

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 29.8.2023

הנדון: דוח בדבר כינוס אסיפה מיוחדת

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"). אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדת להודיע על כינוס אסיפה מיוחדת, שתיערך ביום ג' ה-10.10.2023, בשעה 15:00 במשרדי ב"כ החברה, וקסלר ברגמן ושות', עורכי-דין, ברחוב יהודה הלוי 23, תל אביב.

1. על סדר היום:

1.1 אישור התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "הסכם לפידות" ו-"לפידות, בהתאמה), מכוחו תעניק לפידות לחברה: (א) שירותי דירקטורים בתמורה לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות הגמול; ו- (ב) השירותים הנוספים (כהגדרתם להלן) בתמורה לסכום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023, והכל כמפורט בסעיף 2 להלן.

ההחלטה שבסעיף 1.1 זה תיקרא להלן: "החלטת הסכם לפידות".

החלטת הסכם לפידות אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023.

1.2 אישור התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס בע"מ

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם דניה סיבוס בע"מ, חברה בשליטתה של לפידות (להלן: "הסכם דניה" ו-"דניה סיבוס"), מכוחו תעניק דניה סיבוס לחברה את שירותי דניה (כהגדרתם להלן) בתמורה לסכום רבעוני בסך של 113,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023, והכל כמפורט בסעיף 3 להלן.

ההחלטה שבסעיף 1.2 זה תיקרא להלן: "החלטת הסכם דניה סיבוס".

החלטת הסכם דניה סיבוס אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023.

1.3 חידוש תוקפו של כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, נושא משרה ובעל שליטה בחברה

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את חידוש תוקפו של כתב התחייבות לשיפוי מאת החברה למר יעקב לוקסנבורג, בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה, והכל כמפורט בסעיף 4 להלן, ובהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים המצורף כנספח א' לדוח זה (להלן: "כתב השיפוי").

מובהר, כי נוסח ותנאי כתב השיפוי זהים לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.11.2016, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה וכן כפי שאושר למר לוקסנבורג במסגרת האסיפה הכללית של החברה ביום 13.9.2020, והכל כמפורט בסעיף

4.3 להלן. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 27.10.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-068370) וכן הדוחות המיידיים שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 וביום 13.9.2020 (מס' אסמכתאות: 2021-01-085707 ו- 2020-01-100662, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכללים בזאת על דרך ההפניה.

ההחלטה שבסעיף 1.3 זה תיקרא להלן: **"החלטת השיפוי"**.

החלטת השיפוי אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15.8.2023, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 13.8.2023.

2. פרטים נוספים בקשר עם ההחלטה שבסעיף 1.1 שעל סדר היום - החלטת הסכם לפידות

2.1 רקע

2.1.1 בכוונת החברה להתקשר בהסכם לפידות, לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק לפידות לחברה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלותה ובשליטתה של לפידות, ולרבות באמצעות נושאי משרה במי מהן: (א) שירותי הדירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים) (להלן: **"שירותי הדירקטורים"**), וכן (ב) השירותים הנוספים (כהגדרתם להלן) (שירותי הדירקטורים והשירותים הנוספים, ביחד להלן: **"שירותי לפידות"**).

"השירותים הנוספים": ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של החברה ו/או של תאגידי המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי החברה (להלן, ביחד: **"קבוצת החברה"**); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת החברה ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת החברה; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים המעמידים אשאים ו/או שבהם מופקדים פיקדונות של קבוצת החברה, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת החברה, והכל תוך היעזרות בקשרים ובניסיון של לפידות ו/או של מי מטעמה כאמור.

2.1.2 לפידות תעניק את השירותים הנוספים באמצעות נושאי משרה של לפידות ו/או תאגידי בשליטתה - ה"ה יעקב לוקסנבורג (בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של לפידות ושל החברה) ו/או אמיר תירוש (מנכ"ל לפידות) ו/או עמית וסאל (סמנכ"ל הכספים של לפידות) (או כל גורם שיחליף את מי מהם או יבוא במקום מי מהם). השירותים הנוספים יוענקו בהיקף חודשי ממוצע של כ- 110 שעות. מוסכם בזאת, כי לפידות רשאית להחליף מעת לעת את מי מבין נושאי המשרה המעניק את השירותים הנוספים מטעמה של לפידות.

2.2 התמורה עבור מתן שירותי לפידות

2.2.1 בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לפידות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם לפידות או מי מטעמה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (להסרת ספק, למעט דירקטורים חיצוניים, דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים המעניקים לחברה שירותים מכוח הסכם שירותים אישי) [אך לא יותר מעבור ארבעה (4) דירקטורים מכהנים בחברה (להלן: **"מכסת הדירקטורים"**)], את הסכומים כדלקמן:

א. גמול שנתי (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) (להלן: **"גמול שנתי"**);

ב. גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור (או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת או בדרך של החלטה בכתב) (להלן: **"גמול השתתפות"**).

סכום הגמול השנתי וסכום גמול ההשתתפות (להלן ביחד: "סכומי הגמול") יהיו בסכומים הקבועים, כפי שיהיו מעת לעת, בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), ובשים לב לדרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת (לרבות במקרה של ירידה בדרגתה של החברה), כאמור בתקנות הגמול. הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו צמודים למדד בהתאם לתקנות הגמול (להלן, ביחד: "תמורת שירותי הדירקטורים").

2.2.2 בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לפידות תשלום בסכום כולל השווה ל- 65,000 ₪ לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים").

2.2.3 תמורת שירותי הדירקטורים ותמורת השירותים הנוספים (ביחד, להלן: "התמורה") תשולם על ידי החברה לפידות בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי. לכל תשלום בגין התמורה יתווסף מס ערך מוסף כדין והוא ישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

2.3 שמירת זכויות

להסרת ספק, מובהר כי אין בהוראות הסכם זה בכדי לפגוע: (1) בזכויות ו/או התחייבויות קודמות של החברה ו/או של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה של לפידות (להלן: "אפריקה השקעות") בקשר עם שירותי הדירקטורים אשר נקבעו במסגרת הסכם שירותים קודם בין החברה לבין דניה סיבוס, מחודש ספטמבר 2020 (להלן: "ההסכם הקודם"), אשר הזכויות וההתחייבויות של דניה סיבוס הומחו לידי אפריקה השקעות, וכן (2) בזכויות ו/או התחייבויות קודמות של החברה ו/או של דניה סיבוס בקשר עם שירותים אחרים שנקבעו במסגרת ההסכם הקודם; שהתגבשו קודם למועד הכניסה לתוקף של הסכם זה (כהגדרתו להלן).

2.4 תקופת הסכם לפידות

2.4.1 הסכם לפידות ייכנס לתוקפו החל מיום 1.7.2023 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף"), וזאת בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, להתקשרותה בהסכם זה.

2.4.2 הסכם לפידות יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף.

2.4.3 על אף האמור לעיל, ניתן להביא את הסכם לפידות לידי סיום אף לפני תום התקופה כאמור בסעיף 2.4.2 לעיל, כדלקמן: (א) בתום כל שנה קלנדארית - בהודעה בכתב שימסור צד אחד למשנהו 90 יום לפחות לפני תום אותה שנה; או (ב) במקרה בו תחדל לפידות מלהיות בעלת שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין - בהודעה שימסור צד אחד למשנהו, ובמקרה כזה הסכם זה יבוא לידי סיום במועד שיחול 90 יום לאחר מסירת ההודעה כאמור.

2.5 העברת זכויות והתחייבויות

2.5.1 זכויות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה לצד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הצד השני להעברה כאמור, מראש ובכתב; זאת, למעט העברה מותרת.

לעניין סעיף זה: "העברה מותרת" - משמעה העברת זכויות ו/או התחייבויות של לפידות לחברה בשליטת לפידות (להלן: "החברה הנעברת"), ובלבד שבכל הנוגע לשירותים הנוספים - תנאי להעברה כאמור הינו שהשירותים הנוספים ימשיכו להיות מוענקים באמצעות נושאי משרה של לפידות כאמור לעיל; "שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

2.5.2 עם העברת הזכויות וההתחייבויות לחברה הנעברת, יועברו כל זכויות והתחייבויות על פי הסכם לפידות לחברה הנעברת, החל ממועד ההעברה, זאת מבלי לגרוע בכל זכות ו/או התחייבות של הצדדים על פי הסכם לפידות בגין התקופה הקודמת להעברה.

2.5.3 לא יחול כל שינוי בתנאי הסכם לפידות בשל העברת הזכויות וההתחייבויות לחברה הנעברת.

2.5.4 החברה הנעברת תהיה רשאית להעביר את הזכויות וההתחייבויות על פי הסכם לפידות, באותו אופן ובאותם תנאים כמפורט בסעיף 2.5.1 לעיל.

2.6 הדרך שבה נקבעה התמורה

2.6.1 התמורה נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי לפידות, בשים לב, בין היתר, לעלות האלטרנטיבית לחברה, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה. להערכת הנהלת החברה, העלות האלטרנטיבית לחברה בהעסקת עובדים ונושאי משרה במישרין, לצורך מתן שירותי לפידות הכלולים בהסכם לפידות, צפויה להיות גבוהה מהתמורה בגין רכיב זה על פי הסכם לפידות, בין היתר בשים לב לעובדה שכל שירותי לפידות ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלת שירותי לפידות בהיקף הנחוץ לחברה, הואיל וסביר להניח, כי עובדים פוטנציאליים ראויים יחפצו לעבוד במשרה מלאה.

2.6.2 בפני חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הוצגו נתונים בדבר היקף וסוגי שירותי לפידות שיינתנו במסגרת הסכם לפידות.

2.7 פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעל השליטה במהלך השנתיים האחרונות או שהינן עדין בתוקף

לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכמים מסוג הסכם לפידות, ראו תקנה 22 לפרק "פרטים נוספים על החברה" הנכלל בדוח התקופתי. אזכור זה מהווה הכללה על דרך ההפניה של המידע המפורט בסעיף ובביאור האמורים.

2.8 נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור הסכם לפידות

2.8.1 התמורה נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי לפידות, בשים לב, בין היתר, לעלויות שבהן נושאת לפידות או החברה, לפי העניין, לצורך מתן שירותי לפידות על פי הסכם לפידות.

2.8.2 כאמור לעיל התמורה נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי לפידות, בהתחשב בעלות האלטרנטיבית לחברה, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה. לעניין זה הובאה בחשבון הערכת החברה, כי שירותי לפידות ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלתם בהיקף הנחוץ לחברה, הואיל וסביר להניח, כי עובדים פוטנציאליים ראויים יחפצו לעבוד במשרה מלאה.

2.8.3 לצורך קביעת התמורה כאמור לעיל, נלקחה בחשבון התמחותם של נושאי המשרה בלפידות במתן השירותים בתחומי העיסוק של החברה, וכן הידע, הניסיון, איכות השירותים והכישורים של לפידות ונושאי המשרה בה במתן שירותי לפידות.

