

21 באוגוסט 2019

לכבוד
מר דן אבנון
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
הנאמן למחזיקי האג"ח סדרה כח'
של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

לכבוד
גבי מרב עופר
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
הנאמן למחזיקי האג"ח סדרות כו-כז'
של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

לכבוד
רו"ח נדב גרינשפון, יו"ר הדירקטוריון
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

דואר אלקטרוני

שלום רב,

הנדון: הצעה מחייבת (מעודכנת) לעסקה בקשר עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

לבקשת נציגי המציעים - Coleridge Gas & Oil Exploration (Israel), LLLP ומייקל א. שטיינברג, וחברת נתנאל גרופ בע"מ - ובהמשך להצעת המציעים שהועברה לכם ופורסמה במגנ"א ביום 14.08.2019¹ (ולעדכונים שפורסמו במגנ"א מימים 20.08.2019² ו- 21.08.2019³) - **מצ"ב הצעה מעודכנת** (נוסח מסומן⁴, בעברית ובאנגלית), לפיה, בין היתר: **שיעור המניות שירכשו על ידי המשקיע במועד ההשלמה יעמוד על 40% (במקום 32.5%) תמורת 185 מיליון ש"ח (במקום 150 מיליון ש"ח).**

בברכה,


עדי פיגל, עו"ד


דוד פרץ, עו"ד

¹ פורסם במגנ"א ביום 14.08.2019 - <https://mayfiles.tase.co.il/rpdf/1247001-1248000/P1247931-00.pdf>

² פורסם במגנ"א ביום 21.08.2019 - <https://mayfiles.tase.co.il/rpdf/1249001-1250000/P1249089-00.pdf>

³ פורסם במגנ"א ביום 21.08.2019 - <https://mayfiles.tase.co.il/rpdf/1249001-1250000/P1249216-00.pdf>

⁴ סימון השינויים הינו לעומת ההצעה שפורסמה במגנ"א ביום 21.08.2019 (הקישור הנזכר בהערת שוליים מס' 2 לעיל)

לכבוד
מר דן אבנון
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
הנאמן למחזיקי האג"ח סדרה כח'
של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

לכבוד
גב' מרב עופר
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
הנאמן למחזיקי האג"ח סדרות כו'-כז'
של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

לכבוד
רו"ח נדב גרינשפון, יו"ר הדירקטוריון
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

שלום רב,

הנדון: הצעה מחייבת לעסקה בקשר עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

Coleridge Gas & Oil Exploration (Israel), LLLP ומייקל א. שטיינברג (ביחד: "קבוצת קולרידג") וחברת נתנאל גרופ בע"מ ("נתנאל") בעצמם ו/או עבור מי מטעמם (כל אחד מהם, "יחיד המשקיע" וביחד: "המשקיע" או "המזיע"), מתכבדים להגיש הצעה זו ("ההצעה") לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("החברה"), להרמטיק נאמנות (1975) בע"מ כנאמן למחזיקי האג"ח סדרות כו'-כח' של החברה (אגרות החוב סדרה כו', כז' ו-כח' של החברה ייקראו להלן ביחד: "אגרות החוב הקיימות" והמחזיקים בהם ייקראו להלן ביחד, "המחזיקים"), בקשר עם עסקה ביחס לחברה ("העסקה"), והכל בתנאים ובמועדים כמפורט להלן. כל אחד מבין המחזיקים, המשקיע והחברה ייקרא להלן גם: "צד" וכולם יחד: "הצדדים".

חלק א' - העסקה

1. במסגרת העסקה ובמועד השלמתה ("מועד ההשלמה") יבוטלו ויאוינו כל ניירות הערך הקיימים של החברה ויבוטלו כל אגרות החוב הקיימות וכל התחייבות הקיימת בקשר עימם, ובמקומם יוקצו מניות חדשות של החברה ("הון המניות החדש") ואגרות חוב חדשות נסחרת לציבור על סך כולל של 210 מיליון ש"ח ערך נקוב ("האג"ח החדשה") כדלקמן:

1.1 מניות חדשות שיהיו 32-540% מהון המניות החדש יוקצו למשקיע ("מניות המשקיע") וזאת כנגד תשלום בסך של 150185 מיליון ש"ח שישולם לזכאי ההסדר ("הסכום הראשון"). מובהר כי במקרה בו מי מיחיד המשקיע לא יעמיד את חלקו בסכום הראשון, יהיו רשאים יתר יחיד המשקיע (או מי מהם) להעמיד את החלק שלא הועמד כאמור ובלבד שהועמד מלוא הסכום הראשון;

1.2 מניות חדשות שיהיו 32-525% מהון המניות החדש ("מניות האופציה") יוקצו ויופקדו בנאמנות אצל נאמן ("נאמן האופציה") ולמשקיע תעמוד האופציה ("האופציה") לקבל את מניות האופציה כנגד תשלום בסך של 135-175 מיליון ש"ח שישולם לזכאי ההסדר ("תמורת האופציה").

האופציה תעמוד למשקיע לתקופה של 12 חודשים ממועד ההשלמה ("תקופת האופציה") במהלכה הוא יוכל לממש את האופציה בפעם אחת או במספר פעמים בחלקים שווים לפי בחירתו ובלבד שתמומש כל האופציה. מובהר כי במקרה בו מי מיחיד המשקיע יבחר לא לממש את חלקו באופציה, יהיו רשאים יתר יחיד המשקיע (או מי מהם) לממש את אותו חלק בלתי ממומש כאמור ובלבד שתמומש כל האופציה (לא ניתן יהיה לממש רק חלק מהאופציה). עוד מובהר כי במידה ועל פי החלטת המשקיע האופציה תמומש בחלקים אזי המשקיע ו/או יחידיו יהיו מחויבים במימוש כל האופציה.

נאמן האופציה יחזיק את מניות האופציה בנאמנות, בהתאם לכתב הוראות לנאמנים שייקבע בהסכמת הצדדים, ויעבירם למשקיע במידה והאופציה תמומש על ידו. במידה ותקופת האופציה פקעה בלא שהאופציה מומשה על ידי המשקיע יעביר נאמן האופציה את מניות האופציה לזכאי ההסדר. במהלך התקופה שעד להעברת מניות האופציה כאמור ("תקופת נאמנות האופציה") מניות האופציה לא יימכרו ו/או יועברו ולא תוטל עליהן כל זכות מגבילה ונאמן האופציה יממש את זכויות ההצבעה ביחס אליהן בהתאם להוראות זכאי ההסדר. (מועד העברת מניות האופציה על ידי הנאמן כאמור ייקרא להלן: "מועד השחרור").

1.3 המחזיקים יוותרו באופן בלתי חוזר על כל חובות החברה כלפיהם לרבות מכוח אגרות החוב הקיימות, וזאת כנגד: (א) הקצאה למחזיקים של מניות חדשות שיהיו 35% מהון המניות החדש ("מניות המחזיקים"); (ב) הנפקה למחזיקים של האג"ח החדשה; (ג) קבלתם של התמורות הבאות: (i) הסכום הראשון; (ii) תמורת האופציה (אם וככל שתמומש); (iii) תשלום למחזיקים של מזומנים מקופת החברה בשיעור שייקבע בין החברה למחזיקים בתקופה שעד מועד ההשלמה ("תשלום המזומנים"), ובלבד שמדובר ברווחים ראויים לחלוקה או בסכום שאושר על ידי בית המשפט במסגרת בקשת האישור (כהגדרת מונח זה להלן), ושבמועד ההשלמה תיוותר בחברה יתרת מזומנים של לא פחות מ- 105 מיליון ש"ח ("יתרת המזומנים בהשלמה"). ככל שבמועד ההשלמה לא ניתן יהיה לכלול בתשלום המזומנים את כל חלקה של החברה במזומנים המצויים בקופת חברת משתלות סביון בע"מ ("חלק החברה במזומן בקופת סביון") המוערכים בכ- 13 מיליוני ש"ח אזי החברה מתחייבת לשלם למחזיקים את החלק מתוך חלק החברה במזומן בקופת סביון שלא נכלל בתשלום המזומנים במועד ההשלמה וזאת תוך 24 חודשים ממועד ההשלמה; (iv) מניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") המוחזקות על-ידי דניה סיבוס בע"מ ("דניה סיבוס")

שיהוו 4% מההון המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (לרבות בדילול מלא) ("מניות מגורים המועברות") בתוספת סכום השווה לסכום כל דיבידנד אשר אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון אפריקה מגורים (בין אם חולק ובין אם טרם חולק) בגין מניות מגורים המועברות עד למועד ההשלמה ("הדיבידנד"). המשקיע מתחייב לדאוג לקבלת כל ההסכמות הדרושות, ככל שדרושות, מהגופים המממנים של דניה סיבוס, להעברת מניות מגורים המועברות למחזיקים כאמור. דירקטוריון דניה סיבוס יאשר בהקדם האפשרי כי אין מניעה לחלוקת מניות מגורים המועברות בהתאם ובכפוף להוראות הדין (לרבות קיומו של מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) ומהם התנאים הדרושים לכך ("תנאי החלוקה"). המשקיע יפעל על מנת על מנת שעד למועד ההשלמה יתקיימו תנאי החלוקה במלואם ובמידה ולא, יהיה מחויב המשקיע (בנוסף להעברת הדיבידנד כאמור למחזיקים) עד למועד של שנה אחת לאחר מועד ההשלמה (ובכפוף להשלמת העיסקה) לבצע אחת מבין (לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשקיע): (א) לגרום להעברת מניות מגורים המועברות למחזיקים; או, (ב) להעביר למחזיקים סכום השווה למחיר השוק של מניות מגורים המועברות (על פי שער המניה של אפריקה מגורים במועד ההשלמה), אך בכל מקרה לא יותר מסכום של 40 מיליון ש"ח.

1.4 מובהר כי המשקיע ירכוש את מניות המשקיע ובכפוף למימוש האופציה, את מניות האופציה בהתאם להוראות הצעה זו במצבן AS IS, ללא מצגים כלשהם, כפוף להיותן של מניות אלו הן מניות חדש (כהגדרת מונח זה להלן) לרבות היותן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, עקול, זכות קדימה, זכות מצרנות (Preemption), זכות סירוב, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות, אופציה או כל זכות של אדם או צד שלישי כלשהו, מכל סוג ומין שהוא.

בהצעה זו:

"הון המניות החדש" - משמעו הון מניות של החברה שישקף 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההון וההצבעה בחברה לרבות בדילול מלא, כשהון מניות זה והמניות שיוצאו במסגרתו יהיו נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, עקול, זכות קדימה, זכות מצרנות (Preemption), זכות סירוב, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות, אופציה או כל זכות של אדם או צד שלישי כלשהו, מכל סוג ומין שהוא; "האג"ח החדשה" משמעו סדרה חדשה של אגרות חוב נסחרות של החברה בהיקף של 210 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים, נושאת ריבית של 4% לשנה, שתשולם בתום כל שנה, כאשר מלוא יתרת הקרן תשולם בסוף התקופה. האג"ח החדשה תהיה מובטחת בשעבוד על קרקעות סביון (כהגדרת מונח זה להלן) ("הבטוחה הראשונה"). בנוסף, מיד לאחר מועד ההשלמה ובכפוף להשלמת העיסקה, הצדדים ימנו שמאי בלתי תלוי שזהותו תוסכם עליהם למתן חוות דעת שמאית באשר לשווי קרקעות סביון, כאשר במידה והשווי של קרקעות סביון שייקבע על ידי השמאי כאמור ("השווי הקובע"), יהיה קטן מ-220.5 מיליון ש"ח אזי המשקיע יפעל לשחרר מניות של אפריקה מגורים (שאינן מניות מגורים המועברות) בשיעור שיהיה שווה להפרש בין 220.5 מיליון ש"ח לשווי הקובע ("הפרש השווי"), וככל שיתאפשר השחרור כאמור, תשמשנה מניות אלו כבטוחה נוספת לטובת מחזיקי אגרת החוב החדשה הנ"ל (בנוסף לקרקעות סביון) ("הבטוחה הנוספת"). מובהר כי מימוש הבטוחה הנוספת יהיה מותנה בכך שטרם המימוש כאמור, מומשה במלואה הבטוחה הראשונה.

