419 במאי 2015

אשדר חברה לבניה בע"מ

("החברה")

לכבוד	**לכבוד**
רשות ניירות ערך	**הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ**
www.isa.gov.il	**www.tase.co.il**

דוח מיידי מתקן בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001, לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 וחוק החברות, התשנ"ט- 1999 ובדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת

בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א – 2001 (להלן: "**תקנות בעלי שליטה**"), ולתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים**"), וחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), החלטת הביקורת והתגמול של החברה מיום 28 באפריל 2015, והחלטת דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2015, מתכבדת החברה להודיע על זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר תתכנס ביום **ב', 9 ביוני 2015, בשעה 09:00** במשרדי החברה ברחוב יגאל אלון 57 (קומה 2), תל אביב (להלן: "**משרדי החברה**").

1. **על סדר יומה של האסיפה הכללית המיוחדת**

1.1. לאשר חידוש התקשרותה של החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**קבוצת אשטרום**"), לפיו תעמיד קבוצת אשטרום לחברה, שירותי הנהלה בכירה הכוללים, בין היתר, שירותי יו"ר דירקטוריון וארבעה דירקטורים וכן, תעניק לחברה שירותים ממחלקות משאבי אנוש, מערכות מידע, חשבות, רכב, הנהלת חשבונות וגזברות וכספים של קבוצת אשטרום (להלן: "**הסכם הניהול**"), הכל בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 שפורסם ביום 15 בפברואר 2015 בצירוף מע"מ כדין. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 19 בפברואר 2015, ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה.

1.2. אישור עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה, מר עומר גוגנהיים, קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ הנמנית על בעלי השליטה בחברה, כך ששכר הבסיס החודשי לו יהיה זכאי מר עומר גוגנהיים, החל מיום 1 במאי 2015, יעלה ל-40 אלפי ש"ח. יתר התנאים להם זכאי מר עומר גוגנהיים יהיו ללא שינוי מתנאי כהונתו והעסקתו כפי שאושרו ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 15 במאי 2014[1] וכן, אישור מתן מענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014 בסך כ-10.8 אלפי ש"ח[2].

2. **שמות בעלי השליטה שיש להם עניין אישי באישור העסקאות ומהות עניין אישי זה**

2.1. שמות בעלי השליטה בחברה

החברה רואה בקבוצת אשטרום, חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל

---

[1] ראו דוח זימון אסיפה מיום 9 באפריל 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-043437) (להלן: "**דוח זימון 2014**") וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 15 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-064896).

[2] המהווה כמחצית משכר הבסיס של מר עומר גוגנהיים בשנת 2014 מוכפל בחלק היחסי של תקופת עבודתו של מר עומר גוגנהיים בחברה.

אביב בע"מ, כבעלת השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "**יונדקו**") אשר מחזיקה, בכ-58.68% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת אשטרום ומזכויות ההצבעה בה.

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

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

2.2. <u>שמות בעלי השליטה בחברה שיש להם עניין אישי באישור העסקאות ומהות עניין אישי זה</u>

2.2.1. <u>חידוש התקשרות בהסכם הניהול</u>

א. קבוצת אשטרום הינה בעלת השליטה בחברה ובעלת עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול בשל היותה צד לו.

ב. למר גיל גירון, מר אברהם נוסבאום ומר ירון משורר עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול מן הטעם שהם מכהנים כדירקטורים בחברה וכן מן הטעם שהם נכללים במסגרת שירותי הנהלה בכירה מטעם קבוצת אשטרום, וכן מכהנים כנושאי משרה בקבוצת אשטרום.

ג. למר אברהם נוסבאום עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול מן הטעם שבנו, מר אורן נוסבאום, נכלל במסגרת שירותי ההנהלה הבכירה.

ד. בני המשפחות המפורטים בסעיף 2.1 לעיל, עשויים להיחשב כבעלי שליטה משותפים בחברה בשל החזקותיהם בקבוצת אשטרום ובחברה ושליטתם המשותפת בהן, מכוח שיתוף הפעולה האמור ביניהם. על כן, גם בני המשפחות הנ"ל הינם בעלי עניין אישי בהתקשרות בהסכם הניהול.

2.2.2. <u>אישור עדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת</u>

א. לגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת מן הטעם שמר עומר גוגנהיים נשוי לבתה של הגב' ליפשיץ.

ב. לבני המשפחות המפורטים בסעיף 2.1 לעיל עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת מן הטעם המפורט בסעיף 2.1 לעיל.

3. **<u>שמות הדירקטורים בעלי עניין אישי בעסקאות אשר לבעלי השליטה יש בהן עניין אישי ומהות עניינם זה</u>**

<u>חידוש התקשרות בהסכם הניהול</u>

3.1. לדירקטורים מר גיל גירון, מר אברהם נוסבאום ומר ירון משורר עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול, בשל האמור בסעיף 2.2.1 לעיל.

3.2. לדירקטור מר אלכס ליפשיץ עניין אישי מן הטעם שאשתו, הגב' ורדה ליפשיץ, נמנית על בעלי השליטה בחברה.

3.3. לדירקטורית הגב' דליה שאשו, עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול, בשל היותה מועסקת ע"י קבוצת אשטרום שהינה צד להסכם הניהול, וכן מן הטעם שהיא נכללת במסגרת שירותי ההנהלה הבכירה.

<u>אישור עדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת</u>

3.4. לדירקטור מר אלכס ליפשיץ עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת מן הטעם שמר עומר גוגנהיים נשוי לבתו של מר אלכס ליפשיץ.

3.5. לדירקטורים מר גיל גירון, מר אברהם נוסבאום ומר ירון משורר עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת בשל האמור בסעיף 2.2.1 לעיל.

4. **<u>פרטים נוספים בדבר האסיפה הכללית</u>**

4.1. **<u>מקום כינוס האסיפה הכללית ומועדה</u>**

האסיפה תתקיים ביום **9 ביוני 2015, בשעה 09:00**, במשרדי החברה.

4.2. **<u>הרוב הנדרש</u>**

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית, הינו רוב רגיל של בעלי המניות הנוכחים, בעצמם או באמצעות באי כוחם, ומשתתפים בהצבעה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במנין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. על מי שיש לו עניין אישי תחולנה הוראות סעיף 276 לחוק החברות בשינויים המחויבים; (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

4.3. **<u>המועד הקובע לזכאות להצבעה באסיפה</u>**

המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניות להשתתף ולהצביע באסיפת בעלי המניות, בהתאם לסעיף 182 לחוק החברות, הינו בסוף יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שיחול **ביום א', 10 במאי 2015** (להלן: "**המועד הקובע**").

