגיד שבשליטתו או לבעל השליטה בו, למכור, להתחייב למכור, לרכוש או להתחייב לרכוש את ניירות הערך נושא הצעת הרכש, בין בבורסה ובין מחוץ לה, שלא בהתאם להצעת הרכש, למעט מימוש למניות של ניירות ערך המירים שנרכשו קודם למועד פרסום המיפרט.

על אף האמור לעיל, בהתאם לתקנה 6(ד) לתקנות הצעת רכש, לא תהיה המציעה רשאית לדחות את מועד הקיבול האחרון כאמור בסעיפים 7.1 ו- 7.2 לעיל, וכן לא תהיה המציעה רשאית לתקן את המפרט כאמור בסעיפים 7.3 ו- 7.4 לעיל, אם לא אישר רכז הצעה כי התחייבותו האמורה בסעיף 5.1 לעיל תקפה גם בתנאים החדשים או אם המציעה לא קיבלה התחייבות מחבר בורסה אחר.

#### 8. רכישת מניות מניצעים שלא נענו להצעת הרכש - הוראות סעיפים 337 ו-338 לחוק החברות

8.1 הצעת הרכש על פי מפרט זה הינה הצעת רכש מלאה, בהתאם להוראות הפרק השלישי בחלק השמיני לחוק החברות.

8.2 סעיף 337 לחוק החברות קובע כדלקמן:

"(א) התקבלה הצעת רכש מלאה על ידי הניצעים, באופן ששיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה מהווה פחות מחמישה אחוזים מהון המניות המונפק או מההון המונפק מסוג המניות

שלגביהן הוצעה ההצעה ויותר ממחצית הניצעים שאין להם עניין אישי בקבלת ההצעה נענו לה, יעברו כלל המניות שביקש המציע לרכוש לבעלותו והרישומים של הבעלויות במניות ישונו בהתאם לכך. על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276, בשינויים המחויבים.

(1א) על אף האמור בסעיף קטן (א), הצעת רכש מלאה תתקבל אם שיעור ההחזקות של הניצעים שלא נענו להצעה מהווה פחות משני אחוזים מהון המניות המונפק או מהון המונפק מסוג המניות שלגביהן הוצעה ההצעה.

(ב) לא התקבלה הצעת רכש מלאה כאמור בסעיף (א) או (1א) לא ירכוש המציע, מניצעים שנענו להצעה, מניות שיקנו לו החזקה של למעלה מתשעים אחוזים מכלל המניות בחברה או מכלל סוג המניות שלגביהן הוצעה ההצעה."

8.3 בהתאם לאמור בסעיף 276 לחוק החברות, אשר יחול כאמור בסעיף 337(א) לחוק החברות בשינויים המחויבים, על בעל מניה הנענה להצעת הרכש להודיע על גבי הודעת הקיבול, אם יש לו עניין אישי בהצעת הרכש או לאו; לא הודיע בעל מניה כאמור, הודעת הקיבול מטעמו לא תתקבל.

8.4 היה ויתקיים התנאי בדבר שיעור ההיענות המזערי (כהגדרתו בסעיף 4.1 לעיל), אזי תפעל המציעה בהתאם להוראות סעיף 337(א) לחוק החברות או סעיף 337(1א) לחוק החברות ורכוש, בנוסף למניות שבגינן נתקבלו הודעות קיבול, גם את יתר המניות המוחזקות על ידי הניצעים, אשר בגינן לא נתנו הודעות קיבול תמורת הצעת הרכש ובאותם התנאים (להלן: "מכירה כפויה"), ולאחר מכן תהפוך אשטרום נכסים לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות), באופן האמור להלן.

8.5 ככל שיתקיימו הנסיבות המפורטות בסעיף 8.4 לעיל, תבוצע המכירה הכפויה של מניות הניצעים שלא ניתנו בגינן הודעות קיבול באופן הבא:

א. לעניין מחזיק רשום: המציעה תשלח עד לא יאוחר מיום התשלום לכל מחזיק רשום שלא נענה להצעת הרכש (לכתובתו הרשומה במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים) הודעה על המכירה הכפויה ועל החזקת התמורה בנאמנות ובמועד משלוח ההודעה כאמור יימחק שמו ממרשם בעלי המניות, והמניות שהיו רשומות על שמו תירשמה במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים על שם המציעה.

ב. הרכישה הכפויה לגבי בעלים רשומים שלא נענו להצעת הרכש על-פי מפרט זה ולא נתנו הודעות קיבול (להלן: "הבעלים הרשומים שלא נענו להצעת הרכש") תבוצע כדלקמן: התמורה בגין המניות (ללא ניכוי מס כלשהו) תועבר על-ידי רכז ההצעה לחשבון המציעה ותישמר בידי המציעה, אשר תשמש בחזקת נאמן עבור הבעלים הרשומים שלא נענו להצעת הרכש. שמירת התמורה בידי המציעה כאמור תיחשב כהעברת התמורה לבעלים הרשומים שלא נענו להצעת הרכש. המציעה תישלח לכל הבעלים הרשומים שלא נענו להצעת הרכש, לכתובתם הרשומה בספרי החברה, הודעה על המכירה הכפויה ועל החזקת התמורה בנאמנות עבורם ותעביר לכל אחד מהם את התמורה, על-פי בקשתו בכתב, בה יצוינו הפרטים הנדרשים לצורך העברת התמורה בגין מניותיו באשטרום נכסים. במועד משלוח ההודעה על המכירה הכפויה כאמור יימחק שמו של הבעל הרשום שלא נענה להצעת הרכש ממרשם בעלי המניות, והמניות שהיו רשומות על שמו תירשמה במרשם בעלי המניות המנוהל על ידי אשטרום נכסים על שם המציעה (כשם שתורה המציעה לאשטרום נכסים).

ג. לעניין מחזיק שאינו רשום: המציעה באמצעות רכז ההצעה תעביר לחברה לרישומים עד ולא יאוחר מיום התשלום, הודעה בדבר המכירה הכפויה, על פי סעיף 337(א) או בסעיף 337(1א) לחוק החברות, בה יצוין מספר המניות המוחזקות על ידי מחזיקים לא רשומים, שבגינן לא ניתנו הודעות קיבול, וכן את מלוא התמורה בגין מניות אלה במניות של המציעה. החברה לרישומים תחלק לחברי הבורסה את התמורה שתועבר לה כאמור, באמצעות מסלקת הבורסה בהתאם להוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה והנחיותיה בעניין מכירה כפויה. חברי הבורסה יעבירו את



התמורה שתתקבל אצלם כאמור לחשבונות המחזיקים הלא רשומים בהם מוחזקות המניות שבגינן לא נמסרו הודעות קיבול ויעבירו את המניות כאמור אל מסלקת הבורסה שתעבירן למציעה באמצעות החברה לרישומים.

ד. בכפוף להעברת תמורת הצעת הרכש כאמור לעיל, יועברו כלל המניות המוחזקות על ידי הניצעים, אשר בגינן לא ניתנו הודעות קיבול, לבעלות המציעה, באופן שהמציעה תחזיק ב-100% מהונה המונפק והנפרע של המציעה וכל זכויות ההצבעה באשטרום נכסים.

#### 8.6 סעד הערכה

סעיף 338 לחוק החברות קובע כדלקמן:

"(א) בית המשפט רשאי, לבקשתו של כל מי שהיה ניצע בהצעת רכש מלאה שהתקבלה כאמור בסעיפים 336(ג) ו-337(א) או 1(א), לקבוע, כי התמורה בעבור המניות הייתה פחות משוויין ההוגן, וכי יש לשלם את השווי ההוגן, כפי שיקבע בית המשפט

(ב) בקשה כאמור בסעיף קטן (א) תוגש לא יאוחר משישה חודשים ממועד קבלת הצעת הרכש המלאה; ניתן לבקש להגיש בקשה כאמור בסעיף קטן (א) כתובענה ייצוגית ויחולו הוראות סעיף 209.