בנוסף, ככל שהסכום המובטח בבטוחה הראשונה ובבטוחה הנוספת ("הסכום המובטח המצטבר") יהיה קטן מ-220.5 מיליון ש"ח, יערוב המשקיע, כבטוחה נוספת למחזיקי האג"ח החדשה ("הבטוחה השלישית"), לפירעון סכום מתוך האג"ח החדשה השווה להפרש בין 220.5 מיליון ש"ח לסכום המובטח המצטבר ולא יותר מ-40 מיליון ש"ח ("הסכום הנערב"). הבטוחה השלישית תועמד על דרך של ערבות חברה של נתנאל על סכום השווה ל-50% מהסכום הנערב (ולא יותר מ-20 מיליון ש"ח) ("בטוחת נתנאל") ושעבוד של חלק מניות המשקיע האמורות בסעיף 1.1 לעיל שירכש על ידי קבוצת קולרידג' עד לסכום השווה ל-50% האחרים מהסכום הנערב (ולא יותר מ-20 מיליון ש"ח) ("בטוחת קולרידג'"). מימוש הבטוחה השלישית ייעשה פארי-פאסו בין בטוחת נתנאל ובטוחת קולרידג'. מובהר כי מימוש הבטוחה השלישית יהיה מותנה בכך שטרם המימוש כאמור, מומשו במלואן כל הבטוחות האחרות ביחס לאג"ח החדשה (לרבות הבטוחה הראשונה והבטוחה הנוספת).

לחברה תהיה הזכות בכל עת לבצע פירעון מוקדם של האג"ח החדשה לפי הסדר הבא: (א) ראשית, לחברה תהיה הזכות לבצע פירעון מוקדם של האג"ח החדשה בכל עת בסכום השווה לשווי הקובע (או חלק ממנו) ובמקרה כאמור תשחרר הבטוחה הראשונה (או במידה ובמסגרת הפירעון המוקדם של חלק מהבטוחה הראשונה פרו-ראטה לחלק ששולם מתוך השווי הקובע כאמור); (ב) בנוסף, במידה ושחררו המניות הנ"ל של אפריקה מגורים ושועבדו כבטוחה הנוספת כאמור, תהיה לחברה הזכות לבצע פירעון מוקדם של האג"ח החדשה בכל עת אך רק לאחר פירעון מוקדם של מלוא השווי הקובע ושחרור מלוא הבטוחה הראשונה, בסכום השווה להפרש השווי (או חלק ממנו) ובמקרה כאמור תשחרר הבטוחה הנוספת (או במידה ובמסגרת הפירעון המוקדם כאמור ישולם רק חלק מהפרש השווי, ישחרר חלק מהבטוחה הנוספת פרו-ראטה לחלק ששולם מתוך הפרש השווי כאמור); (ג) בנוסף, תהיה לחברה הזכות לבצע פירעון מוקדם של האג"ח החדשה (בכל עת אך ורק לאחר פירעון מוקדם של מלוא השווי הקובע ושחרור מלוא הבטוחה הראשונה ופירעון מוקדם של מלוא הפרש השווי ושחרור מלוא הבטוחה הנוספת), בסכום השווה לסכום הנערב (או חלק ממנו) ובמקרה כאמור תשחרר הבטוחה השלישית במלואה (או במידה ובמסגרת הפירעון המוקדם כאמור ישולם רק חלק של הסכום הנערב, ישחרר חלק מהבטוחה השלישית פרו-ראטה לחלק ששולם מתוך הסכום הנערב). שחרור של הבטוחה השלישית כאמור, יתבצע פארי-פאסו בין בטוחת נתנאל ובטוחת קולרידג'.

