

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

("החברה")

## מהות האירוע: הסכם לרכישת השותף בגבעת שמואל

החברה מודיעה, כי ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו (להלן: "הזכויות") של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (להלן: "גבעת שמואל" ו-"השותף", בהתאמה), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. בהתאם להוראות ההסכם, רכשה החברה את הזכויות, הכוללות הן את מלוא החזקותיו של השותף בגבעת שמואל והן את הלוואות הבעלים אשר העמיד לחברה שיתרתה (כולל ריבית) מסתכמת, במועד ההסכם, לסך של כ-59 מיליון ש"ח, זאת בתמורה לסך כולל של 157.5 מיליון ש"ח.

רכישת הזכויות התבצעה על ידי החברה באמצעות מקורותיה העצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי (לרבות הגדלת מסגרת אשראי בגבעת שמואל).

במסגרת זו, התקשרה גבעת שמואל עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), בהסכם להגדלת אשראי, בגין יתרת הקרקע שאינה בהסכם ליווי, עד לסך של 239 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), אשר יישא ריבית בשיעור שנתי על בסיס הפריים בתוספת מרווח. בנוסף, גבעת שמואל התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת כתב התחייבות, בהתחייבויות המקובלות בעת העמדת מסגרת אשראי ובכלל אלה להימנע מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיוצא באלה.

בנוסף, החברה הגדילה את ערבותה לטובת גבעת שמואל, כלפי הבנק המממן את גבעת שמואל, עד לסכום של 800 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות גבעת שמואל ראו סעיף 8.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016 וביאור ה'10 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2016, אשר נכללו בדוח התקופתי לשנת 2016 של החברה שפורסם ביום 14.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-024204). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, יאוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בחברה, והמעבר מאחזקה של גבעת שמואל כחברה כלולה והצגתה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני לאיחודה של גבעת שמואל בספרי החברה, נדרשת החברה לבצע מדידה לפי שווי הוגן של השקעתה בגבעת שמואל, לצורך איחוד נכסיה והתחייבויותיה של גבעת שמואל בספרי החברה לפי שווים ההוגן ליום

ההתקשרות בהסכם. לאור זאת, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי 2017, רווח נקי המוערך, באופן ראשוני, בטווח שבין 50 מיליון ש"ח ל- 70 מיליון ש"ח. מדידה זו טרם הסתיימה. החברה ממשיכה לבחון את ההשלכות החשבונאיות של ההתקשרות בהסכם, כאמור לעיל, ועל כן, היקף הרווח המוערך כאמור הינו מידע צופה פני עתיד ומתבסס על הערכה ראשונית בלבד. לפיכך, אין זה מן הנמנע, כי יחולו שינויים בנתונים המצוינים לעיל וכי הרווח הנקי שיירשם על ידי החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי 2017 יהיה שונה מהמובא לעיל.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**  
**נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל**