



("החברה")

תשקיף מדף

("התשקיף" או "תשקיף המדף")

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, וניירות ערך מסחריים (להלן: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א. לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה העת.

*

לפרטים בדבר גורמי סיכון, ראו סעיף 21 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (אסמכתא: 2019-01-022843, להלן: "הדוח התקופתי"). המידע הנכלל בדוח התקופתי, מובא בזאת על דרך ההפניה.

*

ביום 7.8.2019 הוגש כנגד מר רונן גינזבורג, דירקטור בחברה (וכן כנגד דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, אשר מר גינזבורג מכהן בה כמנכ"ל, ו-16 נאשמים נוספים), כתב אישום, מכוחו מואשם מר גינזבורג כי הגביל, יחד עם אחרים, את עצמו וכפועל יוצא מכך אף את דניה סיבוס (כמו גם אחרים), בניהול עסקיהם. במסגרת זו, מואשמים מר גינזבורג ודניה סיבוס בהפרת הוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 בקשר עם השתתפות בהסדר כובל וחוק העונשין, התשל"ז-1977 בקשר עם השגת דבר במרמה. למיטב ידיעת החברה, מר גינזבורג ודניה סיבוס מכחישים את הטענות המועלות בכתב האישום. מובהר, כי כתב האישום אינו נוגע לחברה ואינו מתייחס לפעולות של מר גינזבורג כנושא משרה בחברה.

*

דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, עוסקת בין היתר, ביזמות נדל"ן למגורים במסגרת מכרזים במתכונת "מחיר למשתכן". פעילות זו מתבצעת בין בשיתוף עם החברה ובין בשיתוף עם אחרים. במסגרת זו, ביום 23.8.2016, אישר דירקטוריון החברה נוהל הסדרה בקשר עם השתתפותה של החברה ודניה סיבוס במסגרת מכרזים במתכונת "מחיר למשתכן" בשילוב יזמות חופשית" (הואיל ועל פי מדיניותה העסקית הנוכחית של החברה, היא אינה מוצאת עניין במכרזים במתכונת "מחיר למשתכן" ללא מרכיב של יזמות חופשית). בהתאם להסדרה האמורה, החברה בוחנת את השתתפותה במכרזים מסוג מחיר למשתכן בשילוב יזמות חופשית, בשים לב לאזור הקרקעות נשוא המכרז ושיעור היזמות החופשית. לאור האמור לעיל, דניה סיבוס התחייבה כלפי החברה כי לא תגיש הצעות למכרזים משולבים כאמור, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא בכפוף לתנאי ההסדרה האמורה, באופן המקנה לחברה זכות ראשונים להשתתף במכרזים משולבים כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 להלן.

*

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד ראו סעיף 3.5 להלן.

*

ניתן לעיין בתשקיף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il, וכן באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 20.8.2019

תוכן העניינים

נושא	עמוד
פרק 1 - מבוא	
1.1 כללי	1-א
1.2 הון מניות, קרנות ועודפים	2-א
1.3 אגרות החוב שבמחזור	2-א
1.4 הצגת נתונים בש"ח	3-א
1.5 הגדרות	3-א
1.6 תחזיות והערכות אחרות	4-א
פרק 2 - פרטי ההצעה	
1-ב	1-ב
פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו	
3.1 הון המניות הרשום של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	1-ג
3.2 הון המניות המונפק והנפרע של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	1-ג
3.3 המחזיקים במניות, אגרות חוב וכתבי אופציה של החברה	1-ג
3.4 השליטה בחברה	1-ג
3.5 דיבידנדים	4-ג
3.6 ריכוז נתונים אודות ניירות הערך המוצעים	4-ג
3.7 פרטים על שערי הבורסה של מניות החברה	5-ג
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה	
4.1 הזכויות הנלוות למניות	1-ד
4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	2-ד
פרק 5 - תמורת ההנפקה ויעודה	
5.1 תמורת ההנפקה	1-ה
5.2 יעוד התמורה	1-ה
פרק 6 - תיאור עסקי החברה	
6.1 כללי	1-ו
6.2 חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של החברה	1-ו
6.3 חלק שני - מידע אחר	1-ו
6.4 חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	1-ו
6.5 חלק רביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה	1-ו
6.6 הסברי הדירקטוריון	1-ו

פרק 7 - ניהול החברה

7.1	דירקטוריון החברה.....	ז-1
7.2	נושאי משרה.....	ז-3
7.3	הוראות תקנון החברה בקשר עם דירקטוריון החברה.....	ז-5
7.4	פרטים נוספים.....	ז-5

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....	ח-1
8.2	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.....	ח-1
8.3	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....	ח-2

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה.....	ט-1
9.2	דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח ועל הגילוי הנכללים בתשקיף.....	ט-1
9.3	הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה.....	ט-2
9.4	הסכמת מעריך השווי.....	ט-3
9.5	דוח אירועים.....	ט-4

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1	חוות דעת.....	י-1
10.2	חוות דעת רואה-חשבון.....	י-2
10.3	הוצאות בקשר לתשקיף.....	י-2
10.4	הקצאת ניירות ערך שלא תמורת מזומנים בשנתיים האחרונות.....	י-2
10.5	עיון במסמכים.....	י-2

פרק 11 - חתימות.....	יא-1
----------------------	------

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(בתשקיף זה : "החברה")

פרק 1

מבוא

כללי

1.1

החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960 כחברה פרטית¹ לפי פקודת החברות, תחת השם דניה חברה לפתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לאפריקה ישראל מגורים בע"מ².

בחודש יוני 2006 הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה.

ניירות הערך בהתאם לתשקיף מדף זה יוצעו לציבור בפועל על פי דוחות הצעת מדף שבהם יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו - 2005 (להלן : "דוח הצעת מדף" ו- "תקנות הצעת המדף", בהתאמה).

החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר בה של הניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוח הצעת מדף (להלן : "האישור העקרוני").

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בהם משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף.

¹ במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

² עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "AFRICA ISRAEL HOUSING LTD" לשמה הנוכחי של החברה באנגלית – "AFRICA ISRAEL RESIDENCES LTD".

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף כאמור. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת מדף כאמור.

1.2 הון המניות, קרנות ועודפים

1.2.1 הון המניות לתאריך התשקיף ובסמוך לאחר פרסום התשקיף:

סוג המניות	הון מניות רשום (בש"ח)	הון מונפק ונפרע (בש"ח ע.ג.)	
		לתאריך התשקיף	מיד לאחר פרסום התשקיף ¹
רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	30,000,000 (מורכב מ- 30,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א)	12,643,536 (מורכב מ- 12,643,536 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א)	12,643,536 (מורכב מ- 12,643,536 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א)

1.2.2 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31.3.2019 (באלפי ש"ח):

הון מניות ופרמיה על מניות	-	241,602
עודפים	-	778,033
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	-	1,019,635

1.3 אגרות חוב שבמחזור

1.3.1 להלן פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור, לתאריך הסמוך לתאריך התשקיף (בש"ח):

סדרה	יתרת הערך הנקוב ליום 11.8.2019	יתרת הערך הנקוב ליום 11.8.2019, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד ליום 11.8.2019	השווי הבורסאי ליום 11.8.2019 (אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. של האג"ח)
סדרה ב'	32,225,710	33,578,023	551,898	108.6
סדרה ג'	304,497,334	304,497,334	4,327,199	105.39
סדרה ד'	339,015,350	339,015,350	3,397,120	101.95

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2018 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

1.3.2 לפרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו- ד') של החברה שהינן במחזור, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2018 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

1.3.3 לפרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שהינן במחזור, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2018 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

1.3.4 במהלך התקופה החל ממועדי הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') ועד למועד פרסום התשקיף, החברה עמדה בכל תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור ובכל תנאי ההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב (סדרה ג') ולאגרות החוב (סדרה ד').

1.3.5 לתאריך התשקיף עומדת החברה בתנאי אגרות החוב (סדרה ב'), בתנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ובתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור ולפי שטרי הנאמנות הנ"ל.

1.3.6 דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2018 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

1.4 הצגת נתונים בש"ח

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

1.5 הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה בתשקיף זה המשמעות הרשומה לצידם אלא אם נאמר אחרת במפורש:

"**החברה**" - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

"**הקבוצה**" או "**קבוצת החברה**" – אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לרבות כל חברות הבת שלה.

"**דניה סיבוס**" - דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

"**אפריקה השקעות**" – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בדניה סיבוס, חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה.

"**חברה בת**" - כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך.

"**חוק החברות**" - חוק החברות, התשנ"ט - 1999.

"**חוק ניירות ערך**" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

"**הבורסה**" - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2018" - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפרסמה החברה ביום 17.3.2019 (מס' אסמכתא 022843-01-2019).

"דוח רבעון ראשון לשנת 2019" - הדוח הרבעוני של החברה ליום 31.3.2019 שפרסמה החברה ביום 14.5.2019 (מס' אסמכתא 041196-01-2019).

"דוח רבעון שני לשנת 2019" - הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.6.2019 שפרסמה החברה ביום 12.8.2019 (מס' אסמכתא 083323-01-2019).

תחזיות והערכות אחרות

1.6

המידע המפורט בתשקיף זה בקשר לתיאור עסקי החברה (לרבות עסקי חברות בת ו/או חברות קשורות), מצבה הכספי ותוצאות פעילותה כולל, בין היתר, תחזיות או הערכות אחרות שאינן וודאיות. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה משינוי בתוכניות העסקיות של החברה וכן כתוצאה מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 25 לדוח התקופתי לשנת 2018. להסרת ספק, אין באמור בפסקה זו לעיל, כשלעצמו, כדי להוות הגנה על פי הוראות סעיף 32א' לחוק ניירות ערך בדבר מידע צופה פני עתיד.

פרק 2

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (להלן, ביחד: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

פרק 3

הון החברה והמינימום שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך

3.1 **הון המניות הרשום של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף**

הון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקיף הינו 30,000,000 ש"ח מחולק ל- 30,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. לא חלו שינויים בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף.

3.2 **הון המניות המונפק והנפרע של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף**

הון המניות המונפק והנפרע של החברה בתאריך התשקיף הינו 12,643,536 ש"ח מחולק ל- 12,643,536 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. להלן טבלה המפרטת את השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה, בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף:

תאריך	מהות השינוי	סוג המניה	תמורת המניות (באלפי ש"ח)	הון מונפק ונפרע (בש"ח)
	יתרה ליום 1.1.2016	1 רגילות ש"ח ע.נ.	-	12,641,334
17.5.2017	מימוש כתבי אופציות עובדים ¹	1 רגילות ש"ח ע.נ.	2	12,643,536
סך כל ההון המונפק והנפרע במניות לתאריך התשקיף: 12,643,536 ש"ח, מחולק ל- 12,643,536 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א				

3.3 **המחזיקים במניות, אגרות חוב וכתבי אופציה של החברה**

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, המניות המוחזקות על ידי בעלי ענין, בסמוך לתאריך התשקיף:

שם מחזיק	ההחזקה בהון ובהצבעה				
	בסמוך לתאריך התשקיף			מיד לאחר פרסום התשקיף	
	מס' מניות	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא ³	מס' מניות	שיעור החזקה בדילול מלא ²
דניה סיבוס ³	9,383,070	כ- 74.21%	כ- 74.21%	9,383,070	כ- 74.21%

3.4 **השליטה בחברה**

דניה סיבוס, המחזיקה לתאריך התשקיף ב- 9,383,070 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, המהוות כ- 74.21% מהון המניות המונפק של החברה, הינה בעלת השליטה בחברה.

יצוין, כי ביום 23.8.2016, אישר דירקטוריון החברה נוהל הסדרה בקשר עם השתתפותה של החברה ודניה סיבוס במסגרת מכרזים במתכונת מחיר למשתכן. בהתאם להסדרה האמורה, בכוונת החברה לבחון את השתתפותה במכרזים מסוג מחיר למשתכן בשילוב יזמות חופשית, בשים לב לאיזור הקרקעות נשוא המכרז ושיעור היזמות החופשית. לאור האמור

¹ מימוש כתב האופציות לעובדים נעשה, בהתאם לתנאי תכנית האופציות לעובדים מיום 11.12.2014, בדרך של מנגנון cashless, ללא תשלום בפועל לחברה.

² בהנחה של מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה לתאריך התשקיף.

³ דניה סיבוס הינה חברה פרטית בשליטת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 להלן.

לעיל, דניה סיבוס התחייבה כלפי החברה כי לא תגיש הצעות למכרזים משולבים כאמור, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא בכפוף לתנאי ההסדרה האמורה, באופן המקנה לחברה זכות ראשונים להשתתף במכרזים משולבים כאמור. לפרטים נוספים ראו ביאור 35(ג)(10) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2018. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

אפריקה השקעות הינה בעלת השליטה בדניה סיבוס ומחזיקה במלוא הון המניות המונפק שלה. בעלי השליטה באפריקה השקעות הינם מר לבייב ותאגידים בשליטתו, ממורנד בע"מ, ממורנד, ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ, ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ ו- ל.ל. החזקות פיננסיות בע"מ. לתאריך התסקיף, מר לבייב מחזיק (במישרין ובעקיפין) ב- 98,926,438.91 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המהוות כ- 48.13% (, כדלקמן¹ :

3.4.1 64,956,121.65 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 31.6% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות על ידי מר לבייב ;

3.4.2 24,520,508.49 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 11.93% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד בע"מ (חלקן באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ) ;

3.4.3 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 (חלקן באמצעות חברות נאמנות) ;

3.4.4 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 (חלקן באמצעות חברות נאמנות).

על אף האמור לעיל ולהשלמת התמונה יצוין, כי החל מחודש מאי 2016 מתנהלים הליכים להשלמתו של הסדר חוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב שלה (להלן: **"הליכי ההסדר"**). למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח, לדעת דירקטוריון אפריקה השקעות בשים לב למבחן המהותי הקבוע בדין הישראלי לשם קביעת קיומה של שליטה המתמקד ביכולת אפקטיבית להכווין את פעילותו של תאגיד, ספק אם יש לראות במר לבייב כבעל השליטה באפריקה השקעות. זאת, בשים לב לכך שלתאריך הדוח אפריקה השקעות מצויה במצב של חדלות פירעון, במסגרתו האינטרס השיווי של בעלי המניות (לרבות מר לבייב) נדחק לקרן הזווית, והאינטרס של הנושים (דהיינו, מחזיקי אגרות החוב של אפריקה השקעות) הפך להיות לאינטרס העיקרי אשר מנחה את התנהלות אפריקה השקעות, וכי בשנים האחרונות מר לבייב אינו מכהן כנושא משרה באפריקה השקעות או בחברות קבוצת אפריקה השקעות ואינו מעורב כלל בהחלטות הניהוליות השונות. כמו כן, יצוין כי המהלכים השונים שננקטו לאורך תקופת הסדר החוב של אפריקה השקעות מצביעים על מעמדם המועדף של מחזיקי אגרות החוב על פני בעלי המניות של אפריקה השקעות (לרבות מר לבייב), דוגמת מינוי משקיף מטעם מחזיקי אגרות החוב לדירקטוריון אפריקה השקעות, ביצוע פעולות בשקיפות ובתיאום עם הגורמים מטעם של מחזיקי אגרות החוב וכן ניהול משותף של ההליך לגיבושו של הסדר חוב על ידי הצדדים, ללא כל

¹ שיעורי ההחזקה המפורטים בסעיף 3.4 זה הינם בניכוי המניות הרדומות.

מעורבות מצדו של מר לבייב. בכל אלה יש להצביע על כך שאין לראות במר לבייב כבעל השליטה באפריקה השקעות.

במסגרת הליכי ההסדר, פורסמה הזמנה להציע הצעות לרכישת השליטה באפריקה השקעות ו/או בכל אחת מחברות הבת של אפריקה השקעות. לאור זאת, קיימת אפשרות כי השליטה בחברה תשתנה, בין במישרין ובין בעקיפין.

בחלק מההסכמים בהם התקשרו חברות קבוצת החברה לקבלת אשראי, נכללת הוראה המקנה לגוף המממן זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד במקרה של שינוי שליטה בחברה.

על פי תנאי אגרות החוב של החברה, אם אפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב, להעמיד את יתרת אגרות החוב לפירעון מידי. להערכת החברה, לרבות על בסיס ניסיון קודם בהתייחס לחברה אחרת בקבוצת אפריקה השקעות, שיצאה משליטתה במסגרת הליכי ההסדר. במקרה של הצעה לרכישת החברה מידי אפריקה השקעות, יפנה מציע כאמור לקבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה קודם להשלמת הסדר החוב.

יצוין, כי על פי תנאי אגרות החוב, העילה להעמדת פירעון מידי מוגבלת לשינוי שליטה במישרין, דהיינו, למצב בו החברה תחדל להיות בשליטתה של אפריקה השקעות. למיטב ידיעת החברה, לתאריך התסקיף, ההצעות שהוגשו במסגרת הליכי ההסדר הינן לרכישת אפריקה השקעות, באופן שביצוען אינו צפוי לגרור יציאה משליטתה של אפריקה השקעות. ביחס לחלק הארי של האשראי אשר הועמד על ידי גופים פיננסיים נקבע, כמקובל בהסכמים עם גופים פיננסיים, כי שינוי שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, מעניק לגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מידי.

למען השלמות התמונה יצוין, כי אגרות החוב והסכמי האשראי האמורים כוללים הוראות אחרות, כמו גם סעיפי סל מקובלים, המקנים למחזיקי אגרות החוב ולגוף המממן זכות להעמיד את יתרת האשראי כלפיו לפירעון מידי.

להערכת החברה, ההסתברות שהאשראים הנ"ל יועמדו לפירעון מידי בשל שינוי השליטה אינה גבוהה (בין היתר, בשים לב לכך שחלקם אף הועמדו לחברה במהלך תקופת הליכי ההסדר, כאשר לגופים הפיננסיים ידוע דבר קיומם של אלה). ככל ואשראי שניתן במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי מימון קרקע יועמד לפירעון מידי, החברה מעריכה, על בסיס ניסיונה ואומדנים שבידיה, כי לתאריך התסקיף, שווי השוק של הזכויות במקרקעין, אשר משועבדות לגופים המממנים כבטוחה, עולה על יתרת האשראי.

לעניין אשראי ברמת התאגיד, ללא ייעוד ספציפי, לחברה מספר מקורות אפשריים לפירעון אשראי, ובכלל זאת, שימוש ביתרות מזומנים נזילות ומימוש זכויות במקרקעין שאינן משועבדות.

בנוסף, במקרה של מימוש פרויקטים בליווי בנקאי צפויים להיווצר עודפים נוספים, בשל השווי העודף של הזכויות במקרקעין על פני יתרת החוב בפרויקטים, כאמור, אשר ישמשו כמקור נוסף לפירעון האשראי ברמת התאגיד.

לעניין זה יצוין, כי הגם שהליכי ההסדר מתנהלים מזה למעלה משלוש שנים, לא התקבלו בידי החברה פניות או התראות בעניין שינוי השליטה האפשרי. לא זו אף זו, במהלך תקופה זו, גייסה החברה סך נוסף של כ- 475 מיליון ש"ח ממחזיקי אגרות חוב. כמו כן, מתחילת

השנה, התקשרה החברה בהסכמים לקבלת אשראי בהיקף של מאות מיליוני ש"ח מגופים פיננסיים. יכולתה של החברה לגייס חוב ואשראי כאמור בתקופת הליכי ההסדר, מלמדת כי מחזיקי אגרות החוב והגופים הפיננסיים אינם רואים בהליכי ההסדר ובשינוי השליטה הצפוי מכוחם, כשיקול אשר יש בו כדי להגביל העמדת אשראי לחברה.

לאור האמור לעיל, להערכת החברה, שינוי השליטה האפשרי בחברה כמתואר לעיל, בין במישרין ובין בעקיפין, אינו צפוי להשפיע על החברה, בין אם בשל קבלת האישורים הנדרשים קודם לאישור שינוי השליטה אגב ההליכים, ובין אם בשל המקורות העומדים לרשותה של החברה לשם שירות התחייבויותיה.

