

25 במרץ, 2015

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

("החברה")

הנדון: דיווח מיידי על-פי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבעל שליטה בה), התשס"א-2001

ובדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה

בהמשך לדוחות המידיים שפרסמה החברה ביום 10.8.2014 וביום 15.9.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-130167 ו- 2014-01-158331, בהתאמה) וסעיף 8.2.5(א) ii לפרק א' - תיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2014 של החברה, אשר פורסם ביום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048463) (להלן: "הדוח התקופתי") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח") ולתקנות 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 ד', 29.4.2015, בשעה 11:00, במשרדי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בדרך החורש 4, יהוד.

1. על סדר היום של האסיפה הכללית

אישור התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת זכויות בחברת אפרירם בע"מ מאת אפריקה השקעות

נוסח ההחלטה המוצעת:

אישור התקשרותה של החברה בהסכם עם אפריקה השקעות, בעלת השליטה בה, במסגרתו תרכוש החברה מאפריקה השקעות, את מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם בע"מ (להלן: "אפרירם"), המהוות 40% מהון המניות המונפק והנפרע של אפרירם וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם בסך של כ- 34.875 מיליון ש"ח (נכון ליום 5.2.2015, אשר הינו המועד הקובע, כמפורט בסעיף 2.13 להלן) (להלן: "הלוואת הבעלים") וזאת כנגד תשלום במזומן בסך של כ- 40.4 מיליון ש"ח (צמוד למדד הידוע במועד הקובע כהגדרת מונח זה להלן), וכן נטילת התחייבויותיה של אפריקה השקעות כלפי ובקשר עם אפרירם, לרבות בקשר עם ערבותה של אפריקה השקעות כלפי בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים") אשר ניתנה במסגרת הלוואה שהעמיד בנק הפועלים לאפרירם בסך של (קרן בלבד) 38.14 מיליון ש"ח (נכון ליום 5.2.2015) (להלן: "הלוואת הפועלים"), והכל כמפורט בסעיף 2 להלן (להלן: "החלטת אפרירם").

החלטת אפרירם אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 5.2.2015.

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

- 2.1. בכוונת החברה להתקשר בהסכם לרכישת 400 מניות רגילות של חברת אפרירם (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הרכישה**"), מאת אפריקה השקעות, המהוות 40% מהון המניות המונפק של אפרירם (להלן: "**המניות הנרכשות**") וכן לרכישת זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואת הבעלים אשר העמידה לאפרירם.
- 2.2. המניות הנרכשות תועברנה לחברה כאשר הן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, עקול, היטל, חוב, עכבון, תביעה, זכות קדימה, זכות מצרנות (preemptive), זכות סירוב, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות, אופציה, זכות אנטי-דילול, הסדר חסימה, או כל זכות או טענה של צד שלישי כלשהו אחרת או נוספת, מכל סוג ומין שהוא, למעט כמפורט בתקנון ההתאגדות של אפרירם.
- 2.3. בנוסף, הצהירה אפריקה השקעות כי יש לה את הסמכות המלאה להתקשר בהסכם, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשרות אפריקה השקעות בהסכם ולמכירת המניות הנרכשות לחברה על פי הסכם זה.
- 2.4. אפרירם מחזיקה בזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 26 בגוש 6213 (להלן: "**המקרקעין**"), המהווים חלק ממתחם סומייל בתל אביב (להלן: "**המתחם**" או "**מתחם סומייל**"). יצוין, כי למועד הדוח מחזיקה החברה (באמצעות חברות מוחזקות על ידיה) בזכויות במתחם, בהיקף של כ- 182 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר שטח מסחרי (לא כולל זכויות נוספות אשר החברה התקשרה בהסכם לרכישתן במסגרת העסקה החדשה, כאמור בסעיף 7.6 להלן).
- 2.5. בגין חלקה של אפרירם במקרקעין, זכאית אפרירם לזכויות כמפורט להלן:
- 2.5.1. בחלקו הדרומי של המתחם:
30.12% ממגרש 111 המקנים זכויות ל- 80.49 יח"ד וכ- 1,530 מ"ר שטח מסחרי.
- 2.5.2. בחלקו הצפוני של המתחם:
א. 1.84% ממגרש 122 המקנים זכויות ל- 3.21 יח"ד.
ב. 37.5% ממגרש 123 המקנים זכויות ל- 9 יח"ד.
- מובהר כי תוכנית המתחם הצפוני טרם אושרה למתן תוקף ועל כן מספר היחידות המוקצות לאפרירם הינו בגדר הערכה בלבד.
סה"כ - 92.7 יח"ד וכ- 1,530 מ"ר שטח מסחרי.
- 2.6. למועד הדוח, משכירה אפרירם חלק מהמקרקעין למפעיל חניון, בתמורה לתשלום דמי שכירות בסך זניח לחברה.
- 2.7. למועד הדוח, לאפרירם זכויות בחשבון בבנק לאומי לישראל בע"מ, אשר הינו חשבון משותף לאפרירם ולבעלי זכויות נוספות במתחם, במסגרתו פועלים הצדדים לקידומו והקמתו של פרויקט מגורים במתחם. למועד הקובע, חלקה של אפרירם ביתרות הזכות אשר בחשבון המשותף כאמור מסתכם בסך של כ- 278 אלפי ש"ח.

- 2.8. למועד הדוח, החברה מנהלת, בהתאם להסכם ניהול בינה לבין חברות שונות במתחם (אשר בחלקן החברה מחזיקה אף היא), לרבות אפרירם, את קידומו של פרויקט מגורים במתחם. בנוסף, סמנכ"ל הכספים של החברה מכהן כדירקטור באפרירם (כמו כן, נושאי משרה ועובדים של החברה הינם בעלי זכויות חתימה באפרירם). לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הניהול ראו סעיף 23 לנספח א' לדוח זה, וכן ביאור 10ג' לדוחות הכספיים המבוקרים ליום 31.12.2014 אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 2.9. במסגרת רכישה כאמור, החברה תקבל על עצמה את כל הזכויות וההתחייבויות של אפריקה השקעות בקשר עם המניות הנרכשות, ובכלל זאת תערוב להלוואת הפועלים אשר הועמדה לאפרירם לצורך רכישת המקרקעין. ערבות כאמור מוגבלת לסך של 15 מיליון ש"ח בלבד.
- 2.10. יצוין, כי בעלי המניות של אפרירם העמידו לה הלוואות בעלים בסך מצטבר (ליום 5.2.2015) של כ- 86.2 מיליון ש"ח (חלקה של אפריקה השקעות הינו כ- 34.9 מיליון ש"ח). טרם נקבעו מועדי הפירעון של ההלוואות, אך בעלי המניות לא ידרשו את פרעון ההלוואות לפני 1.1.2016. ההלוואות האמורות הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 4%. כמו כן, למועד הדוח, אפריקה השקעות ויתר בעלי המניות באפרירם מעמידים לה, בהתאם לצרכיה, הלוואות נוספות לצורך תשלום הריבית בגין הלוואת הפועלים וכן תשלומים שוטפים ליועצים ונותני שירותי לצורך קידומו של פרויקט המגורים במתחם, בתנאים כאמור.
- 2.11. תמורת המניות הנרכשות וזכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואת הבעלים, תשלם החברה סך של כ- 40.4 מיליון ש"ח (צמוד למדד הידוע במועד הקובע כהגדרת מונח זה להלן) (להלן: "התמורה"), וזאת על בסיס הערכת שווי של המקרקעין בהם מחזיקה אפרירם שנערכה לצורך העסקה, בסך של 139.01 מיליון ש"ח (להלן: "הערכת השווי") כאמור בהערכת השווי המצורפת כנספח ג' לדוח זה, בתוספת יתרת הזכות של אפרירם בחשבון המשותף, בניכוי הלוואת הפועלים. להשלמת התמונה יצוין, כי בכוונת החברה לשלם את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמיים.
- 2.12. במסגרת ההסכם, נכללו ההצהרות וההתחייבויות המקובלות בהסכמים לרכישת מניות, לרבות מצגים מקובלים, בין היתר, ביחס לזכויותיה של אפרירם במקרקעין, המצב התכנוני של המקרקעין, נאותות דוחותיה הכספיים של אפרירם, תביעות משפטיות, התחייבויותיה וחובותיה, וכיצא באלה, וכן הצהרות בקשר עם ניקיון של המניות הנרכשות וכי לא קיימת כל מניעה מלהתקשר בהסכם והתחייבות שלא לשעבד ו/או למשכן ו/או לבצע דיספוזיציה בממכר ו/או בזכויותיה של אפריקה השקעות בממכר.
- 2.13. במסגרת ההסכם נקבע מנגנון לשיפוי החברה בגין כל נזק שייגרם בשל כך שמצג כלשהו ממצגיה של אפריקה השקעות בהסכם יתברר כלא נכון ו/או לא שלם ו/או לא מדויק ו/או מטעה. ההתחייבות לשיפוי תעמוד בתוקפה למשך 36 חודשים מיום 5.2.2015, מועד אישור ההתקשרות בהסכם על ידי ועדת הביקורת של החברה (לעיל ולהלן: "המועד הקובע"). כמו כן, השיפוי ישולם במקרה בו הנזק עולה על 1 מיליון ש"ח, אך סכומו לא יעלה על סכום התמורה.

2.14. בין הצדדים הוסכם, כי החל מהמועד הקובע נושאת החברה במימון אפרירם, בהתאם לשיעור המניות הנרכשות מההון המונפק של אפרירם, וכן זכאית לקבלת דיבידנדים ו/או פירעון הלוואות בעלים ככל שיוחלט על כך על ידי אפרירם, וזאת החל מהמועד הקובע. אולם, עד למועד אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, תמשיך אפריקה השקעות לשאת במימון כאמור ותהיה זכאית לקבלת כספים כאמור. לאחר קבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, במועד השלמת העסקה תתבצע התחשבות בין הצדדים בהתאם לאמור לעיל.

2.15. לאחר אישור אסיפת בעלי המניות של החברה במועד השלמת העסקה, תעביר החברה את התמורה לנאמן, אשר יעביר את התמורה לאפריקה השקעות בסמוך לאחר קבלתם של אישורים והסכמות הנדרשים על פי הוראות ההסכם, למעט סך השווה ל- 7.5% מהתמורה, אשר יישאר בנאמנות עד לקבלת אישור מס שבח.

2.16. העסקה כפופה לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, לאישורו של דירקטוריון אפריקה השקעות ואישורו של בנק הפועלים להעמדת ערבות על ידי החברה בקשר עם הלוואת הפועלים, חלף ערבותה של אפריקה השקעות. המועד להשלמתה של העסקה הינו 7 ימי עסקים ממועד קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

3. **שם בעל השליטה שיש לו עניין אישי בעסקה, פרטיו ומהות עניינו האישי**

בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, העשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת אפרירם הינם, כדלקמן:

3.1. דניה סיבוס, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 74.43% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.

3.2. בעלת השליטה בדניה הינה אפריקה השקעות, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 80.63% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בדניה סיבוס.

3.3. בעלי השליטה באפריקה השקעות הינם מר לב לבייב ותאגידים בשליטתו, ממורנד בע"מ, ממורנד ניהול (1998) בע"מ, ממורנד אינוסטמנטס (2000) בע"מ ול.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% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, כדלקמן:

3.3.1. 24,475,285.49 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 11.91% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר לבייב (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.3.2. 4,030,440 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 1.96% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד ניהול (1998) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.3.3 5,419,368.77 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 2.64% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

3.3.4 45,223 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 0.02% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ל. ל. החזקות פיננסיות בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של מר לב לבייב;

3.3.5 64,956,121.65 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 31.6% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות במישרין על ידי מר לב לבייב.

4. מהות העניין האישי בהחלטות שעל סדר היום

4.1 דניה סיבוס עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת אפרירם, בהיותה חברה בת בשליטתה של אפריקה השקעות אשר הינה צד להסכם אפרירם.

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

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

5. תיאור הנכס הנרכש על ידי החברה במסגרת העסקה

5.1 חברת אפרירם התאגדה ביום 14.12.1997, כחברה פרטית, לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.

החל ממועד הקמתה ועד למועד דוח זה, אפריקה השקעות מחזיקה ב- 40% מההון המונפק והנפרע של אפרירם. בעלי המניות האחרים באפרירם הינם חברת רמגור השקעות בע"מ, המחזיקה ב- 40% מההון המונפק והנפרע של אפרירם וגאולת הכרך בע"מ, המחזיקה ב- 20% מההון המונפק והנפרע של אפרירם.

לכל אחת מהמניות של אפרירם זכויות שוות לכל דבר ועניין, לרבות הזכות לקבלת דיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לסכומים שנפרעו על חשבון ערכה הנקוב של כל מניה, לרבות הון הנזקף כנפרע, מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות התקנון.

למועד הדוח, אפרירם לא הקצתה ניירות ערך ההמירים למניות.

5.2 מערכת היחסים בין בעלי המניות של אפרירם מוסדרת באמצעות התקנון המצוי, כמפורט בתוספת השניה לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, בכפוף למספר שינויים מקובלים הקבועים בו (לעיל ולהלן: "התקנון"). על פי הוראות התקנון, העברת מניות באפרירם כפופה לזכות הצעה ראשונה ליתר בעלי המניות באפרירם, או לקבלת הסכמתם של כלל בעלי המניות להעברת המניות לצד שלישי.

האמור אינו חל על העברה לחברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של בעל המניות, ובמקרה שבעל המניות הינו תאגיד – במקרה של העברת המניות באפרירם לבעלי המניות בתאגיד במסגרת הליך של פירוק מרצון. כמו כן, החלטת אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה מכירת זכויות במקרקעי אפרירם (למעט מכירת חלקים במבנים שעל מקרקעי אפרירם במהלך עסקים רגיל) ו/או השקעה או התחייבות בסכום ששוויו מעל 1 מיליון דולר ארה"ב, טעונה רוב של 75% מזכויות ההצבעה באפרירם. עוד נקבע בתקנון, כי בעל מניות המחזיק ב- 20% מהון המניות של אפרירם רשאי למנות דירקטור על ידי מתן הודעה בכתב, וכן רשאי להודיע על סיום כהונתו כדירקטור, וכי המנין החוקי לפתיחתה של ישיבת דירקטוריון – נוכחותם של כל הדירקטורים. במקרה של ישיבה נדחית – בהתאם למנין החוקי אשר ייקבע על ידי אסיפת בעלי המניות של אפרירם וההחלטות בו תתקבלנה ברוב קולות.

5.3. במהלך חודש דצמבר 1997, רכשה אפרירם את הזכויות במקרקעין. התמורה בגין המקרקעין, בסך של כ- 38,327,000 ש"ח, שולמה במלואה ביום 31.12.1998.

5.4. לפרטים נוספים בקשר עם אפרירם, ראו את המיתאר המצורף **כנספח א'** לדוח זה, הדוחות הכספיים של אפרירם ליום 31.12.2014 ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד המצורפים **כנספח ב'** לדוח זה והערכת השווי המצורפת **כנספח ג'** לדוח זה.

6. **תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש**

עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. בהתאם, בכוונתה של החברה לקדם על המקרקעין פרויקט שעיקרו למגורים. בשים לב לכך שלחברה זכויות נוספות במתחם סומייל (בין במישרין ובין בעקיפין), החברה תפעל על מנת למקסם את זכויותיה במתחם, זאת תוך שילוב משאבים ומקסום היתרון לגודל. לפרטים נוספים ראו סעיף 25 למיתאר המצורף **כנספח א'** לדוח זה.

7. **הדרך שבה נקבעה התמורה**

7.1. ביום 12.12.2013, על רקע רצונה של הנהלת החברה לבחון אפשרות של רכישת נכסי נדל"ן שנתרו היסטורית בידיה של אפריקה השקעות (גם לאחר ריכוז פעילות המגורים של קבוצת אפריקה השקעות במסגרת החברה), החליטה ועדת הביקורת למנות את מר יורם ברק, כיועץ מקצועי חיצוני ובלתי תלוי לוועדה, לשם סיוע וייעוץ בבחינתן של עסקאות אפשריות אלו (להלן: "**השמאי החיצוני**"). השמאי החיצוני נבחר מבין מספר מועמדים שאותרו על ידי הנהלת החברה, בשים לב למומחיות הנדרשת לשם הערכות השווי ולצד הדרישה להיעדרם של קשרים עסקיים או מקצועיים עם קבוצת אפריקה השקעות. בנוסף, להבטחת אי תלותו, התבקש השמאי החיצוני להתחייב, כי לא יעניק שירותים לקבוצת אפריקה השקעות במהלך שנה לאחר מתן הערכת השווי למקרקעין.

7.2. ביום 7.8.2014 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על קידום הליכי משא ומתן עם אפריקה השקעות לרכישת זכויותיה בארבע קרקעות ו/או פרויקטים למגורים, ובכלל זאת, זכויותיה של אפריקה השקעות במתחם סומייל, המוחזקות באמצעות אפרירם. בסופו של דיון זה, הסמיך דירקטוריון

החברה את ועדת הביקורת, כוועדה בלתי תלויה, לנהל, לפקח וללוות את הליכי המשא ומתן עם אפריקה השקעות.

7.3. ביום 17.8.2014 קיימה ועדת הביקורת דיון מקדמי בעסקת אפרירם. במסגרת דיון זה הציג השמאי החיצוני את המתודולוגיות האפשריות לשם ביצועה של הערכת השווי. במהלך הדיון הביעו חברי ועדת הביקורת את רצונם ביישום כל מתודולוגיה הניתנת ליישום בנסיבות הענין, ובעצה אחת עם השמאי החיצוני הוחלט, כי בנוסף לשיטת ההשוואה (קרי, השוואה לעסקאות דומות באזור סמוך בתקופה האחרונה) יקבע השמאי החיצוני את שווי המקרקעין גם בשיטת הערך השיורי (קרי, חילוך מרכיב הקרקע בהתבסס על מחיריהן של עסקאות מכר של יחידות בפרויקטים סמוכים בניכוי עלויות ההקמה ולאחר היוון הסכומים). כמו כן, הוצגו בפני חברי ועדת הביקורת עסקאות השוואה פוטנציאליות והנחות העבודה שימשו ביישום שיטת הערך השיורי.

בנוסף לאמור לעיל, התקיים דיון במתכונת העסקה. הואיל ואפריקה השקעות אינה מחזיקה במישרין בזכויות במקרקעין, נקבע כי העסקה תבצע על דרך רכישת זכויותיה של אפריקה השקעות באפרירם, במניות ובהלוואות בעלים (להלן: "הממכר"). כמו כן, סוכם, כי הערכת השווי של המקרקעין תשמש כבסיס לקביעת התמורה בעסקה, כאשר מערך זה ינוכה החוב הפיננסי של אפרירם לבנק המממן, והתוצאה תוכפל בשיעור החזקותיה של אפריקה השקעות בהון המניות המונפק של אפרירם.

עם זאת, הואיל ומדובר בעסקה לרכישת זכויות בתאגיד, שהינו בעל זכויות במקרקעין (במובחן מרכישת זכויות ישירות במקרקעין), ביקשו חברי ועדת הביקורת, כי החברה תקבל חוות דעת משפטית לפיה אין נחיתות מיסויית מהותית בביצוע העסקה במתכונת זו בהשוואה לעסקה לרכישת זכויות במקרקעין.

בהמשך לכך, הציגו יועציה המשפטיים של החברה את עקרונות ההסכם שיגובש לצורך ביצוע העסקה, דרכי ההתמודדות המקובלות עם הסיכונים האפשריים הטמונים בעסקה, חברי ועדת הביקורת הדריכו את היועצים המשפטיים לגבש הסכם מכירת מניות, שיכלול מצגים ביחס למקרקעין, למצבם התכנוני ולזכויות הנרכשות באפרירם, ואשר יגובו במנגנון שיפוי, בתנאים מקובלים בעסקאות מסוג זה.

7.4. ביום 26.8.2014 קיימו חברי ועדת הביקורת סיור במתחם סומייל, במהלכו קבלו מהנהלת החברה הסברים ביחס לתכניות החברה לקידום הפרויקט.

7.5. ביום 8.9.2014 הציג השמאי החיצוני בפני חברי ועדת הביקורת טיוטה של הערכת השווי, ובכלל זאת, המתודולוגיות השונות בהן נקט, הנחות העבודה שהתבסס עליהן והשווי המתקבל. התקיים דיון בנושא במהלכו הועלו שאלות והתבקשו הבהרות ובדיקות נוספות. כמו כן, נמסר לחברי ועדת הביקורת עדכון על התקדמות המשא ומתן וגיבוש עקרונות ההסכם לביצוע העסקה.

7.6. ביום 3.2.2015 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור לקבוצת אפריקה השקעות, שהינו בעל זכויות במתחם, בהיקף זהה להיקף זכויותיה של אפרירם במתחם, לרכישת זכויותיו

במתחם (לעיל ולהלן: "העסקה החדשה"). התמורה בעסקה החדשה נקבעה במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין הצד השלישי, והיא משקפת שווי דומה לשווי שנקבע על ידי השמאי החיצוני. לפרטים בדבר העסקה החדשה, ראו דוח מידי של החברה מיום 4.2.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-024430). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

7.7 ביום 5.2.2015 התקיים דיון מסכם של ועדת הביקורת בהשתתפות השמאי החיצוני ויועציה המשפטיים של החברה. במסגרת דיון זה הוצג נוסחה הסופי של הערכת השווי וכן נמסר עדכון על קבלתה של חוות הדעת המיסייית. כמו כן, הוצגו תנאי ההסכם שגובש ונמסרה הערכה של היועצים המשפטיים, כי תנאי ההסכם אינם חריגים בהשוואה למקובל בעסקאות מסוג זה.

עוד הוצג בפני חברי ועדת הביקורת נתונים בקשר עם העסקה החדשה, תוך השוואה בין התמורה המשולמת על פי העסקה החדשה לבין התמורה על פי ההסכם נשוא החלטת אפרירם.

במהלך דיון זה, קיימה ועדת הביקורת דיון עם נציג של אפריקה השקעות, במסגרתו השיגה ועדת הביקורת שיפור בקשר עם ההתחייבות לשיפוי על פי ההסכם, כך שתקרת השיפוי בגין נזקים שייגרמו לחברה בקשר עם מצגים שיתבררו כלא נכונים, נקבעה על גובה התמורה על פי ההסכם, חלף תקרה בסך של 20 מיליון ש"ח.

טרם לקבלת החלטה נדרשה ועדת הביקורת לשאלת קיומו של הליך תחרותי, בשים לב, בין היתר, להוראות הנוהל שקבעה בנושא זה.

בהתחשב בכך שמטרתו העיקרית של הליך תחרותי הינה למקסם עבור החברה את הערך הכלכלי בהתקשרות מסחרית (בדגש על התמורה הכספית), על דרך קבלתן של הצעות מחיר מתחרות ביחס לנכס או לשירות מסוימים, תנאי בסיסי להתאמתו של הליך תחרותי הינו, כי ההצעות מתייחסות לנכס או לשירות, שהינם זהים או לפחות דומים זה לזה. שכן, רק בהינתן זהות כאמור יש משמעות להשוואה בין הצעות המחיר השונות. מסיבה זו, נקבע בנוהל האמור, כי ככלל, יש לקיים הליך תחרותי במצבים בהם מתקיימת בצורה מהימנה יכולת ההשוואה, כגון, במכירת נכס על ידי החברה, ברכישת מוצר מדף, שאינו בעל מאפיינים ייחודיים או דורש התאמה מיוחדת לצורכי החברה, ברכישת שירותים תפעוליים, הנעדרים מאפיינים ייחודיים (כגון מומחיות מיוחדת, יחסי אמון מיוחדים וכיו"ב) או בקבלת מימון.

הואיל וערכם של מקרקעין, כמו גם התאמתם לצורכי החברה, מושפעים במידה רבה מהמיקום שלהם וממצבם התכנוני, התקשרות לרכישתן של זכויות במקרקעין דוגמת ההתקשרות בהסכם אינה מתאימה לניהולו של הליך תחרותי, ומלכתחילה הוחרגה מתחולתו של הנוהל בענין זה. לראיה, כעניין שבעובדה, ניהול הליכים תחרותיים לשם רכישה של זכויות במקרקעין (בשונה ממכירה) אינו מחזה נפוץ. על אחת כמה וכמה נכון הדבר, מקום שמדובר במקרקעין המהווים חלק ממתחם גדול יותר, בו קיימות לחברה זכויות נוספות ואשר היא מופקדת על קידומו של הפרויקט המתוכנן להיות מוקם עליהם, ולפיכך קיימים למקרקעין אלו דווקא ערכים מוספים מוחשיים בהשוואה למקרקעין חלופיים, גם אם קיימים כאלו באזור סמוך למתחם.

בסופו של דיון זה, החליטה ועדת הביקורת לאשר את ההתקשרות בהסכם עם אפריקה השקעות ללא צורך בעריכת הליך תחרותי ואת העסקה, בנתונים ובתנאים שהוצגו בפניה.

7.8. ביום 10.3.2015 הובאה ההתקשרות בהסכם והעסקה לאישור דירקטוריון החברה. בדיון, בו היו רשאים לקחת חלק רק חברי ועדת הביקורת, התקבל אישורו של דירקטוריון החברה לאשר את ההתקשרות בהסכם ואת העסקה, בנתונים ובתנאים המפורטים בדוח זה.

7.9. להשלמת התמונה, יצויין, כי לאורך התקופה התנהל המשא ומתן על תנאי העסקה ועל נוסח ההסכם בין מנכ"ל החברה בליווי יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה, לבין נציגיה של אפריקה השקעות והיועצת המשפטית הפנימית שלה. המשא ומתן נוהל על בסיס הקווים המנחים שנקבעו על ידי ועדת הביקורת בישיבתה הראשונה בנושא והנחיות נוספות שנמסרו במהלך ישיבותיה של ועדת הביקורת, כמתואר לעיל, ובשלביו האחרונים במסגרת דיון ישיר בין נציג אפריקה השקעות לבין חברי ועדת הביקורת.

8. אישורים ותנאים הנדרשים לביצוע ההתקשרות המוצעת

8.1. ההתקשרות המתוארת בסעיף 1 לדוח אושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 5.2.2015 ודירקטוריון החברה ביום 10.3.2015, והיא כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, כמפורט בסעיף 14 להלן.

8.2. למועד הדוח, התקבלו האישורים הנדרשים מבעלי המניות האחרים באפרים. כמו כן, למועד הדוח, נתקבל אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה השקעות וההתקשרות כפופה לאישור הדירקטוריון של אפריקה השקעות וכן לאישורו של בנק הפועלים כאמור בסעיף 2.16 לעיל.

9. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעל השליטה במהלך השנתיים האחרונות

9.1. ביום 19.5.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה בהסכם לרכישת מניותיה של דניה סיבוס בחברת אפריקה 38 בע"מ (לשעבר, דניה 38 בע"מ), חברה הפועלת בתחום ייזום פרויקטים למגורים בהתאם לתמ"א 38, וכן לרכישת זכויותיה של דניה סיבוס בהלוואות אשר העמידה לאפריקה 38, והכל בתמורה לסך של כ- 4 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו דוח מיידי מיום 5.5.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-053902). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

9.2. מלבד כאמור לעיל, החברה לא ביצעה בשנתיים שקדמו לתאריך נשוא דוח זה, עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בינה לבין בעל השליטה בה. יובהר, כי האסיפה הכללית של החברה אישרה במהלך השנתיים האחרונות עסקאות בין החברה לבין דניה סיבוס, בעלת השליטה בה, שעיקרן הינו קבלת שירותי קבלנות.

10. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור העסקה

בישיבות ועדת הביקורת והדירקטוריון שהתקיימו ביום 5.2.2015 ו- 10.3.2015, בהתאמה, אשר אישרו את ההתקשרות החברה בעסקה נשוא דוח זה, הובאו, בין השאר, הנימוקים הבאים:

- 10.1. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים למגורים בישראל, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירה של יחידות דיור ו/או מגרשים, פעילות אשר מהווה את ליבת העסקים של החברה.
- 10.2. החברה פועלת לאיתור קרקעות באזורי ביקוש במרכז הארץ, וזאת, להקמתן של שכונות מגורים שלמות ו/או פרויקטים בהיקף גדול. בהתאם, למועד הדוח, החברה מחזיקה בזכויות במתחם סומייל, בין באופן ישיר ובין באופן עקיף, וכן רכשה לאחרונה זכויות נוספות בחטיבת קרקע בהיקף של 92.5 יחידות במתחם סומייל. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 4.2.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-024430). המידע הנכלל בדוח המידי האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה. ההתקשרות בהסכם הרכישה תאפשר לחברה להגדיל את צבר הקרקעות באחד מאזורי הביקוש המועדפים, וזאת ללא הגדלת המשאבים הכרוכים בדרך כלל, בניהולו של פרויקט מגורים.
- 10.3. בהתאם להסכם העסקה המשותפת, החברה מנהלת ומקדמת את הקמתו של פרויקט מגורים (לרבות שטחים מסחריים) במתחם סומייל. רכישה של זכויות נוספות במתחם סומייל, כאמור לעיל, משפרת את יכולתה של החברה לפעול לקידום הפרויקט במתחם ולהגדיל את חלקה ברווח היזמי הצפוי בפרויקט, אשר עולה לאין שיעור על התמורה לה זכאית החברה בקשר עם חלקה של אפריקה השקעות בהסכם העסקה המשותפת, מכוח החזקותיה באפרים. להסרת ספק מובהר, כי הסכם העסקה המשותפת ממשיך לעמוד בתוקפו.
- 10.4. לאור החזקותיה בחברות סומייל ומכוח פעולותיה על פי הסכם העסקה המשותפת, החברה מכירה היטב את הסיכויים והסיכונים הטמונים בפרוייקט סומייל, שהזכויות בו הינן הנכס העיקרי הגלום ברכישת המניות הנרכשות.
- 10.5. התמורה נתמכת בחוות דעת (הערכת השווי) של השמאי החיצוני, שהינו שמאי מקרקעין בעל שם, אשר אינו תלוי בחברה ו/או במי מבעלי השליטה בה, לענין שווי הזכויות במקרקעין שבבעלות אפרים, בשים לב לשיעור המניות הנרכשות מתוך סך כל הון המניות המונפק של אפרים. קודם לכתיבתה של הערכת השווי, הוצגו בפני חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, המתודולוגיה וההנחות עליהן מסתמך השמאי החיצוני, ואישרו את סבירותן. הערכת השווי נערכה, בין היתר, בשים לב לשווי השוק של המקרקעין על פי שיטת ההשוואה, בהתבסס על עסקת מכר של מגרש באזור הסמוך למתחם סומייל והן על פי שיטת הערך השיורי, בהתבסס על עסקאות מכר של דירות חדשות במגדלים וחנויות הסמוכים למקרקעין, בהתאמות הנדרשות.
- יצוין, כי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה הסתמכו על הערכת השווי, וזאת על אף כי חלפו מעל ל- 90 ימים ממועד התוקף שלה, אשר הינו ה- 1.8.2014. בהתאם למכתבו של מעריך השווי מיום 10.3.2015 (להלן: "**המכתב**"), ציין מעריך השווי כי לאור האינדיקציות האיכותיות והכמותיות הידועות לו, הגיע לכלל דעה שלא חל שינוי בקשר עם שווי המקרקעין נשוא הערכת השווי, ומכל מקום, בשים לב לשינויים בתנאי השוק ממועד הערכת השווי ולמועד המכתב, הרי שאין יסוד להעריך שמחיר המקרקעין ירד. כמו כן, במהלך התקופה שחלפה ממועד תוקף הערכת השווי ועד למועד

אישור דירקטוריון החברה את העסקה, לא חל שינוי במצב המקרקעין, לרבות במצבה התכנוני. מאידך גיסא, מאז תאריך תוקף הערכת השווי חלה התאוששות בשוק הנדל"ן למגורים, אשר מיוחסת בעיקרה לסיום מבצע "צוק איתן" וכן ביטול תכנית "מע"מ 0", אשר הביאו לגידול במכירות של דירות למגורים ועליית מחירי הנדל"ן למגורים. עלייה כאמור באה לידי ביטוי אף בנתונים אשר פורסמו לאחרונה על ידי הלמ"ס והשמאי הממשלתי, אשר מצביעים על גידול ועלייה כאמור בתקופה הרלבנטית. בשים לב לאמור בסעיף זה לעיל, להערכת הדירקטוריון, אין בסיס להעריך ששווי המקרקעין ירד ויש אף יסוד סביר להניח כי ערכם עלה.

10.6. שווי הזכויות במקרקעין כפי שנקבע בהערכת השווי דומה/ זהה לשווי המשתקף מהעסקה החדשה, שבוצעה כידוע בתקופה הסמוכה למועד דוח זה, ומהווה לפיכך עסקה נוספת לצורכי השוואה.

10.7. במסגרת הסכם הרכישה, התחייבה אפריקה השקעות לשפות את החברה במקרה של אי התאמות שיתגלו (אם יתגלו) במצגים המפורטים בהסכם הרכישה, בתקופה של 36 חודשים ועד לגובה התמורה ("תקרת השיפוי"). בשים לב לאמור בסעיף 10.3 לעיל, לאור היכרותה של הנהלת החברה את המקרקעין, תקרת השיפוי מקנה כיסוי נאות לסיכונים הטמונים בהסכם בגין אי התאמות כאמור.

10.8. בשים לב לכל האמור לעיל, ההתקשרות בהסכם אפרים אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ולדעת הדירקטורים הינה לטובת החברה.

11. הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בועדת ביקורת ובדירקטוריון

11.1. הדירקטורים שהשתתפו בישיבת ועדת הביקורת מיום 12.12.2013 בה נדונה העסקה, הינם: ורד רז-אביו (דח"צ), שאול יהלום (דח"צ) ושרונה חריש. הדירקטורים שהשתתפו בישיבות ועדת הביקורת מיום 17.8.2014, מיום 8.9.2014 ומיום 5.2.2015, בהן נדונה העסקה, הינם ה"ה: ורד רז-אביו (דח"צ), שאול יהלום (דח"צ) וזאב וורמברנד.

11.2. הדירקטורים שהשתתפו בישיבת דירקטוריון החברה מיום 10.3.2015, בה אושרה העסקה, הינם ה"ה: ורד רז-אביו (דח"צ), שאול יהלום (דח"צ) וזאב וורמברנד.

12. הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי בעסקה ומהות עניינים האישי:

12.1. מר אברהם נובוגרוצקי, יו"ר דירקטוריון החברה, המכהן כמנכ"ל אפריקה השקעות, עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטה, מכח עניינה של אפריקה השקעות, שהינה צד להסכם.

12.2. מר רונן גינזבורג, המכהן כמנכ"ל דניה סיבוס עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטה, מכוח עניינה של דניה סיבוס, שהינה חברת בת בשליטתה של אפריקה השקעות אשר הינה צד להסכם אפרים.

13. סמכות רשות ניירות עבר

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 מיידי על ההוראה.

14. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות שעל סדר היום

הרוב הנדרש לאישור החלטת אפרירם, 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:

14.1. במניין קולות הרוב באסיפה, יכלל רוב קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

14.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 14.1 לעיל, לא יעלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

15. מקום כינוס האסיפה הכללית, מועדה, המועד לקביעת זכאות, והוראות נוספות בקשר עם ההצבעה באסיפה הכללית

15.1. האסיפה הכללית תתכנס ביום ד', 29 בחודש אפריל, 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 ד', 6 בחודש מאי, 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 א', 29 בחודש מרץ, 2015 (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 15.6 להלן (להלן: "כתב הצבעה").

15.2. 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.

15.3. 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 הפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il/> (להלן: "אתר הפצה"); אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: <http://maya.tase.co.il/>.

- 15.4. 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.
- 15.5. 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.
- 15.6. 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.
- 15.7. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה, הינו עד 10 ימים לאחר המועד הקובע.
16. **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.
17. **עיון במסמכים**
 ניתן לעיין בדוח מידי זה ובמסמכים הנזכרים בו במשרדי אפריקה השקעות, בדרך החורש 4, יהוד, בשעות העבודה המקובלות, עד למועד האסיפה.

בכבוד רב,

לאריסה כהן, עו"ד
 מזכירת החברה

מיתאר

אודות אפרים

להלן פרטים בקשר עם אפרירם, המקרקעין והפרויקט שמיועד לקום עליהם:

1. תחום הפעילות של אפרירם

תחום פעילותה של אפרירם הינו ייזום ובניה של פרויקט מגורים בישראל, אשר כולל שטחי מסחר בהיקפים שאינם מהותיים המיועדים למכירה.

2. השקעות בהון אפרירם ועסקאות במניותיה

בתקופה שהחל מהקמתה של אפרירם ועד למועד דוח זה, לא נעשו כל השקעות ו/או עסקאות במניותיה.

3. דיבידנדים

בתקופה שמיום 1.1.2013 ועד למועד דוח זה, אפרירם לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של אפרירם

4.1. כאמור לעיל, לאפרירם תחום פעילות אחד המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2014, שהינו פרויקט יחיד בתחום הבניה בישראל, בעיקרו למגורים ובחלקו למסחר, על המקרקעין. עם השלמת הפרויקט, מסירת הדירות בו וגמר התחייבויותיה, ולמועד דוח זה, בכוננת החברה לפעול לפירוקה של אפרירם.

4.2. להלן נתונים מתוך דוחותיה הכספיים של אפרירם (אלפי ש"ח):

בתחום הפעילות של אפרירם			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
23	151	126	רווח מפעולות רגילות
78,108	84,808	90,056	סך הנכסים
113,101	119,650	124,772	סך ההתחייבויות

להסברים בדבר השינויים בנתונים המובאים בסעיף זה לעיל, ראו הסברי הדירקטוריון המצורפים לדוחות הכספיים של אפרירם המצורפים **כנספח ב'** לדוח זה.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות אפרירם

בשים לב לכך שתחום הפעילות של אפרירם זהה לתחום הפעילות של החברה, הסביבה הכללית כמו גם השפעתם של גורמים חיצוניים הינם כמפורט בסעיף 6 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

בשים לב לכך שתחום הפעילות של אפרירם זהה לתחום הפעילות של החברה, המידע הכללי על תחום הפעילות הינו כמפורט בסעיף 7 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

7. מוצרים ושירותים

אפרירם מתמקדת בקידומו של הפרויקט. עם התקדמותו, אפרירם תחל במכירת הדירות שבבעלותה בפרויקט. אפרירם רכשה את זכויותיה במקרקעין באמצעות קבלת מימון בנקאי וכן ממקורות אשר העמידו לה בעלי מניותיה בדרך של הלוואת בעלים. כמו כן, אפרירם צפויה לממן את הקמתו של הפרויקט וזאת תוך התקשרות בהסכם ליווי בנקאי. למידע נוסף בקשר עם דרכי פעולה אלו, ראו בסעיף 8.1 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי לשנת 2013 של החברה אשר פורסם ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013572). המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

להלן מידע בקשר עם הפרויקט:

7.1 כללי

פרטים	סעיף
סומייל	שם הפרויקט
תל אביב	מיקום הפרויקט
זכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן: "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה ישירה	מבנה האחזקה בפרויקט
לאפרירם אין שותפים בזכויותיה במקרקעין. עם זאת, ישנם בעלי זכויות שונים במתחם. כמו כן, כאמור להלן, החברה התקשרה בהסכם עסקה משותפת בקשר עם המקרקעין.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
1997	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2023	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
2023	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
למועד זה טרם התקשרה אפרירם עם קבלן ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע
2018	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
זכות בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
לא	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
לא קיימות חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
לא רלבנטי	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
מימוש הזכויות במתחם מותנה, בין היתר, בביצוע פינויים מהמתחם.	נושאים מיוחדים

7.2 מצב תכנוני של המקרקעין

מצב תכנוני לפרויקט סומייל - חלקה של אפרירם, ליום 31.12.2014			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ ששטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	80	10,988	יחידות דיור-מתחם דרומי
		1,530	שטחי מסחר-מתחם דרומי
תוכנית המתחם הצפוני טרם אושרה למתן תוקף ועל כן מספר היחידות המוקצות לאפרירם הינו בגדר הערכה בלבד.	12	1,350.38	יחידות דיור-מתחם צפוני
	-	-	זכויות בניה בלתי מנוצלות

7.3 עלויות הקמה (אלפי ש"ח)

שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	שנת 2014		
40,784	40,784	40,784	40,784	עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,855	1,870	2,104	2,443	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
29,097	35,137	41,317	45,795	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
				סה"כ עלויות מצטברות	
71,736	77,791	84,205	89,022	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
			373,525	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
			727,532	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	

			116,844	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
			1,217,907	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
			-	שיעור השלמה (%) [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
			2023	מועד השלמת בנייה צפוי	

למועד דוח זה, אפרירם טרם התקשרה בהסכמי מכר בקשר עם הפרויקט. לאור זאת, במועד דוח זה לא קיימים לאפרירם נתונים בקשר עם ההכנסות והרווחיות הצפויות בפרויקט.

7.4 מימון הפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
38,138	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2014	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
38,138	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2013	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
38,138	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2012	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:		
1.1.2015	תאריך אישור הלוואה/ מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
38,138	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
0.5%+P	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
הריבית תיפרע ב-4 תשלומים בתחילת כל רבעון. הקרן תיפרע ב- 1.1.2016.	מועדי פירעון קרן וריבית:		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:		
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
לא רלבנטי	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
כמפורט בסעיף 5 להלן.	בטחונות:		

7.5. שעבודים

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2014	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
		דרגה שנייה	
	התחייבות אפרירם לבנק מובטחת במשכנתא ללא הגבלה בסכום על המקרקעין שנרכשו ע"י אפרירם, בשעבוד שוטף וקבוע ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק של אפרירם וכן בערבויות של בעלי המניות של אפרירם.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

8. לקוחות

בשים לב לשלב הראשוני של הפרויקט, לאפרירם אין למועד דוח זה לקוחות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בשים לב לאופיו של הפרויקט, החברה אינה צופה כי לאפרירם תהיה תלות במי מלקוחותיה, זאת לאור המספר הרב של רוכשי הדירות בפרויקט.

9. שיווק והפצה

בשים לב לשלב הראשוני של הפרויקט, אפרירם טרם החלה בפעולות שיווק והפצה. אולם, לאור קיומו של הסכם העסקה המשותפת, השיווק והמכירות בפרויקט צפויים להיעשות באמצעות החברה.

10. תחרות

בשים לב לכך שתחום הפעילות של אפרירם זהה לתחום הפעילות של החברה, המידע בדבר תחרות הינו כמפורט בסעיף 12 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

11. לאפרירם אין נכסים לא מוחשיים.

12. הון אנושי

לאפרירם אין עובדים. פעילותה מתבצעת על ידי החברה, וזאת מתוקפו של הסכם העסקה המשותפת.

13. **חומרי גלם וספקים**
- בשים לב לשלב הראשוני של הפרויקט, אפרירם התקשרה עד למועד דוח זה, עם יועצים בלבד. עם התקדמות הפרויקט והכניסה לשלב ביצועו ולאור קיומו של הסכם העסקה המשותפת, צפויה אפרירם להתקשר עם קבלנים במתכונת דומה למפורט בסעיף 15 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.
14. **מימון**
- בנוסף לאמור בסעיף 4 לעיל בדבר אופן מימון רכישת המקרקעין, אפרירם נוטלת הלוואות מבעלי מניותיה, וזאת לצורך מימון פעילותה השוטפת. לפרטים נוספים ראו סעיף 12 לעיל.
15. **מיסוי**
- לפרטים בדבר דיני המס החלים על אפרירם, ראו סעיף 18 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.
16. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**
- בשים לב לכך שתחום הפעילות של אפרירם זהה לתחום הפעילות של החברה, המידע בדבר סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם הינו כמפורט בסעיף 19 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.
17. **מגבלות ופיקוח על פעילות אפרירם**
- בשים לב לכך שתחום הפעילות של אפרירם זהה לתחום הפעילות של החברה, המידע בדבר מגבלות ופיקוח על פעילות אפרירם הינו כמפורט בסעיף 7.2 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.
18. **הסכמים מהותיים**
- בחודש נובמבר 2007 התקשרה אפרירם, יחד עם רמ-נח בע"מ (להלן: "רמ-נח") ומגדלי סומייל בע"מ (להלן: "מגדלי סומייל") בהסכם עסקה משותפת יחד עם החברה (להלן: "הסכם העסקה המשותפת"). בהתאם להסכם העסקה המשותפת, ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, יבוצע עבור העסקה המשותפת על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי שתוקם בהתאם להסכם העסקה המשותפת. תמורת הניהול כאמור תשלם העסקה המשותפת לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ.
- להשלמת התמונה יצוין, כי החברה מחזיקה ב- 57.5% מהון המניות של רמ-נח וכן ב- 50% מהון המניות של מגדלי סומייל.
19. **הליכים משפטיים**

בחדש יוני 2012 הוגשה תביעה כנגד אפרירם ושלושה נתבעים נוספים, בסכום של 10 מיליון ש"ח מצד מפעיל החניון על המקרקעין והמקרקעין הסמוכים להם, לאחר שסירב לדרישת הנתבעות לפנות את החניון ולהשיב לידיהן את החזקה במקרקעין ובמקרקעין הסמוכים. אפרירם והנתבעים הנוספים הגישו כתב הגנה וכן הגישו כתב תביעה שכנגד, בו תבעו ממפעיל החניון ושישה נתבעים נוספים שכנגד סכום של 5 מיליון ש"ח.

ביום 11.4.2013 קיבל בית משפט השלום בתל אביב את תביעת הפינוי כנגד מפעיל החניון. ביום 10.7.2013 פונה החניון.

ביום 13.8.2013 עתרה אפרירם להפסקת התובענה ובקשתה התקבלה בהחלטה מיום 12.11.2013 ובתביעה כנגד אפרירם הופסקה.

ביום 4.12.2014 ניתן פסק דין להסדר גישור אליו הגיעו הצדדים, לפיו מפעיל החניון ישלם לאפרירם ולנתבעים הנוספים סך של 150,000 ש"ח.

20. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת אפרירם להמשיך ולקדם את הקמתו של הפרויקט על המקרקעין. בהתאם, אפרירם צופה, כי תמשיך לנהל את הפרויקט, באמצעות החברה וזאת מכוחו של הסכם העסקה המשותפת.

21. דיון לגבי גורמי סיכון

בשים לב לכך שתחום הפעילות של אפרירם זהה לתחום הפעילות של החברה, המידע אודות דיון לגבי גורמי סיכון הינו כמפורט בסעיף 25 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד, אשר נכללו בדוח התקופתי. המידע האמור המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

דוחות כספיים ליום

31.12.2014

והסברי דירקטוריון

25 במרץ 2015

לכבוד
אפרירם בע"מ ("החברה")

הנדון: דוח זימון האסיפה של אפריקה ישראל מגורים בע"מ המיועד להתפרסם ביום 25 במרץ 2015

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בדוח זימון האסיפה שבנידון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרץ 2015 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אפרירם בערבון מוגבל

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014

אפרירם בערבון מוגבל
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2-3	מאזנים
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-15	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפרירם בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אפרירם בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב, 23 במרס 2015

מודיעין עילית | פתח תקווה | קרית שמונה | בני ברק | באר שבע | חיפה | ירושלים | תל אביב | 08-9744111 | 077-7784180 | 077-5054906 | 073-7145300 | 077-7784100 | 04-8680600 | 02-6546200 | 03-6386868



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אפרירם בערבון מוגבל
מאזנים (באלפי ש"ח)

31.12.2013 **31.12.2014** **ביאור**

299	747
<u>304</u>	<u>287</u>
<u>603</u>	<u>1,034</u>

רכוש שוטף:
 מזומנים ושויי מזומנים
 חייבים ויתרות חובה
 סך-הכל רכוש שוטף

<u>84,205</u>	<u>89,022</u>	3
---------------	---------------	---

רכוש בלתי שוטף:
 מקרקעין לבניה

<u><u>84,808</u></u>	<u><u>90,056</u></u>
----------------------	----------------------

<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>ביאור</u>	
			התחייבויות וגרעון בהון:
			התחייבויות שוטפות:
38,138	38,138	4	אשראי מתאגידים בנקאיים
<u>964</u>	<u>747</u>	5	זכאים ויתרות-זכות
<u>39,102</u>	<u>38,885</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לזמן ארוך:
<u>80,548</u>	<u>85,887</u>	6	בעלי מניות
		7	שעבודים והתחייבויות תלויות
			גרעון בהון:
1	1	8	הון מניות נפרע
<u>(34,843)</u>	<u>(34,717)</u>		הפסדים
<u>(34,842)</u>	<u>(34,716)</u>		
<u><u>84,808</u></u>	<u><u>90,056</u></u>		

משה שוב- דירקטור

מנחם בן משיח-
דירקטור

מיכאל חאייט- דירקטור

23 במרס 2015
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

אפרירם בערבון מוגבל
דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		
51	48	47	11 ג'	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>74</u>	<u>199</u>	<u>173</u>	9	הכנסות אחרות
<u>23</u>	<u>151</u>	<u>126</u>		רווח נקי

אפרירם בערבון מוגבל
דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים צבורים</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>
(34,842)	(34,843)	1
<u>126</u>	<u>126</u>	<u>-</u>
<u>(34,716)</u>	<u>(34,717)</u>	<u>1</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2014
שינויים במהלך שנת 2014:
רווח נקי
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים צבורים</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>
(34,993)	(34,994)	1
<u>151</u>	<u>151</u>	<u>-</u>
<u>(34,842)</u>	<u>(34,843)</u>	<u>1</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2013
שינויים במהלך שנת 2013:
רווח נקי
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

<u>סה"כ</u>	<u>הפסדים צבורים</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>
(35,016)	(35,017)	1
<u>23</u>	<u>23</u>	<u>-</u>
<u>(34,993)</u>	<u>(34,994)</u>	<u>1</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2012
שינויים במהלך שנת 2012:
רווח נקי
יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

אפרירם בערבון מוגבל
דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2013	31.12.2013	31.12.2014
------------	------------	------------

23	151	126
2	(301)	17
(62)	217	22
(37)	67	165

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי לפי דוח רווח והפסד
 התאמות בגין:

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות-זכות

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

השקעה במקרקעין (כולל הוצאות מימון שהווננו ושולמו
 בסך 1,470 אלפי ש"ח; 2013 - 1,855 אלפי ש"ח ; 2012 -
 2,185 אלפי ש"ח)

(2,201)	(1,911)	(1,955)
(2,201)	(1,911)	(1,955)

מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

אשראי מתאגיד בנקאי זמן קצר
 קבלת הלוואות מבעלי מניות, נטו

572	-	-
1,915	1,829	2,238
2,487	1,829	2,238

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

249	(15)	448
65	314	299
314	299	747

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה

נספח - פעילות שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
------------	------------	------------

506	406	313
3,932	4,425	3,101
-	178	32

הוצאות מימון לתאגיד בנקאי שהווננו וטרם שולמו
 הוצאות מימון לבעלי מניות שהווננו ולא שולמו

השקעה במקרקעין באשראי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

א. החברה נתאגדה ביום 14 בדצמבר 1997. בעלי המניות של החברה (להלן "בעלי ענין") הם:

רמגור השקעות בע"מ	-	40%
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	-	40%
גאולת הכרך בע"מ	-	20%

בתאריך 9 בדצמבר 1997 התקשרה החברה באמצעות בעלי ענין שלה, כמיסדיה ובנאמנות עבודה, בהסכם עם צד שלישי לרכישת זכויותיו במקרקעין המצויים ברחוב בן-סרוק בתל-אביב למטרות בניה וייזום בניית מגורים ושטחים מסחריים על אותם מקרקעין.

ב. לחברה גרעון בהון שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2014 - 34,716 אלפי ש"ח. גרעון זה מומן על ידי בעלי מניותיה, וכן גרעון בהון החוזר בסך של 37,851 אלפי ש"ח הנובע מהתחייבות החברה לתאגיד בנקאי. דירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את ההנחות והתחזיות לגבי האפשרויות לשיפור הון החברה וכן את המקורות האפשריים העומדים לרשות החברה וזאת בהתבסס על שווי מימוש, נטו של נכס המקרקעין הרשום בספרי החברה שהינו גבוה משמעותית מהעלות בספרים, תכניות החברה לבנות פרויקט מגורים ושטחים מסחריים על הקרקע צפויה להניב לחברה הכנסות ותזרים מזומנים חיובי. בהתאם לתוכניות אלו, מעריך דירקטוריון החברה למועד האישור הדוחות הכספיים, כי על אף הגרעון בהון בספרי החברה, ההפרש בין שווי מימוש נטו של הקרקע מול העלות בספרים הינו גבוה מהגרעון בהון וכן על בסיס ניסיון העבר יש באפשרות החברה למחזר את ההלוואה לזמן קצר הקיימת בספרי החברה ולקבל הלוואות חדשות להמשך מימון השקעותיה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. **אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):**

הדוחות הכספיים מציינים באופן מלא להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים.

ב. **עקרונות עריכת דוחות כספיים:**

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה (ראה ביאור 2(ד) להלן), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות.

ג. **הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים.

אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

להלן יתוארו הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

מלאי - החברה סוקרת את השווי מימוש נטו של המלאי ואת הדרישה בשוק למלאי בסוף כל תקופת דיווח.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח.

2. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

ה. הצמדה:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. הלוואות צמודות למדד נמדדות בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך המאזן צמודה למדד.

ו. שווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר נותרה תקופה קצרה לפרעון, עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

ז. התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר.

התחייבות פיננסית סווגה לקבוצה הבאה:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת הלוואות מבנקים, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין לעסקה. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ח. מלאי מקרקעין לבניה:

מלאי מקרקעין לבניה נמדד לפי עלות או שווי מימוש נטו (אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרוש לביצוע המכירה), כנמוך שבהם. עלות מלאי זה כוללת את כל עלויות הרכישה הישירות המזוהות וכן עלויות אשראי שהונו (ראה ביאור י' להלן).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. עלויות אשראי:

עלויות אשראי מוכרות כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט מקרים בהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים אז עלויות אלה מהוונות לעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. היוון עלויות אשראי כחלק מעלות נכס כשיר יחל כאשר יציאות בגין הנכס מתהוות, עלויות אשראי מתהוות וכן הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו הינן בתהליך. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק הפיתוח הפעיל, משעה החברה את היוון עלויות האשראי.

י. הפרשות:

הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל שמוטל על ידי ממשלות מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("אירוע מחייב"), כפי שזוהתה על ידי החקיקה. לפיכך החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק.

אפרירם בערבון מוגבל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מקרקעין לבניה:

א. הרכב:

<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>	
40,784	40,784	מקרקעין
2,104	2,443	עלויות תכנון ואחרות
<u>41,317</u>	<u>45,795</u>	עלויות מימון
<u>84,205</u>	<u>89,022</u>	

ב. הזכויות במקרקעין שנרכשו על ידי החברה הינן במקרקעין הידועים כחלקה מס' 26 בגוש 6213 במתחם "סמל" ת"א. שטח החלקה הרשום הכולל הינו 10,949 מ"ר והזכויות שנרכשו בחלקה זו מהוות 37.5% בחלקים בלתי מסוימים מכלל הזכויות בחלקה.

ג. במקרקעין מופעל חניון על פי הסכם שכירות. ראה ביאור 7ב'.

ד. המקרקעין רשומים על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

ה. על המקרקעין רשומה משכנתא - ראה ביאור 7א'.

ו. לקראת סוף שנת 2004 אושרה תכנית תא/2988 "מתחם סמל" (להלן: "התכנית המתארית") ת"א בשטח של כ-45 דונם שלחברה חלק ממנו. התוכנית המוצעת למתחם כוללת 970 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר ליחידה ו-18 אלפי מ"ר שטחי מסחר.

באמצע שנת 2013 אושרה למתחם "סמל דרום" תכנית מפורטת תא/מק/2988/א (להלן: "תכנית סמל דרום"), אשר תאפשר הוצאת היתרי בניה, לאחר מילוי תנאים. בתוכנית סמל דרום הוקצו לחברה כ-80.49 יח"ד וכ-1,530.55 מ"ר עיקרי למסחר. החברה יחד עם בעלי קרקע נוספים במתחם, התקשרה עם אדריכל ומתכננים נוספים ופועלת לקידום התכנון המפורט.

בשנת 2008 הופקדה תוכנית למתחם "סמל צפון". טרם אושרה תכנית מפורטת למתחם "סמל צפון".

ז. לחברה חבות בהיטל השבחה בסך כ-14,472 אלפי ש"ח, בגין התכנית המתארית, בהתבסס על שומת שמאי מכריע (נכון למועד הקובע 30.1.2005). בנוסף, ביום 18.12.2014 התקבלה החלטת שמאי מכריע ביחס לתכנית 2988א (תכנית מפורטת לסמל דרום), לפיה לחברה חבות בהיטל השבחה בסך כ-8,854 ש"ח (נכון למועד הקובע 17.7.2013).

ביאור 4 - אשראי מתאגיד בנקאי:

א. הרכב:

<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>	
38,138	38,138	הלוואות לזמן קצר

ב. ההלוואה מתחדשת כל שנה בתאריך ה-1 בינואר של כל שנה, בכפוף להסכמת הבנק, הריבית בשנת 2014 הינה פריים+1.5% (שנת 2013 פריים+1.7%) לאחר תאריך המאזן חודשה ההלוואה. בעלי המניות של החברה ערבים לבנק המלווה כל אחד לפי שיעור הבעלות שלו בחברה.

ג. שעבודים - ראה ביאור 7 א' להלן.

אפרירם בערבון מוגבל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - זכאים ויתרות - זכות:

הרכב:

<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>	
406	313	ריבית לשלם - תאגיד בנקאי
208	46	הוצאות לשלם
29	-	מוסדות
<u>321</u>	<u>388</u>	אחרים
<u>964</u>	<u>747</u>	

ביאור 6 - בעלי מניות:

ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% (2013 - זהה). טרם נקבעו מועדי הפרעון של ההלוואות מבעלי מניות, אך בעלי המניות לא ידרשו את פרעון ההלוואות לפני 1 בינואר 2016.

ביאור 7 - שעבודים והתחייבויות תלויות:

א. שעבודים:

התחייבות החברה לבנק מובטחת במשכנתא ללא הגבלה בסכום על המקרקעין שנרכשו על ידי החברה וכן בשעבוד שוטף וקבוע ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק של החברה.

ב. התחייבויות תלויות:

בחודש יוני 2012 הוגשה תביעה כנגד החברה וכנגד שלושה נתבעים נוספים בסכום של 10 מיליון ש"ח מצד מפעיל החניון שבבעלות החברה ואחרים לאחר שסירב לדרישת החברה לפנות את החניון ולהשיב לידי החברה את החזקה בו. החברה ויתר הנתבעים הגישו כתב הגנה וכן הגישו כתב תביעה שכנגד בו תבעו ממפעיל החניון ושישה נתבעים נוספים סכום של 5 מיליון ש"ח.

ביום 11 באפריל 2013 קיבל בית המשפט השלום בתל-אביב את תביעת הפינוי כנגד מפעיל החניון.

ביום 10 ביולי 2013 פונה החניון.

ביום 13 באוגוסט 2013 עתרה החברה להפסקת התובענה ובקשתה התקבלה בהחלטה מיום 12 בנובמבר 2013 והתביעה כנגד החברה הופסקה.

ביום 4 בדצמבר 2014 ניתן פסק דין להסדר גישור אליו הגיעו הצדדים לפיו מפעיל החניון ישלם לחברה וליתר הנתבעים סך של 150 אלפי ש"ח. חלק החברה הוא 56 אלפי ש"ח.

ג. החברה לנאמנות סומייל בע"מ הזכאית לזכויות ביחד, בין היתר, עם החברה במגרש 111 בתב"ע המפורטת סמל דרום (ראה ביאור 3 ו') (להלן - "המגרש") הגישה תביעה לבית המשפט לפירוק שיתוף במגרש, כנגד בעלת זכויות אחרת במגרש - קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (להלן - "הק.ג.מ"). החברה - אשר הינה זכאית להירשם כבעלים של 30.12% מהמגרש הנ"ל הודיעה לבית המשפט כי היא מסכימה לפירוק השיתוף במגרש בדרך של מכירת הזכויות למי מבעלי הזכויות השותפים אשר יציע את ההצעה הגבוהה ביותר, או לכל המרבה במחיר בכפוף לזכות סירוב שתינתן לבעלי הזכויות במגרש. אולם חלף פירוק הזכויות במגרש, ביום 25 במאי 2014 ניתן פסק דין למכירת זכויות בחלקת המקור של זכויות הק.ג.מ במגרש-חלקה 26 בגוש

אפרירם בערבון מוגבל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - שעבודים והתחייבויות תלויות- (המשך):

6213 ("החלקה") - למרבה במחיר (חלקה אשר הנה למעשה גם חלקת המקור לזכויות החברה במגרש). לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ניתנה החלטה לפיה נעתר בית המשפט לבקשת החברה ואחרים והורה על ביטול פסק הדין לפירוק הזכויות בחלקה וביטול את מינוי כונס הנכסים והליך ההזמנה להציע הצעות למכירת המקרקעין.

ביאור 8 - הון המניות:

הרכב הון המניות ליום 31 בדצמבר 2014 (31 בדצמבר 2013 זהה):

מונפק ונפרע		רשום	
ש"ח	מספר המניות	ש"ח	מספר המניות
1,000	1,000	29,000	29,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א

ביאור 9 - הכנסות אחרות:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
74	199	234
	-	(61)
74	199	173

הכנסות שכירות מחניון (ראה ביאור 3ג')
הקטנת הכנסות שכירות משנת 2013 (ראה סעיף ב')

ב. בשנת הדוח בעקבות אישור תב"ע מפורטת, (ראה ביאור 13), עלתה דרישה מצד בעלי חלקות אחרות במתחם כי משאושרה התוכנית גם הם זכאים להכנסות הנובעות מהפעלת החניון החל מחודש יולי 2013. בעקבות הדרישה הנ"ל שיעור הזכות של החברה מהכנסות החניון עשוי לרדת מ-28.5% ל-15% השפעת הירידה הנ"ל נרשמה כהקטנת הכנסות שכירות משנת 2013.

ביאור 10 – מסים על הכנסה:

שומות המס של החברה עד וכולל שנת המס 2010 נחשבות כשומות מס סופיות.

ביאור 11 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין:

- א. התחייבויות לבעלי מניות - ראה ביאור 6.
- ב. עלויות המימון כוללות הוצאות ריבית לבעלי מניות בסך של 3,101 אלפי ש"ח (שנת 2013 - 4,425 אלפי ש"ח, שנת 2012 - 3,932 אלפי ש"ח).
- ג. הוצאות הנהלה וכלליות כוללות דמי ניהול לבעל מניות בסך של 33 אלפי ש"ח (שנת 2013 - 32 אלפי ש"ח, שנת 2012 - 35 אלפי ש"ח).

ד. התקשרויות:

1. החברה התקשרה עם עו"ד שהוא בעל ענין ועם עורכי דין אחרים למתן שירותים מקצועיים לחברה. קיימת מחלוקת בין בעלי המניות בדבר ההתקשרות עם עורכי הדין האחרים. בתמורה זכאים עורכי הדין לקבל שכר טרחה בגובה של 1.75% מסכום התמורה שישולם בכל העסקאות של מכר שטחים בנויים שיבוצעו על ידי החברה.
2. החברה התקשרה בעסקה משותפת עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ, רמ-נח בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ- חברות קשורות בבעלי ענין להקמה משותפת של "פרויקט סמל" במתחם סמל, בניהולה של אפריקה ישראל מגורים בע"מ בתמורה זכאית אפריקה מגורים בע"מ תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ.

ביאור 12 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי נאות של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים התחייבות לתאגיד בנקאי, חייבים וזכאים שונים והתחייבויות לזמן ארוך מבעלי ענין. שווים הנאות של המכשירים הפיננסיים האמורים זהה, או קרוב לערך בו הם מוצגים בדוחות הכספיים.

ב. סיכוני ריבית:

לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים הישראלי המהווה בסיס לחישוב הריבית בהתחייבויותיה לבנקים.

הסברי דירקטוריון החברה על מצב ענייני אפרירם

1. אפרירם הינה חברה אשר כל פעילותה הינו החזקת בזכויות במקרקעין וקידומו של פרויקט למגורים ומסחר עליהם (להלן: "הפרויקט"). בשים לב לכך, לתאריך הדוח אפרירם הינה חברה ללא פעילות עסקית ו/או מסחרית של ממש, שכן כל עוד לא הוחל בהקמתו ושיווקו של הפרויקט, פעילותה מוגבלת להשקעה ותכנון הפרויקט.

2. להלן נתונים מתוך דוחותיה הכספיים של אפרירם:

נתונים כספיים מדוחות אפרירם (באלפי ש"ח)			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
23	151	126	רווח מפעולות רגילות
78,108	84,808	90,056	סך הנכסים
113,101	119,650	124,772	סך ההתחייבויות

2.1. הרווח של אפרירם נובע מהכנסות בגין הסכם השכירות להפעלת חניון הפועל על המקרקעין, בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות, בסכומים שאינם מהותיים לאפרירם (כ- 100 אלף ש"ח רווח בשנה).

2.2. השינוי בסך נכסים בין יום 31.12.2013 ליום 31.12.2014, בשיעור של כ- 7%, נובע בעיקרו מ:

2.2.1. היוון שווי המקרקעין בגין עלויות מימון עם רכישת המקרקעין בסך של כ- 4,478 אלפי ש"ח.

2.2.2. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 448 אלפי ש"ח.

2.2.3. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ- 17 אלפי ש"ח.

2.2.4. היוון שווי המקרקעין בגין עלויות תכנון בסך של כ- 339 אלפי ש"ח.

2.3. השינוי בסך נכסים בין יום 31.12.2012 ליום 31.12.2013, בשיעור של כ- 9%, נובע בעיקרו מ:

2.3.1. היוון שווי המקרקעין בגין עלויות מימון עם רכישת המקרקעין בסך של כ- 6,180 אלפי ש"ח.

2.3.2. גידול בגין עלויות אחרות מהוונות למקרקעין בסך של 234 אלפי ש"ח.

2.4. השינוי בסך התחייבויות בין יום 31.12.2013 ליום 31.12.2014, בשיעור של כ- 5%, נובע בעיקרו מ:

גידול בגין הלוואות שהעמידו בעלי המניות לאפרירם, בסך של כ- 2,238 אלפי ש"ח בתוספת ריבית שנצברה בשנת 2014 בסך של כ- 3,101 אלפי ש"ח (ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%).

2.5. השינוי בסך ההתחייבויות בין יום 31.12.2012 ליום 31.12.2013, בשיעור של כ- 6%, נובע בעיקרו מ:

גידול בגין הלוואות שהעמידו בעלי המניות לאפרירם, בסך של כ- 1,829 אלפי ש"ח בתוספת ריבית שנצברה בשנת 2013 בסך של כ- 4,425 אלפי ש"ח (ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%).

הערכת שווי

המקרקעין

24.3.2015

לכבוד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
רו"ח אהרון פרנקל, סמנכ"ל כספים

הנדון: הערכת שווי מקרקעין – היעדר שינויים והסכמה להכללה

ביום 28.8.2014, מסרנו את חוות דעתנו, בתוקף ליום 1.8.2014, בקשר עם שווי המקרקעין המהווים 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213 (להלן: "הערכת השווי").
הרינו לאשר, כי לאור האינדיקציות האיכותיות והכמותיות הידועות לנו, הגענו לכלל דעה שלא חל שינוי בשווי המקרקעין כמפורט בהערכת השווי, ומכל מקום, בשים לב לשינויים בתנאי השוק ממועד התוקף של הערכת השווי כאמור ולמועד מכתבנו זה, הרי שאין יסוד להעריך שמחיר המקרקעין ירד.
בנוסף, אנו נותנים בזאת את הסכמתנו לכלול את הערכת השווי ואת מכתבנו זה, בדוח מידי של החברה אשר יפורסם במערכת המגנ"א.

ועל זאת באתי על החתום,


יורם ברק - שמאי מקרקעין

28/8/14

לכבוד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
רו"ח אהרון פרנקל - סמנכ"ל כספים

רח' החורש 4 יהוד

,א.נ.

הנדון : תקציר הערכת שווי מקרקעין

חלק חלקה 26 בגוש 6213

חלק מ"מתחם סומייל"

רח' בן סרוק, תל אביב

1. מטרת חוות הדעת:

- 1.1 בהתאם לבקשתכם, להלן הערכת שווי השוק של חלק חברת אפרירם בנכס שבנדון, למטרת רכישת מניות חברת אפריקה ישראל השקעות בע"מ בחברת אפרירם, שבבעלותה הנכס הנדון.
- 1.2 הגדרת שווי השוק של הנכס בהערכה זו :
התמורה הכספית הסבירה הצפויה במקרה של עסקת מכר בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בתנאי השוק השוררים כיום, וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק ושיעבוד.

2. פרטי השכלתי ונסיוני המקצועי :

- תואר ראשון בכלכלה מהמחלקה לכלכלה באוניברסיטה העברית בירושלים משנת 1988.
- תואר בלימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל-אביב משנת 1990.
- התמחות בשמאות מקרקעין במשרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין / לשכת מחוז תל אביב והמרכז בשנים 1989-1991.
- הסמכה כשמאי מקרקעין ממועצת השמאים במשרד המשפטים בפברואר 1992 (מספר רשיון - 294).
- כלכלן ושמאי מקרקעין ומנהל מדור בדיקת פרויקטים בבנק המזרחי המאוחד בע"מ -
חטיבה עסקית, סקטור נדל"ן ובנייה - בשנים 1990-1997.
- שמאי מקרקעין עצמאי, ובעל משרד לשמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי - משנת 1995 ועד היום.
- במסגרת עבודתי הערכתי נכסים בסדרי גודל דומים לשווי הנכס הנדון ועד כ-3 מיליארד ש"ח, ובכלל זה:
קניון גבעתיים, קניון "שער הצפון" (מתחם איקאה בקרית אתא), מתחמי מגורים ומלונאות בעיר בת ים
תכנית בי/450 ותכנית בי/1410, מתחם קרקע בצפון תל אביב בתחום תכנית תא/3700, מגרש מגורים
ומסחר ברמת גן, מתחם קרקע בדרום שכונת רמת אפעל ברמת גן, מתחם קרקע ביעוד מגורים ומסחר
בדרום גבעת שמואל בתחום תכנית ממ/3154.

3. **בסיס נתונים להערכת שווי המקרקעין**

לצורך הערכת השווי הסתמכתי על הנתונים שלהלן:

- נסחי רישום מקרקעין.
- הסכם שכירות החניון.
- מסמכי תכניות בנין עיר מאושרים ומופקדים.
- שומה מכרעת להיטלי השבחה.
- שומת ועדה להיטל השבחה.
- נתוני עסקאות מכר מאתר רשות המיסים.

4. **תאריך קובע לחוות הדעת:**

1 באוגוסט 2014 – שהינו תאריך הביקור בנכס.

עורך הביקור – יורם ברק – הח"מ.

5. **פרטי הנכס:**

גוש: 6213
חלקה: 26
שטח החלקה: רשום- 10,949 מ"ר
חלק הנכס בחלקה: 37.5%
שטח הנכס: 4,106 מ"ר קרקע
מיקום: רח' בן סרוק, תל אביב.

6. **זכויות מוערכות:**

זכות בעלות.

7. **תאור הסביבה:**

הסביבה – "מתחם סומייל" המצוי במרכז תל אביב.

גבולות המתחם:

מצפון - רח' ז'בוטינסקי

מדרום - רח' ארלוזורוב

ממערב - רח' אבן גבירול

ממזרח – רח' בן סרוק

המתחם בשטח כ-50 דונם.

הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת של מגורים ומסחר.

בשטח המתחם בנויים מגדל המאה (מסחר ומשרדים) בית הכנסת היכל יהודה ומבני מגורים חד ודו

קומתיים המיועדים לפינוי.

9. מצב משפטי :

9.1 רישום

ע"פ מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב מתאריך 12/11/13, הנכס הנדון רשום כדלקמן :

גוש : 6213
חלקה : 26
שטח : 10,949 מ"ר
בעלים : אפרירם בע"מ (375/1000), מגדלי סומייל בע"מ (2/8), קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (3/8)

משכנתאות : לטובת בנק הפועלים ללא הגבלת סכום על הבעלות של אפרירם בע"מ לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על הבעלות של מגדלי סומייל בע"מ

הערות : הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 23/3/72 בשטח 686 מ"ר.
הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 23/5/74 .
הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 14/7/77 על שטח של 150 מ"ר
הפקעה לפי סעיף 19 מיום 16/12/82.
הפקעה לפי סעיף 19 מיום 27/5/90 על שטח של 400 מ"ר
הפקעה לפי סעיף 19 מיום 15/10/91 על שטח של 270 מ"ר
הפקעה לפי סעיף 19 מיום 24/10/91 על שטח של 866 מ"ר
הערה על אתר עתיקות

9.2 הסכם שכירות חניון

ע"פ הסכם שכירות מתאריך 9/3/13 בין רם נח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ, קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (להלן : "המשכיר") לבין יהלום ניהול ואחזקת חניונים בע"מ (להלן : "השוכר"), הושכר הנכס הנדון בתנאים העיקריים שלהלן :

הנכס : חלקים מחלקות 25 ו-26 בגוש 6213
מטרת השכירות : הפעלת חניון ציבורי לכלי רכב
תקופת השכירות : 12 חודשים החל מתאריך 10/7/13
דמי שכירות : 130,000 ₪ + מע"מ לחודש¹
היטל השבחה : עד 100,000 ₪ לשנה בגין שימוש חורג יחול על השוכר
בין 100,000 ₪ ל- 200,000 ₪ יחול על המשכיר
מעל 200,000 ₪ יחול על השוכר

¹ כפי שנמסר לי חלק אפרירם הינו 76%.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין כלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

10. מצב תכנוני

10.1 תכניות בנין עיר מאושרות ותקפות:

(א) תכנית מתאר 2988

דבר אישור התכנית למתן תוקף פורסם ב.פ. 5367 מתאריך 15/1/05.

להלן עיקרי התכנית:

שטח התכנית: 45 דונם

נתוני המגרשים הסחירים:

יעוד	מגרש	שטח	ז.ב. עיקרי (מ"ר)			
			סה"כ	מגורים	מסחר	ציבורי
מגורים מיוחדים	11	8,320 מ"ר	70,040	56,540	12,500	1,000
עם חזית מסחרית	12	10,790 מ"ר	52,960	47,960	3,500	1,500
מגורים מיוחדים	41	930 מ"ר	2,500	2,200		

זכויות בניה נוספות: עד 5,000 מ"ר עיקרי עבור עד 45 יח"ד, במידה שהועדה המקומית שוכנעה כי

מימושם נחוץ להשלמת הפינויים במתחם.

מגורים מיוחדים עם חזית מסחרית - 40 קומות ועד מ-200 מ' מעל פני הים גובה:

מגורים מיוחדים - 8 קומות - ועד 52 מ' מעל פני הים

כל שטח התכנית מסומן לאיחוד וחלוקה. איחוד וחלוקה:

כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו את פינויים:

החלקה הרשומה על שמו.

הפינוי הינו תנאי לקבלת היתר בניה בגין זכויותיהם במגרשים חדשים.

התכנית קובעת שלביות בפינויים.

(ב) תכנית מתאר מפורטת 2988 א' (למתחם הדרומי)	
דבר אישור התכנית למתן תוקף פורסם בי.פ. 6620 מתאריך 2/7/13.	
להלן עיקרי התכנית:	
התכנית חלה על השטח הדרומי של המתחם.	
שטח התכנית 24.366 דונם.	
הקצאה מיועדת לנכס:	301229/1000000 חלקים ממגרש 111,
שהם 80.49 יח"ד + 1,530.55 מ"ר מסחרי.	
שטח מגרש מס' 111:	4,370 מ"ר
יעוד:	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
שימושים:	מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי ומוסדות ציבור, חניה וכו'.
זכויות בניה עיקרי במגרש 111 ¹ :	עילי – 31,610 מ"ר (מגורים + מסחר + מבנים לצרכי ציבור)
	תת קרקעי מסחרי – 2,261 מ"ר, ציבורי – 500 מ"ר
כמות יח"ד במגרש 111:	257 יח"ד ²
קומות:	50 קומות ועד 200 מ' מעל פני הים, מעל 6 קומות מרתף.
תנאים להיתר בניה:	הבטחה וביצוע הפינויים
	הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק
	מתן כתב שיפוי והתחייבות תשלום דרישות קודמות ככל שנדרשו לפי
	סעיף 197 בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתכנית.
תנאי לאכלוס:	ביצוע הפינויים וביצוע המנהרה
חניה:	1.5 חניות/יח"ד
נספח פינויים:	בנכס הנדון לא קיימים מחזיקים.
	בהתאם לשלביות הפינויים לא ניתן לסיים הבניה ללא פינוי והריסת
	כל המתחם הדרומי.

¹ סך שטח עיקרי עילי ותת קרקעי בתכנית – 80,291 מ"ר
סך שטח עיקרי למסחר ע"פ טבלת ההקצאה – 12,800 מ"ר -
שטח עיקרי ציבורי 1,000 מ"ר -
יתרת שטח עיקרי למגורים - 66,491 מ"ר
כמות יח"ד 534 יח"ד/
שטח זכויות בניה עיקרי ממוצע ל-1 יח"ד - 124.5 מ"ר
² הכמות שונתה בטבלת ההקצאה ל- 267 יח"ד



10.2 תכנית מופקדת (למתחם הצפוני)

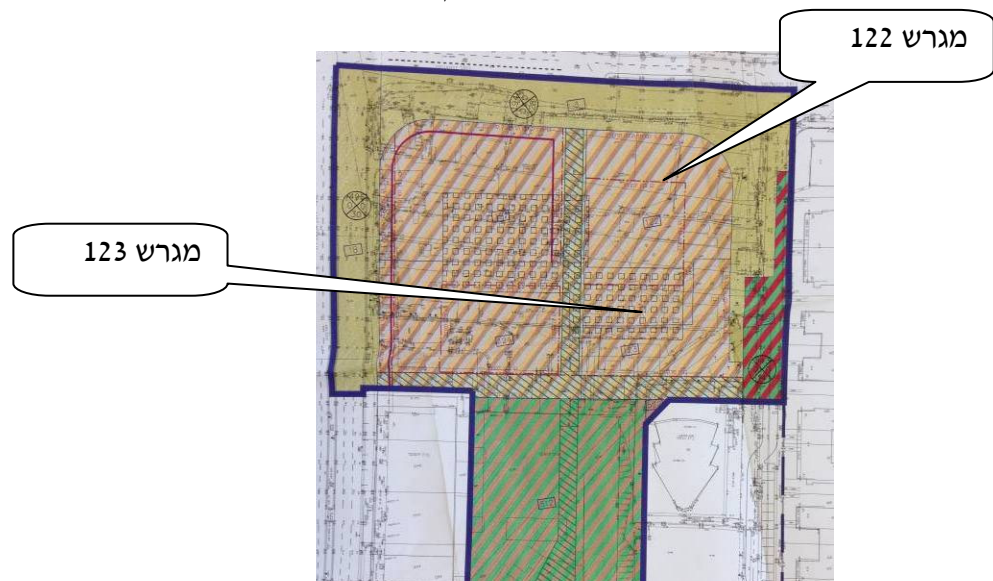
תכנית המתחם הצפוני תא/מק/2988 ב' שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. 5786 מתאריך 16/3/08.
להלן עיקרי התכנית:

התכנית קובעת 4 מגרשים סחירים המכילים 436 יח"ד.

ע"פ טבלת ההקצאה לנכס הנדון מוקצים:

במגרש 122 - 3.21 יח"ד (123.6 מ"ר עיקרי ל-1 יח"ד) במגרש המכיל 174 יח"ד.

במגרש 123 - 9 יח"ד (89 מ"ר עיקרי ל-1 יח"ד) במגרש המכיל 24 יח"ד.



11. גורמים, שיקולים ועקרונות באומדן השווי:

- באומדן שווי השוק של הנכס הובאו בחשבון הגורמים, השיקולים והעקרונות שלהלן:
- 11.1 מיקום אזור הנכס במרקם הכללי של העיר תל אביב ומיקומו הספציפי של הנכס באזור.
 - 11.2 העובדה שהמתחם המכיל את הנכס כלל אינו מפותח, אך מצוי בסמיכות לתשתיות אזרחיות.
 - 11.3 מהות הנכס: זכויות בניה למגורים ולמסחר כדלקמן -
במגרש 111 במתחם דרומי – קרקע ל-80.49 יח"ד + 1,530.55 מ"ר מסחר
במגרשים 122 ו-123 במתחם צפוני – קרקע לכ-12.2 יח"ד.
 - 11.4 העובדה שהמתחמים והנכס אינם זמינים כיום לבניה עקב אי עמידה בתנאים:
מתחם דרומי- אי עמידה בתנאים להוצאת היתר בניה ובכלל זה ביצוע פינויים.
מתחם צפוני – טרם אושרה תכנית מפורטת וטרם בוצעו פינויים.
 - 11.5 שווי השוק של הנכס יוערך ב-2 שיטות הערכה:
(א) שיטת ההשוואה – בהתבסס על עסקת מכר של מגרש "הגימנסיה" ברח' בן שפרוט במרחק של כ-100 מ' מהנכס הנדון, בהתאמות הנדרשות.
(ב) שיטת הערך השיורי – בהתבסס על עסקאות מכר של דירות חדשות במגדל רמז, מגדל הגימנסיה, מגדל סוטיץ ופרוייקט אנטוקולסקי ושל חנויות ברח' אבן גבירול, בהתאמות הנדרשות.
 - 11.6 בתחשיב אומדן שווי הנכס הובאה בחשבון הפחתה בגין השהייה עד לזמינות המגרשים לבניה וכן הפחתה למושע.
 - 11.7 באומדן תקופת ההשהיה הובא בחשבון כי קיים בתב"ע מנגנון של פיצוי הבעלים בגין פינוי פולשים בדרך של תוספת זכויות בניה.
 - 11.8 הונח כי חלק הנכס המצוי במתחם הצפוני – הינו פנוי או לחילופין מוחזק ע"י שוכרים בשכירות חופשית לטווח קצר.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

12. נתוני השוואה לאומדן שווי דירות גמורות

(א) להלן נתוני עסקאות מכר של דירות חדשות במגדלים סמוכים לנכס הנדון:

פרוייקט	תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח (מ"ר) פנימי	סוג דירה	קומה	כתובת	חלקה/גוש
		ל-1 מ"ר פנימי	סה"כ					
מגדל רמז	27/8/13	₪ 47,931	₪ 7,189,650	150	4.5	10	רמז 4	6213/1263
מגדל הגימנסיה	2/7/12	₪ 45,565	₪ 4,556,460	100	4		בן שפרוט 2	6213/1454
מגדל סוטין	26/1/14	₪ 51,469	₪ 4,169,000	81	3	13	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	16/1/14	₪ 59,488	₪ 6,484,200	109	4	16	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	29/12/13	₪ 60,606	₪ 8,000,000	132	5	17	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	17/9/13	₪ 48,619	₪ 5,299,470	109	4	9	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	27/8/13	₪ 53,530	₪ 5,353,000	100	3	11	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	21/8/13	₪ 48,183	₪ 5,252,000	109	4	10	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	12/8/13	₪ 51,510	₪ 5,151,000	100	3	10	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	8/7/13	₪ 49,220	₪ 5,365,000	109	4	11	סוטין 29	6217/646
מגדל סוטין	7/8/13	₪ 43,349	₪ 4,725,000	109	4	7	סוטין 29	6217/646
	<u>20/8/13</u>	<u>₪ 50,900</u>	<u>₪ 5,595,000</u>	<u>109.8</u>	<u>3.9</u>	<u>11.4</u>		<u>ממוצע</u>

(ב) להלן נתוני עסקאות מכר של דירות בבניה מרקמית בסמוך לנכס:

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח (מ"ר) פנימי (A)	סוג דירה	קומה	כתובת	חלקה/גוש
	ל-1 מ"ר פנימי (E=D/C)	סה"כ (D)					
3/6/13	₪ 47,000	₪ 4,700,000	100	3	2	אנטוקולסקי 5	6217/678
5/5/13	₪ 40,476	₪ 5,100,000	126	3	2	אנטוקולסקי 5	6217/678
28/3/13	₪ 41,950	₪ 4,195,000	100	3	2	אנטוקולסקי 5	6217/678
<u>2/5/13</u>	<u>₪ 43,100</u>	<u>₪ 4,665,000</u>	<u>109</u>	<u>3</u>	<u>2</u>		<u>ממוצע</u>

(ג) **ניתוח הנתונים**

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובערוב השימושים בנכס הנדון - סביר יהיה להעריך שווי 1 מ"ר בנוי פנימי (מגלם מרפסות) בנכס כדלקמן:

במגדל בקומה ממוצעת לפי 45,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ

בבניה המרקמית לפי 38,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
 ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

13. נתוני השוואה לאומדן שווי קרקע

להלן נתוני עסקת מכר של מגרש "הגימנסיה" ברח' בן שפרוט:

תאריך עסקה	מחיר מכירה - ללא מע"מ			חלק נמכר (C)	שטח פנימי (B)	שטח ממ"ד (A)	שטח עיקרי ל-1 (A)	שטח מגרש (A)	שטח חלקה/גוש	
	ל-1 יח"ד (F=D/(A*C))	ל-1 מ"ר פנימי (E=D/(B*C))	סה"כ ללא מע"מ (D)							
23/3/10	₪ 2,824,241	₪ 20,540	₪ 305,018,000	100%	14,850	1,350	13,500	108	1,737	6213/1454

ע"פ הנתון לעיל, ובהתחשב במועד העסקה, וסוג הרוכשים (קבוצת רכישה), במיקום הנכס ובערוב השימושים בו, סביר להעריך שווי קרקע ל-1 מ"ר זכויות בניה פנימי למגורים בנכס במגדל ובבניה מרקמית בסך 18,000 ₪/יח"ד (לא כולל מע"מ

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

14. נתוני השוואה לאומדן שווי מסחר כגמור ומושלם

(א) להלן נתוני עסקאות מכר של חנויות ברח' אבן גבירול:

תאריך עסקה	מחיר מכירה לא כולל מע"מ		שטח (מ"ר) פנימי	כתובת	חלקה/גוש
	ל-1 מ"ר פנימי	סה"כ			
30/1/13	₪ 43,987	₪ 14,075,815	320	אבן גבירול 71 - גן העיר	6953/91
18/12/12	₪ 44,444	₪ 800,000	18	אבן גבירול 160	6213/457
20/1/13	₪ 43,056	₪ 775,000	18	אבן גבירול 101	6214/151
6/12/12	₪ 29,592	₪ 1,450,000	49	אבן גבירול 93	6951/95
7/7/13	₪ 45,833	₪ 1,100,000	24	אבן גבירול 65	6111/520
<u>9/2/13</u>	<u>₪ 41,400</u>	<u>₪ 3,640,200</u>	<u>85.8</u>		<u>ממוצע</u>

(ב) ניתוח הנתונים

ע"פ הנתונים לעיל:

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, בגודלו ובהיותו מתוכנן ב-2 קומות מסחר, סביר יהיה להעריך שווי 1 מ"ר מסחר בנוי פנימי בנכס לפי 32,000 ₪/מ"ר.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

15. תחשיבים לאומדן השווי

15.1 שווי חלק הנכס במתחם הדרומי

מרכיב מוערך	כמות יח"ד	כמות שטח פנימי	שווי ל-1 מ"ר	סה"כ שווי
ז.ב. למגורים	80.5 יח"ד	10,988 מ"ר	15,500 שח/מ"ר	170,315,408 ₪
ז.ב. למסחר		1,530.55 מ"ר	12,600 שח/מ"ר	19,284,930 ₪
סיכום ביניים				
מקדם הפחתה למושע				
95%				
<u>סה"כ שווי הנכס כזמין לאחר תשלום היטל השבחה</u>				
180,120,321 ₪				
היטל השבחה בגין תכנית 2988 - עפ"י שומה מכרעת (ממודד)				
-15,204,949 ₪				
היטל השבחה בגין תכנית 2988 א' - עפ"י שומת ועדה מקומית ¹				
-13,394,538 ₪				
חלק יחסי במטלות ציבוריות				
-1,386,775 ₪				
<u>שווי חלק הנכס במתחם הדרומי כזמין לפני תשלום היטל השבחה</u>				
150,134,060 ₪				
מקדם דחיה עד לביצוע פינויים (3 שנים בריבית 6%)				
84%				
<u>שווי חלק הנכס במתחם הדרומי</u>				
126,060,000 ₪				
היוון דמי שכירות מהחניון עד לזמינות המגרש (3 שנים בריבית 6%)				
-3,248,000 ₪				
<u>סה"כ שווי חלק הנכס במתחם הדרומי</u>				
<u>129,308,000 ₪</u>				

15.2 שווי חלק הנכס במתחם הצפוני

מרכיב מוערך	כמות יח"ד	כמות שטח פנימי	שווי ל-1 מ"ר	סה"כ שווי
ז.ב. למגורים	12.2 יח"ד	1,350.38 מ"ר	15,500 שח/מ"ר	20,930,906 ₪
מקדם הפחתה למושע				
85%				
<u>סה"כ שווי הנכס כזמין לאחר תשלום היטל השבחה</u>				
17,791,270 ₪				
היטל השבחה בגין תכנית 2988 - עפ"י שומה מכרעת				
-1,513,691 ₪				
היטל השבחה צפוי בגין תכנית 2988 ב' (אומדן הח"מ)				
-2,459,000 ₪				
חלק יחסי במטלות ציבוריות				
-62,871 ₪				
<u>שווי חלק הנכס במתחם הצפוני כזמין לפני תשלום היטל השבחה</u>				
13,755,708 ₪				
מקדם דחיה עד לאישור תב"ע מפורטת + ביצוע פינויים				
(6 שנים בריבית 6%)				
70%				
<u>שווי חלק הנכס במתחם הצפוני</u>				
9,700,000 ₪				

15.3 סיכום שווי

129,308,000 ₪
9,700,000 ₪
139,010,000 ₪

שווי חלק הנכס במתחם הדרומי
שווי חלק הנכס במתחם הצפוני
סה"כ שווי הנכס

(1) אם וכאשר השומה המכרעת תשנה את היטל השבחה ביחס לסכום שנדרש ע"י הועדה המקומית - יש לעדכן השומה בהתאם

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

16. שומה

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, מצבו, אפשרויות ניצולו וכן כל שאר הגורמים והשיקולים כאמור וכמפורט לעיל - מנחים אותי הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי סביר יהיה לאמוד את שווי השוק של הנכס הנדון, בסך:

₪ 139,010,000

17. התאמת השווי למצב של רכישת מניות בחברת אפרירם

- 17.1 ברכישת מניות בחברה הנ"ל יש להביא בחשבון את חבות מס הכנסה הרובצת על הרווח התאורטי הקיים בגין הפרש בין עלות רכישת הנכס (ממודדת) לבין שווי השוק הנוכחי.
- 17.2 ברכישת מניות בחברה הנ"ל יש להביא בחשבון את סך האשראי הבנקאי נטו של חברת אפרירם העומד על סך של 38.279 מיל' ₪ לתאריך 4/9/14.

ועל זאת באתי על החתום,


יורם ברק - שמאי מקרקעין