

14 בפברואר 2019

לכבוד
מר"ח עמנואל אבנר
בתוקף תפקידו כמזכיר מטעם ביהמ"ש

לכבוד
מר נדב גרינשפון, מנכ"ל
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

לכבוד
עו"ד דן אבנן מהרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
בתוקף תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב
כ"ח של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

לכבוד
עו"ד מרב עופר מהרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
בתוקף תפקידה כנאמנת למחזיקי אגרות החוב
כ"ו ו- כ"ז של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

בדואר אלקטרוני

שלום רב,

הנדון: הצעה, מחייבת ובלתי חוזרת, לרכישת מניות של אפריקה ישראל נכסים בע"מ

אנו מתכבדים להעביר אליכם הצעה, מחייבת ובלתי חוזרת, לרכישה של מניות קיימות של אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("החברה"), הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב יפו ("הבורסה"), ולפיה ("ההצעה") ירכשו המציעים (שתי חברות ציבוריות ישראליות ומשקיעים מוסדיים ומסווגים ישראלים) מניות קיימות של החברה הרשומות למסחר בבורסה (מספר נייר ערך 1091354) ("המניות"), כדלקמן: 15,937,463 מניות של החברה (כ- 55.93% מכלל הון המניות של החברה) תמורת סכום כולל **במזומן** של **1,370,621,818** ש"ח, או לחילופין, לפי בחירתכם, 14,513,698 מניות של החברה (כ- 50.94% מכלל הון המניות של החברה) תמורת סכום כולל **במזומן** של **1,248,178,028** ש"ח. כפי שיובהר להלן, התמורה המוצעת על ידי המציעים בגין המניות לא תשתנה בשום מקרה עד למועד פקיעת ההצעה, לרבות במקרה בו מחיר המניות של החברה בבורסה ירד לאחר מועד ההצעה.

כפי שיוצג להלן, נבקש כי הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, בתוקף תפקידה כנאמן למחזיקי האג"ח תכנס בהקדם האפשרי אסיפות של מחזיקי האג"ח לצורך דיון וקבלת החלטות לגבי הצעה זו, וזאת בהתחשב במועד פקיעת ההצעה (03.03.2019) ועל מנת לאפשר את השלמת כל התנאים הנדרשים (כולל אישור נשיא ביהמ"ש המחוזי בתל-אביב יפו, כבוד השופט איתן אורנשטיין, במסגרת הליך הסדר החוב של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ).

עוד נבהיר, כי להבדיל מהצעות אחרות שהובאו בעבר בפני החברה ומחזיקי האג"ח, **ההצעה הנוכחית הינה בלתי חוזרת, ניתנת להשלמה בתוך פרק זמן קצר ביותר, התמורה המוצעת הינה במזומן, והמניות ירכשו באופן מיידי, כפי שהן (AS-IS), וללא כל תנאי כגון בדיקת נאותות.**

1. **הממכר:** המציעים מתחייבים כאמור לרכוש 15,937,463 מניות של החברה תמורת סכום כולל **במזומן** של 1,370,621,818 ש"ח. לחילופין, המציעים לפי בחירתכם, 14,513,698 מניות של החברה תמורת סכום כולל **במזומן** של 1,248,178,028 ש"ח.

2. **המציעים:** המציעים, גופים ישראלים, מוכרים ומבוססים, כוללים שתי חברות ציבוריות ישראליות - החברה הציבורית מנה אור החזקות בע"מ ("מנה אור"), והחברה הציבורית ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג") - ומשקיעים מוסדיים ומסווגים ישראלים, כמפורט במסמך אשר מצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מההצעה, הנמנים עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("החוק"), ואשר מתקיימים בהם התנאים המנויים בתוספת האמורה.

הצעת המציעים נעשית באמצעות בנק ההשקעות פועלים אי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ ("פועלים IBI"), ועל יסוד התחייבויות בלתי חוזרות שניתנו על ידי המציעים כאמור. יובהר ויודגש, כי כל אחד מבין המציעים הצהיר והתחייב בנוסף: (א) שהוא אינו פועל בשם או עבור אדם או גוף אחר כלשהו; (ב) המניות נרכשות על ידם עבור עצמם ולא למטרת הפצה או מכירה לאחרים, לא בשם או עבור אחרים, ולא עבור לקוחותיהם, אלא ולמעט בתנאים שהותרו בחוק ובתקנות; (ג) לא קיימים הסכמים, בין בכתב ובין בעל-

פה, ביניהם לבין עצמם ו/או מחזיקי מניות בחברה ו/או משקיעים מסווגים אחרים ו/או אחרים בקשר עם החזקה ו/או מכירה ו/או הצבעה במניות החברה ו/או בניירות ערך אחרים כלשהם של החברה; (ד) חלוקת המניות בין המציעים תבוצע בהתאם לכתבי ההתחייבויות שנמסרו על ידי המציעים לפועלים IBI, ומובהר כי עם רכישת המניות וחלוקתן בין המציעים (שבניהם כאמור לא קיים כל הסכם בעל-פה ו/או בכתב בקשר עם המניות) השיעור המקסימלי בו יחזיק מציע בודד (חברת מגה אור וחברת ביג) מתוך כלל המציעים יעמוד על כ- 13% מכלל מניות החברה.