המידע בקשר עם אי העמדת האשראי, במקרה של שינוי שליטה, לפירעון מיידי, הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה. ייתכן כי בפועל, הערכות אלה לא תתממשנה, או תתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת בשל גורמים שונים שאינם בידיעת החברה לתאריך התשקיף, לרבות אך לא רק, בשים לב לזהותו של בעל השליטה החדש.

דיבידנדים

3.5

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף החברה חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

3.5.1

<u>מועד החלוקה</u>	<u>הסכום שחולק (בש"ח)</u>
3.4.2016	70,000,000
21.5.2017	80,000,000
31.5.2018	50,000,000
22.5.2019	50,000,000

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31.3.2019 (ולפני החלוקה מיום 22.5.2019) לחברה יתרת עודפים חיובית, בסך של כ- 778,033 אלפי ש"ח.

3.5.2

לתאריך התשקיף, לא קבע דירקטוריון החברה מדיניות של חלוקת דיבידנדים.

3.5.3

יצוין, כי במסגרת התחייבויותיה של החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו. לפרטים בדבר התחייבות החברה לשמור על יחסים פיננסיים, ראו סעיף 4.3 לדוח התקופתי לשנת 2018. כמו כן, הוטלו מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים כמפורט בסעיף 4.2.10 להלן.

ריכוז נתונים אודות ניירות הערך המוצעים

3.6

הרווח הנקי המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה לכל 1 ש"ח ע.ג. הון מניות, לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2019 היה כ- 1.1 ש"ח, לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 היה כ- 6.82 ש"ח ולתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2017 היה כ- 11.15 ש"ח.

3.6.1

ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה לכל 1 ש"ח ע.ג. הון מניות, ליום 31.3.2019 הסתכם בסך של כ- 80.64 ש"ח, ליום 31.12.2018 הסתכם בסך של כ- 79.54 ש"ח, וליום 31.12.2017 הסתכם בסך של כ- 77.98 ש"ח.

3.6.2

נתונים אלו אינם מביאים בחשבון את תוצאותיה העסקיות של החברה לאחר יום 31.3.2019.

3.6.3

פרטים על שערי הבורסה של מניות החברה

להלן פרטים אודות שערי הנעילה של המניות הרגילות של החברה בבורסה בש"ח (מתואם), בשנים 2017, 2018 ובשנת 2019 (עד ליום 11.8.2019):

עד ליום 11.8.2019		2018		2017		שער נעילה
שער	תאריך	שער	תאריך	שער	תאריך	
79.9	8.8.2019	69.54	3.1.2018	69.08	10.5.2017	שער גבוה
48.04	7.1.2019	47.7	24.12.2018	55.56	30.8.2017	שער נמוך

פרק 4

הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה

- 4.1 הזכויות הנלוות למניות**
- לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 3.11.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-071919) (להלן: "התקנון"), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות**
- שינוי תקנון**
- 4.2.1
- 4.2.1.1 החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.
- 4.2.1.2 החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי תקנון החברה, המשנה הוראה מהוראות תקנון החברה, תיחשב כהחלטה לשינוי תקנון החברה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.
- הגבלת אפשרות לשינוי תקנון**
- 4.2.2
- 4.2.2.1 החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את תקנונה או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון. דין החלטה שהתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.
- 4.2.2.2 בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון החברה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.
- העברת סמכויות בין האורגנים**
- 4.2.3
- 4.2.3.1 נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכויות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, רשאית האסיפה הכללית להפעילה במקומו, כל עוד נבצר ממנו הדבר ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה, כי אכן נבצר מן הדירקטוריון לעשות כך וכי הפעלת הסמכות חיונית כאמור.
- 4.2.3.2 מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון, כאמור בתקנה 80.2 לתקנון, ומבלי לגרוע מכלליות הוראות התקנון בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו, כאמור בתקנה 80.2 לתקנון, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.
- 4.2.3.3 הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.
- 4.2.3.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.
- 4.2.3.5 נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.
- 4.2.3.6 בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו, כולן או חלקן, למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים ויכול שתהיה כללית.
- 4.2.3.7 הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "ועדת דירקטוריון"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון

- כאמור את סמכויותיו, כולן או מקצתן, בכפוף להוראת חוק החברות. להסרת ספק, בועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון.
- 4.2.3.8 בנוסף, רשאי הדירקטוריון, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות עזר בנות שני חברים או יותר, להן ימונו הן חברים מקרב חברי הדירקטוריון והן מי שאינם חברי דירקטוריון (להלן: **"ועדת עזר"**), שתפקידן ליעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד.
- 4.2.3.9 החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בועדת דירקטוריון, על פי סמכות שהואצלה מסמכויות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת.
- 4.2.3.10 הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.
- 4.2.3.11 למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון החברה או מכוחו, לרבות על פי החלטת הדירקטוריון, לאורגן אחר של החברה ולמעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 122 לתקנון, אם יועברו.
- 4.2.3.12 בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון החברה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון החברה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.
- 4.2.3.13 המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שיינתן בין באישור כללי ובין לענין מסוים, בין בהחלטה מסויימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.
- 4.2.4 **מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם**
- 4.2.4.1 הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, יהיה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מועד המינוי. ואולם האסיפה השנתית רשאית לקבוע, כי משך כהונתם של הדירקטורים, כולם או חלקם, יהיה לתקופה ארוכה יותר, שלא תאריך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונו.
- על אף האמור לעיל, אם באסיפה השנתית שנועדה, בין היתר, למינוי דירקטורים (להלן: **"אסיפה ממנה"**) לא מונו דירקטורים, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים עובר למועד האסיפה הממנה. דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.
- 4.2.4.2 הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי כאמור בתקנה 103 לתקנון. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה הממנה שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.
- 4.2.4.3 האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה ברוב רגיל, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם

בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי כאמור בתקנה 103 לתקנון. דירקטורים שמונו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה הממנה שתתקיים לראשונה לאחר מינויים, ויוכלו להתמנות שוב.

4.2.4.4 האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי הענין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה למינויו.

4.2.5 מניין חוקי באסיפה כללית ויושב ראש האסיפה

4.2.5.1 אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. 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.

4.2.6 לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תתבטל האסיפה אם כונסה לבקשת בעלי מניות כאמור בסעיף 4.2.5.1 לעיל, ובכל מקרה אחר, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

4.2.6.1 באסיפה נדחית יתהווה מנין חוקי לפתיחת האסיפה, 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 לתחילת האסיפה הנדחית. לא נכח מנין חוקי, כאמור, באסיפה הנדחית, תבוטל האסיפה.

4.2.6.2 יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) או בהעדרו כל דירקטור או נושא משרה בחברה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, יושב ראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או נושאי המשרה בחברה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיה דירקטור נוכח או שהדירקטורים ונושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

4.2.7 רוב באסיפה הכללית

בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע. היו הקולות שקולים, תיחשב ההחלטה עליה הצביעו בעלי המניות כנדחית.

- 4.2.8 הצבעה בדירקטוריון
- 4.2.8.1 בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בשיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. היו הקולות שקולים יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף.
- 4.2.8.2 היו הקולות שקולים, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
- 4.2.9 הסמכה למתן פטור
- בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, הן מראש והן בדיעבד, לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.
- 4.2.10 חלוקה
- 4.2.10.1 בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד ובכלל זאת לקבוע מועד קובע לענין הזכאות לדיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.
- 4.2.10.2 יצוין, כי במסגרת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור, לא תקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 450 מיליון ש"ח.
- עוד יצוין, כי במסגרת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, לא תקבל החלטה על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (סולו) שפורסמו (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) מתחת ל- 520 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 520 מיליון ש"ח (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) על פי הדוחות הכספיים כאמור.
- עוד יצוין, כי במסגרת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור, לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 700 מיליון ש"ח.

בנוסף, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים.

מיזוג

4.2.11

מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות יהיה בסמכות האסיפה הכללית של החברה.

4.2.11.1

הרוב הדרוש להחלטת האסיפה הכללית בדבר מיזוג, כאמור בפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, אם וככל שמיזוג כאמור טעון את אישורה של האסיפה הכללית, על פי דין, הינו רוב רגיל.

4.2.11.2

החברה לא התחייבה בתקנונה או לפי הסכם אחר להימנע מביצוע מיזוג בחברה או להתנות את ביצוע המיזוג כאמור בתנאים. עם זאת, יצוין, כי בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') נקבע, כי אחת העילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ב'), הינה אם בוצע מיזוג (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, עד 10 ימי עסקים לפני השלמת המיזוג (בין אם החברה הינה החברה הקולטת ובין אם החברה היא חברת היעד), כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כי עקב המיזוג האמור, לא קיים חשש סביר כי לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות על פי שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

4.2.11.3

בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') נקבע, כי אחת העילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ג'), הינה אם בוצע מיזוג (כהגדרת מונח זה בחוק החברות לרבות מכוחו של סעיף 350 לחוק החברות) ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת (גם במקרה בו החברה הינה החברה הקולטת), עשרה (10) ימי עסקים לפחות לפני מועד המיזוג, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כי עקב המיזוג האמור, לא קיים חשש סביר כי לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות על פי שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') נקבע, כי אחת העילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ד'), הינה אם בוצע מיזוג (כהגדרת מונח זה בחוק החברות לרבות מכוחו של סעיף 350 לחוק החברות) ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת (גם במקרה בו החברה הינה החברה הקולטת), עשרה (10) ימי עסקים לפחות לפני מועד המיזוג, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כי עקב המיזוג האמור, לא קיים חשש סביר כי לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות על פי שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

בנוסף, במסגרת הסכם אשראי שנחתם בין החברה לבין קבוצת מבטחים נקבע, כי אחת העילות להעמדה לפירעון מיידי של האשראי אשר הועמד במסגרת ההסכם האמור, הינה אירוע קבלת החלטה על מיזוג או התקשרות בהסכם מיזוג, ללא קבלת אישור קבוצת המבטחים מראש ובכתב. לעניין זה, "מיזוג": מיזוג החברה, בין כתאגיד קולט ובין כתאגיד נקלט (למעט אם המיזוג נעשה עם חברה שתישלט, לאחר המיזוג, על ידי בעל השליטה בחברה,

ובלבד שהחברה הקולטת אימצה וקיבלה את כל חבויות החברה על פי הסכם האשראי ועומדת ותעמוד בכל תנאיהם).

תיאור הוראות התקנון בנושאים המפורטים לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם הנושאים המפורטים לעיל, והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

יובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה להוראות שלא ניתן להתנות עליהם בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

פרק 5

תמורת ההנפקה ויעודה

תמורת ההנפקה

5.1

במועד פרסום תשקיף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך על פי תשקיף זה, ולפיכך, היא אינה צפויה לקבל תמורה מיידית.

יעוד התמורה

5.2

אם וככל שהחברה תציע ניירות ערך מכוח תשקיף המדף ועל פי דוחות הצעת מדף שיוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו - 2005, יפורט ייעוד תמורת ההנפקה במסגרת דוחות הצעת המדף כאמור.

פרק 6

תיאור עסקי החברה

- כללי** 6.1
- לתיאור עסקי החברה, ראו את "פרק תיאור עסקי החברה" בדוח התקופתי לשנת 2018, עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2019 ועדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון השני לשנת 2019.
- חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה** 6.2
- לפרטים בקשר עם תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה, ראו סעיפים 1 - 4 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2018, כן סעיף 1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2019 וכן סעיף 1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון השני לשנת 2019.
- חלק שני - מידע אחר** 6.3
- לפרטים בקשר עם מידע אחר, ראו סעיפים 5 ו-6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2018.
- חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות** 6.4
- לפרטים בקשר עם תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות, ראו סעיפים 7 - 11 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2018, סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2019 וכן סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון השני לשנת 2019.
- חלק רביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה** 6.5
- לפרטים בקשר עם מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה, ראו סעיפים 12 - 21 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2018, סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2019 וכן סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון השני.
- הסברי הדירקטוריון** 6.6
- בהתאם לתקנה 44א(א) לתקנות פרטי תשקיף, הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31.12.2018 וליום 31.3.2019 מובאים בדרך של הפניה לפרק הסברי הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2019.

פרק 7**ניהול החברה****דירקטוריון החברה**

7.1

לתאריך התשקיף דירקטוריון החברה מונה 8 דירקטורים. להלן יובאו פרטים אודותם:

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כן/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
אברהם נובורוצקי 055106181 16.4.1958 ישראלית	דרך החורש 4, יהוד	לא	מנכ"ל אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	22.7.2012 - 30.11.2018 והחל מיום 11.2.2019	<u>השכלה</u> : אקדמאית, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן, מוסמך תואר שני כלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. <u>תעסוקה</u> : כיום - מנכ"ל אפריקה ישראל השקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת חד אסף תעשיות בע"מ בעבר - מנכ"ל אפריקה ישראל נכסים בע"מ; מנכ"ל אפריקה ישראל תעשיות בע"מ ומנכ"ל פקר פלדה תעשיות בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : יו"ר דירקטוריון חד אסף תעשיות בע"מ. דירקטור בחברות דניה סיבוס בע"מ, AFI Development LLC ואפריקה ישראל נכסים בע"מ.	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
אבינדב גרינשפון 028988715 15.2.1972 ישראלית	דרך החורש 4, יהוד	לא	יו"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	9.8.2015	<u>השכלה</u> : אקדמאית, בעל תואר בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל. רוי"ח מוסמך. <u>תעסוקה</u> : יו"ר דירקטוריון החברה (כיום), לשעבר - מנכ"ל ממורנד ניהול (1998) בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : יו"ר אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, יו"ר הדירקטוריון בחברת אפריקה ישראל בית השקעות בע"מ. דירקטור בחברות: אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ, אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ, אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות (1997) בע"מ, בת סביון בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, דרך בטוחה בכבישים בע"מ, דרך הצפון תפעול ואחזקה בע"מ, דרך ארץ הייזויז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ, ישראל קנדה ניהול כבישים	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

