

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

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

חלק ראשון

1. שם החברה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
2. סוג האסיפה הכללית, המועד והמקום לכינוסה: אסיפה שנתית ומיוחדת, אשר 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.
3. פירוט הנושאים שעל סדר היום, אשר לגביהם ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה:
 - 3.1 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 4.1.2 (להלן) בסך של כ- 139 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) צמוד למדד הבניה לחודש מרץ 2013 שפורסם בחודש אפריל 2013, בכפוף לשינויים בהיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל.

הכל כמפורט בסעיף 4 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.

4. תמצית העובדות הרלוונטיות ופרטים בקשר עם החלטת סביוני ארנונה דלעיל:

תמצית העובדות הרלוונטיות

4.1 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.

4.2 תמורת הסכם סביוני ארנונה

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 כדון, (בכפוף לשינויים בהיקף השירותים בפועל לרבות התוספות, כהגדרתן להלן), בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה"). התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה לחודש מרץ 2013 שפורסם בחודש אפריל 2013, בעיקור שעות קיץ.

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, 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 תמורות אשר שולמו לדניה סיבוס, ככל ששולמו, על פי סעיף 2.3.2 לדוח זימון האסיפה, 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 מיליון 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 מיליון 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 2.2 לדוח זימון האסיפה.

4.3 לוח זמנים

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

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

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.

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

4.4 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.

4.5 בטוחות

כמפורט בדוח זימון האסיפה.

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

4.5 המקום והשעות שניתן לעיין בהם בנוסח המלא של ההחלטה המוצעת:

ניתן לעיין בדוח מיידי זה על נספחיו וכן במסמכים הנזכרים בו, במשרדי החברה, רחוב יוני נתניהו 1ג', אור יהודה, טלפון: 03-7402500, בשעות העבודה המקובלות וזאת עד למועד האסיפה.

6. הרוב הדרוש לקבלת החלטה באסיפה הכללית בנושא שעל סדר היום:

6.1 הרוב הנדרש לאישור ההחלטה שבסעיף 3, שעל סדר יומה של האסיפה, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה המיוחדת, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

6.1.1 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;

- 6.1.2 סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 6.1.1 לעיל, לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
7. לענין ההצבעה בנושא המפורט בסעיף 3 לעיל יצוין כדלקמן: בחלק ב' של כתב הצבעה זה מוקצה מקום לסימון קיומה או היעדרה של זיקה, כנדרש על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות"). יודגש, כי מי שלא סימן קיומה או היעדרה של זיקה כאמור או לא תיאר את מהות הזיקה, לא תבוא הצבעתו במנין.
8. לכתב הצבעה יהיה תוקף רק אם צורף לו אישור בעלות של בעל המניות הלא רשום (דהיינו, מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים) או צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, אם בעל המניות רשום בספרי החברה. יש להמציא לחברה את כתב ההצבעה הזה בתוספת המסמכים המצורפים אליו, כאמור לעיל, עד 72 שעות לפני מועד ההצבעה.
9. החברה אינה מאפשרת הצבעה באמצעות האינטרנט.
10. מען החברה למסירת כתבי ההצבעה והודעות העמדה: במשרדי החברה, רחוב יוני נתניהו 1ג', אור יהודה, טלפון: 03-7402500, בשעות העבודה המקובלות וזאת עד למועד האסיפה.
11. הודעות עמדה
- 11.1 המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה: עד 10 ימים לאחר המועד הקובע (להלן: "המועד האחרון למשלוח הודעות עמדה על ידי בעלי המניות").
- 11.2 המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה: לא יאוחר מ-5 ימים לאחר המועד האחרון למשלוח הודעות עמדה על ידי בעלי המניות.
12. כתובת ההפצה של אתר רשות ניירות ערך ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שמצויים בהם כתבי ההצבעה והודעות העמדה:
- 12.1 אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il>
- 12.2 אתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: <http://maya.tase.co.il>
13. בעל מניות זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לענין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.
14. 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.

15. בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות ("בעל שליטה"), זכאי לעיין בכתבי ההצבעה כמפורט בתקנה 10 לתקנות. כמות המניות המהווה 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה הינה: 614,502 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א .
כמות המניות המהווה 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה הינה: 145,349 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א .

28.7.2013

כתב הצבעה – חלק שני

שם החברה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה): יוני נתניהו 1ג', אור יהודה.

מס' החברה: 52-003476-0

מועד האסיפה: 2 בספטמבר 2013 בשעה 11:00.

סוג האסיפה: שנתית ומיוחדת

המועד הקובע: 4 באוגוסט 2013.

(עד כאן ימולא על ידי החברה)

פרטי בעל המניות

שם בעל המניות (עברית/ אנגלית) – _____

מס' זהות - _____

אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית -

מס' דרכון - _____

המדינה שבה הוצא - _____

בתוקף עד - _____

אם בעל המניות הוא תאגיד -

מס' תאגיד - _____

מדינת ההתאגדות - _____

אופן ההצבעה

האם אתה משקיע מוסדי? ²		האם אתה בעל עניין בחברה? ¹		לענין אישור עסקה לפי סעיפים 255 ו-275 לחוק החברות – האם אתה בעל שליטה/ בעל ענין אישי בהחלטה?		אופן ההצבעה ¹			מספר הנושא על סדר היום כמפורט בדוח המידי
לא	כן	לא	כן	לא	כן*	נמנע	נגד	בעד	1.5

תאריך: _____ חתימה: _____

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1)) – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות למעט במקרים שבהם ההצבעה היא באמצעות האינטרנט. לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה – כתב ההצבעה תקף בצירוף צילום תעודת זהות/דרכון/תעודת התאגדות.

* פרט

- 1 אי סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.
- 2 בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במנין.

פרטים

לענין החלטת סביוני ארנונה - נושא 1.5 על סדר היום (ראו סעיף 3 לכתב הצבעה זה לעיל):

להלן פרטים בקשר עם היותי "בעל ענין אישי באישור ההחלטה" לענין החלטת סביוני ארנונה (לפי סעיף 275 לחוק החברות):

¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

² כהגדרת מונח זה בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), התשס"ט – 2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעותו בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד – 1994.