(ג) המציע רשאי לקבוע בתנאי הצעת הרכש המלאה, כי ניצע שנענה להצעת הרכש המלאה שהתקבלה כאמור בסעיף 337(א) או 1(א), לא יהיה זכאי לסעד לפי סעיף זה.

(ד) לא יהיה תוקף לקביעת מציע לפי סעיף קטן (ג), אם המציע או החברה לא פרסמו לפני מועד ההיענות להצעה את המידע שחובה לפרסם לפי כל דין בקשר עם הצעת הרכש המלאה."

8.7 **בהתאם לסעיף 338(ג) לחוק החברות, מודיעה המציעה כי ניצע שנענה להצעת הרכש שהתקבלה על פי מפרט זה, ככל שתתקבל, לא יהיה זכאי לסעד הערכה על פי סעיף 338 לחוק החברות.**

#### 9. הפיכת אשטרום נכסים לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב ומחיקת המניות מהרישום למסחר בבורסה

9.1 בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות, במקרה בו תתקבל הצעת רכש החליפין נשוא דוח זה, והמציעה תרכוש את כל מניות הניצעים, לרבות בדרך של מכירה כפויה כאמור לעיל, תהפוך אשטרום נכסים לחברה פרטית (שהיא חברת איגרות חוב) בבעלותה המלאה של המציעה, אשר תפעל בהתאם לתקנון הבורסה, כלליה והנחיותיה, לשם מחיקת מניות אשטרום נכסים מן הרישום למסחר בבורסה. על פי החלק הרביעי לתקנון הבורסה, המנהל הכללי של הבורסה או מי שהוסמך על ידו, יחליט על מחיקה מהרישום למסחר של מניות אשטרום נכסים, אם תתקבל הצעת רכש מלאה במלואה כאמור בסעיף 337 לחוק החברות.

9.2 מכיוון שלאשטרום נכסים אגרות חוב, לא המירות, הרשומות למסחר בבורסה, אשטרום נכסים תהיה לאחר השלמת הצעת הרכש (ככל שתושלם) חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות), ותמשיך להיות תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), ולפיכך ימשיכו לחול עליה הוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך הרלוונטיות, כל עוד אגרות החוב שלה מוחזקות בידי הציבור.

9.3 בהתאם לחלק הרביעי לתקנון הבורסה, מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי להשעות את המסחר במניות אשטרום נכסים החל ממועד ההחלטה על המחיקה מהרישום למסחר ועד למחיקה, או לחלק מתקופה זו.

9.4 אם תתקבל הצעת רכש החליפין נשוא דוח זה, יתחיל המסחר במניות המציעה שיוקצו לניצעים, סמוך לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.

#### 10. מקורות המימון להצעת הרכש ופרטים אודות התחייבויות המציעה וכוונותיה

התמורה בגין הצעת הרכש תשולם במניות המציעה.

#### 11. דוח על תוצאות הצעת הרכש

11.1 לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר מועד הקיבול האחרון, תגיש המציעה לרשות ניירות ערך, לבורסה ולאשטרום נכסים דוח מיידי על תוצאות הצעת הרכש ובו תציין אם התקבלה הצעת הרכש המלאה, אם לאו (להלן: "**הדוח הסופי של תוצאות ההצעה**").

11.2 המציעה תציין בהודעה גם אם נתקיימו התנאים האמורים בסעיף 337(א) או בסעיף 337(א1) לחוק החברות, ובמידה שנתקיימו - את האופן והמועד לביצוע המכירה הכפויה מאותם ניצעים שלא נענו להצעת הרכש כאמור בסעיף 8.4 למפרט זה.

#### 12. מיסוי

כמקובל בקבלת החלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בקיבול הצעת הרכש. האמור לעיל אינו מהווה פרשנות מוסמכת של הוראות הדין בעניין מיסוי. לפיכך, מומלץ כי המחזיקים במניות יבחנו את היבטי המיסוי הקשורים בהצעת הרכש, בהיענות לה או בפעולות העשויות לבוא בעקבותיה, בין היתר, באמצעות קבלת ייעוץ מקצועי ספציפי בנושאים האמורים, בהתאם לנתונים ולנסיבות הספציפיות לכל אחד מהם. האמור להלן אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה למי מהניצעים על-פי הצעת הרכש ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעת הרכש או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה.

ההוראות הכלולות להלן בדבר היבטי המס כתוצאה מהיענות להצעת הרכש אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

קבלת אישור מקדמי של רשות המיסים:

ככלל, החלפת מניות אשטרום נכסים במניות החברה הינה אירוע מס אשר עשוי להתחייב במס בידי הניצעים במועד ההחלפה.

המציעה פנתה לרשות המיסים בבקשה, וקיבלה את אישורה לכך ביום 21 בספטמבר, 2020 (להלן: "**החלטת המיסוי**"), שהחלפת מניות אשטרום נכסים במניות המציעה (להלן: "**המניות המוקצות**") על ידי הניצעים הן מהציבור והן מבעלי שליטה באשטרום נכסים ויתר בעלי מניות מרגן (להלן בסעיף זה: "**בעלי המניות המעבירים**"), לא יחויב במס, בהתאם להוראות 103כ לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961, כך שהחלפת המניות כאמור לא תחשב במועד ההחלפה כמכירה, ויראו כיום המכירה את יום מכירתן בפועל של מניות המציעה המוקצות, דהיינו יחול רצף מס. בהתאם לכך, חיוב המס בידי בעלי המניות המעבירים, חישוב הרווח או ההפסד וחישוב המס הנגזר הימנו ייעשה רק במועד מכירת המניות המוקצות לראשונה, ובכפוף לתנאים הקבועים בדין ובהחלטת המיסוי.

**התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל משקיע, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך נשוא הצעה זו.**

**יובהר, במידה וקיימת סתירה בין התיאור לעיל לבין אישור רשות המיסים הרי שאישור רשות המיסים גובר.**

#### 13. סמכות רשות ניירות ערך

13.1 בהתאם לתקנה 23 לתקנות הצעת רכש, על המציעה למסור בכתב לרשות ניירות ערך, לרבות עובד שהיא הסמיכה לכך (להלן בסעיף 13 זה: "**הרשות**"), לפי דרישת הרשות, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בקשר לפרטים הכלולים במפרט ולכל דבר אחר שהרשות סבורה שיש לכללו במפרט על פי תקנות הצעת רכש.

13.2 בנוסף, בהתאם לתקנות הצעת רכש, אם ראתה הרשות, כי אין במפרט כל הפרטים שלדעתה חשובים לניצע סביר או כי אין מתקיימות במפרט הוראות תקנות הצעת רכש, רשאית היא להורות בתקופת הקיבול על דחיית מועד הקיבול וכן רשאית היא להורות, אחרי שניתנה למציעה הזדמנות מתאימה להביא טענותיה לפנייה,

לפרסם בתוך יום עסקים אחד - אלא אם כן קצבה מועד אחר - תיקון למפרט או מפרט מתוקן בצורה ובדרך שהורתה; דין תיקון למפרט ומפרט מתוקן כדין מפרט.

13.3 הרשות רשאית להורות על דחיית מועד הקיבול האחרון, אם ראתה לעשות כן לשם הגנת עניינם של ניצעים; הורתה הרשות כאמור, יחולו הוראות סעיף 13.2 לעיל.

13.4 הורתה הרשות על דחיית מועד הקיבול האחרון, יראו את התחייבות רכז ההצעה כחלה על המפרט המתוקן, אלא אם כן הודיע אחרת בהודעה מיידית למציעה; קיבלה המציעה הודעה כאמור, תשלח הודעה על כך, מיד, לרשות ניירות ערך, לבורסה ולאטרום נכסים, וכן תפרסם זאת, בתוך יום עסקים אחד ממועד משלוח ההודעה לעיל, בעיתונים בהתאם לתקנה 25(א)(2) לתקנות הצעת רכש.

#### 14. הודעות שהודיעו בעלי המניות באטרום נכסים למציעה על כוונתם להיענות או שלא להיענות להצעת רכש החליפין

יצוין כי עד למועד פרסום מפרט זה הודיעו בעלי השליטה ויתר בעלי המניות במרגן (כהגדרם בסעיפים 3.1(ג)(2) ו-3.1(ג)(3) לעיל, בהתאמה) למציעה על כוונתם להיענות להצעת הרכש.

#### 15. הימענות מעשיית הסדרים

15.1 המציעה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

15.2 המציעה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 15.1 לעיל.

15.3 המציעה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 15.1 לעיל.

15.4 המציעה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 15.1 לעיל.

#### 16. היתרים ואישורים

16.1 בכפוף לאמור להלן, המציעה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום דוח ההצעה.

16.2 המציעה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את המניות המונפקות, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

16.3 אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח ההצעה, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על המציעה או על טיבן של המניות המוצעות בדוח ההצעה ו/או על המחיר בו הן מוצעות.

16.4 רשות ניירות ערך נתנה את אישורה לפרסום דוח הצעת המדף. אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של המניות המוצעות.

#### 17. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, תשלם המציעה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד מניות המציעה המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה.

#### 18. תמורה והוצאות נלוות של המציעה

18.1 כאמור בסעיף 2 לעיל, המציעה תקבל תמורה בדרך של 39,596,091 מניות של אשטרום נכסים.

18.2 הצעת המניות על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

המפיץ בהנפקה זו הינו רוסאריו שירותי חיתום (א.ש.) בע"מ (להלן: "המפיץ").

המציעה מעריכה, כי תישא בהוצאות נלוות לעריכת דוח הצעת המדף וביצוע הצעת רכש החליפין על פיו, בסכום משוער של כ- 1,450 אלפי ש"ח, הכוללות, בין היתר עמלת הפצה בגובה של 500 אלפי ש"ח וכן עמלה תלוית הצלחה שתשלם החברה למפיץ, ע"פ שיקול דעתה, בגובה של 200 אלפי ש"ח (לסכומים אלה יתסווף מע"מ כדין). בנוסף, תשולם עמלה בסך של 25 אלפי ש"ח לרכז ההצעה<sup>14</sup>.

18.3 יובהר, כי עם השלמת ההצעה על פי דוח ההצעה, ככל שתושלם, תראה המציעה במניות אשטרום נכסים שבידי רכוז ההצעה כתמורה שנתקבלה בידי המציעה (לפי העניין).

#### 19. פירוט שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום התשקיף המדף של המציעה

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי המציעה החל ממועד פרסום תשקיף מדף ועד יום פרסום דוח ההצעה, ראו על דרך ההפניה, דיווחים שוטפים של המציעה המפורסמים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: [magna.isa.gov.il](http://magna.isa.gov.il), ובאתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: [maya.tase.co.il](http://maya.tase.co.il).

#### 20. פרטים אודות נציגי המציעה לעניין הטיפול במפרט

נציגי המציעה לעניין הטיפול במפרט הינם עורכי הדין אודי אפרון, יהודה גינדי ומור כץ ממשד מ. פירון ושות', עורכי דין, מרח' השלושה 2, תל אביב, 6706054, בטלפון מס': 03-7540000, פקס מס': 03-7540011.

---

<sup>14</sup> במידה שהצעת הרכש לא תושלם, מכל סיבה שהיא, תשולם לרכז ההצעה עמלה בסך של 15 אלפי ש"ח כל עוד לא התקבלו הודעות קיבול מחברי הבורסה.



M. FIRON & CO. ADVOCATES

30 בספטמבר, 2020

לכבוד  
קבוצת אשטרום בע"מ

ג/א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין

של קבוצת אשטרום בע"מ ("המציעה") מיום 30 בספטמבר, 2020 ("דוח הצעת המדף")

בהתייחס לתשקיף המדף של המציעה שפורסם ביום 26 בפברואר 2018, נושא תאריך 27 בפברואר 2018 (אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 26 בפברואר 2021) ולדוח הצעת מדף זה, הרינו לאשר בזאת, לבקשתכם, כי:

- א. הזכויות הנלוות למניות המוצעות על פי דוח הצעת המדף ("המניות מוצעות"), תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
- ב. למציעה הסמכות להנפיק את המניות המוצעות בצורה המתוארת בדוח הצעת המדף.
- ג. הדירקטורים במציעה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

הננו מסכימים, כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

אודי אפרון, עו"ד      יהודה גינדי, עו"ד      מור כץ, עו"ד  
מ. פירון ושות', עורכי דין

מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקר של המציעה בהם נכללת הסכמתם, כי חוות הדעת ודוחות הסקירה של רואה החשבון על הדוחות הכספיים של המציעה, יכללו על דרך ההפניה בדוח הצעת המדף, צורפו לדוחות הכספיים של המציעה.

המציעה:

קבוצת אשטרום בע"מ

הדיקטורים

אברהם נוסבאום

גיל גירון

עפר זהבי

יונתן לוי

ליאורה לב

תמר גולדנברג

מתתיהו טל

גבריאלה הלר

חתימה

---

חתימות

---

---

---

---

---

---

---

---

## נספח א'

### הודעת קיבול של מחזיק לא רשום

לפי תקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000

לכבוד

קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "המציעה")

באמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "רכז הצעה")

### הנדון: הצעת רכש מלאה למניות אשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום נכסים")

הואיל ועל פי מפרט מיום 30 בספטמבר 2020, שפרסמה המציעה (להלן: "המפרט"), הציעה המציעה הצעת רכש מלאה לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של אשטרום נכסים, שאינן מוחזקות על ידי המציעה (להלן: "מניות");

והואיל והנני הבעלים והמחזיק באמצעות בפקדון מס' \_\_\_\_\_ בסניף מס' \_\_\_\_\_, במניות, וברצוני להיענות להצעת הרכש המלאה של המציעה הכלולה במפרט;

הנני להודיעכם בזאת כי ברצוני להיענות להצעת הרכש של המציעה הכלולה במפרט וזאת בגין \_\_\_\_\_ מניות<sup>(2)</sup> (להלן: "המניות המועברות").

בהודעתי זו יש לראות "הודעת קיבול של מחזיק לא רשום" כמשמעה בסעיף 5.3 למפרט והתחייבות להעברת המניות המועברות.

אני מצהיר ומתחייב בזאת כי המניות המועברות נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עיכוב או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת קיבול זו וכן כי המניות המועברות תהיינה במצבן זה במועד העברתן למציעה.

את התמורה בגין המניות הנ"ל, נא להעביר לפיקדוני הנ"ל.

בהתאם להוראות סעיף 338(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), ולקביעת המציעה בסעיף 8.7 למפרט, ידוע לי כי לא אהיה זכאי לסעד ההערכה לפי סעיף 338 לחוק החברות.

בהתאם לסעיף 337(א) לחוק החברות, הריני להודיע כדלקמן (יש לסמן את אחת החלופות):

אין לי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.

יש לי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש מהסיבות הבאות:

---

לעניין זה, "עניין אישי" משמעותו: ענין אישי של בעל המניות הרשום מטה בקבלת הצעת הרכש, לרבות ענין אישי מכוח החזקות צולבות (כהגדרת מונח זה במפרט הצעת הרכש) ולרבות ענין אישי כאמור של קרובו ושל תאגיד אחר שהוא או קרובו הם בעלי ענין בו, ולרבות ענין אישי כאמור של מיופה כוחו (אם חתום מטה מיופה כוח), בין אם יש ובין אם אין לבעל המניות הרשום מטה ענין אישי כאמור, ובין אם חתימת מיופה הכח על הודעת קיבול זו הינה בשיקול הדעת שלו ובין אם הינה בשיקול הדעת של בעל המניות הרשום מטה. למען הסר ספק, כי עצם ההחזקה במניות המציעה וקבלת התמורה עבורן במסגרת הצעת הרכש לא מהווה עניין אישי.