4.4. **<u>עיון במסמכים</u>**

ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות, בעותק של דוח מיידי זה ובכל מסמך הנוגע לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, במשרדי החברה, בימים א'-ה', בשעות העבודה המקובלות (לתיאום מראש נא לפנות בטלפון 03-6374200), וזאת עד למועד כינוסה של האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית (אם תהיה).

בכבוד רב,

אשדר חברה לבניה בע"מ

אשדר חברה לבניה בע"מ

("החברה")

דוח מיידי מתקן בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001, ולתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ובדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת

תוכן עניינים

מבוא

על סדר יומה של האסיפה הכללית ותמצית ההחלטות המובאות בה

חלק א'- פרטים הנדרשים לפי תקנות בעל שליטה ביחס להתקשרויות בעסקאות אשר לבעל השליטה בחברה יש בהן עניין אישי

תיאור עיקרי ההתקשרויות ותנאיהן

שם בעל השליטה שיש לו עניין אישי בהתקשרויות ומהותו

הדרך שבה נקבעה התמורה

אישורים נדרשים להתקשרות

נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיוני ועדת הביקורת והדירקטוריון בדבר אישור ההתקשרויות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי בהן

שמות הדירקטורים בעלי עניין אישי בהתקשרויות עם בעל השליטה או אשר לבעל השליטה יש בהן עניין אישי ומהות עניינם זה

חלק ב'-פרטים בדבר כינוס האסיפה הכללית

מקום כינוס האסיפה הכללית ומועדה

פרטים נוספים בדבר האסיפה הכללית

סמכות רשות ניירות ערך

עיון במסמכים

אשדר חברה לבניה בע"מ

אשדר חברה לבניה בע"מ

("החברה")

419 במאי 2015

לכבוד רשות ניירות ערך www.isa.gov.il	לכבוד הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ www.tase.co.il

הנדון: דוח מיידי מתקן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 וחוק החברות, התשנ"ט- 1999 ובדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה

בהתאם 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**"), החלטות ועדת התגמול והביקורת של החברה מיום 28 באפריל 2015, והחלטת דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2015, מתכבדת החברה להודיע על זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר תתכנס ביום **ג', 9 ביוני 2015, בשעה 09:00** במשרדי החברה ברחוב יגאל אלון 57 (קומה 2), תל אביב (להלן: "**משרדי החברה**").

1. **על סדר יומה של האסיפה הכללית**

1.1. לאשר חידוש התקשרותה של החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**קבוצת אשטרום**"), לפיו תעמיד קבוצת אשטרום לחברה שירותי הנהלה בכירה הכוללים, בין היתר, שירותי יו"ר דירקטוריון וארבעה דירקטורים וכן, תעניק לחברה שירותים ממחלקות משאבי אנוש, מערכות מידע, חשבות, רכב, הנהלת חשבונות וגזברות וכספים של קבוצת אשטרום (להלן: "**הסכם הניהול**"), הכל בתמורה לתשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015 שפורסם ביום 15 בפברואר 2015 בצירוף מע"מ כדין. תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 20 בפברואר 2015, ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה.

1.2. אישור עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל מנהל אגף "אשדר בוטיק" בחברה, מר עומר גוגנהיים, קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ הנמנית על בעלי השליטה בחברה, כך ששכר הבסיס החודשי לו יהיה זכאי מר עומר גוגנהיים, החל מיום 1 במאי 2015, יעלה ל-40 אלפי ש"ח. יתר התנאים להם זכאי מר עומר גוגנהיים יהיו ללא שינוי מתנאי כהונתו והעסקתו כפי שאושרו ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 15 במאי 2014[1] וכן, אישור מתן מענק שבשיקול דעת בסך כ-10.8 ש"ח[2] בגין שנת 2014.

---

[1] ראו דוח זימון אסיפה מיום 9 באפריל 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-043437) (להלן: "**דוח זימון 2014**") וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 15 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-064896).

[2] המהווה כמחצית משכר הבסיס של מר עומר גוגנהיים בשנת 2014 מוכפל בחלק היחסי של תקופת עבודתו של מר עומר גוגנהיים בחברה.

חלק א'- פרטים הנדרשים בהתאם לתקנות בעל שליטה ביחס להתקשרות בעסקאות עם בעל השליטה בחברה

2. **תיאור עיקר ההתקשרויות ותנאיהן**

על סדר יומה של האסיפה הכללית אישור עסקאות של החברה עם בעלי השליטה בה או עם קרוביהם, כדלקמן:

2.1. חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם קבוצת אשטרום

כללי

2.1.1. ביום 19 בפברואר 2012, אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת אשטרום, לפיו קבוצת אשטרום תעניק שרותי ניהול לחברה הכוללים, בין היתר, את השירותים הבאים: שרותי ניהול על ידי יו"ר דירקטוריון ודירקטורים מטעמה, שירותי מחלקת משאבי אנוש ורכב של קבוצת אשטרום, שרותי מחלקת כוח אדם ומדור שכר של קבוצת אשטרום, שירותי מחלקת מחשוב של קבוצת אשטרום ושירותי מחלקת הנהלת החשבונות וגזברות כספים של קבוצת אשטרום (להלן: "**ההסכם הקודם**"). לפרטים נוספים בקשר לתמורה, תקופת ההסכם הקודם ועלות השירותים לחברה עפ"י ההסכם הקודם, ראו סעיף 5.1 להלן.

2.1.2. כעת, מובא לאישורה של אסיפה הכללית המוזמנת על פי דוח זה, חידוש התקשרותה של החברה עם קבוצת אשטרום בהסכם ניהול כמפורט להלן ובהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה כפי שאומצה על פי החלטת האסיפה הכללית של החברה ביום 9 בינואר 2014 ואשר תוקנה על פי החלטת האסיפה הכללית ביום 5 בפברואר 2015 ושצורפה כנספח א' לדוח זימון אסיפה מיום 26 בינואר 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-019216) (להלן: "**מדיניות התגמול**").

להלן יפורטו עיקרי ההתקשרות

השירותים הכלולים בהסכם הניהול יינתנו לחברה כמקשה אחת וכוללים את הבאים (להלן ייקראו יחדיו: "**השירותים**"):

שירותי הנהלה בכירה

2.1.3. לצורך מתן שירותי ההנהלה הבכירה, תשתמש קבוצת אשטרום בבעלי התפקידים[3] בקבוצת אשטרום על פי היקף המשרה כדלקמן:

א. מר אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון קבוצת אשטרום - בהיקף משרה של כ-25%.

ב. מר גיל גירון, מנכ"ל קבוצת אשטרום ודירקטור בה - בהיקף משרה של כ-25%.

ג. מר ירון משורר, משנה למנכ"ל קבוצת אשטרום ודירקטור בה - בהיקף משרה של 15%.