2.8.4 עוד יצוין, כי בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון הוצגה בדיקה מאת תבור כלכלה ופיננסים בע"מ, המתמחה, בין היתר, בייעוץ, ביצוע מחקרים והובלת תהליכים עבור חברות מובילות במשק (להלן: "המומחה"), אשר בחן את היקף השירותים הנוספים והתמורה בגינם. במסגרת זו, קבע המומחה כי היקף השירותים הינו סביר וכי והתמורה בגינם נמצאת ברף התחתון ביחס לחברות השוואה שנדגמו על ידי המומחה.

- 2.8.5 הסכם לפידות יאפשר לחברה ליהנות מזמנם, מרצם, כישוריהם וקשריהם של נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בלפידות וזאת למטרת קידום ענייני החברה, לרבות על ידי מתן שירותי לפידות.
- 2.8.6 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו, כי התמורה שתשלם החברה על פי הסכם לפידות הינה סבירה והוגנת בהתייחס לסוגם, איכותם והיקפם של שירותי לפידות לחברה, ובשים לב להיקפי פעילותה של החברה ומורכבותם. הנחה זו התבססה, בין היתר, גם על חוות דעת המומחה.
- 2.8.7 ועדת הביקורת והדירקטוריון קבעו שהיות ושירותי לפידות ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בהתאם לצרכיה הייחודיים של החברה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלתם בהיקף הנחוץ לחברה, ולאור העובדה שמדובר בשירותים הדורשים מידה של מומחיות ו/או יחסי אמן מיוחדת, אשר אינם ניתנים לכימות, וזאת בשונה משירותים תפעוליים גרידא - שירותי לפידות אינם מתאימים לקיום הליך תחרותי.
- 2.8.8 ההתקשרות בהסכם לפידות אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.
- 2.8.9 בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה והינה לטובת החברה.

3. פרטים נוספים בקשר עם ההחלטה שבסעיף 1.2 שעל סדר היום - החלטת הסכם דניה סיבוס

- 3.1 **תיאור השירותים נשוא הסכם דניה**
- 3.1.1 בכוונת החברה להתקשר בהסכם דניה, לפיו בתוקף החל מיום 1.7.2023 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה, לרבות באמצעות חברות בת שלה ו/או באמצעות נושאי משרה ועובדים במי מהן את השירותים המפורטים בסעיף 3.1.2 להלן (לעיל ולהלן: "שירותי דניה"); והחברה מתחייבת לקבל מאת דניה סיבוס ו/או מחברות בת שלה ו/או מחברת האם שלה (להלן, ביחד: "קבוצת החברה") את שירותי דניה.
- 3.1.2 שירותי דניה יועמדו בהיקף מצטבר של 120% משרה, ויכללו: שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים). השירותים בתחום חשבות שכר יכללו, בין היתר, הכנת שכר עבודה, חלוקת תלושי שכר, עדכון תנאי העסקה והפרשות לקרנות, לרשויות ולביטוח לאומי, מעקב ורישום ניכויים והכנת דוחות לדיווח להנהלת החברה. השירותים בתחום כוח אדם יכללו, בין היתר, תהליכי גיוס כוח אדם, הכנת חוזי עבודה, ניהול מערך ההדרכה וההסמכות, שירותי ממונה על הטרדה מינית ועל הקוד האתי, גיבוס נהלי עבודה והטמעתם.

3.2 התמורה עבור מתן שירותי דניה

- 3.2.1 בתמורה למתן שירותי דניה, תשלם החברה לדניה סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023 (להלן: "תמורת השירותים"). תמורת השירותים כוללת את עלות העובדים וכן השתתפות בתוכנות ובמערכות הנדרשות לצורך מתן השירותים.
- 3.2.2 תמורת השירותים תשולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.
- 3.2.3 אם דניה סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין השירותים המפורטים בהסכם דניה, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת השירותים לעניין הסכם זה.

3.3 הוראות כלליות לעניין התמורה

- 3.3.1 לכל תשלום בגין תמורת השירותים על פי הסכם דניה יתווסף מס ערך מוסף כדין והוא ישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
- 3.3.2 כל צד (לפי העניין) ינכה מתמורת השירותים שתשלום לצד השני כל מס ו/או תשלום חובה, אשר לפי הדין יש לנכותו.
- 3.4 **שמירת זכויות**
- 3.4.1 להסרת ספק, מובהר כי אין בהוראות הסכם דניה בכדי לפגוע בזכויות ו/או התחייבויות קודמות של החברה ו/או של דניה סיבוס אשר נקבעו במסגרת ההסכם הקודם והתגבשו קודם למועד כניסתו לתוקף של הסכם דניה.
- 3.5 **תקופת הסכם דניה**
- 3.5.1 הסכם דניה ייכנס לתוקפו החל מיום 1.7.2023 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף"), וזאת בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, להתקשרותה בהסכם זה.
- 3.5.2 הסכם דניה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף.
- 3.5.3 על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם דניה לידי סיום בהודעה בכתב שתימסר למשנהו, 90 יום לפחות לפני תום כל שנה קלנדארית בתקופת ההסכם.
- 3.6 **העברת זכויות והתחייבויות**
- 3.6.1 זכויות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה לצד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הצד השני להעברה כאמור, מראש ובכתב; זאת, למעט העברה מותרת.
- 3.6.2 לעניין סעיף זה: "העברה מותרת" - משמעה העברת זכויות ו/או התחייבויות דניה סיבוס, לחברה בשליטת דניה סיבוס ו/או לחברה בעלת שליטה בדניה סיבוס ו/או העברת זכויות ו/או התחייבויות החברה, לחברה בשליטת החברה ו/או לחברה בעלת שליטה בחברה (להלן: "החברה הנעברת"); "שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- 3.6.3 עם העברת הזכויות וההתחייבויות לחברה הנעברת, יועברו כל זכויות והתחייבויות על פי הסכם זה לחברה הנעברת, החל ממועד ההעברה זאת, מבלי לגרוע בכל זכות ו/או התחייבות של הצדדים על פי הסכם זה, בגין התקופה הקודמת להעברה.
- 3.6.4 לא יחול כל שינוי בתנאי הסכם זה בשל העברת הזכויות וההתחייבויות לחברה הנעברת.
- 3.6.5 החברה הנעברת תהיה רשאית להעביר את הזכויות וההתחייבויות על פי הסכם זה, באותו אופן ובאותם תנאים כמפורט בסעיף 3.6.1 לעיל.
- 3.7 **הדרך שבה נקבעה התמורה**
- 3.7.1 תמורת השירותים נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי דניה סיבוס, בשים לב, בין היתר, לעלות האלטרנטיבית לחברה, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה. להערכת הנהלת החברה, העלות האלטרנטיבית לחברה בהעסקת עובדים ונושאי משרה במישרין, לצורך מתן שירותי דניה צפויה להיות גבוהה מהתמורה בגין שירותים אלה על פי הסכם דניה, ובשים לב לעובדה שכל השירותים ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה ובהיקף הנחוץ לחברה, הואיל וסביר להניח, כי עובדים פוטנציאליים ראויים יחפצו לעבוד במשרה מלאה.

- 3.7.2 בפני חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הוצגו נתונים בדבר היקף וסוגי השירותים שיינתנו במסגרת שירותי דניה.
- 3.8 **פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעל השליטה במהלך השנתיים האחרונות או שהינן עדין בתוקף**
- לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכמים מסוג הסכם דניה, ראו תקנה 22 לפרק "פרטים נוספים על החברה" הנכלל בדוח התקופתי.
- 3.9 **נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור הסכם דניה**
- 3.9.1 תמורת השירותים נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי דניה סיבוס, בהתחשב בעלות האלטרנטיבית לחברה, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה. לעניין זה הובאה בחשבון הערכת החברה, כי השירותים של דניה סיבוס ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלתם בהיקף הנחוץ לחברה, הואיל וסביר להניח, כי עובדים פוטנציאליים ראויים יחפצו לעבוד במשרה מלאה.
- 3.9.2 לצורך קביעת התמורה כאמור לעיל, נלקחה בחשבון התמחותם של נושאי המשרה והעובדים של דניה סיבוס במתן השירותים בתחומי העיסוק של החברה, וכן הידע, הניסיון, איכות השירותים והכישורים של דניה סיבוס, נושאי המשרה בה ועובדיה במתן השירותים.
- 3.9.3 הסכם דניה יאפשר לחברה ליהנות מזמנם, מרצם, כישוריהם וקשריהם של נושאי משרה ועובדים של דניה סיבוס.
- 3.9.4 בתקופת ההסכם הקודם סיפקה דניה סיבוס לחברה שירותים בהיקף ובאיכות הדרושים, זאת לשביעות רצונה המלאה של החברה.
- 3.9.5 עוד יצוין, כי בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון הוצגה בדיקה מאת המומחה, אשר בחן את התמורה בגין שירותי דניה. במסגרת זו, קבע המומחה כי התמורה בגינם נמצאת בין הממוצע לחלק העליון של הטווח הסביר על פי סקרי שכר.
- 3.9.6 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו, כי התמורה שתשלם החברה על פי הסכם דניה הינה סבירה והוגנת בהתייחס לסוגם, איכותם והיקפם של שירותי דניה לחברה, ובשים לב להיקפי פעילותה של החברה ומורכבותם.
- 3.9.7 לאור זאת ששירותי דניה ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בהתאם לצרכיה הייחודיים של החברה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלתם בהיקף הנחוץ לחברה, ולאור העובדה שמדובר בשירותים הדורשים מידה של מומחיות ו/או יחסי אמון מיוחדת כמו גם רמת איכות שירותית ומקצועית, אשר אינן ניתנות לכימות, וזאת בשונה משירותים תפעוליים גרידא - ועדת הביקורת והדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי שירותי דניה אינם מתאימים לקיום הליך תחרותי.
- 3.9.8 ההתקשרות בהסכם דניה אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.
- 3.9.9 בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה והינה לטובת החברה.
4. **פרטים בקשר עם ההחלטה שבסעיף 1.3 שעל סדר היום - החלטת השיפוי**
- 4.1 **רקע כללי**

- 4.1.1 ביום 3.11.2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה, להתחייב ולהעניק לנושאי המשרה בחברה (למעט בעל השליטה דאז וקרוביו), כתב שיפוי בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה (להלן: "**החלטת השיפוי 2016**" ו- "**כתב השיפוי 2016**"). יצוין, כי בהתאם להחלטת השיפוי 2016, תוקפה של החלטת השיפוי 2016 הינה 9 שנים ותוקפו של כתב השיפוי 2016 הינו 9 שנים ממועד הוצאתו.
- 4.1.2 בהמשך, ביום 13.9.2020, אישרה האסיפה הכללית הענקה של כתב השיפוי 2016 למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה (להלן: "**החלטת השיפוי 2020**"). בהתאם להוראות חוק החברות, ההחלטה האמורה עומדת בתוקפה למשך 3 שנים.
- 4.1.3 לאור זאת, ביום 15.8.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 13.8.2023, לחדש את תוקפו של כתב השיפוי למר לוקסנבורג.
- 4.1.4 יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לפגוע או לגרוע מתוקף החלטת השיפוי 2016, ככל שהתחייבות כאמור תקפה לפי דין וחלה בהתייחס לכל יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה שאינם בעל שליטה בחברה ו/או קרוביו.
- 4.1.5 בכפוף להוראות הדין, החברה מתחייבת לשפות את מר יעקב לוקסנבורג, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 2 לכתב השיפוי המצורף **כנספח א'** לדוח זה, שתוטל על מר לוקסנבורג עקב אחת או יותר מאלה:
- א. פעולותיו בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או ממלא תפקיד אחר בה;
- ב. פעולותיו בתוקף היותו, מטעם החברה או על פי בקשתה, נושא משרה או ממלא תפקיד אחר בתאגיד אחר כלשהו שהחברה מחזיקה בו זכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת ענין בו ("**נושא משרה בחברה האחרת**" ו- "**החברה האחרת**"), לפי העניין;
- פעולותיו הקשורות במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בסעיף 4.6 להלן, או כל חלק מהם או כל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין.
- תקופת השיפוי** 4.2
- 4.2.1 החלטת השיפוי תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים מיום 13.9.2023.
- 4.2.2 בכפוף לאמור לעיל, התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות בעל השליטה ו/או לזכות עיזבונו גם לאחר סיום כהונתו בחברה ו/או בחברה האחרת ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו במהלך תקופת כהונתו, כאמור לעיל, ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו יהיה זכאי לשיפוי לפי כתב השיפוי.
- 4.2.3 אין באמור לעיל כדי לפגוע או לגרוע מתוקף החלטת השיפוי 2020 ו/או כל החלטת שיפוי אחרת, ככל שהתחייבות כאמור תקפה לפי דין וחלה בהתייחס אל מר לוקסנבורג, בגין פעולותיו כמפורט בכתב השיפוי האחר בתקופה שקדמה לאישור החלטת השיפוי, ובלבד שהחברה לא תחויב לשפות את מר לוקסנבורג בקשר עם פעולותיו כאמור לעיל, הן לפי החלטת שיפוי קודמת (לרבות החלטת השיפוי 2020) והן לפי כתב השיפוי.
- 4.2.4 בכפוף לאמור בסעיף 3 לכתב השיפוי המצורף **כנספח א'** לדוח זה, ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל, תחול בשל חבות כספית ובשל הוצאות התדיינות סבירות, שהינן בנות שיפוי על פי דין, כדלקמן:
- א. חבות כספית שתוטל על מר לוקסנבורג לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט (להלן: "**חבות**").

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא מר לוקסנבורג עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; בסעיף קטן זה -

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה: "**חוק סדר הדין הפלילי**"), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי; "**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, תשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

ג. חבות כספית שתוטל על מר לוקסנבורג, בשל תשלום לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך או בשל תשלום לנפגע הפרה לפי הסעיף האמור.

ד. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא מר לוקסנבורג או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או החברה האחרת, לפי המקרה, או בשמה (לרבות במסגרת תביעה נגזרת) או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, וכן הוצאות כאמור שהוצאו בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל כנגד מר לוקסנבורג.

"**הליך מנהלי**" -

הליך לפי פרק ח'3 (שכותרתו - הטלת עיצום כספי בידי הרשות), פרק ח'4 (שכותרתו - הטלת אמצעי אכיפה מינהליים בידי ועדת האכיפה המינהלית) או פרק ט'1 (שכותרתו - הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים), לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת.

ה. הוצאות שהוציא מר לוקסנבורג בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי פרק ז'1 (שכותרתו - עיצום כספי), לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

הוצאות נשוא סעיף קטן ב' לעיל ו/או הוצאות נשוא סעיף קטן ד' לעיל ו/או הוצאות נשוא סעיף קטן ה' לעיל, יכוננו להלן: "**ההוצאות המשפטיות**".

בכתב השיפוי הוסכם, כי במקרה של מחלוקת לעניין סבירות ההוצאות המשפטיות, יכריע בנושא זה עו"ד שימונה לצורך כך על ידי יועצה המשפטי הראשי של החברה, אשר ישמש כפוסק מכריע במחלוקת, ופסיקתו בנושא תהיה סופית, מכרעת ובלתי ניתנת לערעור.

4.3 על אף כל האמור לעיל, סך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו על פי החלטת השיפוי, בהתאם לסעיף זה, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, החלטת השיפוי 2016 והחלטת השיפוי 2020), לא יעלה על 25% (עשרים וחמישה אחוז) מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל (להלן: "**סכום השיפוי המרבי**").

אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם, כאמור בסעיף 4.3 זה, יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) (סכום השיפוי המרבי או

יתרתו, כאמור, ייקראו להלן: "היתרה"), תחולק היתרה בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי (להלן: "נושאי המשרה הזכאים"), כדלהלן: כל אחד מנושאי המשרה הזכאים יקבל, בפועל, חלק יחסי מן היתרה, על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לו (בהתעלם מהסכום המרבי שנקבע, כאמור לעיל) לבין הסך הכולל של סכומי השיפוי, שיגיעו לכל נושאי המשרה הזכאים, יחדיו (בהתעלם מהסכום המרבי שנקבע, כאמור לעיל).

4.4 מובהר בזאת, שאין בתשלום סכום השיפוי כדי לפגוע בזכות מר לוקסנבורג לקבלת תגמולי ביטוח בגין סוגי האירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי, במסגרת כל פוליסת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה, שתרכוש החברה, אם תרכוש, וכי סכומי השיפוי דלעיל, ישולמו בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שתרכוש החברה, אם תרכוש, ובלבד שמר לוקסנבורג לא יזכה לכפל שיפוי בגין חבות שחברת הביטוח כבר שילמה בגינה, למר לוקסנבורג או עבורו. בהתאם, במקרה שבו יקבל מר לוקסנבורג שיפוי מאת מבטח של החברה בהתאם לפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה או מכוח כל הסכם שיפוי אחר בגין העניין נושא השיפוי, יינתן השיפוי, על פי כתב השיפוי, בגובה ההפרש בין סכום החבות הכספית שהוטלה על מר לוקסנבורג וההוצאות המשפטיות לבין הסכום שהתקבל מכוח פוליסת הביטוח או הסכם השיפוי האחר, בגין אותו עניין, ובכפוף לסכום השיפוי המרבי. מודגש, כי כתב השיפוי אינו חוזה לטובת צד שלישי, לרבות מבטח כלשהו, והוא אינו ניתן להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב המבטח על פי פוליסת הביטוח, למעט סכום ההשתתפות העצמית הקבוע בפוליסת הביטוח, אם בכלל.

4.5 עם קרות אירוע שבגיניו עשוי מר לוקסנבורג להיות זכאי לשיפוי, בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותו, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם, הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי או חקירה, באופן שמר לוקסנבורג לא יידרש לשלם או לממן בעצמו, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות שנקבעו בכתב השיפוי.

4.6 רשימת האירועים שבתוספת לכתב השיפוי, הינה כדלקמן:

א. הנפקת ניירות ערך, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי.

ב. אירוע הקשור לביצוע השקעה על ידי החברה, לפני, במהלך ולאחר ביצוע ההשקעה, במהלך המשא ומתן, ההתקשרות, החתימה, הפיתוח והמעקב אחר ההשקעה, לרבות פעולות הנעשות בשם החברה בנושא משרה, עובד או משקיף בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה, ובכלל זאת, השקעה בניירות ערך סחירים.

ג. עסקה או הסדר, ובכלל זה, העברה, מכירה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, טובין, מקרקעין, ניירות ערך, או זכויות, או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, ולרבות הצעת רכש מסוג כלשהו וכן עסקה אחרת בניירות ערך שהנפיקה החברה, והכל, בין אם החברה צד לה ובין אם אינה צד.

ד. פעולות הקשורות למתן דיווחים, אישורים, הצהרות, בין הנדרשים על פי דין ובין אם לאו, כגון דוחות כספיים, תכניות עסקיות או תחזיות או דיווחים ואישורים בקשר לחברה או לחברה בת או לחברה קשורה, לרשויות שונות ו/או לגורמים מפקחים ו/או לנושאי המשרה ו/או לבעלי המניות, בקשר עם עסקי החברה ו/או החברה בת ו/או החברה הקשורה.

ה. ניהול חשבונות הבנק של החברה בתחומי הפעילות שבהם פועלת החברה בבנקים, ובכלל זאת, פיקדונות במט"ח, ניירות ערך, מכתבי אשראי, עסקאות גידור ואופציות, חוזים עתידיים וכד'.

- ו. קבלת הלוואות ואשראים, בין אם מתאגידים בנקאיים ובין אם מגורמים אחרים, לרבות על דרך הנפקת אגרות חוב (להלן, ביחד: "מימון"), ובכלל זאת, מתן התחייבויות פיננסיות, יצירת שעבודים והעמדת בטחונות בקשר עם מימון ולרבות גיבוש הסדרים בקשר עם פירעון המימון.
 - ז. דיווחים, הודעות ובקשות לאישור (וכן הפעולות ביסוד דיווחם, בקשות והודעות כאמור) מרשויות שיפוטיות ומנהליות, לרבות, הממונה על רשות התחרות, רשות ניירות ערך, הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, רשם החברות, רשם סימני המסחר, רשם מאגרי המידע, רשם המקרקעין, רשם המשכונות וכיו"ב.
 - ח. פעולה בנושאים הקשורים במישרין או בעקיפין לדיני התחרות ובכלל זאת, מיזוגים והסדרים כובלים.
 - ט. דיווח או הודעה המוגשים על פי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על פי חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות או הוראות שנקבעו מכוחם, או על פי דינים או הוראות החלים מחוץ לישראל או דיווח או הודעה המוגשים על פי כללים, הוראות או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוץ לישראל.
 - י. פעולה בקשר לזכויות הצבעה בחברות מוחזקות.
 - יא. פעולה בקשר עם ניהול סיכוני שוק.
 - יב. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן.
 - יג. פעולה הקשורה במישרין או בעקיפין עם יחסי עובד - מעסיק בחברה, לרבות ניהול משא ומתן בקשר לתנאי העסקה או סיומם, קידום עובדים הלוואות לעובדים והבטחות אחרות.
 - יד. פעולה הקשורה במישרין או בעקיפין עם יחסי מסחר של החברה, ובכלל זה, קבלנים חיצוניים, לקוחות, ספקים ונותני שירותים, לרבות משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכל מן וסוג שהוא עם גורמים אלה, בהתייחס למוצרים ו/או שירותים המשווקים ו/או הנמכרים על ידי החברה או המשמשים אותה.
 - טו. פעולה בקשר להוצאת או אי הוצאת רישיונות והיתרים לפעילות החברה, ובכלל זאת, תכנון בנייה והקמה של נכסי דלא נידי וכל פעילות אחרת שלגביה יש לקבל רישיון או היתר מהרשויות המוסמכות.
 - טז. פעולה בקשר לחלוקה, ובכלל זאת, להסרת כל ספק, רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה.
 - יז. העברת מידע הנדרש או מותר להעברה על פי דין בין החברה לבין בעלי עניין במי מהן.
 - יח. פעולה הנוגעת לאיכות הסביבה ובכלל זה לחומרים מסוכנים.
 - יט. פעולה לשם קידום מכירותיה של החברה, גביית חובות ומתן שירותים ללקוחות החברה.
 - כ. התבטאות או אמירה לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה בתום לב על ידי מר לוקסנבורג במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, ולרבות במסגרת ישיבות הדירקטוריון, ועדה מוועדותיו או פרום הנהלה כלשהו.
- לעניין סעיף 4.6 זה, "החברה" - משמע לרבות החברה האחרת.

4.7 **"נושא משרה"** - הוגדר כנושא משרה כמשמעותו בחוק החברות, לרבות מזכיר החברה, החשב והמבקר הפנימי, ולרבות כל ממלא תפקיד אחר, שהחברה תחליט להוציא לו כתב שיפוי מכח החלטת שיפוי.

"פעולה" או כל נגזרת אחרת שלה - לרבות, החלטה ו/או מחדל (או כל נגזרת שלה) במשמע, ולרבות פעולות נושאי המשרה לפני תאריך כתב השיפוי.

לפרטים נוספים בקשר עם תנאי והוראות כתב השיפוי, ראו את כתב השיפוי המצ"ב **כנספת א'** לדוח זה.

4.8 **הדרך שבה נקבעה התמורה**

סכום השיפוי המירבי בגין חבות, על פי החלטת השיפוי, כאמור לעיל, נקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, בשים לב להוראות תקנון החברה ולתנאים המקובלים בחברות ציבוריות בישראל בקשר עם כתבי שיפוי, ולאחר שמצאו כי הוא סביר בנסיבות העניין.

4.9 **פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעל השליטה במהלך השנתיים האחרונות או שהינן עדין בתוקף**

לפרטים אודות כתבי שיפוי שהוציאה החברה על פי החלטת שיפוי 2016, ראו תקנה 22 לפרק "פרטים נוספים על החברה" הנכלל בדוח התקופתי 2022. אזכור זה מהווה הכללה על דרך ההפניה של המידע המפורט בסעיף האמור.

4.10 **תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון**

4.10.1 ההתחייבות לשיפוי בקשר לאירועים תינתן בהתאם לתנאים ובכפוף למגבלות שנקבעו בחוק החברות לענין זה, וכן בדומה לקבוע בכתבי שיפוי קודמים שהוציאה החברה. בכלל זה, התחייבות החברה לשיפוי בשל חבות הינה לאירועים אשר לדעת דירקטוריון החברה צפויים לאור פעילותה של החברה בפועל, כחברה העוסקת בייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים. כמו כן, לדעת הדירקטורים, ההתחייבות לשיפוי בקשר לאירועים מוגבלת לסכום מירבי של 25% מההון העצמי של החברה, המהווה אמת מידה סבירה בנסיבות העניין ועל פי המקובל בחברות ציבוריות רבות בישראל.

4.10.2 בשים לב לכך שהחברה שואפת לעודד את כהונתם של נושאי המשרה בחברה לאורך זמן, בשל חשיבות קיומו של השיפוי לתפקוד ראוי של נושאי המשרה תוך נטילת סיכונים עסקיים מחושבים במגבלות הקבועות בדין ולאור כך כי שיפוי נושא משרה הינה החלטה על בסיס עקרוני, ולא על בסיס מסחרי המושפע משינויים בתנאי השוק ובשים לב לכך שכתב השיפוי מוענק לנושא משרה שהינו, בין היתר, בעל השליטה בחברה (בעקיפין), החלטת השיפוי תעמוד בתוקפה לתקופה של 3 שנים מיום 13.9.2023, ותקופתו של כתב השיפוי שיוענק מכוח החלטה זו תעמוד על 3 שנים מיום 13.9.2023, שהינו פרק הזמן הקבוע בדין.

4.10.3 ההתחייבות לשיפוי בקשר לאירועים, הכפופה להוראות חוק החברות, הינה לטובת החברה, הואיל ויש בה כדי לאפשר לנושאי משרה למלא את תפקידם כראוי, בהתחשב בסיכונים הכרוכים בפעילות החברה, ובאחריות המוטלת על פי דין על נושאי משרה, במיוחד לאור התפתחותה המואצת של האכיפה המנהלית, בתחומים שונים הנוגעים לפעילותה של החברה ובכלל אלו, בתחום דיני ניירות ערך ודיני התחרות.

4.10.4 מתן התחייבות לשיפוי בקשר עם אירועים, לנושאי משרה בחברה הינה הגנה מקובלת שחברה ציבורית מבקשת להעניק לנושאי המשרה הפועלים מטעמה על מנת לאפשר להם לפעול לטובתה בידיעה כי גם אם תיפול שגגה תחת ידם, תוענק להם הגנה, בהתאם למגבלות על פי הדין.

- 4.10.5 מתן התחייבות לשיפוי בקשר עם אירועים, עשוי להביא לחיסכון בעלויות, לעומת מצב בו החברה תבחר להרחיב את גבול האחריות של פוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה בגובה סכום השיפוי.
- 4.10.6 מתן התחייבות לשיפוי בקשר עם אירועים לנושא המשרה שהינו גם בעל שליטה בחברה, תואמת את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, והיא בתנאים זהים להתחייבות שניתנה לנושאי המשרה האחרים בחברה.
- 4.10.7 מתן התחייבות לשיפוי בקשר עם אירועים, בתנאים המפורטים לעיל, הינה התקשרות בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל של חברה עם נושאי משרה בה. למיטב ידיעת החברה, מתן התחייבות לשיפוי כאמור מהווה חלק מתנאי כהונה מקובלים בחברות ציבוריות רבות בישראל וכמוסבר לעיל, הינה לטובת החברה.
- 5. שם בעל השליטה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות**
- בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, הינם כדלקמן:
- 5.1 אפריקה השקעות הינה בעלת השליטה בחברה, המחזיקה לתאריך הדוח, בכ- 50.88% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.
- 5.2 אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בבעלותה ובשליטתה המלאות של לפידות.
- 5.3 בעל השליטה בלפידות, הינו מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק, למיטב ידיעתה של החברה, בכ- 63.5% מהון המניות המונפק של לפידות.
- 6. שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי באיזה מההחלטות**
- 6.1 לה"ה יעקב לוקסנבורג, אריאל שפיר, אמיר תירוש, אייל פלטי ועמית וסאל עניין אישי בהחלטות 1.1 ו- 1.2 שעל סדר היום, הואיל והם מכהנים כנושאי משרה בלפידות ובדניה סיבוס.
- 6.2 למר יעקב לוקסנבורג עניין אישי בהחלטה 1.3 שעל סדר היום, הואיל ובכפוף לאישורה, תחדש החברה למר לוקסנבורג את תוקפו של כתב השיפוי.
- 7. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות אשר על סדר היום**
- 7.1 הרוב הנדרש לצורך אישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 1.1 - 1.3 אשר על סדר יום האסיפה, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:
- 7.1.1 במנין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 1.1 - 1.3 אשר על סדר יום האסיפה, המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;
- 7.1.2 סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 7.1.1 לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
- 8. מקום כינוס האסיפה הכללית, מועדה, המועד לקביעת זכאות, והוראות נוספות בקשר עם ההצבעה באסיפה הכללית**
- 8.1 האסיפה הכללית תתכנס ביום ג', ה- 10.10.2023, בשעה 15:00, במשרדי ב"כ החברה, וקסלר ברגמן ושות', עורכי-דין, ברוב יהודה הלוי 23, תל אביב. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שליח, לפחות שני (2) בעלי מניות שלהם חמישים אחוזים (50%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה. אם בתוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה לא יהיה נוכח מנין חוקי, תידחה

האסיפה ליום ג', ה-17.10.2023, באותו מקום ובאותה שעה. מנין חוקי באסיפה נדחית כאמור יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעלי מניות שלהם חמישים אחוזים (50%) לפחות מזכויות ההצבעה. המועד לקביעת הזכאות של בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, הינו ביום ג', ה-12.9.2023 (להלן: "המועד הקובע").

- 8.2 בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית, בעצמו או באמצעות מיופה כח להצבעה.
- 8.3 המסמך הממנה מיופה כח להצבעה (להלן: "כתב המינוי") וכן ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי, ייערך וייחתם על ידי הממנה או על ידי מיופה כוחו המוסמך לכך בכתב ואם הממנה הוא תאגיד, ייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. כתב המינוי יופקד במשרדי החברה לפחות 48 שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין.
- 8.4 בנוסף, בעל מניות לא רשום (דהיינו, מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים) (להלן: "בעל מניות לא רשום") זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית (להלן: "מערכת הצבעה אלקטרונית") עד 6 שעות לפני מועד האסיפה.
- 8.5 בעל מניות לא רשום רשאי, בכל עת, להודיע בכתב לחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניות כי הוא אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית (כפי שנקבעה במועד הקובע). עשה כן, לא יעביר חבר הבורסה מידע לגבי בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005, כל עוד לא קיבל הוראה אחרת מבעל המניות הלא רשום. הוראות בעלי מניות כאמור יועברו לחבר הבורסה לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, וזאת לגבי חשבון ניירות הערך ולא לגבי ניירות ערך מסוימים המוחזקים בחשבון.
- 8.6 עם הכניסה למערכת ההצבעה האלקטרונית, יוכל בעל המניות להצביע ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה. לחלופין, בעל מניות יוכל לבקש כי פרטיו יועברו באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לחברה לצורך הוכחת בעלות בניירות הערך כמפורט בסעיף 8.8 להלן, ללא ציון אופן הצבעתו, על מנת שיוכל להצביע פיזית באסיפה וללא צורך הצגת אישור בעלות.
- 8.7 בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חברה בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אצל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.
- 8.8 בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

9. הוספת נושא לסדר היום

לאחר פרסום דוח זה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושאים לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, וניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה שבאתר ההפצה.

בעל מניה אחד או יותר המחזיק מניות המהוות 1% לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה, רשאי לבקש מהדירקטוריון, עד 7 ימים לאחר זימון האסיפה, לכלול נושא בסדר היום של האסיפה ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה הכללית.

מצא הדירקטוריון כי נושא שהתבקש לכלול בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה, תכין החברה סדר יום מעודכן, ככל שיידרש, ותפרסם אותו לא יאוחר מ-7 ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה להכללת נושא נוסף על הסדר היום, כאמור לעיל. מובהר, כי ככל שהחברה תפרסם סדר יום מעודכן, אין בפרסום סדר היום המעודכן כדי לשנות את המועד הקובע כפי שנקבע בדוח זה.

ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות ובהצהרות הדירקטורים, במשרדי החברה, רחוב יהונתן נתניהו 1ג', אור יהודה, טלפון: 03-7402500, בשעות העבודה המקובלות וזאת עד למועד האסיפה.

בברכה,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: ערן שוסטר, עו"ד

מזכיר החברה