ידוע לי כי תנאי מוקדם לרכישת המניות המועברות על ידי המציעה ולתשלום תמורתן על פי הצעת הרכש הינו נכונות הצהרותיי כמפורט לעיל.

שם מלא

תאריך

מס' ת.ז./מס' תאגיד

חתימה/חותמת התאגיד וחתימה

(\* יש להשלים את מספר המניות.

## נספח ב'

### הודעת קיבול של חבר בורסה

לפי תקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000

לכבוד

קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "המציעה")

באמצעות רכז ההצעה: בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "רכז ההצעה")

### הנדון: הצעת רכש מלאה למניות אשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום נכסים")

הואיל ועל פי מפרט מיום 30 בספטמבר 2020, שפרסמה המציעה (להלן: "המפרט"), הציעה המציעה הצעת רכש מלאה לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של אשטרום נכסים שאינן מוחזקות על ידי המציעה (להלן: "מניות");

והואיל וקיבלנו הודעות קיבול להצעת הרכש בגין סה"כ \_\_\_\_\_ מניות ("מניות") (להלן: "המניות המועברות") ממחזיקיהן ובעליהן הלא רשומים, מתוכן בגין \_\_\_\_\_ ניתנו הודעות כי יש למחזיקים בהן עניין אישי בקבלת הצעת הרכש ובגין \_\_\_\_\_ מניות ניתנו הודעות כי אין למחזיקים בהן עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.

ניתנת בזאת "הודעת קיבול של חבר בורסה", כמשמעה בסעיף 5.3ד למפרט והתחייבות להעברת המניות המועברות.

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת, כי המניות המועברות של בעלי המניות נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עיכוב או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת קיבול זו וכן כי המניות המועברות תהיינה במצבן זה במועד העברתן למציעה. ידוע לנו כי תנאי מוקדם לרכישת המניות על ידי המציעה ותשלום תמורתן על פי הצעת הרכש הינו נכונות הפרטים וההצהרות הכלולים בהודעה זו.

את התמורה בגין המניות המועברות, נא להעביר לחשבונו במסלקת הבורסה.

\_\_\_\_\_  
מספר חבר הבורסה

\_\_\_\_\_  
שם חבר הבורסה

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

(\* יש להשלים את מספר המניות).

**הודעת קיבול של מחזיק רשום**

לפי תקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000

לכבוד

קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "המציעה")

באמצעות חבר הבורסה בנק מזרחי טפחות בע"מ

**הנדון: הצעת רכש מלאה למניות אשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום נכסים")**

הואיל ועל פי מפרט מיום 30 בספטמבר 2020, שפרסמה המציעה (להלן: "המפרט"), הציעה המציעה הצעת רכש מלאה לרכישת כל המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של אשטרום נכסים, שאינן מוחזקות על ידי המציעה (להלן: "מניות");

והואיל והנני הבעלים והמחזיק/ מיופה כח של הבעלים [מחק את המיותר] ב- \_\_\_\_\_ מניות, הרשומות במרשם בעלי המניות של אשטרום נכסים על שם \_\_\_\_\_ וברצוני להיענות להצעת הרכש המלאה של המציעה הכלולה במפרט;

הנני להודיעכם בזאת כי ברצוני להיענות להצעת הרכש של המציעה הכלולה במפרט וזאת בגין \_\_\_\_\_ מניות<sup>(2)</sup> (להלן: "המניות המועברות").

בהודעתי זו יש לראות "הודעת קיבול של מחזיק רשום" כמשמעה בסעיף 5.3ט למפרט והתחייבות להעברת המניות המצורפות על פי שטר העברת המניות המצורף, הכל בהתאם לתנאי הצעת הרכש כמפורט במפרט.