בנוסף, סכום של 10 מיליון ש"ח מתוך יתרת המזומנים בהשלמה, ישועבד להבטחת תשלום הרבית על איגרת החוב החדשה הנ"ל בגין השנה הראשונה מתוך תקופת חמש השנים של איגרת החוב החדשה כאמור.

חלק ב' - תנאים נוספים

2. במהלך התקופה ("תקופת הביניים") ממועד האישור האינדיקטיבי (כהגדרת מונח זה להלן) ועד למועד ההשלמה :
- 2.1 החברה לא תבצע שלא במהלך העסקים הרגיל: (1) פעולות הוניות (בין חלוקה כהגדרתה בחוק החברות ובין גיוס הון) ו/או (2) פעולות לגיוס חוב חדש ו/או (3) מכירת נכסים או התקשרויות למכירת נכסים (הפעולות בס"ק (1) עד (3) יכוננו: "פעולות מיוחדות"). החברה תפעיל את כוחה בכפוף להוראות כל דין והסכם לכך שאף חברות בשליטתה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) לא יבצעו פעולות מיוחדות בתקופת הביניים.
- 2.2 החברה והמחזיקים יגרמו לכך ש: (א) במועד ההשלמה יכנס לתוקף הסכם המס בין החברה ורשות המסים לסילוק סופי ומוחלט של כל דרישות המס מאת החברה בגין שנת 2010 כמפורט בהוראות הסכם המס המצ"ב **כנספח 1**; וכן, (ב) עד מועד ההשלמה תבוצע התקשרות בהסכם מס בין החברה ואפריקה סחר סוכנויות בע"מ לבין רשות המסים בגין השנים 2011-2017 בנוסח המצ"ב **כנספח 2** או נוסח דומה לו באופן מהותי.
- הסכומים אותם יידרשו החברה וכלל החברות (הציבוריות והפרטיות) אשר החברה שולטת בהן (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), בין במישרין ובין בעקיפין ("חברות הקבוצה"), לשלם לרשויות המס על-פי הסכמי המס האמורים בסעיף זה לעיל ייקראו להלן: "חובות המס".
- 2.3 הצדדים יפעלו יחדיו להכנה והשלמה של בקשה ("בקשת האישור") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב שבו מתנהלים הליכי הסדר החוב של החברה ("בית המשפט"), לכינוס אסיפות נושים לפי סעיף 350 לחוק החברות 1999 לצורך אישור העיסקה כהסדר על פי סעיף 350 כאמור ("ההסדר"). להסרת ספק בקשת האישור תכלול תכנית הסדר שתוכן על בסיס עקרונות הצעה זו. כפוף לאישורה מראש ובכתב של בקשת האישור על ידי המשקיע, היא תוגש לבית המשפט תוך 14 ימים לאחר האישור האינדיקטיבי.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשת האישור תכלול גם את ההוראות הבאות :
- 2.3.1 **ביטול תביעות** - במסגרת אישור ההסדר יינתן צו על ידי בית המשפט לפיו ידחו ויסולקו כל ההליכים המשפטיים התלויים ועומדים כנגד החברה ו/או נושאי המשרה בה שעילתם מקורה בתקופה שעד למועד ההשלמה, וזאת בין אם הליכים כאמור הוגשו ו/או יוגשו לפני מועד ההשלמה או לאחריו.
- 2.3.2 **הסדר עם נושים אחרים** - במסגרת אישור ההסדר יינתן צו על ידי בית המשפט לפיו :
- א. החל ממועד ההשלמה לא ניתן יהיה להגיש כנגד החברה ו/או נושאי המשרה בה תביעה כלשהי בגין חובות הנושים האחרים (כהגדרת מונח זה להלן) ובכלל זה לא ניתן יהיה להגיש כנגד החברה ו/או נושאי המשרה בה, תביעות נגזרות ו/או ייצוגיות חדשות או תביעות הרמת מסך שעילתן קודמת למועד ההשלמה.
- ב. כל אחד מהנושים האחרים הטוען לנשיה כלפי החברה ו/או נושאי המשרה בה, ככל שישנם כאלו, יגיש תביעת חוב עד למועד שבו תכונס אסיפת הנושים כאמור בסעיף 5.3 להלן ("המועד האחרון להגשת תביעות החוב") והצבעתו תיכלל במסגרת אסיפת הנושים הבלתי מובטחים שתכלול גם את החלק הבלתי מובטח של המחזיקים. על אף האמור לעיל, לצורך הזכאות לקבלת התשלום לנושים האחרים, כל אחד מהנושים האחרים יהיה רשאי להגיש תביעת חוב בתוך 14 ימים מהמועד האחרון להגשת תביעות החוב ("המועד הנדחה"). מובהר כי אין באמור לעיל כדי לדחות את מועד אישור ו/או ביצוע ההסדר.
- ככל שיוגשו תביעות חוב יכריע מי שיכהן כמומחה על פי סעיף 350 יח' לחוק החברות ("המומחה"), לאחר שישמע את עמדת החברה, המשקיע והנאמנים לאגרות החוב הקיימות ("הנאמנים"), בתביעות החוב. כל אחד מנוקטי העמדה יהיה רשאי לערער לבית המשפט על החלטת המומחה. החברה תהיה זכאית להודיע למומחה כי היא בוחרת לנהל הליכים משפטיים לבירור תביעות החוב שהוגשו בבית משפט אזרחי המוסמך שאיננו בית המשפט הדין בהסדר. במקרה כאמור, תיקבע תביעת החוב החלוטה בהתאם לתוצאות ההליך המשפטי ורק לאחר פסק דין חלוט בעניינו.
- כל אחד מהנושים האחרים אשר תביעת החוב שלו תאושר בהחלטה חלוטה, כאמור לעיל, יהיה זכאי לקבל שיעור מהסכום שיפסק לו בהחלטה החלוטה, בדומה לשיעור החזר המוערך לחלק הבלתי מובטח של המחזיקים, בהתאם לקביעת המומחה.
- ככל שסך הסכומים שהחברה תידרש לשלם על פי סעיף קטן ב' זה לנושים האחרים ("התשלום לנושים האחרים"), כולל סכומים אותם שילמה החברה לנושים האחרים (אם שילמה) במהלך תקופת הביניים, יהיה עד 6 (שישה) מיליון ש"ח ("סכום התקרה"), יישא בכך המשקיע ו/או על פי שיקול דעתו של המשקיע, תישא בכך החברה בערבות של המשקיע. ככל שהתשלום לנושים האחרים יעלה על סכום התקרה, המשקיע יהיה רשאי, בהתאם לשיקול

