

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 20.7.2014

הנדון: דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה מיוחדת בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, ודוח עסקה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, ובהתאם 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 ב', 25 באוגוסט 2014, בשעה 11:00, במשרדי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בדרך החורש 4, יהוד.

1. על סדר יומה של האסיפה

אישור התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ – פרויקט מגדל מופת
נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "דניה סיבוס"), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתו של מגדל יחיד בן 115 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וחניון תת קרקעי (5.5 מפלסים) בשטח נוסף של כ- 12,000 מ"ר (להלן: "השירותים"), בתמורה פאושלית בסך של כ- 102.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון¹, בהתאם להיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל, והכל כמפורט בסעיף 2 להלן (להלן: "החלטת מגדל מופת").

החלטת מגדל מופת אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 16.7.2014, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מאותו היום.

2. פרטים בהתאם לתקנות בעלי שליטה בקשר עם ההחלטות שעל סדר היום

החלטת מגדל מופת

2.1 פרויקט מגדל מופת הינו פרויקט למגורים בהיקף כולל של כ- 115 יחידות דיור² (במסגרת עסקת תמורות, לפיה החברה זכאית לכ- 62% מהתמורה בגין יחידות הדיור) בשטח כולל של כ- 18,500 אלפי מ"ר וכן חניה בשטח כולל של כ- 12,000 אלפי מ"ר, הממוקם בפינת הרחובות הרצל וקריניצי ברמת גן (להלן: "הפרויקט").

לצורך בניית הפרויקט, התקשרה החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "הסכם מגדל

¹ ביום 16.7.2014 אישר סמנכ"ל ההנדסה של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם לעבודות ביסוס ו- topdown (להלן: "העבודות הנוספות") עם דניה סיבוס, בסך של עד כ- 3.6 מיליון ש"ח.

² כפוף לקבלת היתרים. יצוין, כי במקרה בו היקף יחידות הדיור הכולל יפחת מ- 115 יחידות ל- 110 יחידות, תופחת תמורת הסכם מגדל מופת, בהתאם לחלק היחסי.

מופת", לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה עבור החברה בקשר עם הפרויקט (אך למעט עבודות דיפון, חפירה וביסוס, ככל שנדרש) לבנייתם של 115 יחידות דיור, ותמסור לחברה ו/או למי שהחברה תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבפרויקט, כפי שיקבעו ע"י החברה, 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 מגדל מופת, והוראות כל דין. הפרויקט ייבנה בשלבים, בהתאם לאמור בסעיף 2.4 להלן.

2.2 תמורת הסכם מגדל מופת

2.2.1 בתמורה לשירותים אשר יסופקו בפועל, תשלם החברה, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 102.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**תמורת הסכם מגדל מופת**"). תמורת הסכם מגדל מופת 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 מגדל מופת לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים.

תמורת הסכם הקבלנות, תשולם בהתאם להתקדמות השלמת הפרויקט, בכפוף לאישור המפקח על הבניה.

2.2.2 תמורת הסכם מגדל מופת הינה צמודה למדד תשומות הבניה לחודש אפריל 2014.

מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הקבלנות הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הקבלנות, ובכלל זאת בתמורת הסכם הקבלנות בשיעור העולה על 5%, הנושא יובא לבחינת ועדת הביקורת, על מנת לבחון את הגורם לחריגה ובמקרה שמדובר למעשה בשינוי של תנאי ההתקשרות, לרבות תוספת עבודות לשירותים המוענקים על ידי דניה סיבוס, הדבר יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

2.3 תשלומים ומיסים

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

2.4 השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, דניה סיבוס תשלים את העבודות הנדרשות בקשר על פי השירותים בתוך 34 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה. למען הסר ספק, פרק הזמן האמור כולל את משך העבודה בגין עבודות הביסוס ו-topdown, כאמור בסעיף 1 לעיל, ככל שהדבר רלבנטי. "השלמת בניין" - קבלת טופס 4, אכלוס 50% מהדירות לאחר חתימה על פרוטוקול מסירה על ידי הדיירים והשלמת החלק היחסי בשטחים הציבוריים במועד כאמור.

2.5 עיכוב במסירה

בכל מקרה של עיכוב במסירת הפרויקט, כולו או חלקו, תפצה דניה סיבוס את החברה בפיצוי מוסכם בסך שלא יפחת מ- 150 ש"ח ליום, לדירה, ובכל מקרה, פיצוי כאמור לא יפחת מהקבוע בהוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ו/או סכום הפיצוי אשר תחוב בו החברה מכוח חוזה המכר, לפי הגבוה מבין השניים.

- 2.6 שלבי ביצוע הפרויקט
השירותים בגין הסכם מגדל מופת, יוענקו במועד שייקבע בין הצדדים ובכפוף ללוחות הזמנים הקבועים בסעיף 2.4 לעיל. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לצמצם את היקף השירותים.
- 2.7 ביטוחים וערבויות
דניה סיבוס תדאג לבטח את עצמה בביטוחים המקובלים במסגרת פרויקטים דוגמת הפרויקט, בקשר עם שירותיה במסגרת הפרויקט, לשביעות רצון החברה.
- החברה רשאית לדרוש מדניה סיבוס להמציא ערבות מוסד פיננסי (ערבות ביצוע) בשיעור של 5% וערבות מוסד פיננסי פוחתת (ערבות בדק) בשיעור של 2.5% מתמורת הסכם מגדל מופת וזאת כנגד הגדלת תמורת הסכם מגדל מופת בהתאם לעלות העמדת הערבות ע"י המוסד הפיננסי כאמור.
- על אף האמור לעיל, אף צד לא יעמיד ערבות לצד השני להבטחת התחייבויותיו בקשר עם הפרויקט.
3. שם בעל השליטה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות שלו עניין אישי בהחלטות שעל

סדר היום

- בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, העשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול הינם, כדלקמן:
- 3.1 דניה סיבוס, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 74.47% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.
- 3.2 בעלת השליטה בדניה סיבוס הינה אפריקה השקעות, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 81.83% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בדניה.
- 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 ולל. 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- 48.26% בדילול מלא, בהנחה של מימוש כל ניירות הערך ההמירים של אפריקה השקעות, לרבות כתבי האופציה (סדרה 9) המוחזקים על ידי בעלי השליטה באפריקה השקעות) מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, 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 4,988,375.49 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 2.43% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, מוחזקות על ידי ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

¹ שיעורי ההחזקה המפורטים לעיל הינם בניכוי 4,308,947 מניות רגילות של החברה אשר הוקצו להרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ומהוות את מניות הסעד המוסכם על פי הסדר החוב בין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב הישנות שלה, שהינן במעמד של מניות רדומות, שאינן מקנות זכויות בהון או בהצבעה, וכן בניכוי 8,147,179 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

- 3.3.3 19,486,910 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 9.48% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, מוחזקות באמצעות ממורנד בע"מ (באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);
- 3.3.4 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 ניהול (1998) בע"מ (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);
- 3.3.5 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).
- 3.3.6 45,223 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 0.02% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה, מוחזקות באמצעות ל.ל. החזקות פיננסיות בע"מ.

4. מהות העניין האישי בהחלטות שעל סדר היום

- 4.1 דניה סיבוס עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת מגדל מופת, בהיותה צד להסכם מגדל מופת.
- 4.2 אפריקה השקעות עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת מגדל מופת, בהיותה בעלת השליטה בדניה סיבוס שהינה צד להסכם מגדל מופת.
- 4.3 מר לב לבייב והתאגידים שבשליטתו כמפורט בסעיף 3 לעיל עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת מגדל מופת, מכוח אחזקותיהם באפריקה השקעות, אשר הינה בעלת עניין אישי בהחלטת מגדל מופת כמפורט בסעיף 4.2 לעיל.

5. הדרך שבה נקבעה התמורה בהתקשרות שעל סדר היום

- 5.1 התמורה על פי הסכם מגדל מופת נקבעה במשא ומתן בין נציגי דניה סיבוס לבין נציגי החברה (להלן: "המשא והמתן"), אשר הסתייעו בשירותיו של מפקח חיצוני מטעמה של החברה (להלן: "המפקח"), אשר מפקח על אופן הכנת הפרויקט ומנהל את ביצועו מטעם החברה, בליווי של יועץ מקצועי חיצוני בלתי קשור¹ לוועדת הביקורת של החברה, אשר נבחר על ידה (להלן: "יועץ ועדת הביקורת") כמפורט בסעיף 10.1 להלן.
- 5.2 במהלך חודש מאי 2014 קודם לתחילת המשא והמתן בין הצדדים, ערך המפקח, עבור החברה, אומדן לפרויקט (להלן: "האומדן"), מפורט לרכיבי העבודות השונים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט, לרבות עלות מוערכת לכל רכיב כאמור, מהם נגזרה הערכה ראשונית של היקף התמורה בגין השירותים בפרויקט, באופן שזו תשמר את שיעור הרווח הנקי היזמי בפרויקט, בהתאם למקובל בחברה

¹ יועץ ועדת הביקורת הצהיר והתחייב כלפי ועדת הביקורת כי הוא אינו קרוב של בעל השליטה בחברה, וכי במועד מינויו ובשנה שקדמה למועד מינויו, לא היו לו קשרים עסקיים עם החברה, בעל השליטה בחברה או תאגיד אחר בשליטת מי מהם וכן התחייב כי במשך שנה מתום כהונתו כיועץ לוועדת הביקורת, לא יקיים קשרים עסקיים עם החברה, בעל השליטה בחברה או תאגיד אחר בשליטת מי מהם.

בפרויקטים מסוג הפרויקט. האומדן נגזר מנתונים כספיים וסטטיסטיים הקיימים בחברה, אשר נצברו במהלך השנים במסגרת פיתוח פרויקטים שונים של החברה, לרבות פרויקטים בהם נטלו חלק בפיתוחם ו/או בביצועם צדדים שלישיים בלתי קשורים, בהתאם למחירי השוק כפי שידועים למפקח (להלן: "נתוני הבסיס").

בהתאם לאומדן, העריך המפקח את ההיקף הכספי של השירותים (לרבות עבודות החפירה והדיפון) בסך כולל של כ- 112 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (לרבות בגין העבודות הנוספות).

5.3 לאחר הכנת האומדן, פנתה החברה לדניה סיבוס, בהזמנה להציע לחברה הצעת מחיר בגין השירותים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט, אשר נתקבלה בחברה ביום 25.5.2014. הצעת המחיר הראשונה של דניה סיבוס עמדה על סך של כ- 108.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), מחיר המשקף הפחתה של כ- 2% מהאומדן (לרבות בגין העבודות הנוספות).

5.4 לאחר קבלת הצעת המחיר של דניה סיבוס, ניהלו החברה, באמצעות המפקח ובליווי של יועץ ועדת הביקורת, 3 פגישות נוספות עם דניה סיבוס, בהן דנו הצדדים בתמחור השירותים. לאחר דיונים אלה, נתקבלה הצעתה הסופית של דניה סיבוס, אשר נקבה בסך של כ- 106 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (לרבות בגין העבודות הנוספות), מחיר המשקף הפחתה של כ- 5% מהאומדן.

5.5 יצוין, כי לאחר קבלת הצעתה הסופית של דניה סיבוס, בחן יועץ ועדת הביקורת את ההצעה האמורה אל מול האומדן וכן השווה את ההצעה האמורה לעלות ההקמה של בניין בעל מאפיינים דומים (להלן: "הבניין הדומה") אשר הוקם על ידי צדדים בלתי קשורים לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה ואשר עלות הקמתה של יחידת דיור בו עולה על עלות ההקמה של יחידת דיור בפרויקט בשיעור של כ- 1%, וקבע כי היא ראויה הן מבחינת הכמויות הצפויות, מחירי היחידה ועלויות התקורה.

5.6 במקביל, ועל מנת לשפר את מצבה, החברה יזמה, באמצעות המפקח, הליך תחרותי והזמינה 4 קבלנים נוספים (להלן: "הקבלנים הנוספים"), אשר דומים באיכותם לדניה סיבוס, להשתתף בסיור קבלנים ולהציע הצעות, תוך שהיא מפרטת בפניהם את היקף השירותים הנדרש. לאחר שאף קבלן לא נענה להזמנה, פנה המפקח בשנית אל הקבלנים הנוספים, וכל אחד מאלה הודיע כי אין כוונתו להשתתף בסיור הקבלנים ו/או להציע הצעה.

6. פירוט עסקאות מסוגן של הסכם מגדל מופת או עסקאות דומות לו בין החברה לבין בעל

השליטה במהלך השנתיים האחרונות

6.1 ביום 7.3.2012, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מיום 29.2.2012, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות 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.

6.2 ביום 11.2.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לחברה לאשר 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 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 כדין, בהתאם להיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל, וכן תמורה מותנית בגין עמידה ביעדים בגובה של עד 4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 11.2.2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-035994) ודוח מיידי מיום 6.1.2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-005844). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

6.3 ביום 28.4.2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, 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, 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 כדין) צמוד למדד הבניה לחודש אוגוסט 2012, בהתאם להיקף שירותי הקבלנות כאמור בפועל. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28.4.2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-046621). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

6.4 ביום 2.9.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לחברה לאשר את התקשרותה ביחד עם רמגור נכסים בע"מ בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, 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) 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. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28.7.2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-102309) ודוח מיידי מיום 2.9.2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-135138). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של

הפניה.

6.5 ביום 7.11.2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט ספייס 3, אשר הינו (בעיקרו) פרויקט למגורים בהיקף כולל של 75 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר וכן חנייה בשטח נוסף של כ- 3,700 מ"ר, אשר הינו חלק מפרויקט ספייס של החברה, במסגרתו הוקמו 2 בנייני מגורים (להלן: "הבניינים הקיימים"), בתמורה למחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של 60.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 7.3.2011 (מספר אסמכתא: 2013-01-186219). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

6.6 ביום 13.3.2014, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, את התקשרותה של החברה ביחד עם ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ, בחלקים שווים, הפועלים יחד במסגרת עסקה משותפת, על פי הסכם עסקה משותפת מיום 8.6.1999 ותוספת לו מיום 1.5.2002, בתמורה למחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של 69 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלקה של החברה 34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 13.3.2014 (מספר אסמכתא: 2014-01-013494). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

7. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

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

7.4 כמו כן, על בסיס ניסיון העבר וההיכרות עם דניה, סבורה החברה 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.

7.5 לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה הגבוה שנקבע בהסכם מגדל מופת והיא משקפת

את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות. בשים לב לאמור לעיל ולאור העובדה, כי התמורה משולמת בעיקרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות, החברה אינה רואה הכרח בדרישת בטוחות מדניה סיבוס.

7.6 התמורה משקפת מחיר המופחת בשיעור של מעל 5% לעומת המחיר אשר נקבע על ידי המפקח במסגרת האומדן שהכין בעבור החברה, וזאת בהסתמך על נתוני הבסיס ובכלל אלה, מחירי השוק. כמו כן, ההצעה של דניה סיבוס נבחנה על ידי יועץ חיצוני לוועדת הביקורת, אשר השווה את ההצעה של דניה סיבוס לאומדן של המפקח, שמשקף את מחירי השוק, כאמור לעיל, וכן השווה את ההצעה של דניה סיבוס לבניין הדומה, אשר הוקם על ידי צדדים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, ו/או אינם קשורים האחד לשני. השוואה כאמור העלתה, כי עלות הקמתה של יחידת דיור בפרויקט זולה מעלות ההקמה של יחידת דיור במסגרת הבניין הדומה. לאור זאת, הגיע היועץ החיצוני לוועדת הביקורת לכלל מסקנה, כי ההצעה ראויה הן מבחינת הכמויות, הן מבחינת מחירי היחידה והן מבחינת עלויות התקורה, ומשכך, היא מהווה הצעה בתנאי השוק.

7.7 בנוסף, החברה פנתה לקבלנים הנוספים על מנת לקבל הצעות מחיר מתחרות, אולם, וככל הנראה בשל מורכבותו של הפרויקט כפרויקט לשימור, אף אחד מהקבלנים הנוספים לא היה מעוניין להציע הצעה לחברה.

7.8 לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס, לרבות ביחס לאומדן ונתוני הבסיס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות העניין.

7.9 ההתקשרות בהסכם מגדל מופת אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

7.10 בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה.

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

להחלטות שעל סדר היום

8.1 בדיוני ועדת הביקורת באשר להחלטת מגדל מופת השתתפו ה"ה: זאב וורמברנד, שאול יהלום ו- ורד רז-אביו.

8.2 בדיוני הדירקטוריון באשר להחלטת מגדל מופת השתתפו ה"ה: זאב וורמברנד, שאול יהלום ו- ורד רז-אביו.

9. **שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי בהחלטות שעל סדר היום**

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

9.2 מר רונן גינזבורג מכהן כמנכ"ל של דניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת מגדל מופת, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

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

10.1 החלטת מגדל מופת אושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 16.7.2014 ועל ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 16.7.2014.

10.2 החלטת מגדל מופת טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, כמפורט בסעיף 13 להלן.

11. סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנות בעלי שליטה, בתוך עשרים ואחד ימים מיום הגשת הדוח רשאית 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, 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 בדוח מידי על ההוראה.

12. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות שעל סדר היום

הרוב הנדרש לאישור החלטת מגדל מופת, 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, ייכלל רוב קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין 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 הכללית, מועדה, המועד לקביעת זכאות, והוראות נוספות בקשר עם

ההצבעה באסיפה הכללית

13.1 האסיפה הכללית תתכנס ביום ב', 25 בחודש אוגוסט 2014, 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', 1 בחודש ספטמבר 2014, 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', 27 בחודש יולי 2014 (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 אפריקה השקעות 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 אפריקה השקעות עד 72 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לענין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי אפריקה השקעות.

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: 03-5393586, 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 בדוח מידי זה ובהסכים הנזכרים בו במשרדי אפריקה השקעות, בדרך החורש 4, יהוד, בשעות העבודה המקובלות, עד למועד האסיפה.

בכבוד רב,
לאריסה כהן, עו"ד
מזכירת החברה