3. **התמורה:** התמורה בגין המניות תשולם כאמור **במזומן** כנגד העברה וסליקה של המניות במערכת הבורסה (בעסקאות מחוץ לבורסה - כסף תמורת מניות - בסיועה ובניהולה של פועלים IBI), כשהמניות נקיות מכל חוב, שעבוד ומגבלה ולאחר אישור ביהמ"ש כמפורט להלן. הצעת המציעים נסמכת על כתבי התחייבות בלתי חוזרים שניתנו על ידי כל אחד ואחד מבין המציעים לאחר קיום ההליכים הנדרשים אצלם, לרבות אישור וועדות השקעה ודירקטוריונים, וכפי שהוצג בפתח הדברים התמורה המוצעת על ידי המציעים בגין המניות לא תשתנה בשום מקרה עד למועד פקיעת ההצעה, ובכלל זאת במקרה בו מחיר המניות הנסחרות של החברה בבורסה ירד לאחר מועד ההצעה.

4. **תוקף ההצעה:** הצעת המציעים הינה בתוקף עד ליום 03.03.2019, ועד למועד זה נדרש כי יתקיימו כל התנאים המפורטים להלן ויועברו המניות למציעים כמפורט לעיל, כנגד תשלום מלוא התמורה.

5. **תנאים:** ההצעה מותנית בתנאים הניתנים לביצוע והשלמה באופן מהיר, כמפורט להלן: (א) המניות יועברו למציעים כנגד תשלום התמורה עד לא יאוחר ממועד פקיעת תוקף ההצעה; (ב) יינתן אישור ביהמ"ש למכירה והעברה של המניות למציעים, כשהמניות נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול וזכות אחרת בהן, והכל על-פי סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968 ובמסגרת הליכי הסדר החוב של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ המתנהלים בפני נשיא ביהמ"ש המחוזי בתל-אביב יפו, כבוד השופט איתן אורנשטיין; (ג) עד למועד פקיעת תוקף ההצעה והעברת המניות למציעים לא יבוצעו בחברה פעולות הוניות (בין חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, ובין גיוס הון) ו/או פעולות לגיוס חוב חדש; (ד) אסיפות מחזיקי אגרות החוב של החברה (אפריקה ישראל נכסים בע"מ) יקבלו החלטה על ביטול עילה לפירעון מידי במקרה בו אפריקה ישראל השקעות בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בחברה, ויצירת עילה חדשה לפירעון מידי במקרה בו יוצרו בעלי שליטה חדשים בחברה שאינם כוללים גם את חברת מגה אור ו/או את חברת ביג.

כפי שצינו בפתח הדברים המדובר בהצעה פשוטה הניתנת להשלמה באופן מהיר ועל מנת לאפשר קיום ההליכים המתחייבים עד לפני מועד פקיעת תוקף ההצעה (כולל ובמיוחד אישור ביהמ"ש הנכבד) נבקש כאמור, כי הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, בתוקף תפקידה כנאמן למחזיקי האג"ח של אפריקה ישראל השקעות בע"מ ובתוקף תפקידה כנאמן למחזיקי האג"ח של החברה, תכנס בהקדם האפשרי אסיפות של מחזיקי האג"ח לצורך דיון וקבלת החלטות כפי שהוצג לעיל.

אנו ונציגי המציעים נבקש להשתתף בחלק הפתוח של אסיפות האג"ח, ומיותר לציין כי אנו עומדים לרשותכם לצורך כל הבהרה.

בברכה,



עדי פיגל, עו"ד

נספח למסמך - "הצעה, מחייבת ובלתי חוזרת, לרכישת מניות של אפריקה ישראל נכסים בע"מ"

שלום רב,

הרינו לאשר, כי התקבלו ומוחזקות אצלנו התחייבויות בלתי חוזרות של המציעים שיפורטו בטבלה שלהלן לרכישה של מניות קיימות של אפריקה ישראל נכסים בע"מ ("החברה"), הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, (מספר נייר ערך 1091354), כדלקמן: 15,937,463 מניות של החברה (כ- 55.93% מכלל הון המניות של החברה) תמורת סכום כולל **במזומן** של 1,370,621,818 ש"ח, או לחילופין, 14,513,698 מניות של החברה (כ- 50.94% מכלל הון המניות של החברה) תמורת סכום כולל **במזומן** של 1,248,178,028 ₪ - וזאת בתנאים המפורטים במכתב ההצעה שנספח זה מצורף אליו:

שם המשקיע	מס' מניות
הראל חברה לביטוח - נוסטרו	45,633
כלירמרק אופרטיוני פאנדר ש.מ.	812,250
כלל חברה לביטוח - כלל סל מניות ישראל	1,109,617
כלל חברה לביטוח - כלל לאומית	2,741
כלל חברה לביטוח - כלל עתודות הותקה	27,944
כל חברה לביטוח כלל עתודות הותקה רבעון	4,645
נקד לוג שותפות מוגבלת	196,800
נקד אופרטיוני מוגבלת	405,300
נקד בונדס שותפות מוגבלת	69,500
נקד אקוויטי שותפות מוגבלת	428,400
הראל חברה לביטוח - הראל סל מניות ישראליות	879,757
כלל חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	266,497
פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ	578,369
מור קרנות נאמנות בע"מ	231,348
מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ	1,156,738
שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים	1,945,516
הפניקס השקעות ופיננסים בע"מ	367,960
מגה אור החזקות בע"מ	3,704,224
ביג מרכזי קניות בע"מ	3,704,224
סה"כ מניות	15,937,463

עברכה,
פועלים איביאי חיתום והנפקות בע"מ

פועלים אי.בי.אי. -
חיתום והנפקות בע"מ