ד. מר אלכס ליפשיץ, משנה למנכ"ל קבוצת אשטרום - בהיקף משרה של 15%.

[3] יובהר, כי שינוי בהרכב הפרסונלי של נותני שירותי ההנהלה הבכירה המתוארים להלן, כפוף לאישורים הנדרשים על פי הדין.

ה. מר אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל קבוצת אשטרום - בהיקף משרה של 15%.

ו. הגב' דליה שאשו, מנהלת כספים בקבוצת אשטרום - בהיקף משרה של 11%.

2.1.4. בנוסף, במסגרת שירותי הנהלה הבכירה, יינתנו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ע"י מר גיל גירון וכן שירותי דירקטורים ע"י מר אברהם נוסבאום, מר ירון משורר, מר אלכס ליפשיץ והגב' דליה שאשו.

יצוין כי הדירקטורים המכהנים בחברה הכלולים במסגרת שירותי ההנהלה הבכירה זכאים להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובלת בחברה וכן זכאים לכתב שיפוי בנוסח המקובל בחברה.[4]

2.1.5. יובהר, כי שירותי ההנהלה הבכירה אינם מתמצים אך בגדר השתתפות אותם מנהלים בישיבות הדירקטוריון של החברה, אלא ניתנים באופן שוטף במהלך עסקיה הרגיל היומיומי של החברה וכוללים, השתתפות בישיבות הנהלה שבועיות, מעורבות בגיבוש וקביעת אסטרטגיית החברה, ייעוץ וניהול מו"מ לגבי מכרזים ועם צדדים שלישיים, הערכות עסקיות, ניהול השקעות החברה וחתימה על מסמכים הקשורים לפעילות השוטפת בחברה בהתאם לזכויות החתימה.

<u>שירותים נוספים הכלולים בהסכם הניהול:</u>

2.1.6. שירותי מחלקת משאבי אנוש של קבוצת אשטרום (להלן בסעיף 2.1.6 זה: "**המחלקה**") המספקת ומבצעת לחברה, בין היתר, חישובי ודיווחי שכר, ניהול קורסי הכשרה, גיוס עובדים, ניהול שירותי אבטחה, ניהול הסכמים עם חברות סלולר, ניהול רכישה של רכבים, העמדת קצין רכב וכו', כמפורט להלן:

2.1.6.1. המחלקה אחראית על כל הפעילות הקשורה לצי הרכב של החברה הכוללים, מכירה, רכישה, חכירה ותחזוקה של כלי רכב פרטיים, וכן, מספקת שרותי קצין רכב, בדיקות תקופתיות ותיקונים, וניהול הסדרי הביטוח והרישוי.

2.1.6.2. המחלקה מספקת את כל השירותים הקשורים בהליך גיוס עובדים ומסייעת לעובדים במהלך כל תקופת העסקתם וגם לאחר פרישתם.

2.1.6.3. המחלקה מטפלת בחישובי ודיווחי שכר.

2.1.6.4. השתלמויות והכשרה של עובדים מנוהלים באמצעות המחלקה.

2.1.6.5. המחלקה מטפלת בנושאים נוספים כגון: מו"מ מול חברות הסלולר; תאונות עבודה ועוד.

2.1.7. מחלקת טכנולוגיית מידע, המספקת לחברה שירותי תחזוקה של מערכות מידע (IT), אבטחת מידע, ניהול תשתיות מחשוב ושרתי דואר, שרותי תמיכה, תחזוקה וגיבוי, הטמעת כלי בינה עסקית, עזרה באפיון הצרכים הספציפיים וכו'.

2.1.8. מנהלה ומחלקת חשבות והנהלת חשבונות המדווחת עבור החברה את הדיווחים החודשיים והשנתיים למוסדות (מע"מ, מס הכנסה, ביטוח לאומי).

2.1.9. מחלקת גזברות וכספים מטפלת באופן שוטף בנושא תשלום משכורות ותשלומים לספקים

---

[4] לפרטים נוספים אודו כתב השיפוי המקובל בחברה, ראו תקנה 29א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 19 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-056017) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2014**").

כן בנושאי העברות כספים.

<u>התמורה</u>

בתמורה למתן השירותים הכלולים בהסכם הניהול, תשלם החברה לקבוצת אשטרום, תשלום שנתי בסך של 4,000 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום ביום 15 בפברואר 2015) בצירוף מע"מ כדין (להלן: "**התמורה בהסכם**"). לפרטים בדבר התמורה בהסכם הניהול בהתאם לתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ראו **<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

להלן יפורט הרכב התמורה בהסכם הניהול:

2.1.10. <u>התמורה בגין שירותי ההנהלה הבכירה</u> - בתמורה להעמדת שירותי הנהלה בכירה לרבות בגין העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון ושירותי דירקטורים, תשלם החברה לקבוצת אשטרום, סך שנתי של 2,098 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום ביום 15 בפברואר 2015) בצירוף מע"מ כדין. סכום זה יהווה תשלום בגין עלות העמדת שירותי הנהלה בכירה לרבות בגין שירותי יו"ר הדירקטוריון ושירותי הדירקטורים ולא ישולמו לקבוצת אשטרום תשלומים נוספים בקשר עם העמדת שירותי הנהלה בכירה. סכום זה מבוסס על תחשיב הקצאת עלויות אותן מוציאה קבוצת אשטרום בקשר עם השירותים האמורים בסעיף זה.

<u>יצוין, כי היקפי המשרה של חברי ההנהלה הבכירה נקבעו, בין היתר, על בסיס צרכי החברה הידועים והצפויים, ניסיון העבר של החברה עם נותני שירותי ההנהלה הבכירה והיקפי משרתם בשנים קודמות (במסגרת הסכמי ניהול קודמים).</u>

<u>במקביל, נבחנו היקפי המשרה בשיחות וראיונות שקיים עורך העבודה בנפרד עם מנהלי קבוצת אשטרום ועם מנהלי החברה (לפרטים, ראו סעיף 3 להלן).</u>

החברה רואה את התמורה בגין שירותי ההנהלה הבכירה הניתנים לחברה ע"י היחידים המתוארים בסעיף 2.1.3 בחלוקה ביניהם כדלקמן:

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים (באלפי ש"ח ובמונחי עלות לחברה)						
			שכר	דמי ניהול	מענק		דמי ייעוץ	אחר	סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה			במזומן	הוני			
גיל גירון	יו"ר דירקטוריון וחבר הנהלה בכירה	25%	-	571	-	-	-	-	571
אברהם נוסבאום	דירקטור וחבר הנהלה בכירה	25%	-	556	-	-	-	-	556
ירון משורר	דירקטור וחבר הנהלה בכירה	15%	-	290	-	-	-	-	290
אלכס ליפשיץ	דירקטור וחבר הנהלה בכירה	15%	-	290	-	-	-	-	290
דליה שאשו	דירקטורית וחברת הנהלה בכירה	11%	-	111	-	-	-	-	111
אורן נוסבאום	חבר הנהלה בכירה[5]	15%	-	280	-	-	-	-	280

2.1.11. <u>התמורה בגין יתר השירותים</u> - בתמורה להעמדת שרותי מנהלה, מחלקת משאבי אנוש,

[5] מר אורן נוסבאום מכהן, נכון למועד דוח זה, כמשנה למנכ"ל קבוצת אשטרום. מובהר, כי מר אורן נוסבאום אינו מכהן כנושא משרה בכירה בחברה.

מחלקת טכנולוגיית מידע, מחלקת חשבות והנהלת חשבונות ומחלקת גזברות (המתוארים בסעיפים 2.1.6-2.1.9 לעיל), תשלם החברה לקבוצת אשטרום, סך שנתי של 1,902 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום ביום 15 בפברואר 2015) בצירוף מע"מ כדין. סכום זה מבוסס על תחשיב הקצאת עלויות אותן מוציאה קבוצת אשטרום בקשר עם השירותים האמורים בסעיף זה.

יצוין, כי היקף השירותים הכלולים בהסכם הניהול והמתוארים בסעיפים 2.1.6-2.1.9 לעיל נקבע, בין היתר, על בסיס צרכי החברה הידועים והצפויים, ניסיון העבר של החברה ושל קבוצת אשטרום והיקפי השירותים שניתנו בשנים קודמות (במסגרת הסכמי ניהול קודמים) (באמצעות דוחות הוצאות מחלקתיות של קבוצת אשטרום).
היקף השירותים נבחן בשיחות וראיונות שקיים עורך העבודה עם מנהלי קבוצת אשטרום, מנהלי החברה ועם מנהלי המחלקות השונות בקבוצת אשטרום (לפרטים, ראו סעיף 3 להלן).

2.1.12. מובהר כי התמורה בגין שירותי ההנהלה הבכירה הכלולים בהסכם הניהול הינה בהתאם למדיניות התגמול בחברה ואינה סוטה מהוראותיה.

2.1.13. יובהר, כי התמורה בהסכם תשולם לקבוצת אשטרום בלבד וכי היחידים אשר יכללו במסגרת שירותי ההנהלה הבכירה כמפורט להלן לא יהיו זכאים לקבלת תגמול מהחברה בגין שירותי ההנהלה הבכירה (לרבות אלו שיכהנו כדירקטורים בחברה).

<u>תוקף הסכם הניהול</u>

2.1.14. על פי תנאי הסכם הניהול, תוקפו של הסכם הניהול יהא מיום 20 בפברואר 2015 ועד חלוף שלוש שנים ממועד זה. כל צד יהיה רשאי לסיים ההתקשרות בהסכם בהודעה בכתב של 90 ימים מראש.

<u>פרטים אודות חברי ההנהלה הבכירה</u>

2.1.15. לפרטים אודות השכלתם, כישוריהם, מומחיותם וניסיונם המקצועי של הדירקטורים בחברה, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2014.

2.2. <u>עדכון תנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת</u>

2.2.1. ביום 15 במאי 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והביקורת של החברה מיום 30 במרץ 2014 ואישור דירקטוריון החברה מאותו היום את העסקתו ואת תנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים, קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, כסמנכ"ל בחברה, האחראי על אגף "אשדר בוטיק" (תמ"א 38). לפרטים אודות תפקידיו ותנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית, ראו דוח זימון אסיפה מיום 9 באפריל 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-043437) (להלן: "**דוח זימון 2014**") וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 15 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-064896).

2.2.2. לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2015, ואישור ועדת התגמול של החברה מיום 28 באפריל 2015, מובאים לאישור אסיפה כללית זו, עדכון תנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים באופן בו שכר הבסיס החודשי לו יהיה זכאי מר עומר גוגנהיים יעודכן

ל-40 אלפי ש״ח, חלף שכר בסיס חודשי של 37 אלפי ש״ח כפי שאושר במסגרת דוח זימון 2014 וכן מתן מענק שבשיקול דעת[6] בסך של כ-10.8 אלפי ש״ח בגין שנת 2014.

2.2.3. מובהר, כי לא יחול כל שינוי ביתר תנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים המפורטים בדוח זימון 2014.

2.2.4. לפרטים בדבר תנאי התגמול למר עומר גוגנהיים בהתאם לתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש״ל - 1970 ראו **נספח ב׳** לדוח זה.

2.2.5. לפרטים אודות השכלתו, ניסיונו המקצועי וכישוריו של מר עומר גוגנהיים, ראו תקנה 26א לפרק ד׳ לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

2.2.6. היחס בגין הרכיב המשתנה המוצע לאשר למר עומר גוגנהיים, אל מול הרכיב הקבוע לו זכאי מר עומר גוגנהיים הינו 4:1.

2.2.7. נכון למועד דוח זה, היחס בין עלות השכר המוצעת לאישור למר עומר גוגנהיים והעלות הממוצעת בחברה הינם 3.2:1 ואילו היחס בין עלות השכר המוצעת לעלות החציונית בחברה הינו 4.8:1.

2.2.8. למען הסר ספק, יובהר, כי עצם אישור עדכון תנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים, כאמור לעיל, מהווה אישור מחדש של ההתקשרות הנ״ל כנדרש בהתאם לס׳ 275(א1) לחוק החברות.

3. **<u>הדרך שבה נקבעה התמורה</u>**

<u>הסכם הניהול</u>

התמורה בהסכם נקבעה, בשים לב לעלות המשאבים הנדרשים מקבוצת אשטרום לשם מתן שירותי הניהול לחברה ובהסכמה בין הצדדים, בהתחשב בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 6.1 להלן.

ההתקשרות בהסכם הניהול וקביעת התמורה בהתקשרות בגין מתן השירותים ע״י קבוצת אשטרום כאמור בסעיף 2.1.1 לעיל, אושרה על ידי ועדת הביקורת, התגמול ודירקטוריון החברה בהתבסס, בין היתר, על השווי ההוגן של התמורה בגין מתן השירותים שיסופקו ע״י קבוצת אשטרום לחברה שנקבעה על ידי משרד רואה חשבון חיצוני בלתי תלוי (להלן: ״**העבודה**״).[7]

ועדת הביקורת, התגמול ודירקטוריון החברה דנו בשווי <u>ובהיקף</u> השירותים הראוי בגין קבלת השירותים מקבוצת אשטרום, והתבססו, לצורך כך, בין היתר, על העבודה שהוכנה, ועל השווי ההוגן של השירותים אשר נקבע בעבודה על ~~ידי שימוש בגישת~~<u>בסיס גישת</u> העלות המבוססת על התפיסה שרוכש מושכל יכול לקבוע את השווי של השרות על ידי הערכת עלות ההחלפה של שרות בשרות אחר המספק תועלת דומה, וזאת לאחר בחינת סבירות הנתונים, ההנחות והאומדנים, אשר שימשו בסיס

[6] יצוין כי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו מתן מענק נוסף למר עומר גוגנהיים בגין רכיב מדיד אשר חושב על פי הרווח השנתי לפני מס של החברה בהתאם למנגנון המענק לנושאי משרה הכפופים למנכ״ל המפורט במדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו של מר עומר גוגנהיים כפי שאושרו בדוח זימון 2014 (ראו סעיף 2.2.5 לדוח זימון 2014). לפרטים ראו נספח ב׳ להלן.

[7] יצויין, כי עורך העבודה הינו בלתי תלוי בחברה. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, עורך העבודה אינו תלוי בקבוצת אשטרום.

לעורך העבודה בקביעת שווי זה, והכלולים בעבודה.[8]

~~יצוין, כי על מנת לבחון את סבירות תוצאות העבודה ומסקנותיה, ביצע עורך העבודה בדיקה על ידי שימוש בגישת השוק המבוססת על עיקרון התחליף או על הנחה שמשקיע מושכל לא ישלם עבור נכס ו/או שרות יותר ממה שהוא יכול לשלם עבור נכס ו/או שרות אחר, לפי העניין, בעלת תועלת זהה. גישת השוק נבחנת על ידי סקירת מחירים שבו נכסים ו/או שירותים בני השוואה נמכרים ונרכשים בין קונה מרצון למוכר ברצון.~~

כאמור, התמורה בהסכם הניהול נקבעה על בסיס היקפם ועלותם בפועל של המשאבים הנדרשים מקבוצת אשטרום לשם מתן שירותי הניהול לחברה ואלו בוקרו על ידי עורך העבודה באמצעות שיחות וראיונות עם מנהלי החברה ומנהלי קבוצת אשטרום על מחלקותיה השונות, את צרכי החברה, הידועים והצפויים ואת היקפי הקצאת המשאבים האמורים בהסכמים קודמים מסוג זה בין החברה ובין קבוצת אשטרום.

במסגרת דיוניה של וועדת הביקורת, בחנה הוועדה האם בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות, עליה לקיים הליך תחרותי והגיעה לכלל מסקנה, כי לאור העובדה שכלל השירותים הניתנים במסגרת הסכם הניהול ניתנים כמקשה אחת וכי בנושא שירותי הנהלה בכירה, ספק אם יש מקום להליך תחרותי שכן בחינת ההתקשרות נעשית על בסיס פרסונאלי, כאשר לעניין יתר השירותים הכלולים בהסכם, הרי שמדובר בשירותים הניתנים לאשכול החברות ולכן העלות שלהם נמוכה יותר לחברה לעומת התקשרות עצמאית של החברה עם צדדי ג' לקבלת אותם שירותים. יתרה מכך לגבי עלות השירותים האחרים שאינם שירותי ניהול, הרי שועדת הביקורת הניחה את דעתה, בין היתר בהסתמך על ממצאי הערכת השווי, כי בעקיפין ניתן לומר כי קבוצת אשטרום ביצעה תהליך תחרותי בריכוז השירותים הניתנים במסגרת ההסכם, ומכיוון שהערכת השווי נקטה בשיטת העלות על מנת לבחון את שווי השירותים, הרי שאין רלבנטיות להליך תחרותי בהקשר לשירותים אלה.

אישור עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014

העדכון לתנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים אושר לאחר שהוצגו בפני ועדת התגמול והדירקטוריון, מלוא הנתונים הרלוונטיים לבחינת העדכון לתנאי כהונתו של מר גוגנהיים תוך התייחסות, בין היתר, לעניינים שחובה להתייחס במדיניות התגמול בהתאם לסעיף 267ב' ולתוספת הראשונה א' לחוק החברות והגיעו למסקנה כי תנאי התגמול ראויים וסבירים בנסיבות העניין ותואמים את הידע והכישורים של מר גוגנהיים לצורך ביצוע תפקידיו בחברה. כמו כן, קבעו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כי תנאי כהונתו של מר גוגנהיים והמענק שבשיקול דעת אינם שונים באופן מהותי מתנאי הכהונה הקיימים של נושאי משרה אחרים (כפופי מנכ"ל), בחברה, בשים לב לתפקידו האמור בחברה.

4. **<u>אישורים נדרשים ותנאים לביצוע העסקאות</u>**

לאחר שניתן אישורה של ועדת הביקורת וועדת התגמול של החברה ביום 28 באפריל 2015, ולאחר

[8] יצוין, כי על מנת לבחון את סבירות תוצאות העבודה ומסקנותיה, אשר נקבעה כאמור על בסיס גישת העלות (דהיינו, השווי ההוגן של השירותים), ביצע עורך העבודה בקרה על תוצאות העבודה על ידי שימוש בגישת השוק המבוססת על עיקרון התחליף או על הנחה שמשקיע מושכל לא ישלם עבור נכס ו/או שרות יותר ממה שהוא יכול לשלם עבור נכס ו/או שירותי אחר, לפי העניין, בעל תועלת זהה. לצורך ביצוע הבקרה כאמור, נסקרו מחירי שוק של שירותים ברי השוואה.

קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2015, טעונות ההתקשרויות המתוארות בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל, קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה המכונסת על פי דוח זה ברוב מיוחד כאמור בס' 10 להלן.

5. **<u>אישורים לביצוע עסקאות דומות בין החברה לבעלי השליטה בשנתיים האחרונות</u>**

לא קיימות עסקאות מסוגן של העסקאות המובאות לאישור האסיפה הכללית שנחתמו בשנתיים האחרונות שקדמו למועד אישור הדירקטוריון, או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון, בין החברה לבין בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, או שלבעלי השליטה או קרוביהם היה עניין אישי בהן, למעט:

5.1. **<u>התקשרות בהסכם ניהול</u>**

בשנת 2007 ולאחר מכן ביום 19 בפברואר 2012 עם קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, הוסדר בהסכם שנחתם בין החברה לבין קבוצת אשטרום ולפיו קבוצת אשטרום מעניקה לחברה שירותי ניהול הכוללים את השירותים הבאים: שרותי הנהלה בכירה לרבות שירותי יו"ר דירקטוריון ושירותי דירקטורים וכן, שירותי מחלקת הרכב של קבוצת אשטרום, שרותי מחלקת כוח אדם ומדור שכר של קבוצת אשטרום, שירותי מחלקת מחשוב של קבוצת אשטרום ושירותי מחלקת הנהלת החשבונות וגזברות כספים של קבוצת אשטרום (להלן: "**ההסכם הקודם**"). בגין השירותים הנ"ל עפ"י ההסכם הקודם נקבע כי החברה תשלם לקבוצת אשטרום תשלום חודשי בסך של 294,333 ש"ח כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2011. ההסכם הקודם פקע ביום 19 בפברואר 2015. בשנים 2013 ו- 2014, שילמה החברה לקבוצת אשטרום בקשר עם ההסכם הקודם, סכומים שנתיים[9] בסך של 3,618 אלפי ש"ח, 3,646 אלפי ש"ח, בהתאמה.

5.2. **<u>אישור העסקתו ותנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים</u>**

ביום 15 במאי 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והביקורת של החברה מיום 30 במרץ 2014 ואישור דירקטוריון החברה מאותו היום את העסקתו ואת תנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים, כסמנכ"ל בחברה, האחראי על אגף "אשדר בוטיק" (תמ"א 38). לפרטים אודות תפקידיו ותנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית, ראו דוח זימון 2014.

6. **<u>נימוקי וועדת הביקורת, התגמול והדירקטוריון</u>**

6.1. **<u>לחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול</u>**

6.1.1. לעמדת ועדת הביקורת, התגמול ודירקטוריון החברה, לאור הניסיון ארוך השנים, תרומתם של השירותים הניתנים לחברה על ידי קבוצת אשטרום תורמים לקידום פעילות החברה, להישגיה ולפיתוח עסקיה, המשך קבלת שירותי הניהול מקבוצת אשטרום הינו לטובת

[9] במונחי עלות לחברה.

החברה.

6.1.2. להערכת ועדת הביקורת, התגמול ודירקטוריון החברה, הגדלת התמורה ביחס להסכם הקודם הינה הוגנת וסבירה בנסיבות העניין, בין היתר, לאור היקף וסוג שירותי הניהול הניתנים לחברה, הגידול בהיקף פעילות החברה ומורכבותה ומעורבות ההנהלה הבכירה בניהול השוטף של החברה הכוללת ישיבות הנהלה שוטפות שמקיימת ההנהלה הבכירה של קבוצת אשטרום עם הנהלת החברה. כל אלה דרשו גידול בהיקפי שירותי ההנהלה הבכירה בחברה. בנוסף חשיבות התרומה מצד ההנהלה הבכירה בחברה בניהול החברה בשילוב עם הנהלת החברה, מצריכה כישורים מומחיות והיכרות מצד נותני השירותים במסגרת הסכם הניהול.

6.1.3. התמורה שנקבעה בהסכם הניהול והיקפי המשרה של ההנהלה הבכירה במסגרת ההסכם, משקפים את השווי ההוגן של השירותים אותם מקבלת החברה מקבוצת אשטרום ואת היקפי המשרה בפועל, וזאת, בין היתר, בהתבסס על תוצאות עבודה חיצונית שהזמינה החברה כאמור ממעריך שווי בלתי תלוי ואשר בחנה, בין היתר, באמצעות שיחות וראיונות עם מנהלי החברה ומנהלי קבוצת אשטרום על מחלקותיה השונות וכן באמצעות דוחות מפורטים, את העלויות בפועל של ~~עלות הקצאת~~ השירותים הכלולים במסגרת ~~ההסכם~~הסכם הניהול וכן את היקף השירותים האמורים, במקביל לבדיקה של פרמטרים נוספים וחיצוניים על ידי מעריך השווי על מנת לבדוק האם עלות השירותים שנקבעה הינה סבירה והאם היקפי המשרה והשירותים מוצדקים. כמו כן, התבססה ועדת הביקורת והתגמול על ניסיון חבריה בקשר עם התמורה המקובלת בהתקשרויות דומות של חברות הפועלות בתחום פעילותה של החברה ובעלות נתונים פיננסיים דומים.

6.1.4. ההתקשרות בהסכם הניהול הינה לטובת החברה היות והחברה נשענת על צוות ההנהלה והעובדים בקבוצת אשטרום, שהינו בעל המקצועיות, הניסיון והכישורים הדרושים לעסקי החברה ומורכבותה. החברה נהנית מתרומת הידע, התשתית וניסיון רב השנים שמציעה קבוצת אשטרום ובמצב זה מתאפשר לה להתנהל ביעילות, תוך חסכון בהשקעת משאבים בגיוס והכשרה של כוח אדם המתאים למתן השירותים, ובהקמת תשתיות מתאימות למגוון השירותים הנחוץ לה.

6.1.5. חברי ועדת הביקורת, התגמול והדירקטוריון סבורים כי היתרון לגודל בקבוצת אשטרום, יחד עם החברות הבנות והקשורות שלה, והסינרגיה החיובית ביניהן, מאפשרים לחברה, כחלק מאשכול חברות הקבוצה, ליהנות מחסכון בעלויות חברות האשכול על ידי ריכוז משותף של השירותים להם נדרשת החברה במהלך עסקיה הרגיל, ולפיכך, מצדיקים את ההתקשרות בהסכם הניהול המאפשר לחברה ליהנות מהוזלת עלויות השירותים. דהיינו, החברה לא הייתה יכולה לקבל תנאים זהים לאלה המתקבלים על ידי קבוצת אשטרום אילולא השתתפה בעלות השירותים הדרושים לה, יחד עם קבוצת אשטרום.

6.1.6. חברי ועדת הביקורת, סבורים כי חידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול בתנאים המפורטים לעיל הינו סביר והוגן ואין בחידוש ההתקשרות כאמור משום עסקה הכוללת חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט - 1999).

6.1.7. חברי ועדת הביקורת בחנו את הצורך בקיום הליך תחרותי לקבלת השירותים המוצעים על פי ההסכם בהתאם להוראות סעיף 117ב לחוק החברות, וציינו כי בנושא של שירותי הנהלה בכירה, ספק אם יש מקום להליך תחרותי שכן בחינת ההתקשרות נעשית על בסיס פרסונאלי, כאשר לעניין יתר השירותים הכלולים בהסכם, הרי שמדובר בשירותים הניתנים לאשכול החברות בקבוצת אשטרום ולכן העלות שלהם נמוכה יותר לחברה לעומת התקשרות עצמאית של החברה עם צדדי ג' לקבלת אותם שירותים. יתרה מכך לגבי עלות השירותים האחרים שאינם שירותי ניהול, הרי שנחה דעתה של ועדת הביקורת, בין היתר בהסתמך על ממצאי העבודה, כי בעקיפין ניתן לומר כי קבוצת אשטרום ביצעה תהליך תחרותי בריכוז השירותים הניתנים במסגרת הסכם הניהול, ומכיוון שהערכת השווי ההוגן של השירותים הכלולים בהסכם הניהול נקטה בשיטת העלות על מנת לבחון את שווי השירותים, הרי שאין רלבנטיות להליך תחרותי בהקשר לשירותים אלה.

6.2. **<u>לעדכון תנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת בגין שנת 2014</u>**

6.2.1. העדכון לתנאי כהונתו של מר גוגנהיים ומתן המענק שבשיקול דעת הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, העדכון לתנאי כהונתו של מר גוגנהיים ומתן המענק שבשיקול דעת הינם בתנאים דומים לאלו הניתנים ליתר נושאי המשרה כפופי המנכ"ל בחברה.

6.2.2. מר גוגנהיים צבר ניסיון רב ומומחיות בביצוע ובהוצאה לפועל של פרויקטי תמ"א 38 המהווים חלק נכבד מהפרויקטים של החברה ולהערכת הנהלת החברה, תחום זה המנוהל ע"י מר גוגנהיים במסגרת אגף "אשדר בוטיק" צפוי להמשיך ולגדול בעתיד. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בדעה כי עדכון שכר הבסיס של מר גוגנהיים ראוי וסביר בשים לב לגידול בהיקף הפעילות של אגף "אשדר בוטיק".

6.2.3. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו את תנאי כהונתו של מר גוגנהיים תוך התייחסות, בין היתר, לעניינים שחובה להתייחס במדיניות התגמול בהתאם לסעיף 267ב' ולתוספת הראשונה א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 והגיעו למסקנה כי תנאי התגמול ראויים וסבירים בנסיבות העניין ותואמים את הידע והכישורים של מר גוגנהיים לצורך ביצוע תפקידיו בחברה.

6.2.4. היחס בין עלות תנאי הכהונה והעסקה של מר גוגנהיים אל מול השכר הממוצע והחציוני של עובדי החברה (כולל עובדי הקבלן) הינו 1:3.2 ביחס לשכר הממוצע בחברה ו- 1:4.8 ביחס לשכר החציוני בחברה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בחנו יחס זה וקבעו כי אין בו להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה.

7. **<u>שמות בעלי השליטה שיש להם עניין אישי באישור העסקאות ומהות עניין אישי זה</u>**

7.1. <u>שמות בעלי השליטה בחברה</u>

החברה רואה בקבוצת אשטרום, חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כבעלת השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "**יונדקו**") אשר מחזיקה, בכ-58.68% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת אשטרום ומזכויות ההצבעה בה.

למיטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון

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

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

7.2. <u>שמות בעלי השליטה בחברה שיש להם עניין אישי באישור העסקאות ומהות עניין אישי זה</u>

7.2.1. <u>חידוש התקשרות בהסכם הניהול</u>

א. קבוצת אשטרום הינה בעלת השליטה בחברה ובעלת עניין אישי בהתקשרות החברה בחידוש הסכם הניהול בשל היותה צד לו.

ב. למר גיל גירון, מר אברהם נוסבאום, מר ירון משורר עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול מן הטעם שהם מכהנים כדירקטורים בחברה וכן מן הטעם שהם נכללים במסגרת שירותי הנהלה בכירה מטעם קבוצת אשטרום, וכן מכהנים כנושאי משרה בקבוצת אשטרום.

ג. למר אברהם נוסבאום עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול מן הטעם שבנו, מר אורן נוסבאום, נכלל במסגרת שירותי ההנהלה הבכירה.

ד. בני המשפחות המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, עשויים להיחשב כבעלי שליטה משותפים בחברה בשל החזקותיהם בקבוצת אשטרום ובחברה ושליטתם המשותפת בהן, מכוח שיתוף הפעולה האמור ביניהם. על כן, גם בני המשפחות הנ"ל הינם בעלי עניין אישי בהתקשרות בהסכם הניהול.

7.2.2. <u>אישור עדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת</u>

א. לגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת מן הטעם שמר עומר גוגנהיים נשוי לבתה של הגב' ליפשיץ.

ב. לבני המשפחות המפורטים בסעיף 7.1 לעיל עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת מן הטעם המפורט בסעיף 7.1 לעיל.

8. **<u>שמו של כל דירקטור שיש לו עניין אישי בהתקשרויות ומהות עניין זה</u>**

חידוש התקשרות בהסכם הניהול

8.1. לדירקטורים מר גיל גירון, מר אברהם נוסבאום ומר ירון משורר עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול, בשל האמור בסעיף 7.2.1 לעיל.

8.2. לדירקטור מר אלכס ליפשיץ עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול מן הטעם שאשתו, הגב' ורדה ליפשיץ, נמנית על בעלי השליטה בחברה.

8.3. לדירקטורית הגב' דליה שאשו, עניין אישי בחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול, בשל היותה מועסקת ע"י קבוצת אשטרום שהינה צד להסכם הניהול, וכן מן הטעם שהיא נכללת במסגרת שירותי ההנהלה הבכירה.

אישור עדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת

8.4. לדירקטור מר אלכס ליפשיץ עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת מן הטעם שמר עומר גוגנהיים נשוי לבתו של מר אלכס ליפשיץ.

8.5. לדירקטורים מר גיל גירון, מר אברהם נוסבאום ומר ירון משורר עניין אישי בעדכון לתנאי העסקתו וכהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת בשל האמור בסעיף 7.2.2 לעיל.

9. **שמותיהם של הדירקטורים אשר השתתפו בדיוני הדירקטוריון וועדות הביקורת והתגמול**

9.1. בישיבות ועדת הביקורת וועדת התגמול, שדנו בעסקאות המתוארות בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל, מיום 28 באפריל 2015, השתתפו כל חברי וועדות הביקורת והתגמול של החברה: ה"ה יעקב רז (דירקטור חיצוני ויו"ר הועדה); פרץ גוזה (דירקטור חיצוני); מר גדעון באום (דירקטור בלתי תלוי); מר דורון שטיגר (דירקטור בלתי תלוי).

9.2. בישיבת הדירקטוריון, שדנה בעסקאות המתוארות בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל, מיום 3 במאי 2015, השתתפו חברי הדירקטוריון של החברה כמפורט להלן: ה"ה גיל גירון (יו"ר הדירקטוריון); אברהם נוסבאום (דירקטור); ירון משורר (דירקטור); אלכס ליפשיץ (דירקטור); דליה שאשו (דירקטורית); מר גדעון באום (דירקטור בלתי תלוי); יעקב רז (דירקטור חיצוני); פרץ גוזה (דירקטור חיצוני).

10. החברה אינה חברה נכדה ציבורית.

חלק ב'- פרטים נוספים בדבר כינוס האסיפה הכללית

11. **הרוב הנדרש לאישור ההחלטות**

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית, הינו רוב רגיל של בעלי המניות הנוכחים, בעצמם או באמצעות באי כוחם, ומשתתפים בהצבעה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במנין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה (חידוש התקשרות בהסכם הניהול ו/או עדכון לתנאי כהונתו של מר עומר גוגנהיים ומתן מענק שבשיקול דעת, לפי העניין), המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. על מי שיש לו עניין אישי תחולנה הוראות סעיף 276 לחוק החברות בשינויים המחויבים (ר' פירוט בסעיף 12 להלן); (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

12. **<u>הודעה על עניין אישי</u>**

ביחס לכ"א מהנושאים שעל סדר היום, לפי סעיף 276 לחוק החברות, בעל מניה המשתתף בהצבעות שעל סדר יומה של האסיפה, יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה, ואם ההצבעה היא באמצעות כתב הצבעה, יסמן בחלק ב' של כתב ההצבעה במקום המיועד לכך, אם יש לו עניין אישי באישור כ"א מההחלטות, אם לאו. לא הודיע בעל מניות כאמור, לא יצביע וקולו לא יימנה ביחס להחלטות בנושאים האמורים.

13. **<u>המועד הקובע לזכאות להצבעה באסיפה הכללית</u>**

13.1. המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניות להשתתף ולהצביע באסיפת בעלי המניות, בהתאם לסעיף 182 לחוק החברות, הינו בסוף יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שיחול ביום **ב', 11 במאי 2015** (להלן: "**המועד הקובע**").

13.2. בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000, בעל מניה שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם על שם החברה לרישומים, המעוניין להצביע באסיפה, ימציא לחברה לפחות **48 שעות** לפני מועד האסיפה, אישור בעלות מאת חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה במועד הקובע.

13.3. כל בעל מניה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית או באמצעות בא כוח אשר הוסמך לכך כדין.

13.4. המסמך הממנה בא כח להצבעה (להלן: "**כתב המינוי**") יהיה בכתב וייחתם בחתימת יד של הממנה או מיופה כוחו שיש לו סמכות בכתב לכך, או, אם הממנה הוא תאגיד - ייעשה המינוי בכתב חתום כדין ובחותמת התאגיד או בחתימת בא-כוחו המוסמך, ויופקד במשרדה הרשום של החברה לפחות 48 שעות לפני מועד האסיפה או האסיפה הנדחית, אם תהיה.

14. **<u>הצבעה באמצעות כתב הצבעה והודעות עמדה</u>**

14.1. הצבעה באמצעות כתבי הצבעה כאמור בסעיף 87 לחוק החברות תתאפשר ביחס לנושא שעל סדר יומה של האסיפה. ההצבעה תעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה כפי שפורסם באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בכתובת http://maya.tase.co.il. חבר בורסה ישלח בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו), באתר ההפצה לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל חבר בורסה אם בעל המניות הודיע כי הוא מעוניין בכך ובלבד שההוראה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו). את כתב ההצבעה (יחד עם המסמכים שיש לצרף אליו) יש להמציא למשרדי החברה, באופן שכתב ההצבעה יגיע למשרדי החברה לא יאוחר מ- **72 שעות** לפני מועד כינוס האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין.

14.2. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה הינו עד 10 ימים לאחר המועד הקובע, דהיינו עד ליום **21 במאי 2015**.

15. **<u>מנין חוקי ואסיפה נדחית</u>**

15.1. מנין חוקי יתהווה, בשעה שיהיו נוכחים באסיפה, בעצמם או על ידי שלוח, או לאחר ששלחו לחברה כתב הצבעה המציין את אופן הצבעתם, שני בעלי מניות, המחזיקים או המייצגים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה שבחברה.

15.2. אם חלפה מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה ולא נמצא המניין החוקי, תידחה האסיפה בשבוע ימים לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד מאוחר יותר, אם צוין בהודעה על האסיפה, ובאסיפה הנדחית יידונו העניינים לשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

16. **<u>סמכות רשות ניירות ערך</u>**

16.1. בהתאם לתקנה 10 לתקנות עסקה עם בעל שליטה, בתוך 21 יום ממועד הגשת דו"ח זה רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "**הרשות**") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שהרשות תקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות נשוא חלק א' לדו"ח זה, וכן להורות לחברה על תיקון דו"ח זה בכל הנוגע להתקשרות זו באופן ובמועד שתקבע.

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

16.3. נדרשה החברה לתקן דוח זה כאמור לעיל, תגיש החברה את התיקון בדרך הקבועה בתקנות עסקה עם בעל שליטה, תשלח אותו לכל בעלי מניותיה שאליהם נשלח דו"ח זה, וכן תפרסם מודעה שבה יפורטו מועד האסיפה הכללית, העובדה כי בוצע תיקון לדו"ח זה בהוראת הרשות ועיקרי התיקון, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

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

17. **<u>עיון במסמכים</u>**

ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות, בעותק של דוח מיידי זה ובכל מסמך הנוגע לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, במשרדי החברה ברחוב יגאל אלון 57, תל אביב, בימים א'-ה', בשעות העבודה המקובלות (לתיאום מראש נא לפנות בטלפון 03-6374200), וזאת עד למועד כינוסה של האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית (אם תהיה).

18. נציגי החברה לעניין טיפול בדוח זה הינם עו"ד יהודה גינדי ועו"ד גל פריידן, ממשרד מ. פירון ושות', עורכי דין ונוטריונים, מרח' אבא הלל סילבר 16, רמת גן, טל': 03-7540000, פקס: 03-7540011.

בכבוד רב,

אשדר חברה לבניה בע"מ

באמצעות מר גיל גירון, יו"ר הדירקטוריון;
ומר ארנון פרידמן, מנכ"ל החברה

נספח א'

להלן פרטים בדבר התמורה בהסכם הניהול בהתאם לתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים (באלפי ש"ח ובמונחי עלות לחברה)						
			שכר	דמי ניהול	מענק		דמי ייעוץ	אחר	סה"כ
שם	תפקיד	שיעור החזקה			במזומן	הוני			
קבוצת אשטרום בע"מ	שירותי ניהול	75.44%	-	4,000	-	-	-	-	4,000

נספח ב'

להלן לפרטים בדבר תנאי התגמול למר עומר גוגנהיים על פי דוח זימון אסיפה זה בהתאם לתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים (באלפי ש"ח ובמונחי עלות לחברה)					
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	דמי ניהול	מענק		דמי ייעוץ	אחר	סה"כ
						במזומן	הוני			
עומר גוגנהיים	סמנכ"ל	100%	(1)	658	-	(2) 54	-	-	56	768

(1) מר עומר גוגנהיים מחזיק ב-6,277 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה.

(2) מענק בגין שנת 2014 ; כולל מרכיב מדיד ומרכיב שבשיקול דעת