

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 18.8.2015

הנדון: דוח עסקה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001

בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001 (להלן: "תקנות בעלי שליטה"), מודיעה בזה אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") על כינוס אסיפה מיוחדת ביום ה', ה- 8 באוקטובר 2015, בשעה 11:00, במשרדי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בדרך החורש 4, יהוד.

1. על סדר יומה של האסיפה

התקשרות החברה עם אפריקה השקעות, בהסכם למתן שירותים

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה (בעקיפין), בהסכם שירותים חדש למתן שירותי רישום, תב"ע, כלכלה והנדסה (ביחד, להלן: "השירותים"), אשר יחליף את הסכם השירותים הקיים (כמתואר בסעיף 2.1 להלן), לפיו תעניק החברה באמצעות נושאי משרה בה ועובדיה את השירותים (כהגדרתם להלן) לאפריקה השקעות לרבות במסגרת שותפויות של אפריקה השקעות, הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 2 בדוח עסקה זה להלן (להלן: "הסכם השירותים").

ההחלטה שבסעיף 1 זה תיקרא להלן: "החלטת הסכם השירותים".

החלטת הסכם השירותים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 6.8.2015, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת באותו היום, כאמור בסעיף 7 להלן.

2. להלן פרטים בהתאם לתקנות בעלי שליטה בקשר עם החלטת הסכם השירותים

2.1. רקע

2.1.1. ביום 22.6.2006 התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם (אשר תוקן ביום 18.3.2007, בתוקף החל מיום 1.1.2007) (להלן: "הסכם השירותים הנוכחי"), לפיו תעניק החברה לאפריקה השקעות, החל ממועד העברת עובדי חטיבת המגורים לחברה (אוגוסט 2006), שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין בהיקף שנתי שלא יעלה על 50% מהיקף המשרה הכולל השנתי של עובדי האגפים.

2.1.2. בתמורה למתן השירותים על פי הסכם השירותים הנוכחי, משלמת אפריקה השקעות לחברה דמי ניהול רבעוניים בסך של 350 אלפי ש"ח, לא צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כדין.

2.1.3. שירותים על פי הסכם השירותים הנוכחי כוללים אך ורק את השירותים המפורטים להלן:

2.1.3.1. שירותי אגף הכלכלה: בדיקות כדאיות להקמת מבנים על קרקעות מוצעות; מתן ייעוץ בדבר בחינת חלופות שימוש לקרקעות קיימות ומתן ייעוץ ביחס לבחינת שינוי והרחבת ייעוד לפרויקטים קיימים.

2.1.3.2. שירותי אגף תב"ע ורישום מקרקעין: ליווי הליך איתור קרקעות ובדיקת מצב תכנוני ורישומי של הקרקע הנבדקת או הנרכשת; גיבוש וקידום תוכניות בניין עיר החל משלב הגיבוש הראשוני של התכנון ועד לשלב אישור סופי של התב"ע, לרבות תיקונים לתב"ע; ניהול ממוחשב של מאגר נתוני המקרקעין של החברה; מעקב אחר פרסומים לצורך הגשת התנגדויות; מתן ייעוץ בנושאים של תכנון ובניה (ורישוי בניה) לגורמים שונים, וניהול פעילות מחלקת רישום המקרקעין.

2.1.4. ביום 7.9.2011, לאור הוראותיו של תיקון 16 לחוק החברות, דנה וועדת הביקורת של החברה בקציבת תקופתו של ההסכם, והחליטה, כי בשים לב לאופיים המתמשך של פרויקטים בתחום יזמות המקרקעין, ההסכם יעמוד בתוקפו, לכל היותר, לתקופה בת 5 שנים החל ממועד ההחלטה. בהתאם לכך, ההסכם הנוכחי יגיע לסיומו, לכל המאוחר, ביום 6.9.2016. עם זאת, כל אחד מהצדדים להסכם הנוכחי רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בכתב שימסור למשנהו 90 יום לפחות לפני תום תקופת ההסכם האמור

2.1.5. לאור ריכוזם של פרויקטים בתחום יזמות המקרקעין בחברה וסיומם של פרויקטים במהלך השנים שחלפו ו/או יציאתה של אפריקה השקעות מפרוייקטים כאמור, עלה הצורך בעדכון אפיון השירותים והיקפם. לפיכך, הודיעה אפריקה השקעות על כוונתה לסיים את הסכם השירותים הנוכחי וברצון הצדדים להתקשר בהסכם השירותים, כמתואר להלן, לאחר שתכולת השירותים והיקפם הותאמה לצרכיה הנוכחיים של אפריקה השקעות.

2.2 תיאור השירותים נשוא הסכם השירותים

מוצע להתקשר בהסכם השירותים, לפיו תעניק החברה באמצעות נושאי משרה בה ועובדיה, לאפריקה השקעות (לרבות במסגרת שותפויות של אפריקה השקעות), את השירותים המפורטים להלן:

2.2.1. שירותי רישום זכויות במקרקעין, אשר נמכרו ו/או יימכרו על ידי אפריקה השקעות כאמור, בפנקס המקרקעין ("טאבו") (להלן: "שירותי הרישום"). למועד דוח זה, מספר הדירות של אפריקה השקעות שטרם נרשמו בפנקס המקרקעין מסתכם בכ- 2,200. שירותי הרישום יוענקו על ידי סמנכ"ל תכנון ומחלקת רישום, בהיקפים כמפורט ב**נספח א'** לדוח זה.

2.2.2. שירותי תכנון וקידום תב"ע, עבור קידום הפרויקטים: "כניסה לסביון", "קאנטרי סביון" ו- מקב"ת "גני יהודה" (להלן: "הפרויקטים הפעילים") של אפריקה השקעות (להלן: "שירותי התב"ע"). שירותי התב"ע יוענקו על ידי סמנכ"ל תכנון בהיקפים כמפורט בנספח ב' לדוח זה.

2.2.3. כלכלה וביטוח (להלן: "שירותי אגף כלכלה"), במסגרתם תבצע החברה לאפריקה השקעות בדיקות כלכליות עבור אפריקה השקעות וכן תפעל מול מבטחים לצורך בחינתן של פוליסות ביטוח שונות הנדרשות במסגרת מהלך עסקיה של אפריקה השקעות. שירותי אגף כלכלה יוענקו על ידי מנהלת אגף כלכלה וכלכלנית ושמאית, בהיקפים כמפורט בנספח ג' לדוח זה.

2.2.4. שירותי הנדסה (להלן: "שירותי ההנדסה") בגין פרויקטים בתחום יזמות המקרקעין (לרבות פרויקטים שהושלמו) של אפריקה השקעות (לרבות במסגרת שותפויות). במסגרת שירותי ההנדסה, תטפל החברה עבור אפריקה השקעות בטענות ודרישות דיירים בקשר עם יחידות הדיור שבפרויקטים. שירותי אגף הנדסה יינתנו על ידי עובד במחלקת הנדסה, בהיקפים כמפורט בנספח ד' לדוח זה.

2.3. התמורה בגין השירותים

2.3.1. בתמורה לשירותי הרישום והיקפם, תשלם אפריקה השקעות לאפריקה מגורים סך שנתי (כולל תקורות), כמפורט בנספח א' לדוח זה.

2.3.2. בתמורה לשירותי התב"ע והיקפם, תשלם אפריקה השקעות לאפריקה מגורים סך שנתי (כולל תקורות), כמפורט בנספח ב' לדוח זה.

2.3.3. בתמורה לשירותי אגף הכלכלה והיקפם, תשלם אפריקה השקעות לאפריקה מגורים סך שנתי (כולל תקורות), כמפורט בנספח ג' לדוח זה.

2.3.4. בתמורה לשירותי ההנדסה והיקפם, תשלם אפריקה השקעות לאפריקה מגורים סך שנתי (כולל תקורות), כמפורט בנספח ד' לדוח זה.

התמורה בגין שירותי הרישום, התמורה בגין שירותי התב"ע, התמורה בגין שירותי אגף כלכלה והתמורה בגין שירותי הנדסה, ביחד להלן: "תמורת הסכם השירותים".

2.3.5. תמורת הסכם השירותים תשולם על ידי אפריקה השקעות ב- 4 תשלומים רבעוניים שווים, בתוספת מע"מ כדין. תמורת הסכם השירותים תעודכן בהתאם לשינויים בעלות העסקתם של נושאי המשרה בחברה ועובדיה, אשר מעניקים לאפריקה השקעות את השירותים.

2.3.6. תמורת הסכם השירותים תשולם לחברה בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

2.3.7. סכום תמורת הסכם השירותים ייבחן אחת לשנתיים על ידי ועדת הביקורת של החברה

אל מול ממוצע עלות השירותים על פי הסכם השירותים בפועל לחברה בארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הבחינה ובשים לב להיקף צריכתם של השירותים בפועל על ידי אפריקה השקעות.

2.3.8. אם החברה תחדל מלהעניק לאפריקה השקעות אחד או יותר מבין השירותים על פי הסכם השירותים, מכל סיבה שהיא, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת הסכם השירותים (להלן: "**התמורה החדשה**"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת הסכם השירותים לעניין הסכם השירותים.

2.4. הוראות כלליות לעניין התמורה

2.4.1. לכל תשלום בגין תמורת השירותים על פי הסכם השירותים יתווסף מס ערך מוסף כדין והוא ישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

2.4.2. אפריקה השקעות תנכה מתמורת השירותים שתשלום לחברה כל מס ו/או תשלום חובה, אשר לפי הדין יש לנכותו.

2.4.3. מובהר בזאת, כי הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים, הנדרשים לצורך מתן השירותים על פי הסכם השירותים, לרבות אך לא רק שכ"ט יועצים, עורכי דין ורואי חשבון, מסים, תשלומים והיטלים שונים וכיו"ב, אינם כלולים במסגרת תמורת השירותים והחברה לא תישא בהן.

במקרה בו תישא החברה בתשלום או הוצאה כאמור, מכל סיבה שהיא, תשפה אותה אפריקה השקעות בגין תשלום או הוצאה כאמור, בתוך 7 ימים מיום שנמסרה על כך הודעה לאפריקה השקעות בצירוף אסמכתא בדבר ביצוע תשלום כאמור.

2.5. שמירת זכויות

להסרת ספק, מובהר כי אין בהוראות הסכם השירותים בכדי לפגוע בזכויות ו/או התחייבויות קודמות של החברה ו/או של אפריקה השקעות אשר נקבעו במסגרת הסכם השירותים הנוכחי והתגבשו קודם למועד כניסתו לתוקף של הסכם השירותים המוצע.

2.6. תקופת הסכם השירותים

2.6.1. הסכם השירותים ייכנס לתוקפו החל ביום 1.7.2015 (להלן: "**מועד הכניסה לתוקף**").

2.6.2. הסכם השירותים יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 5 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת הסכם השירותים.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם

השירותים לידי סיום בהודעה בכתב שתימסר למשנהו, 90 יום לפחות לפני תום כל שנה קלנדארית בתקופת הסכם השירותים.

2.7 מעמדה של החברה

מעמדה של החברה כנותנת שירותים לאפריקה השקעות הינו מעמד של קבלן עצמאי וכל הפעולות ו/או המחדלים, שיעשו על ידי החברה ו/או עובדיה ו/או הפועלים מטעמה, יעשו או יחדלו על ידה כקבלן עצמאי, על סיכונה ועל אחריותה הבלעדיים; למען הסר ספק, מובהר כי אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעסיק בין אפריקה השקעות לבין החברה ו/או מי מנושאי המשרה בה ו/או עובדיה, ואין בהוראות הסכם השירותים כדי לקשור בין מי מהם לבין החברה יחסי עובד-מעסיק, לכל דבר ועניין.

3 שם בעל השליטה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות

בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, הינם כדלקמן:

3.1 דניה, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 74.35% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.

3.2 בעלת השליטה בדניה הינה אפריקה השקעות, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, ב- 100% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בדניה.

3.3 בעלי השליטה באפריקה השקעות הינם מר לב לבייב ותאגידים בשליטתו, ממורנד בע"מ, ממורנד, ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ, ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ ו- ל.ל. החזקות פיננסיות בע"מ. מר לבייב מחזיק (במישרין ובעקיפין) ב- 98,926,438.91 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 48.13% (כ- 48.07% בדילול מלא, בהנחה של מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה) מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, כדלקמן¹:

3.3.1 64,956,121.65 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 31.6% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, מוחזקות על ידי מר לבייב.

3.3.2 24,520,508.49 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 11.93% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, מוחזקות באמצעות ממורנד בע"מ (באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.3.3 4,030,440 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 1.96% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, מוחזקות באמצעות ממורנד (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

¹ שיעורי החזקה המפורטים בסעיף 4 זה הינם בניכוי 12,456,126 מניות רדומות המוחזקות על ידי אפריקה השקעות.

3.3.4. 5,419,368.77 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 2.64% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, מוחזקות באמצעות ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ).

4. מהות העניין האישי

4.1. דניה סיבוס עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת הסכם השירותים, בהיותה חברה בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות, אשר הינה בעלת עניין אישי בהחלטת הסכם השירותים כמפורט בסעיף 4.2 להלן.

4.2. אפריקה השקעות עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת הסכם השירותים, בהיותה צד להסכם השירותים.

4.3. מר לב לבייב והתאגידים שבשליטתו כמפורט בסעיף 3 לעיל עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת הסכם השירותים, מכוח אחזקותיהם באפריקה השקעות, אשר הינה בעלת עניין אישי בהחלטת הסכם השירותים בסעיף 4.2 לעיל.

5. הדרך שבה נקבעה התמורה במסגרת הסכם השירותים

5.1. התמורה על פי הסכם השירותים נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין אפריקה השקעות, בשים לב, בין היתר, לניסיונה של החברה במתן השירותים והיקפם לאפריקה השקעות מכוחו של הסכם השירותים הנוכחי בפרט וניסיונה של החברה בכלל.

5.2. בפני חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הוצגו נתונים בדבר תכולת השירותים שיינתנו במסגרת הסכם השירותים והערכה של היקפיהם.

5.3. התמורה על פי הסכם השירותים המוצע נקבעה, בין היתר, על בסיס הסכם השירותים הנוכחי (בשים לב לעדכון היקף השירותים ומאפייניהם), תוך שמירה על כך שהתמורה תותאם לעלות ההעסקה בפועל של נושאי המשרה ועובדי החברה הרלבנטיים.

6. פירוט עסקאות מסוגן של העסקאות או עסקאות דומות להן בין החברה לבין בעל השליטה במהלך השנתיים האחרונות

6.1. כאמור בסעיף 2.1 לעיל, ביום 22.6.2006, התקשרה החברה בהסכם השירותים הנוכחי עם אפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לעיל.

6.2. לפרטים בקשר עם הסכם להמחאת הזכויות בחוזי ניהול פרויקטים, ראו באור 35ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014 אשר נכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם ביום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048463) (להלן: "הדוח התקופתי"). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.3. לפרטים בקשר עם הסכם לניהול פרויקטים, ראו באור 35ג(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2014 אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע המובא בדוח האמור

נכלל בזאת על דרך של הפניה.

תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון .7

לאור הזהות המלאה בין חברי ועדת הביקורת לבין חברי הדירקטוריון שהיו רשאים על פי דין לקחת חלק בדיון בדירקטוריון, נערכה ישיבת הדירקטוריון בנושא זה סמוך לאחר אישורה של ועדת הביקורת.

7.1. כאמור לעיל, התמורה על פי הסכם השירותים החדש נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי אפריקה השקעות, על בסיס העלויות שבהן נושאת החברה לצורך מתן השירותים על פי הסכם השירותים הנוכחי והיקף הצריכה של השירותים כיום כמו גם הערכתו בהמשך.

7.2. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו, כי התמורה על פי הסכם השירותים הינה סבירה והוגנת בשים לב להיקפי השירותים הניתנים ועלות העסקתם של נושאי המשרה בחברה ועובדיה העוסקים בהענקתם. להערכת החברה, בשים לב להיקפם המוגבל יחסית של השירותים (היקף משרה כולל של כ- 1.67 משרות, המוענקים על ידי 8 נושאי משרה בחברה ועובדיה), סביר להניח, כי תמורת השירותים תורמת לכיסוי עלות העסקתם של העובדים העוסקים במתן השירותים בשיעור העולה על החיסכון התיאורטי בכוח אדם, אילולא מתן השירותים.

7.3. ועדת הביקורת בחנה את הצורך בקיומו של הליך תחרותי, בשים לב למאפייניו של הסכם השירותים ולהוראות הנוהל שקבעה בנושא זה. בהתחשב בכך שמטרתו העיקרית של הליך תחרותי הינה למקסם עבור החברה את הערך הכלכלי בהתקשרות מסחרית (בדגש על התמורה הכספית), הואיל והחברה היא שמעניקה את השירותים ולא רוכשת אותם ובשים לב להיקפה הכספי הנמוך של תמורת הסכם השירותים, קבעה ועדת הביקורת, כי ההתקשרות בהסכם השירותים אינה מתאימה לניהולו של הליך תחרותי, ומסיבה זו, הוחרגה מלכתחילה מתחולתו של הנוהל האמור בענין זה.

7.4. לאור האמור לעיל, החליטה ועדת הביקורת לאשר את ההתקשרות בהסכם השירותים ללא קיום הליך תחרותי, בהסתמך על הממצאים שהוצגו בפניה, בקשר עם היקף השירותים אשר הוענקו לאפריקה השקעות על פי הסכם השירותים הנוכחי וכן עלויות השכר של נושאי המשרה של החברה ועובדיה אשר עתידים לפעול במסגרת הסכם השירותים, כהליך אחר שהינו חלופי להליך התחרותי.

7.5. בשים לב לאופיים ארוך הטווח של פרויקטים בתחום הנדל"ן ושל הליכי רישום מקרקעין, קבעה ועדת הביקורת, כי תקופת הסכם בת 5 שנים הינה סבירה בנסיבות ההתקשרות נושא הסכם השירותים המוצע.

7.6. ההתקשרות בהסכם השירותים אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

7.7. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה והינה לטובת החברה.

8. **שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון**

8.1. בדיון בוועדת הביקורת ביום 6.8.2015 בעניין החלטת הסכם השירותים, השתתפו ה"ה זאב וולוברנד, ורד רז-אביו ושאול יהלום.

8.2. בדיון בדירקטוריון ביום 6.8.2015 בעניין החלטת הסכם השירותים, השתתפו ה"ה זאב וולוברנד, ורד רז-אביו ושאול יהלום.

כאמור בסעיף 7 לעיל, לאור הזהות המלאה בין חברי ועדת הביקורת לבין חברי הדירקטוריון שהיו רשאים על פי דין לקחת חלק בדיון בדירקטוריון, נערכה ישיבת הדירקטוריון בנושא זה סמוך לאחר אישורה של ועדת הביקורת.

9. **שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי בהחלטת הסכם השירותים ומהות עניין זה**

9.1. מר אברהם נובוגרוצקי, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, משמש כמנכ"ל אפריקה השקעות, ולפיכך עשוי להיחשב בעל עניין אישי בהחלטת הסכם השירותים, מכח עניינה של אפריקה השקעות בהתקשרות כאמור, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

9.2. מר רונן גינזבורג מכהן כמנכ"ל של דניה ולפיכך עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטת הסכם השירותים, מכוח עניינה האישי של דניה, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

10. **אישורים הנדרשים או תנאים שנקבעו לביצוע ההתקשרות שעל סדר היום**

10.1. החלטת הסכם השירותים, אושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 6.8.2015 ועל ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 6.8.2015.

10.2. החלטת הסכם השירותים, טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, כמפורט בסעיף 12 להלן.

11. **סמכות רשות ניירות ערך**

בהתאם לתקנות בעלי שליטה, בתוך עשרים ואחד ימים מיום הגשת הדו"ח רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "הרשות"), להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות נושא הדו"ח, וכן להורות לחברה על תיקון הדו"ח. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה כאמור בתקנות בעלי שליטה. החברה תגיש תיקון על פי הוראה כאמור בדרך הקבועה בתקנות, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדו"ח מיידי על ההוראה.

12. **הרוב הנדרש לאישור ההחלטות**

הרוב הנדרש לאישור החלטת הסכם השירותים, כאמור בסעיף 1 לעיל, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

- 12.1. במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו לפחות רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה. במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;
- 12.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 12.1 לעיל לא יעלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

13. מקום כינוס האסיפה המיוחדת, מועדה, המועד לקביעת זכאותה והוראות נוספות

בקשר עם ההצבעה באסיפה המיוחדת

13.1. האסיפה הכללית תתכנס ביום ה', ה- 8 באוקטובר 2015, בשעה 11:00, במשרדי אפריקה השקעות, ברח' דרך החורש 4, יהוד. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. אם תידחה האסיפה היא תתקיים ביום ה', ה- 15 באוקטובר 2015, באותו מקום ובאותה שעה. מנין חוקי באסיפה נדחית כאמור יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. המועד לקביעת הזכאות של בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, הינו ביום ג', ה- 1 בספטמבר 2015 (להלן: "המועד הקובע").

13.2. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית, בעצמו או באמצעות מיופה כח להצבעה. כמו כן, רשאי בעל מניות להצביע באסיפה הכללית באמצעות כתב הצבעה, כמפורט להלן (להלן: "כתב הצבעה").

13.3.

13.3.1. בנוסף, בעל מניות לא רשום (דהיינו, מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים) (להלן: "בעל מניות לא רשום") זכאי להצביע גם באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית (להלן: "מערכת הצבעה אלקטרונית") עד 6 שעות לפני מועד האסיפה.

13.3.2. בעל מניות לא רשום רשאי, בכל עת, להודיע בכתב לחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניות כי הוא אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה

האלקטרונית (כפי שנקבעה במועד הקובע). עשה כן, לא יעביר חבר הבורסה מידע לגביו בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעת עמדה), תשס"ו-2005, כל עוד לא קיבל הוראה אחרת מבעל המניות הלא רשום. הוראות בעלי מניות כאמור יועברו לחבר הבורסה לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, וזאת לגבי חשבון ניירות הערך ולא לגבי ניירות ערך מסוימים המוחזקים בחשבון.

13.4. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצ"ב לדוח עסקה זה. את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו (להלן: "**המסמכים המצורפים**"), כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי אפריקה השקעות עד 4 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי אפריקה השקעות.

13.5. המסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב המינוי**") יערך בכתב ויחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יחתם בדרך המחייבת את התאגיד. כתב המינוי יופקד במשרדי אפריקה השקעות לפחות 48 שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין.

13.6. כתובת האתרים של רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שבהם ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, הינם, כדלקמן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il/> (להלן: "**אתר ההפצה**"); אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: <http://maya.tase.co.il/>.

13.7. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה.

13.8. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה, מאת חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, אלא אם כן הודיע לחבר הבורסה כי אין הוא מעונין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעונין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום; הודעה לענין כתבי הצבעה תחול גם לענין קבלת הודעות עמדה.

13.9. בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אצל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

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

.13.10

13.10.1. לכתב הצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום, רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

13.10.2. לכתב הצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לפי סעיף 177(2) לחוק החברות (דהיינו, מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות), רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

13.11. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה, הינו עד 10 ימים לאחר המועד הקובע.

14. הוספת נושא על סדר היום

לאחר פרסום דוח זה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, ועשויות להתפרסם הודעות עמדה; ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה שבאתר ההפצה.

בעל מניה אחד או יותר המחזיק מניות המהוות 1% לפחות מזכויות ההצבעה, רשאי לבקש מהדירקטוריון, עד 7 ימים לאחר זימון האסיפה, לכלול נושא בסדר היום של האסיפה ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.

מצא הדירקטוריון כי נושא שהתבקש לכלול בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תכין החברה סדר יום מעודכן וכתב הצבעה מתוקן, ככל שיידרש, ותפרסם אותם לא יאוחר מ- 7 ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה להכללת נושא נוסף על סדר היום, כאמור לעיל. מובהר, כי אין בפרסום סדר היום המעודכן, כאמור לעיל, כדי לשנות את המועד הקובע כפי שנקבע בדוח זה.

15. פרטים על נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה

עו"ד לאריסה כהן, מזכירת החברה, טל: 03-5393586, פקס: 03-5393523, עו"ד עופר ינקוביץ' ועו"ד גיל צ'רצ'י, וקסלר, ברגמן ושות', רח' יהודה הלוי 23 תל-אביב (מגדל דיסקונט, קומה 22), טל: 03-5119393, פקס: 03-5119394.

16. עיון במסמכים

ניתן לעיין בדוח מידי זה ובנספחים הנזכרים בו במשרדי אפריקה השקעות, בדרך החורש 4, יהוד, בשעות העבודה המקובלות, עד למועד האסיפה.

בברכה,

לאריסה כהן, עו"ד
מזכירת החברה

נספח א' - שירותי הרישום

מספר הדירות שנתרו לרישום	מעניקי השירות והיקף המשרה (אחוזים)	היקף משרה מצרפי	עלות מצרפית (כולל תקורה) (אלפי ש"ח)	תמורה (ללא מע"מ) (אלפי ש"ח)
2,200 - 1,501	סמנכ"ל תכנון (5%); מנהל מח' רישום (30%) 3 עובדי מחלקת רישום (30% כ"א)	125%	402	402
1,500 - 1,001	סמנכ"ל תכנון (4%); מנהל מח' רישום (22.5%) 3 עובדי מחלקת רישום (22.5% כ"א)	94%	341	341
1,000 - 501	סמנכ"ל תכנון (3%); מנהל מח' רישום (15%) 3 עובדי מחלקת רישום (15% כ"א)	63%	228	228
500 - 0	סמנכ"ל תכנון (1%); מנהל מח' רישום (7.5%) 3 עובדי מחלקת רישום (7.5% כ"א)	31%	114	114

נספח ב' - שירותי תכנון וקידום תב"ע

מספר הפרויקטים	מעניקי השירות והיקף המשרה (אחוזים)	היקף משרה מצרפי	עלות מצרפית (כולל תקורה) (אלפי ש"ח)	תמורה (ללא מע"מ) (אלפי ש"ח)
3	סמנכ"ל תכנון (10%)	10%	105	105
2	סמנכ"ל תכנון (6%)	6%	63	63
1	סמנכ"ל תכנון (3%)	3%	32	32

נספח ג' - שירותי כלכלה

מעניקי השירות והיקף המשרה (אחוזים)	היקף משרה מצרפי	עלות מצרפית (כולל תקורה) (אלפי ש"ח)	תמורה (ללא מע"מ) (אלפי ש"ח)
מנהלת אגף כלכלה (2%) כלכלנית ושמאית (כולל ביטוח) באגף כלכלה (20%)	22%	111	111

נספח ד' - שירותי הנדסה

מעניקי השירות והיקף המשרה (אחוזים)	היקף משרה מצרפי	עלות מצרפית (כולל תקורה) (אלפי ש"ח)	תמורה (ללא מע"מ) (אלפי ש"ח)
עובד באגף הנדסה (10%)	10%	61	61