		מהירים בע"מ, נתיבי הכרמל מערכות ותפעול בע"מ, נתיבי 431 תפעול ובקרה בע"מ, נתיבים משתלבים בע"מ, פתרונות מתקדמים - מערכות כבישים בע"מ, דיי טו בע"מ.						
רותם אקין	300051505 8.8.1986 ישראלית	דיזנגוף 214, תל אביב	לא	עובדת מחלקת הכספים של אפריקה השקעות בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה	11.11.2018	<u>השכלה</u> : בוגרת חשבונאות וכלכלה האוניברסיטה העברית בירושלים. <u>תעסוקה</u> : רו"ח ומתמחה בKPMG סומך חייקין (משנת 2012 - 2015), חשבת דיווח כספי באפריקה ישראל להשקעות בע"מ (2015 - 2017), חשבת באפריקה ישראל להשקעות בע"מ (החל מאוקטובר 2017). <u>תאגידים בהם משמשת כדירקטורית</u> : דניה סיבוס בע"מ.	לא	כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
ורד רז אביו	024810103 22.1.1970 ישראלית	סטימצקי 12, תל אביב	חברת וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים ו- וועדת התגמול. דירקטורית חיצונית.	לא	5.11.2012	<u>השכלה</u> : תואר בוגר במנהל עסקים, התמחות ראשית חשבונאות משנית מימון, מהמכללה למנהל; תואר MFA בקולנוע וטלוויזיה מאוניברסיטת תל אביב. <u>תעסוקה</u> : יועצת פיננסית עצמאית. <u>תאגידים בהם משמשת כדירקטורית</u> : דח"צ בחברת אפולו פאוור בע"מ, דירקטורית בחברת פורסייט בע"מ, דח"צ בחברת תמדא בע"מ, save food Inc.	לא	כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
רונן גינזבורג	028009298 18.12.1970 ישראלית	יוני נתניהו ג1, אור יהודה	לא	מנכ"ל דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	26.1.2011	<u>השכלה</u> : בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון (BSc) - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה (EMBA) <u>תעסוקה</u> : כיום - מנכ"ל דניה סיבוס בע"מ ומנכ"ל יובלים כ"א בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ, נתיבי היובל בע"מ, דניה החזקות בינלאומיות בע"מ, דניה סיבוס מפעיל בע"מ, שירותי ניהול בדק בע"מ, פורמה פרויקטים בע"מ, גאו דניה בע"מ, דניה סלע בע"מ, אלום-דניה בע"מ, Danya, TMDC, Cebus Poland.	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
אמיר דורון	024212334 29.12.1968 ישראלית	דרך הבשמים 3, גני תקוה	לא	סמנכ"ל כספים ובקרה של דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	9.8.2015	<u>השכלה</u> : בעל תואר בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מהמכללה למנהל, רואה חשבון מוסמך. <u>תעסוקה</u> : כיום - סמנכ"ל כספים ובקרה של דניה סיבוס בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : דניה החזקות בינ"ל בע"מ, דניה סיבוס מפעיל בע"מ, פורמה פרויקטים בע"מ, נתיבי היובל בע"מ, גיא דניה בע"מ, סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ, יובלים כח אדם בע"מ, שירותי ניהול בדק בע"מ,	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

		דניה סיבוס כח אדם בע"מ, אלוס דניה בע"מ, Danya Cebus Holding US Danya Cebus Development, INC Danya Cebus Construction, LLC Danya Cebus Poland, LLC					
שמואל מאיר מסנברג 030233654 31.8.1949 ישראלית	חפץ מרדכי 15, פתח תקוה	דירקטור בלתי תלוי.	לא	7.6.2016	השכלה: בעל תואר בוגר כלכלה מאוניברסיטת תל אביב; בעל תואר מוסמך מנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. <u>תעסוקה</u> : דירקטור ויועץ עסקי. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : דח"צ בחברות נורסטאר החזקות אינק, נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, איי.אי.אס החזקות בע"מ, ישרס השקעות בע"מ. דירקטור בחברת מימון ישיר - מקבוצת ביטוח ישיר (2006) בע"מ, שותף כללי פינטו אפיק 1 בע"מ, Intoo GP Public INC	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	לא
ישראל קורט 001482173 4.11.1947 ישראלית	רח' השרון 38, רעננה	חבר וועדת הביקורת, הוועדה לבחינת דוחות כספיים ו- וועדת התגמול. דירקטור חיצוני.	לא	1.11.2015	השכלה: בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת ת"א, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א, רואה חשבון מוסמך. <u>תעסוקה</u> : בעבר - מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון ה. שטרן ישראל תכשיטים ואבני חן בע"מ, מנכ"ל ה. שטרן (רוסיה) בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : פועלים שוקי הון בע"מ.	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	לא

נושאי משרה

7.2

א.	שם:	אורן הוד
	מספר ת.ז.:	023836588
	תאריך לידה:	21.8.1968
	תאריך תחילת כהונה:	15.3.2011
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל עניין בה:	מנכ"ל החברה.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי.
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	כן. בעל עניין מתוקף כהונתו כמנכ"ל החברה.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

ב.	שם:	אהרן פרנקל
	מספר ת.ז.:	023079387
	תאריך לידה:	7.10.1967
	תאריך תחילת כהונה:	1.6.1998
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים של החברה, אחראי סיכוני שוק.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי.
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.

	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

ג.	שם:	דוד סוקט
	מספר ת.ז.:	014119770
	תאריך לידה:	12.7.1962
	תאריך תחילת כהונה:	10.12.2007
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל עניין בה:	סמנכ"ל תכנון ואדריכל ראשי.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי.
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר מוסמך בארכיטקטורה מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ד.	שם:	קרן דניאל
	מספר ת.ז.:	038441077
	תאריך לידה:	8.3.1976
	תאריך תחילת כהונה:	22.6.2006
	תפקיד שהיא ממלאת בחברה, חברה בת או בבעל עניין בה:	חשבת.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידה הנוכחי.
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. רוי"ח מוסמך.
	האם היא בעלת עניין בחברה:	לא.
	האם בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ה.	שם:	מיכאל קליין
	מספר ת.ז.:	013234620
	תאריך לידה:	3.8.1973
	תאריך תחילת כהונה:	1.4.2011
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל עניין בה:	משנה למנכ"ל ¹
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי וכן סמנכ"ל הנדסה בחברה.
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ו.	שם:	עמיחי פייבל
	מספר ת.ז.:	028550531
	תאריך לידה:	5.5.1971
	תאריך תחילת כהונה:	12.2.2014
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל עניין בה:	מבקר פנים של החברה, של אפריקה השקעות ושל חברות בנות בקבוצת אפריקה השקעות.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי.
	השכלה:	תואר בוגר מנהל עסקים המכללה למנהל, תואר מוסמך במשפט, אוניברסיטת בר אילן, רוי"ח מוסמך.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.

¹ מר קליין מכהן בתפקידו הנוכחי החל מיום 7.3.2016.

	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.
--	---	-----

ז.	שם:	אסוף סימון
	מספר ת.ז.:	032779183
	תאריך לידה:	13.5.1978
	תאריך תחילת כהונה:	1.2.2016
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי, עד ליום 1.2.2016 - מנהל כספים של החברה
	השכלה:	אקדמאית, בעל תואר בוגר במנהל עסקים מהמכללה למנהל, תואר שני במשפטים ללא משפטים מאוניברסיטת בר אילן, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים (EXECUTIVE) מהאוניברסיטה העברית
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ח.	שם:	דן גינגיס
	מספר ת.ז.:	017352725
	תאריך לידה:	18.7.1974
	תאריך תחילת כהונה:	15.10.2018
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל שיווק ומכירות
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל בחברת אלדר
	השכלה:	MBA מאוניברסיטת INSEAD בצרפת, תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ט.	שם:	טל פלב
	מספר ת.ז.:	032755043
	תאריך לידה:	11.2.1978
	תאריך תחילת כהונה:	30.1.2019
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל הנדסה
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מהנדס ראשי גב-ים מנהל אזור אשטרום הנדסה ובניה
	השכלה:	BSC הנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה, MBA במנהל עסקים מהמכללה למנהל.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

הוראות תקנון החברה בקשר עם דירקטוריון החברה

7.3

לפרטים בדבר הוראות תקנון של החברה (להלן: "התקנון") בקשר עם דירקטוריון החברה ראו
נוסח התקנון של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 3.11.2016 (מס' אסמכתא: 2016-
01-071919) (להלן: "התקנון"), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן בסעיף 4.2 לתשקיף המדף.

פרטים נוספים

7.4

משרדה הרשום של החברה: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה.

7.4.1

רואי חשבון של החברה: ברייטמן, אלמגור זוהר - רואי חשבון, A Firm in the Deloitte, Global Network, בניין עזריאלי קומה 45 (הבניין העגול) תל אביב, מיקוד 67021.

7.4.2

עורכי הדין לתשקיף זה: וקסלר, ברגמן ושות', עורכי-דין, רח' יהודה הלוי 23, תל-אביב,
מיקוד 65136.

7.4.3

פרק 8

בעלי עניין בחברה

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1

8.1.1

לפירוט התגמולים שניתנו על ידי החברה או על ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2018, ראו תקנה 21א. לפרק הפרטים הנוספים שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

8.1.2

לפירוט התגמולים שניתנו על ידי החברה או על ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2017, ראו תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 13.3.2018 (אסמכתא: 019626-01-2019) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2017"). המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 מובא בזאת על דרך ההפניה.

עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

8.2

8.2.1

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2017 ו-2018, ראו תקנה 22 לפרק "הפרטים הנוספים" הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017, וכן תקנה 22 לפרק "הפרטים הנוספים" הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

8.2.2

ביום 18.3.2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, לפיו יחברו הצדדים ויציעו באמצעות שותפות, בה מחזיקים הצדדים בזכויות והתחייבויות בחלקים שווים, הצעה/ות משותפת/ות במכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "המחיר למשתכן" בקשר עם שתי חטיבות קרקע בשכונת "עין יעקב" באבן יהודה (להלן: "המתחמים"), במסגרתם יצינו את המחיר הסופי למ"ר בנוי של דירה לכל אחד מהמתחמים. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 18.3.2019 (מס' אסמכתא: 01-2019-023323). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין, כי הצעתה של החברה לא הוכרזה כהצעה זוכה.

8.2.3

להלן נתונים שנתיים מצטברים בקשר עם עסקאות זניחות שביצעה החברה בתקופה שהחל

ביום 1.1.2019 ועד סמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח):

סוג העסקה	תוצאת המבחן הכמותי ¹	תוצאת רף הזניחות ²	הערות
עסקאות לקבלת שירותי כ"א בגין העסקת 2 עובדים	0.014%	כ- 150 אלפי ש"ח	בהתאם לאמור, העסקה הינה עסקה זניחה
שכירת משרדים בתנאי "גב אל גב" כשוכר משנה	0.003%	כ- 26 אלפי ש"ח	בהתאם לאמור, העסקה הינה עסקה זניחה

¹ היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.

1

² עסקה לאירוח ולניהול כנסים ואירועים ברשת מלונות - תוצאתו של המבחן הכמותי, היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות (להלן: "המבחן הכמותי"), לא תעלה על 0.1%; בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 0.5 מיליון ש"ח. עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה ולרבות עסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים) - תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%. בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 2 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד). כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

2

8.3

החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים של החברה, ניירות הערך שבעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה, מחזיקים בחברה או בכל חברה בת שלה או בכל חברה קשורה שלה, בסמוך לתאריך התשקיף וכשנה קודם לכן, הינן כמפורט להלן:

8.3.1

החזקות במניות רגילות של החברה**בסמוך לתאריך התשקיף**

שם בעל העניין ו/או נושא משרה	תפקיד בחברה	כמות המניות	שיעור החזקה בהון
דניה סיבוס	בעלת השליטה	9,383,070	74.21%

ביום 30.6.2018

שם בעל העניין ו/או נושא משרה	תפקיד בחברה	כמות המניות	שיעור החזקה בהון
דניה סיבוס	בעלת השליטה	9,383,070	74.21%
י.ד. מור השקעות בע"מ	בעלת ענין	662,807	5.24%
מור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת)	בעלת ענין	5,000	0.04%

8.3.2

החזקות באגרות חוב של החברה**אגרות החוב (סדרה ב')****ביום 30.6.2018**

שם בעל העניין ו/או נושא משרה	תפקיד בחברה	כמות ע.נ.
י.ד. מור השקעות בע"מ	בעלת ענין	694,091.13

אגרות החוב (סדרה ג')**ביום 30.6.2018**

שם בעל העניין ו/או נושא משרה	תפקיד בחברה	כמות ע.נ.
י.ד. מור השקעות בע"מ	בעלת ענין	9,373,242.04

8.3.3

החזקות בתאגידים מוחזקים

החל מיום 23.4.2017, החברה ודניה סיבוס מחזיקות, כל אחת, ב- 50% מהזכויות בשותפות א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (ש.ר.), שותפות רשומה הפעילה בתחום פרויקטי מחיר למשתכן.

פרק 9

דוחות כספיים הנכללים בתשקיף

הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה 9.1

בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים הבאים:

דוחות כספיים ליום 31.12.2018

דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 (מאוחדים ודוח כספי נפרד), כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 17.3.2019 במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, מובאים בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60, ד60 ו-66 לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף").

דוחות כספיים ליום 31.3.2019

דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2019 (מאוחדים ודוח כספי נפרד), כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 14.5.2019 במסגרת הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2019, מובאים בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60, ד60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

דוחות כספיים ליום 30.6.2019

דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2019 (מאוחדים ודוח כספי נפרד), כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 12.8.2019 במסגרת הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2019, מובאים בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60, ד60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף מדף זה 9.2

בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הבאים:

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הדוח השנתי לשנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כפי שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2018, מובא בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הדוח הרבעוני לרבעון הראשון של שנת 2019 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כפי שפורסם במסגרת הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2019, מובא בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הדוח הרבעוני לרבעון השני של שנת 2019 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כפי שפורסם במסגרת הדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2019, מובא בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

9.3 הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

לחברה ניתן מכתב הסכמה, המצורף לתשקיף מדף זה, של רואי החשבון המבקרים של החברה להכללה בתשקיף של הדוחות הכספיים המפורטים לעיל, וכן של דוחות הסקירה והביקורת שצורפו לדוחות הכספיים כאמור, והנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 62(א) ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

לכבוד
הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה")
יוני נתניהו ג'
אור יהודה

א.ג.נ.,

הנדון : תשקיף מדף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף מדף שבנדון את הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2019 על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 14 במרס, 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.
- (4) דוח סקירה מיום 14 במאי, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (5) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 14 במאי, 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.
- (6) דוח סקירה מיום 11 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (7) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט, 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

אנו מסכימים כי מכתב הסכמה זה יכלול בתשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2019.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

18 אוגוסט 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסינים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

9.4 הערכת שווי

הערכת שווי מהותית לעניין שווי פרויקט דיור להשכרה בגליל ים שאוזכרה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2018, מאוזכרת בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף.

תאריך: 18.08.19

לכבוד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הנדון: אישור בכתב לפרסום הערכת שווי

א.ג.נ.,

לבקשתכם הרינו לאשר כי הננו מסכימים לאזכורה של שומת מקרקעין מקיפה פרויקט דיור להשכרה גליל ים חלקה 34 בגוש 6423 מגרש 215 עפ"י הוראות תכנית הר/1985/א מתחם הכוכבים, הרצליה ליום 31.12.2018, כפי שנערכה על ידינו לדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 של החברה אשר פורסמו ביום 17.3.2019, ונחתמה ביום 4.2.2019, על דרך של אזכור בתשקיף המדף של החברה אשר עתיד להתפרסם במהלך חודש אוגוסט 2019.

בברכה,

דניאלה פז ארז

מנכ"ל ובעלים

9.5 דוח אירועים

להלן מובא "דוח אירועים" כהגדרתו בתקנות 60ב(ב) ו-56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בתקופה שבין מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2019, דהיינו, יום 14.5.2019, לבין מועד פרסום תשקיף המדף.

דוח אירועים אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

להלן דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969, אשר התרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 שנחתמו ביום 14.5.2019:

1. ביום 23.5.2019, הקצתה החברה, במסגרת של הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינם בעלי עניין בה, בהיקף של 40,000,000 ש"ח ע.ג., במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), בתמורה כוללת של 38,880,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 20.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-048103), הדוח המידי של החברה מיום 21.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-043089) והדוח המידי של החברה מיום 23.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-049918). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

2. ביום 30.5.2019, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של עיריית תל אביב במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 המהוות כ- 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה האמורה, במושא. לצורך מימון רכישת הזכויות הנרכשות, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, בסך של כ- 117.5 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות בסך של כ- 35.5 מיליון ש"ח. עוד הועמדה לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר, בהיקף כולל של כ- 30 מיליון ש"ח אשר תשמש את החברה לצורך תשלום מרכיב המע"מ. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 30.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-053596). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3. ביום 12.8.2019, פרסמה החברה את דוחותיה לרבעון השני לשנת 2019. לפרטים נוספים ראו הדוח לרבעון השני לשנת 2019 מיום 12.8.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083323).

אהרן פרנקל,
סמנכ"ל כספים

אורן הוד,
מנכ"ל

נדב גרינשפון,
יו"ר הדירקטוריון

פרק 10
פרטים נוספים

חוות דעת 10.1.

החברה קיבלה את חוות הדעת הבאה :

WEKSLER BREGMAN



טלפון: 03.5119393 · פקס: 03.5119394
office@wblaw.co.il · אתר: www.wblaw.co.il

רחוב יהודה הלוי 23 · מגדל דיסקונט · קומה 22
תל אביב 65136 · ת.ד. 29621 - תל אביב 61028

וקסלר ברגמן ושות'
עורכי-דין

תאריך: 19.8.2019

לכבוד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

הנדון: תשקיף מדף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("תשקיף המדף")

לבקשתכם הרינו לאשר בזאת, בקשר לתשקיף המדף של החברה, כי לתאריך תשקיף המדף, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

גיל צ'רצ'י, עו"ד

עופר ינקוביץ, עו"ד

וקסלר, ברגמן ושות', עורכי דין

- 10.2. **חוות דעת רואה-חשבון**
לחוות דעת רואה החשבון של החברה, ראו פרק 9 לתשקיף.
- 10.3. **הוצאות בקשר לתשקיף**
סך כל ההוצאות הכרוכות בתשקיף זה ובהגשתו לרשות ניירות ערך הסתכם בכ- 0.1 מיליון ש"ח¹.
- 10.4. **הקצאת ניירות ערך שלא תמורת מזומנים בשנתיים האחרונות**
החברה לא הקצתה בשנתיים האחרונות ניירות ערך, שלא תמורת מזומנים.
- 10.5. **עיון במסמכים**
עותק מהתשקיף, וכן העתק מכל חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה, ברחוב דרך החורש 4, יהוד, בשעות העבודה המקובלות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, www.magna.isa.gov.il. שכתובתו

יא-1

פרק 11

חתימות

החברה :

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הדירקטורים :

אבינדב גרינשפון

אברהם נובוגרוצקי

רון גינזבורג

אמיר דורון

שמואל מסנברג

ורד רז-אביו

ישראל קורט

רותם אקין