המניות המוצעות מוחזקות על ידי / על פי ייפוי כוח מאת \_\_\_\_\_, הבעלים הרשום של המניות המוצעות, אשר הוצג בפני רכז ההצעה ואשר העתקו, מאושר על ידי נוטריון / עורך דין, מצורף להודעת קיבול זו [מחק את המיותר].

אני מצהיר ומתחייב בזאת כי המניות המועברות נקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב, עיכוב או זכות כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו במועד מתן הודעת קיבול זו וכן כי המניות המועברות תהיינה במצבן זה במועד העברתן למציעה.

את התמורה בגין המניות הנ"ל, נא להעביר לחשבון הבנק מספר \_\_\_\_\_ על שם \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ מספר סניף \_\_\_\_\_.

בהתאם להוראות סעיף 338(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), ולקביעת המציעה בסעיף 8.7 למפרט, ידוע לי כי לא אהיה זכאי לסעד ההערכה לפי סעיף 338 לחוק החברות.

בהתאם לסעיף 337(א) לחוק החברות, הריני להודיע כדלקמן (יש לסמן את אחת החלופות):

- אין לי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש.
- יש לי עניין אישי בקבלת הצעת הרכש מהסיבות הבאות:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

לעניין זה, "עניין אישי" משמעותו: ענין אישי של בעל המניות הרשום מטה בקבלת הצעת הרכש, לרבות ענין אישי מכוח החזקות צולבות (כהגדרת מונח זה במפרט הצעת הרכש) ולרבות ענין אישי כאמור של קרובו ושל תאגיד אחר שהוא או קרובו הם בעלי ענין בו, ולרבות ענין אישי כאמור של מיופה כוחו (אם חתום מטה מיופה כח), בין אם יש ובין אם אין לבעל המניות הרשום מטה ענין אישי כאמור, ובין אם חתימת מיופה הכח על הודעת קיבול זו הינה בשיקול הדעת שלו ובין אם הינה בשיקול הדעת של בעל המניות הרשום מטה. למען הסר ספק, כי עצם ההחזקה במניות המציעה וקבלת התמורה עבורן במסגרת הצעת הרכש לא מהווה עניין אישי.

**ידוע לי כי תנאי מוקדם לרכישת המניות המועברות על ידי המציעה ולתשלום תמורתן על פי הצעת הרכש הינו נכונות הצהרותי כמפורט לעיל.**

**מצ"ב:**

שטר העברת מניות בגין המניות המוצעות;  
תעודת / תעודות המניה בגין המניות המוצעות (יש לצרף שטר העברה המתייחס לכל תעודות המניה);  
העתק מאושר על ידי עורך דין / נוטריון של ייפוי הכח (אם רלוונטי).

---

שם מלא

---

תאריך

---

מס' ת.ז./מס' תאגיד

---

חתימה/חותמת התאגיד וחתימה

(\* יש להשלים את מספר המניות.

נספח ד'

שטר העברת מניות ע"י מחזיק רשום

אני/אנו הח"מ \_\_\_\_\_ מספר ת.ז./מספר תאגיד \_\_\_\_\_ ("המעביר"), תמורת סך של \_\_\_\_\_ מניות ע"י קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "מקבל העברה") שישולם לי על ידי מקבל העברה, מעבירים בזה, \_\_\_\_\_ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אשטרום נכסים בע"מ, להיות בידי מקבל העברה על פי כל התנאים שלפיהם החזקת/נו אני/אנו בה/בהן בשעת חתימת שטר זה.

ואני, מקבל העברה, מסכים בזה לקבל את המניות האמורות על פי כל התנאים האמורים.

ולראיה באני על החתום ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
אשטרום נכסים בע"מ

\_\_\_\_\_  
חתימת המעביר

עד לחתימה לחתימת מקבל העברה:

\_\_\_\_\_  
שם:  
\_\_\_\_\_  
חתימה:

עד לחתימה לחתימת המעביר:

\_\_\_\_\_  
שם:  
\_\_\_\_\_  
חתימה: