

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 18.8.2013

הנדון: דוח מידי בדבר כינוס אסיפה שנתית

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 (להלן: "תקנות בעלי שליטה"), אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להודיע על כינוס אסיפה כללית, שתיערך ביום ב', 2 בספטמבר 2013, בשעה 11:00 במשרדי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה בחברה, בדרך החורש 4, יהוד.

1. על סדר יומה של האסיפה:

1.1 דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2012.

1.2 מינוי דירקטור ומינוי מחדש של דירקטורים

נוסח ההחלטה המוצעת - למנות את מר אברהם נובוגרוצקי כדירקטור בחברה וכן למנות מחדש את ה"ה אבינדב גרינשפון, מנשה שגיב, רונן גינזבורג, אמיר דורון ושרונה חריש כדירקטורים בחברה, והכל כמפורט בסעיף 1.2 לדוח זימון האסיפה להלן.

1.3 מינוי רואי חשבון מבקרים ודיווח על שכרם בגין שנת 2012

נוסח ההחלטה המוצעת - למנות מחדש את בריטמן, אלמגור, זהר ושות' - רואי חשבון, כרואי חשבון מבקרים של החברה.

1.4 התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה

נוסח ההחלטה המוצעת - לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2013 ועד יום 1.11.2014 (להלן: "תקופת הביטוח"), כדלקמן:

1.4.1 פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (כמו כן, קיים כיסוי נוסף בסך 4,000,000 מיליון דולר ארה"ב לכל תקופת הביטוח המכסה הוצאות משפטיות בגין תביעות שיוגשו כאמור, בישראל בלבד). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של 36,750 דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, בתנאי שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברה; וכן,

1.4.2 פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי על ידי אפריקה השקעות, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו- *Afi Development Plc.*, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכוננו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 23,045 דולר ארה"ב.

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת

מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה.

התקשרות אפריקה השקעות ויתר חברות הקבוצה בפוליסות הביטוח תאושרנה בהתאם להוראות הדין.

החלטה שבסעיף 1.4 זה תיקרא להלן: "**החלטת הביטוח**".

החלטת הביטוח אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 7.5.2013 לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבותיה מאותו היום, לרבות בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס - 2000 (לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 7.5.2013, מספר אסמכתא 01-055990-2013).

1.5 אישור התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ – פרויקט סביוני ארנונה

נוסח ההחלטה המוצעת - לאשר את התקשרותה של החברה ביחד עם רמגור נכסים בע"מ (להלן: "רמגור") בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), חברת האם של החברה (להלן: "הסכם סביוני ארנונה"), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתם של 2 בניינים (בניינים A ו-B) (להלן: "בניין A", "בניין B"; יחד להלן: "הבניינים") בני 16 קומות כל אחד, ובהיקף כולל של 224 יחידות דיור, הקמת חדר טרנספורמציה ועבודות איטום וגמר במרתף (להלן: "השירותים"), בשטח כולל של כ- 33 אלפי מ"ר (לא כולל שטח המרתף) במסגרת פרויקט "סביוני ארנונה" (להלן: "הפרויקט") אשר מוקם על ידי החברה (67%) ביחד עם רמגור (33%) במסגרת עסקה משותפת (להלן: "העסקה המשותפת"), בתמורה פאושלית (הכוללת את התוספות, כהגדרתן בסעיף 2.1.3 להלן) בסך של כ- 139 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד למדד הבניה לחודש מרץ 2013 שפורסם בחודש אפריל 2013, בכפוף לשינויים בהיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל.

הכל כמפורט בסעיף 2 להלן (להלן: "החלטת סביוני ארנונה").

החלטת סביוני ארנונה אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבותיו מימים 7.5.2013 ו- 14.7.2013, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה בישיבותיה מימים 5.5.2013 ו- 27.6.2013.

2. פרטים בהתאם לתקנות בעלי שליטה בקשר עם החלטת סביוני ארנונה שעל סדר היום

הפרויקט הינו (בעיקרו) פרויקט מגורים בשכונת ארנונה בירושלים, המוקם על ידי העסקה המשותפת. לצורך הקמת הפרויקט, התקשרה העסקה המשותפת בהסכם סביוני ארנונה עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס ותעניק את השירותים, בקשר עם בנייתם של 2 הבניינים.

2.1 תמורת הסכם סביוני ארנונה

2.1.1. דניה סיבוס תעניק את השירותים לעסקה המשותפת, וזאת בתמורה למחיר על בסיס פאושלי, העומד על סך של עד כ- 139 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, (בכפוף לשינויים בהיקף השירותים בפועל לרבות התוספות, כהגדרתן להלן), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה לחודש מרץ 2013 שפורסם בחודש אפריל 2013, בעיקור שעות קיץ.

2.1.2. בגין בנין A בפרויקט, תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום בסך של כ- 63.7 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ).

בגין בנין B בפרויקט, תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום בסך של כ- 63.6 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), אולם, במקרה בו העסקה המשותפת תחליט על צמצום היקף השירותים, כך שבניין B לא יוקם, תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום נוסף בסך של 1.2 מיליון ש"ח

(בתוספת מע"מ, בניכוי תמורות אשר שולמו לדניה סיבוס, ככל ששולמו על פי סעיף 2.3.2 לדוח זימון האסיפה להלן), ולא תהיה לה כל זכות ו/או טענה נוספת בקשר עם צמצום היקף השירותים כאמור.

בגין עבודות איטום וגמר במרתף תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום בסך של כ- 9.2 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ).

בגין עבודות נוספות אשר תבוצענה על ידי דניה סיבוס, שביצוען כפוף לקבלת אישורים הנדרשים על פי דין, לרבות בקשר עם היתרי הבניה להקמת הבניינים, והכוללות, בין היתר, תוספת מרפסות סוכה, מחסנים בקומות המרתף וכיוצא באלה תוספות (לעיל ולהלן: "**התוספות**") כ- 2.5 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ).

מובהר כי התמורה כוללת תמורה בגין ברזל זיון, בהיקף ממוצע של 114 ק"ג ברזל למ"ק בטון, והכל כמפורט בסעיף 2.1.3 לדוח זימון האסיפה להלן.

2.2. לוח זמנים

2.2.1. בהתאם להוראות הסכם סביוני ארנונה, דניה סיבוס תשלם את העבודות בפרויקט, ותמסור את יחידות הדיור שבפרויקט, כאמור לעיל, וזאת כמפורט בדוח זימון האסיפה להלן.

2.2.2. על אף האמור לעיל, העסקה המשותפת תהיה רשאית לצמצם את היקף השירותים על פי הסכם סביוני ארנונה, כולם או חלקם.

2.2.3. במקרה בו צו התחלת עבודות לבניין A, יימסר במועד העולה על 4 חודשים ממועד אישור הסכם סביוני ארנונה על ידי דירקטוריון החברה, ידונו הצדדים בעדכון לוחות הזמנים, בהתאמה לתקופת העיכוב שתחילתה 4 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון כאמור ועד למועד מסירת צו התחלת עבודות לבניין A (להלן: "**תקופת העיכוב**") וכן בתוספת תשלום בגין תקורות דניה סיבוס באתר הפרויקט בתקופת העיכוב, ובלבד שתשלום כאמור לא יעלה על סך של כ- 168.4 אלפי ש"ח לחודש.

2.2.4. מובהר כי איחור של עד 60 ימים בהשלמתו של איזה מהבניינים, לא ייחשב כחריגה מלוח הזמנים.

2.3. עיכוב במסירה

בכל מקרה של עיכוב במסירת הפרויקט, כולו או חלקו, תפצה דניה סיבוס את העסקה המשותפת בפיצוי מוסכם בסך שלא יפחת מ- 150 ש"ח ליום, לכל יחידת דיור, ובכל מקרה, פיצוי כאמור לא יפחת מסכום הפיצוי אשר תחוב בו ההעסקה המשותפת על פי דין.

2.4. בטוחות

כמפורט בדוח זימון האסיפה להלן.

2.5. התחייבויות החברה ורמגור במסגרת הסכם סביוני ארנונה הינן ביחד ולחוד.

3. שם בעל השליטה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות שלו עניין אישי בהחלטות שעל סדר היום ומהות העניין האישי

בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, העשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטות שעל סדר היום הינם, כדלקמן:

3.1. דניה סיבוס, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, מחזיקה לתאריך דוח זה, בכ- 76.35% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.

3.2. בעלת השליטה בדניה הינה אפריקה השקעות, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה לתאריך דוח זה, בכ- 81.86% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בדניה סיבוס.

3.3. בעלי השליטה באפריקה השקעות הינם מר לב לבייב ותאגידים בשליטתו, ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ, ממורנד בע"מ, ממורנד ניהול (1998) בע"מ, ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ ול.ל. החזקות פיננסיות בע"מ. מר לבייב מחזיק (במישרין ובעקיפין) ב- 77,396,384.81 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 47.38% (כ- 41.49% בדילול מלא) מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, כדלקמן:

- 3.3.1. 4,988,375.49 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 2.84% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות על ידי ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);
- 3.3.2. 19,455,850 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 11.07% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר לבייב (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- 2.29% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד ניהול (1998) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);
- 3.3.4. 5,419,368.77 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 3.08% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);
- 3.3.5. 45,223 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 0.03% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ל. ל. החזקות פיננסיות בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר לב לבייב;
- 3.3.6. 43,457,127.55 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 24.72% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות במישרין על ידי מר לב לבייב.
- 3.4. דניה סיבוס עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, בהיותה צד להסכם סביוני ארנונה.
- 3.5. אפריקה השקעות עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, בהיותה בעלת השליטה בדניה סיבוס שהינה צד להסכם סביוני ארנונה.
- 3.6. מר לב לבייב והתאגידים שבשליטתו כמפורט בסעיף 3 לעיל עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח אחזקותיהם באפריקה השקעות, אשר הינה בעלת עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה כמפורט בסעיף 3.5 לעיל.
- 4. שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי בהחלטות שעל סדר היום**
- 4.1. מר אברהם נובוגרוצקי מכהן כמנכ"ל אפריקה השקעות ויו"ר הדירקטוריון של דניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- 4.2. מר אבינדב גרינשפון מכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של אפריקה השקעות וכדירקטור בדניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- 4.3. מר מנשה שגיב, מכהן כסמנכ"ל הכספים של אפריקה השקעות וכדירקטור בדניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- 4.4. גב' שרונה חריש מכהנת כדירקטורית בדניה סיבוס ולפיכך עשויה להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- 4.5. מר רונן גינזבורג מכהן כמנכ"ל של דניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- 4.6. מר אמיר דורון מכהן כנושא משרה בדניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- 5. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות**

- 5.1. הרוב הנדרש לצורך אישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 1.2 - 1.4 לעיל שעל סדר היום, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
- 5.2. הרוב הנדרש לצורך אישור ההחלטה המפורטת בסעיף 1.5, כאמור 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:
- 5.2.1. במנין קולות הרוב באסיפה המיוחדת ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או מי מטעמם, המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;
- 5.2.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 5.2.1 לעיל, לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

6. מקום כינוס האסיפה הכללית, מועדה, המועד לקביעת זכאותה והוראות נוספות בקשר עם ההצבעה באסיפה הכללית

- 6.1. האסיפה הכללית תתכנס ביום ב', 2 בספטמבר, 2013, 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 ב', 9 בספטמבר, 2013, 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 א', 4 באוגוסט, 2013 (להלן: "המועד הקובע"). בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית, בעצמו או באמצעות מיופה כח להצבעה. כמו כן, רשאי בעל מניות להצביע באסיפה הכללית באמצעות כתב הצבעה, כמפורט בסעיף 6.6 להלן ("כתב הצבעה").
- 6.2. המסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "כתב המינוי") יערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יחתם בדרך המחייבת את התאגיד. כתב המינוי יופקד במשרדי החברה לפחות 48 שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין.
- 6.3. 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, 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/>.
- 6.4. חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, ללא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהודיע שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה.
- 6.5. 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 לענין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.
- 6.6. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצ"ב לדוח מידי זה. את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו (להלן: "המסמכים המצורפים"), כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה עד 72 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לענין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי החברה.

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

7. עיון במסמכים

ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות, בדו"חות הכספיים של החברה, בדו"ח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2012 ובמסמכים הנוגעים להסכם סביוני ארנונה במשרדי החברה, רחוב יוני נתניהו 1ג', אור יהודה, טלפון: 03-7402500, בשעות העבודה המקובלות וזאת עד למועד האסיפה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 18.8.2013

הנדון: דוח מיידו בדבר כינוס אסיפה שנתית ומיוחדת

אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדת להודיע על כינוס אסיפה שנתית ומיוחדת, שתיערך ביום ב', 2 בספטמבר 2013, בשעה 11:00 במשרדי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה בחברה, בדרך החורש 4, יהוד.

1. על סדר היום:

1.1 דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2012

1.2 מינוי דירקטור ומינוי מחדש של דירקטורים

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות את מר אברהם נובוגרוצקי כדירקטור בחברה וכן למנות מחדש את ה"ה אבינדב גרינשפון, מנשה שגיב, רונן גינזבורג, אמיר דורון ושרונה חריש כדירקטורים בחברה.

ה"ה שאול יהלום וורד רז-אביו ממשיכים בכהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה.

לפרטים בדבר הדירקטורים האמורים, הנדרשים על פי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, ראו פרק "פרטים נוספים על החברה" לדוח התקופתי של החברה לשנת 2012, שפרסמה החברה ביום 4.3.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-052782) (להלן: "הדוח התקופתי"). אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפנייה של המידע הנכלל בעניין זה בדוח התקופתי האמור. לא חלו שינויים בפרטים שדווחו לעניין הדירקטורים הנ"ל בדוח התקופתי האמור, למעט השינויים כמפורט להלן:

לגבי מר אברהם נובוגרוצקי:

מכהן בנוסף כמנכ"ל אפריקה ישראל נכסים בע"מ

לגבי הגב' שרונה חריש:

מכהנת בנוסף כדירקטורית בעמותת לשובע.

גב' חריש זכאית לגמול דירקטורים בהתאם להחלטת החברה מיום 14.9.2011, כמפורט בדוח מיידו של החברה שפורסם ביום 15.9.2011 (אסמכתא: 2011-01-275058). הגמול בגין כהונתם של ה"ה נובוגרוצקי, גרינשפון, גינזבורג, דורון ושגיב כדירקטורים בחברה, משולם באופן ישיר לדנייה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, בהתאם להסכם הניהול בין הצדדים, אשר אושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 25.5.2011. לפרטים בקשר עם הסכם הניהול האמור, ראו דוח מיידו של החברה שפורסם ביום 27.4.2011 (אסמכתא: 2011-01-130173). המידע הנכלל

בדוחות האמורים מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ה"ה אברהם נובוגרוצקי, אבינדב גרינשפון, מנשה שגיב, רונן גינזבורג, אמיר דורון ושרונה חריש חתמו על הצהרות כי מתקיימים לגביהם התנאים הנדרשים למינויים כדירקטורים בחברה, בהתאם להוראות סעיף 224(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, אשר עומדות לעיון במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות ולאחר תיאום מראש, ואשר העתקיהן מצורפים לדוח מידי זה.

1.3 מינוי רואי חשבון מבקרים ודיווח על שכרם לשנת 2012

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות מחדש את בריטמן, אלמגור, זהר ושות' - רואי חשבון, כרואי חשבון מבקרים של החברה.

1.4 התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2013 ועד יום 1.11.2014 (להלן: "תקופת הביטוח"), כדלקמן:

1.4.1 פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (כמו כן, קיים כיסוי נוסף בסך 4,000,000 מיליון דולר ארה"ב לכל תקופת הביטוח המכסה הוצאות משפטיות בגין תביעות שיוגשו כאמור, בישראל בלבד). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של 36,750 דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, בתנאי שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברה; וכן,

1.4.2 פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי אפריקה השקעות, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו- Afi Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכנו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 23,045 דולר ארה"ב.

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה.

התקשרות אפריקה השקעות ויתר חברות הקבוצה בפוליסות הביטוח תאושרנה בהתאם להוראות הדין.

החלטה שבסעיף 1.4 זה תיקרא להלן: "**החלטת הביטוח**".

החלטת הביטוח אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 7.5.2013 לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבותיה מאותו היום, לרבות בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס - 2000 (לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 7.5.2013, מספר אסמכתא 055990-01-2013).

1.5 אישור התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ – פרויקט סביוני

ארנונה

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה ביחד עם רמגור נכסים בע"מ (להלן: "רמגור") בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), חברת האם של החברה (להלן: "הסכם סביוני ארנונה"), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתם של 2 בניינים (בניינים A ו-B) (להלן: "בניין A", "בניין B"; יחד להלן: "הבניינים") בני 16 קומות כל אחד, ובהיקף כולל של 224 יחידות דיור והקמת חדר טרנספורמציה ועבודות איטום וגמר במרתף (להלן: "השירותים"), בשטח כולל של כ- 33 אלפי מ"ר (לא כולל שטח המרתף) במסגרת פרויקט "סביוני ארנונה" (להלן: "הפרויקט") אשר מוקם על ידי החברה (67%) ביחד עם רמגור (33%) במסגרת עסקה משותפת (להלן: "העסקה המשותפת"), בתמורה פאושלית (הכוללת את התוספות, כהגדרתן בסעיף 2.2.3 להלן) בסך של כ- 139 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד למדד הבניה לחודש מרץ 2013 שפורסם בחודש אפריל 2013, בכפוף לשינויים בהיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל.

והכל כמפורט בסעיף 2 להלן (להלן: "החלטת סביוני ארנונה").

החלטת סביוני ארנונה אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבותיו מימים 7.5.2013 ו- 14.7.2013, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה בישיבותיה מימים 5.5.2013 ו- 27.6.2013.

2. פרטים בהתאם לתקנות בעלי שליטה בקשר עם החלטה 1.5 שעל סדר היום – החלטת סביוני

ארנונה

תיאור עיקרי ההתקשרות

2.1 כללי

הפרויקט הינו (בעיקרו) פרויקט מגורים הכולל שני בניינים בני 16 קומות כל אחד, ובהיקף כולל של 224 יחידות דיור, על פני שני מגרשים, בשכונת ארנונה בירושלים, המוקם על ידי העסקה המשותפת. לצורך הקמת הפרויקט, התקשרה העסקה המשותפת בהסכם סביוני ארנונה עם דניה סיבוס, לפיו תבצע דניה סיבוס ותעניק את השירותים, בקשר עם בנייתם של 2 הבניינים.

דניה סיבוס תמסור לעסקה המשותפת ו/או למי שהעסקה המשותפת תורה לה, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבפרויקט, כפי שיקבעו ע"י העסקה המשותפת, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם לדרישות דיני התכנון והבניה, הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 על תיקונו מעת לעת, הוראות הסכם סביוני ארנונה והוראות כל דין. קודם לאישור ההתקשרות בהסכם סביוני ארנונה להענקת השירותים, התקשרה העסקה המשותפת עם דניה סיבוס בהסכם לעבודות שלד בחניון הבניינים (ללא עבודות דיפון, חפירה וביסוס), במרתף הפרויקט¹ (לעיל ולהלן: "עבודות השלד" ו-"המרתף", בהתאמה).

2.2 תמורת הסכם סביוני ארנונה

2.2.1 דניה סיבוס תעניק את השירותים לעסקה המשותפת, וזאת בתמורה למחיר על בסיס פאושלי, העומד על סך של עד כ- 139 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בכפוף לשינויים בהיקף השירותים בפועל לרבות התוספות, כהגדרתן להלן), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

2.2.2 תמורת הסכם סביוני ארנונה כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך הענקת השירותים והשלמת הפרויקט על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס בגין ביצוע השירותים, בהתאם לכל הוראות הסכם סביוני ארנונה לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים (למעט כאמור בסעיף 2.2.5 להלן), מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים.

2.2.3 בגין בנין A בפרויקט, תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום בסך של כ- 63.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

בגין בנין B בפרויקט, תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום בסך של כ- 63.6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אולם, בכפוף לאמור בסעיף 2.3.3 להלן, במקרה בו העסקה המשותפת תחליט על צמצום היקף השירותים, כך שבנין B לא יוקם, תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום נוסף בסך של 1.2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (בניכוי תקורות אשר שולמו לדניה סיבוס, ככל ששולמו, על פי סעיף 2.4.2

¹ לפרטים ראו דוח מיידים מיום 28.4.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-046621) (להלן: "הדוח המיידים").

להלן), ולא תהיה לה כל זכות ו/או טענה נוספת בקשר עם צמצום היקף השירותים כאמור. בגין עבודות איטום וגמר במרתף תהיה זכאית דניה סיבוס לתשלום בסך של כ- 9.2 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ).

בגין עבודות נוספות אשר תבוצענה על ידי דניה סיבוס, שביצוען כפוף לקבלת אישורים הנדרשים על פי דין, לרבות בקשר עם היתרי הבניה להקמת הבניינים, והכוללות, בין היתר, תוספת מרפסות סוכה, מחסנים בקומות המרתף וכיוצא באלה תוספות (לעיל ולהלן: "**התוספות**") כ- 2.5 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ).

מובהר בזאת, כי התמורה אשר תשולם לדניה סיבוס, כמפורט בסעיף זה לעיל, כוללת תמורה בגין ברזל זיון, בהיקף ממוצע של 114 ק"ג ברזל למ"ק בטון (להלן: "**היקף הבטון המוסכם**").

על אף האמור לעיל, במקרה בו ההיקף הממוצע בפועל של ק"ג ברזל למ"ק בטון עלה על היקף הבטון המוסכם, תשולם התמורה בגין החלק העולה על היקף הבטון המוסכם, כמפורט להלן:

א. הצדדים יישאו בחלקים שווים ביניהם, את התמורה בגין הק"ג ה- 114 ועד הק"ג ה- 120 לכל מ"ק בטון (להלן: "**התוספת להיקף הבטון המוסכם**"). ואולם, היקף השתתפותה של העסקה המשותפת בתמורה בגין התוספת להיקף הבטון המוסכם, על פי חלופה זו, לא יעלה על סך של 500 אלפי ש"ח, ודניה סיבוס תישא גם בחלקה של העסקה המשותפת העולה על הסך האמור.

ב. העסקה המשותפת תישא במלוא התמורה בגין הק"ג ה- 120 לכל מ"ק בטון ומעלה.

2.2.4 התמורה תשולם בחלקים, על פי אבני דרך מוסכמות מראש, בשיעורים שנקבעו על ידי הצדדים, ובכפוף לאישור המפקח על הבניה.

2.2.5 התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה לחודש מרץ 2013 שפורסם בחודש אפריל 2013, בעיקור שעות קיץ.

2.3 תשלומים ומיסים

לעניין תשלומים ומיסים הוסכם, כי כל צד יישא בתשלומים כאמור החלים עליו על פי דין.

2.4 לוח זמנים

2.4.1 בהתאם להוראות הסכם סביוני ארנונה, דניה סיבוס תשלם את העבודות בפרויקט, ותמסור את יחידות הדיור שבפרויקט, כאמור לעיל, וזאת לא יאוחר מהמועדים הקבועים להלן:

א. עבודות גמר במרתף, הקמת בניין A וחדר טרנספורמציה – בתוך 27 חודשים, וזאת ממועד מסירת צו התחלת עבודה בגין עבודות כאמור. למען הסר ספק, פרק הזמן האמור כולל את משך העבודה בגין עבודות השלד, ככל שהדבר רלבנטי (ובכלל זה עבודות גמר במרתף וחדר טרנספורמציה).

העסקה המשותפת התחייבה, כי סמוך לאחר קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה להסכם סביוני ארנונה, תמסור העסקה המשותפת לדניה סיבוס צו התחלת עבודה בגין בניין A (ובכלל זה עבודות גמר במרתף וחדר טרנספורמציה).

ב. עבודות הקמת בניין B – בתוך 21 חודשים, וזאת ממועד מסירת צו התחלת עבודה בגין עבודות כאמור.

2.4.2 השירותים בגין בניין B יוענקו במועד שייקבע בין הצדדים ובכפוף ללוחות הזמנים הקבועים בסעיף 2.4 לעיל, ובלבד כי צו התחלת עבודה בקשר לבניין B יימסר לדניה סיבוס, לא יאוחר מ- 48 חודשים מיום אישור אסיפת בעלי המניות של החברה את הסכם סביוני ארנונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו צו התחלת עבודה עבור בניין B יימסר לאחר הגעה לקומה רביעית בבניין A או 15 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה לבניין A, לפי המאוחר, תישא העסקה המשותפת בתוספת תשלום בסך של כ- 168.4 אלפי ש"ח לחודש בגין תקורות דניה סיבוס באתר הפרויקט. מובהר בזאת, כי תשלום כאמור לא יחול במקרה של צמצום היקף השירותים, כך שבניין B לא יוקם, בכפוף לתשלום סך של 1.2 מיליון ש"ח, בגין אי הקמתו של בניין B, כאמור בסעיף 2.2.3 לעיל.

2.4.3 על אף האמור לעיל, העסקה המשותפת תהיה רשאית לצמצם את היקף השירותים על פי הסכם סביוני ארנונה, כולם או חלקם.

2.4.4 במקרה בו צו התחלת עבודות לבניין A, כאמור בסעיף 2.4.1א' לעיל יימסר במועד העולה על 4 חודשים ממועד אישור הסכם סביוני ארנונה על ידי דירקטוריון החברה, ידונו הצדדים בעדכון לוחות הזמנים הקבועים בסעיף 2.4 לעיל, בהתאמה לתקופת העיכוב שתחילתה 4 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון כאמור ועד למועד מסירת צו התחלת עבודות לבניין A (להלן: "**תקופת העיכוב**") וכן בתוספת תשלום בגין תקורות דניה סיבוס באתר הפרויקט בתקופת העיכוב, ובלבד שתשלום כאמור לא יעלה על סך של כ- 168.4 אלפי ש"ח לחודש.

2.4.5 מובהר, כי איחור של עד 60 ימים בהשלמתו של איזה מהבניינים, לא ייחשב כחריגה מלוח הזמנים. לענין זה: "השלמת בניין" - קבלת טופס 4.

2.5 עיכוב במסירה

בכל מקרה של עיכוב במסירת הפרויקט, כולו או חלקו, תפצה דניה סיבוס את העסקה המשותפת בפיצוי מוסכם בסך שלא יפחת מ- 150 ש"ח ליום, לכל יחידת דיור, ובכל מקרה, פיצוי כאמור לא יפחת מסכום הפיצוי אשר תחוב בו ההעסקה המשותפת על פי דין.

2.6 בטוחות

העסקה המשותפת תבטח את הפרויקט ותחייב את דניה סיבוס ב- 50% מעלות הביטוח, ולא יותר מסך של 279 אלפי ש"ח.

העסקה המשותפת רשאית לדרוש מדניה סיבוס להמציא ערבות מוסד פיננסי (ערבות ביצוע) בשיעור של 5% מתמורת הסכם סביוני ארנונה וזאת כנגד תשלום עמלת העמדת הערבות האמורה על ידי העסקה המשותפת.

בנוסף, יופחת עכבון בסך 5% מכל תשלום המגיע לדניה סיבוס מאת העסקה המשותפת, זאת להבטחת טיב העבודה על פי הסכם סביוני ארנונה.

בתום תקופת ערבות הביצוע, ומתוך כספי העכבון כאמור, תשאיר דניה סיבוס בידי העסקה

המשותפת, דמי עכבון בשיעור של 2% מסך התמורה בפועל, למשך שנת הבדק הראשונה. לחילופין, דניה סיבוס תהא רשאית להמיר את העכבון האמור בערבות בנקאית לטובת העסקה המשותפת, בסך השווה ל- 2% מסך התמורה בפועל.

2.7 התחייבויות החברה ורמגור במסגרת הסכם סביוני ארנונה הינן ביחד ולחוד.

3. שם בעל השליטה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות

בעלי השליטה לענין החלטת סביוני ארנונה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, הינם, כדלקמן:

3.1 דניה סיבוס, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 76.35% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.

3.2 בעלת השליטה בדניה הינה אפריקה השקעות, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 81.86% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בדניה סיבוס.

3.3 בעלי השליטה באפריקה השקעות הינם מר לב לבייב ותאגידים בשליטתו, ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ, ממורנד בע"מ, ממורנד ניהול (1998) בע"מ, ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ ול.ל. החזקות פיננסיות בע"מ. מר לבייב מחזיק (במישרין ובעקיפין) ב- 77,396,384.81 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 47.38% (כ-41.49% בדילול מלא) מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, כדלקמן:

3.4 4,988,375.49 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 2.84% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות על ידי ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.5 19,455,850 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 11.07% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר לבייב (באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.6 4,030,440 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 2.84% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד ניהול (1998) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.7 5,419,368.77 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 3.08% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.8 45,223 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 0.03% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ל. ל. החזקות פיננסיות בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר לב לבייב;

3.9 43,457,127.55 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 24.72% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות במישרין על ידי מר לב לבייב.

4. מהות העניין האישי בהחלטת סביוני ארנונה

4.1 דניה סיבוס עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, בהיותה צד להסכם סביוני ארנונה.

4.2 אפריקה השקעות עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, בהיותה בעלת השליטה בדניה סיבוס שהינה צד להסכם סביוני ארנונה.

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

5. הדרך שבה נקבעה התמורה בהתקשרות נשוא החלטת סביוני ארנונה

התמורה על פי הסכם סביוני ארנונה נקבעה במשא ומתן בין נציגי דניה סיבוס, באמצעות מנכ"ל דניה סיבוס, סמנכ"ל הנדסה ומנהלת מחלקת מכרזים, לבין מנכ"ל המגור היוצא, מר ברק דוכס ומנכ"ל המגור הנכנס מר יורם קרן, פעלו בשם העסקה המשותפת (להלן: "המשא והמתן" ו- "נציגי העסקה המשותפת", בהתאמה), ללא מעורבות של גורמים מצד החברה אשר נמנעו מלקחת חלק פעיל במשא ומתן, על כל שלביו (למעט מעורבות הכרחית שאינה ישירה במשא והמתן שהסתכמה לרוב בפעולות טכניות, דוגמת בחינת תמחור הצעות וכדומה). נציגי העסקה המשותפת פעלו באופן עצמאי מול דניה סיבוס, ובחנו, במהלך המשא והמתן את תנאי השוק מחד ותנאי העסקה עם דניה סיבוס מאידך. כמו כן, נציגי העסקה המשותפת אף פעלו באופן תדיר ועצמאי על מנת לשפר את תנאי ההתקשרות עם דניה סיבוס, גם לאחר שהונחה דעתם כי התמורה שנדרשה על ידי דניה סיבוס במהלך המשא והמתן בין הצדדים הינה בתנאי שוק, והכל כמפורט להלן.

5.1 במהלך חודש יוני 2012, פנתה העסקה המשותפת לדניה סיבוס, בבקשה לקבלת הצעת מחיר בגין השירותים הנדרשים להקמת הפרויקט. ביום 20.8.2012, נתקבלה הצעתה הראשונה של דניה סיבוס, בהיקף של 172 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), צמוד למדד חודש ספטמבר 2012, אשר אינה כוללת את התמורה בגין התוספות.

5.2 נציגי העסקה המשותפת ניהלו משא ומתן עם דניה סיבוס במשך כ- 3 חודשים, אשר בסופו סוכם כי התמורה אשר תשולם לדניה סיבוס תעמוד על 154 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) צמוד למדד חודש ספטמבר 2012, אשר אינה כוללת את התמורה בגין התוספות.

5.3 לאור רצונה של רמגור לוודא כי התמורה אשר סוכמה עם דניה סיבוס עומדת בתנאי השוק, סוכם בין מנכ"ל רמגור ברק דוכס למנכ"ל דניה סיבוס, כי העסקה המשותפת תפנה לקבלנים נוספים בבקשה לקבלת הצעות מחיר, בהתאם לרצונה של רמגור לוודא כי התמורה אשר סוכמה על דניה סיבוס במהלך המשא והמתן עומדת בתנאי השוק, כאשר תנאי להגשת ההצעות על ידי קבלנים כאמור, הינו כי התמורה הנקובה בהצעתם לא תעלה על מחיר מרבי שנקבע.

5.4 בהתאם, ביום 11.11.2012, פנתה העסקה המשותפת ל- 6 חברות קבלנות בעלות מאפיינים דומים לדניה סיבוס² (להלן: "**הקבלנים הנוספים**") בבקשה להגיש הצעת מחיר לפרויקט. יצוין, כי העסקה המשותפת, ובכלל זאת רמגור, ראתה לנכון לפנות באופן ישיר לקבלנים אשר זהותם סוכמה מראש בין רמגור לבין החברה, ולקיים מעין "מכרז סגור" ולהזמין את הקבלנים האמורים להציע הצעות, על מנת לתעל את תהליך קבלת ההצעות המתאימות לפרויקט. בשל המורכבות הצפויה בביצוע הפרויקט והקשיים האופייניים לו, הזמינה העסקה המשותפת את הקבלנים הנוספים להציע הצעות, כאשר בהסתמך על ניסיון עבר מוכח שלהם, לדעת העסקה המשותפת, נמצאו מתאימים לעמוד ביכולות הנדרשות מאת הקבלן בפרויקט, קבלנים בעלי יכולות גבוהות וניסיון מתאים לתוואי השטח בו מוקם הפרויקט.

להערכת החברה, כל הקבלנים הנוספים הינם בעלי איתנות פיננסית, יכולות ביצוע וניסיון אשר אינו נופל מיכולתה וניסיונה של דניה סיבוס, ולכל הפחות, הינם, למיטב ידיעת החברה, בעלי האיתנות, היכולת והניסיון, אשר אינם נופלים מאיתנות, היכולת והניסיון הנדרשים לביצוע הפרויקט.

מבין הקבלנים הנוספים, 3 קבלנים הודיעו לעסקה המשותפת כי אין בכוונתם להציע הצעת מחיר, וזאת מסיבות פנים ארגוניות. 2 קבלנים מבין הקבלנים הנוספים (מתוכם קבלן אשר הינו תאגיד בקבוצה פרטית מובילה בתחום הנדל"ן), הודיעו לעסקה המשותפת, טלפונית, כי מאומדן ראשוני, עולה כי הצעותיהם תהיינה גבוהות בשיעור של כ- 13% מהמחיר המרבי, ועל כן כל אחד מהקבלנים האמורים הודיע לעסקה המשותפת כי אין בכוונתו להגיש הצעת מחיר מפורטת בקשר עם ביצוע והקמת הפרויקט.

5.5 ביום 16.12.2012 הגיש קבלן יחיד, מבין הקבלנים הנוספים, הצעת מחיר אשר עמדה על סך של כ- 169 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "**הקבלן המציע**"), אשר, לאחר השוואת סטנדרט הבנייה של הקבלן האמור לסטנדרט הבנייה של דניה סיבוס, עומדת הצעת המחיר האמורה על סך של כ- 173.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), הצעה הגבוהה בשיעור של 15% מהמחיר המרבי (אשר, כאמור, הינו המחיר אשר סוכם באותו המועד, עם דניה סיבוס). הקבלן המציע הינו חברה בת של חברה ציבורית העוסקת בייזום, פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן, ונסחרת במדד היתר.

5.6 נציגי העסקה המשותפת, קיימו עם הקבלן המציע משא ומתן על בסיס הצעת המחיר אשר נתקבלה ממנו כאמור. בתום מגעים אלה, נתקבלה במהלך חודש ינואר 2013 הצעתו הסופית של

² בעל מניות אשר יבקש לדעת את זהות הקבלנים הנוספים, יהא רשאי לפנות לחברה, בהתאם להוראות סעיף 15 להלן, ולקבלם בכפוף לחתימה על כתב סודיות לטובת החברה.

הקבלן המציע, אשר עמדה על סך של כ- 167.3 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), לאחר השוואת סטנדרט הבנייה של הקבלן האמור לסטנדרט הבנייה של דניה סיבוס, הצעה הגבוהה בשיעור של כ- 7% מהמחיר אשר סוכם באותו המועד, עם דניה סיבוס. יצוין, כי נציגי העסקה המשותפת הם אלה שניהלו את המשא והמתן עם הקבלן המציע, על מנת לשמור על העקרונות המנחים לניהול משא ומתן בין נציגי העסקה המשותפת לבין דניה סיבוס, לפיהם החברה ו/או מי מטעמה אינם לוקחים חלק במשא ומתן (לא כל שכן חלק פעיל), למעט פעולות עקיפות לטובת המשא והמתן, אשר הינן טכניות בעיקרן.

5.7 ביום 14.1.2013, סיכם מר דוכס עם מנכ"ל דניה סיבוס, על הפחתה נוספת בתמורה, לסך של כ- 153.5 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), צמוד למדד חודש ספטמבר 2012, אשר אינה כוללת את התמורה בגין התוספות.

5.8 בהמשך לכך, ובמסגרת שיחות נוספות בין הצדדים, סוכם לבסוף כי התמורה תוצמד למדד מרץ 2013 חלף הצמדה למדד ספטמבר 2012 (שינוי המהווה חיסכון בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח), ולתמורה יתווסף סך של 0.75 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), וכן כ- 2.5 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין התוספות, וסה"כ סך כולל של כ- 156.75³ מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ).

6. פירוט עסקאות מסוגו של הסכם סביוני ארנונה או עסקאות דומות לו בין החברה לבין בעל

השליטה במהלך השנתיים האחרונות

6.1 ביום 28.4.2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מיום 22.4.2013, את התקשרותה של החברה, יחד עם קיסריה השקעות בע"מ (להלן: "קיסריה") בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתו של בנין מגורים בן 21 קומות מעל קומת קרקע בשטח כולל של כ- 14 אלפי מ"ר (סה"כ 76 יחידות דיור) ושתי קומות של חניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 5.2 אלפי מ"ר (בנין מספר 10), כולל שטח ציבורי פתוח צמוד, במסגרת פרויקט המגורים "סביוני רמת אביב" בתל אביב (להלן: "הבנין"), אשר מוקם, בחלקים שווים, על ידי החברה ביחד עם קיסריה במסגרת עסקה משותפת, בתמורה פאושלית בסך של כ- 94.25 מיליון ש"ח (חלקה של החברה, כ- 47.13 מיליון ש"ח) (בתוספת מע"מ כדיון) צמוד למדד הבניה לחודש אוגוסט 2012, בהתאם להיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל; לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28.4.2013 (אסמכתא: 2013-01-046621). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

6.2 ביום 11.2.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתם של עד 5 בניינים בגני תקווה (בניינים 121 – 125) (ללא שטח ציבורי פתוח צמוד, אשר יבוצע בשלבים שונים על ידי צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה, ואשר דניה סיבוס תתאם את העבודות מול צד

³ יצוין, כי התמורה האמורה כוללת את התמורה המשולמת לדניה סיבוס בגין עבודות המרתף, בסך של כ- 17.75 מיליוני ש"ח, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28.4.2013, כאמור בדוח המיידי.

שלישי זה), עד 3 חניונים, מתוכם 2 חניונים כפולים (חניון 121 – 122, חניון 123 – 124 וחניון 125) ועד 2 חדרי טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח, בתמורה פאושלית בסך של עד כ- 319 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, בהתאם להיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל, וכן תמורה מותנית בגין עמידה ביעדים בגובה של עד 4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון; לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 6.1.2013 (אסמכתא: 2013-01-005844). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

6.3 ביום 7.3.2012, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מיום 29.2.2012, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס במסגרת פרויקט סביוני TLV להקמת כ- 130 יחידות דיור, וכן שטחי מסחר, 3 מפלסי מרתפים תת קרקעיים, מבנה ציבור ושטחים פרטיים פתוחים (להלן, בסעיף קטן זה: "**הפרויקט**"), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה עבור החברה בקשר עם הפרויקט (אך למעט עבודות דיפון, חפירה והשפלת מי תהום), וזאת, בתמורה לסך כולל של כ- 56 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש יוני, שנת 2011); לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 7.3.2012 (אסמכתא: 2012-01-062295). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

6.4 ביום 16.3.2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), את התקשרותה של החברה ביחד עם אלעד ישראל מגורים בע"מ (לשעבר דנקר השקעות בע"מ, להלן בסעיף קטן זה: "**אלעד**") בהסכם קבלנות (להלן: "**הסכם הקבלנות**") עם דניה סיבוס, לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן ראשי בקשר עם הקמתם של בנייני מגורים מס' 11 ו- 12, בני 22 קומות כל אחד, במגרש מס' 2001, הכוללים סה"כ 157 יחידות דיור, בפרויקט המגורים "**לב הסביונים**" בפתח תקווה (להלן, בסעיף קטן זה: "**הפרויקט**" או "**פרויקט לב הסביונים**"), אשר מוקם, בחלקים שווים, על ידי החברה ביחד עם אלעד במסגרת עסקה משותפת (להלן בסעיף קטן זה: "**העסקה המשותפת**"); זאת, בתמורה לסך כולל של כ- 94.13 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ (צמוד למדד הבנייה לחודש אוגוסט, שנת 2010 (בעיקור שעות קיץ), אשר ישולם על ידי הצדדים לדניה סיבוס, וכן בתמורה לתשלום נוסף אשר יבוצע ע"י הצדדים ישירות לקבלני משנה מסוימים בפרויקט, בסך כולל של כ- 13.8 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ (צמוד למדד הבנייה לחודש אוגוסט, שנת 2010 (בעיקור שעות קיץ) ובכפוף לשינויים אפשריים בהיקף הפרויקט ולהתאמת התמורה); לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 10.4.2011 (אסמכתא: 2011-01-115494). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

6.5 ביום 26.10.2010, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לחברה, יחד עם ב. יאיר יזום ובניה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "**השותפה**"), למסור עם דניה סיבוס הודעה על מימוש אופציה שניתנה לחברה ולשותפה (הפועלות יחד במסגרת עסקה משותפת (להלן בסעיף קטן זה: "**העסקה המשותפת**") על פי הסכם קבלנות (להלן בסעיף קטן זה: "**הסכם הקבלנות המקורי**"),

לפיה תשמש דניה כקבלן ראשי בקשר עם הקמתו של בנין מגורים מס' 2, שהינו בנין בן 35 קומות (ובו 120 יחידות דיור), על גבי מגרש מס' 26 בפרויקט המגורים "sky" בשכונת עיר ימים בנתניה (להלן בסעיף קטן זה: "הפרויקט" או "פרויקט עיר ימים"), וזאת, בתמורה לסך כולל של כ- 92 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש נובמבר, שנת 2008); לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 21.9.2010 (אסמכתא: 2010-01-627804). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

7. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור החלטת סביוני ארנונה

7.1 עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל, אשר מהווה את ליבת העסקים של החברה.

7.2 לצורך פעילותה של החברה כאמור, מתקשרת החברה עם קבלנים, להקמת פרויקטים על קרקעות אותן איתרה החברה, ורכשה בין בעסקאות במזומן ובין בעסקאות קומבינציה, בהתאם לאזורי ביקוש ולצרכי השוק.

7.3 לחברה ניסיון רב בעבודה עם דניה סיבוס בפרויקטים רבים, בעלי מאפיינים דומים לפרויקט, וזאת לשביעות רצון של העסקה המשותפת ודניה סיבוס.

7.4 דניה סיבוס הינה חברת בנייה מהמובילות בארץ. בהתאם סבורה החברה, כי דניה סיבוס תעמוד בלוחות הזמנים ובסטנדרט הבניה הנדרשים על פי הסכם סביוני ארנונה.

7.5 כמו כן, על בסיס ניסיון העבר וההיכרות עם דניה סיבוס, סבורה העסקה המשותפת והחברה כי דניה סיבוס ערוכה להעניק שירות טוב ללקוחות החברה במסגרת הדרישות לביצוע עבודות שינוי בינוי פנימיות, ובמסגרת ביצוע התיקונים הנדרשים (אם וככל שידרשו) במהלך תקופת הבדק והאחריות.

7.6 במסגרת המשא והמתן שנוהל בין העסקה המשותפת, באמצעות נציגי רמגור, לבין דניה סיבוס, הושג שיפור בתמורה המשולמת על פי הסכם סביוני ארנונה, בשיעור של כ- 11%, ביחס להצעת המחיר הראשונה שנמסרה על ידי דניה סיבוס.

7.7 כמו כן, פעלה העסקה המשותפת לקבלת הצעות מחיר מתחרות מהקבלנים הנוספים, מתוכם רק הקבלן המציע מסר לעסקה המשותפת הצעת מחיר, אשר על בסיסה קיימו העסקה המשותפת והקבלן המציע משא ומתן. לאחר סיום משא ומתן כאמור וקבלת הצעת המחיר הסופית מאת הקבלן המציע, התברר כי הצעה כאמור הינה גבוהה בשיעור של כ- 8% מהתמורה המשולמת על פי הסכם סביוני ארנונה.

7.8 זאת ועוד, בעובדה שתנאיו של הסכם סביוני ארנונה נקבעו במשא ומתן בין נציגי דניה סיבוס לבין נציגי רמגור, הפועלים במסגרת העסקה המשותפת, יש כדי להבטיח, שההתקשרות בהסכם סביוני ארנונה הינה בתנאי שוק.

7.9 לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה הגבוה שנקבע בהסכם סביוני ארנונה והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס בכלל ובמסגרת הפרויקט בכלל. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות.

7.10 תקופת הסכם סביוני ארנונה הינה סבירה בנסיבות העניין, וזאת לאור משך תקופת ההקמה של פרויקטים בעלי מאפיינים דומים לפרויקט. בנוסף, כמפורט בסעיף 2.4 לעיל, תקופת הסכם סביוני ארנונה מעניקה לעסקה המשותפת גמישות בקשר עם עיתוי הקמתו של בניין B, בין היתר, בשים לב לדרישות השוק ומתוך כוונה למקסם רווחים עבור העסקה המשותפת.

7.11 ההתקשרות בהסכם סביוני ארנונה אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

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

8. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון בקשר עם החלטת סביוני ארנונה

8.1 בדיון ועדת הביקורת ביום 5.5.2013 באשר להחלטת סביוני ארנונה השתתפו ה"ה: שאול יהלום (דח"צ) וורד רז-אביו (דח"צ).

בדיון ועדת הביקורת ביום 27.6.2013 באשר להחלטת סביוני ארנונה השתתפו ה"ה: שאול יהלום (דח"צ) וורד רז-אביו (דח"צ) ושרונה חריש.

8.2 רוב הדירקטורים בחברה עשויים להיחשב כבעלי ענין אישי באישור החלטת סביוני ארנונה. לפיכך, ובהתאם לסעיף 278(ב) לחוק החברות, היו הדירקטורים רשאים להיות נוכחים בדיוני הדירקטוריון ולהשתתף בהצבעה בהם.

בדיוני הדירקטוריון בימים 7.5.2013 ו- 14.7.2013 באשר להחלטת סביוני ארנונה השתתפו ה"ה: אברהם נובוגרוצקי, אבינדב גרינשפון, מנשה שגיב, רונן גינזבורג, אמיר דורון, שרונה חריש, שאול יהלום (דח"צ) וורד רז-אביו (דח"צ).

9. שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי ענין אישי בהחלטת סביוני ארנונה

9.1 מר אברהם נובוגרוצקי מכהן כמנכ"ל אפריקה השקעות ויו"ר הדירקטוריון של דניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

9.2 מר אבינדב גרינשפון מכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של אפריקה השקעות וכדירקטור בדניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

9.3 מר מנשה שגיב, מכהן כסמנכ"ל הכספים של אפריקה השקעות וכדירקטור בדניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

- 9.4 גב' שרונה חריש מכהנת כדירקטורית בדניה סיבוס ולפיכך עשויה להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.
- 9.5 מר רונן גינזבורג מכהן כמנכ"ל של דניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.
- 9.6 מר אמיר דורון מכהן כנושא משרה בדניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל ענין אישי בהחלטת סביוני ארנונה, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

10. אישורים הנדרשים או תנאים שנקבעו לביצוע ההתקשרות נשוא החלטת סביוני ארנונה

- 10.1 החלטת סביוני ארנונה אושרה פה אחד על ידי ועדת הביקורת בישיבותיה מימים 5.5.2013 ו- 27.6.2013 ועל ידי דירקטוריון החברה, פה אחד, בישיבותיו מימים 7.5.2013 ו- 14.7.2013.
- 10.2 החלטת סביוני ארנונה 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 הדוח רשאת רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "הרשות"), להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות נושא הדוח, וכן להורות לחברה על תיקון הדוח. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאת 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 בדוח מיידי על ההוראה.

12. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות

- 12.1 הרוב הנדרש לצורך אישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 1.2 - 1.4 לעיל שעל סדר היום, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
- 12.2 הרוב הנדרש לצורך אישור ההחלטה המפורטת בסעיף 1.5, כאמור 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:
- 12.2.1 במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו לפחות רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין באישור אישי באישור המינוי למעט עניין אישי שאינו כתוצאה מקשריו עם בעל השליטה, או בעלי עניין אישי בהחלטה שעל סדר היום, המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;
- 12.2.2 סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 12.2.1 לעיל, לא יעלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

ההצבעה באסיפה הכללית

13.1 האסיפה הכללית תתכנס ביום ב' 2 בספטמבר, 2013, 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 ב' 9 בספטמבר 2013, 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 א' 4 באוגוסט, 2013 (להלן: "**המועד הקובע**"). בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית, בעצמו או באמצעות מיופה כח להצבעה. כמו כן, רשאי בעל מניות להצביע באסיפה הכללית באמצעות כתב הצבעה, כמפורט בסעיף 13.6 להלן (להלן: "**כתב הצבעה**").

13.2 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 החברה לפחות 48 שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין.

13.3 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, 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/>.

13.4 חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, ללא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעונין לקבל קישורית כאמור או שהודיע שהוא מעונין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה.

13.5 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 לענין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

13.6 הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצ"ב לדוח מידי זה. את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו (להלן: "**המסמכים המצורפים**"), כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה עד 72 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לענין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי החברה.

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

14. **פרטים על נציגי החברה לענין הטיפול בדוח זה**

עו"ד לאריסה כהן, מזכירת החברה, טל: 03-5393562, פקס: 03-5393523, עו"ד עופר ינקוביץ' ועו"ד גיל צ'רצ'י, וקסלר, ברגמן ושות', רח' יהודה הלוי 23, מגדל דיסקונט (קומה 22), תל אביב, טל: 03-5119393, פקס: 03-5119394.

15. **עיון במסמכים**

ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות, בדו"חות הכספיים של החברה, בדו"ח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2012, במשרדי החברה, רחוב יוני נתניהו 1ג', אור יהודה, טלפון: 03-7402500, בשעות העבודה המקובלות וזאת עד למועד האסיפה.

בברכה,

לאריסה כהן, עו"ד

מזכירת החברה