דעתו הבלעדי, להודיע על רצונו שלא להשלים את העסקה, אלא אם יודיעו המחזיקים כי הם נכונים לשאת בסכומים העולים על סכום התקרה, בדרך של קיזוז מהתמורות המגיעות להם. ג. ככל שעד למועד ההשלמה תוגשנה תביעות כאמור בסעיף קטן א' לעיל ולא יתקבל צו של בית המשפט המורה על דחיית התביעות כאמור, או שעד למועד ההשלמה התביעות כאמור בסעיף קטן א' לעיל כאמור לא יידחו, המשקיע יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להודיע על רצונו שלא להשלים את העסקה, אלא אם יודיעו המחזיקים כי הם נכונים לשאת בסכומי התביעות האמורות, בדרך של קיזוז מהתמורות המגיעות להם. "הנושים האחרים" משמעו כל נושה, מכל מין וסוג, אשר החוב כלפיו אינו כלול או מוצג או מופרש בחובות הנכללים בדוחותיה הכספיים של החברה ולמעט חובות המס.

2.3.3 המחאת זכויות החברה בתביעות כנגד מר מוטי בן משה וכנגד מר לב לבייב - במסגרת אישור ההסדר יינתן צו על ידי בית המשפט לפיו במועד ההשלמה, יומחו למחזיקים מלוא זכויות החברה בתביעות (קיימות או עתידיות) כנגד מר מוטי בן משה ו/או חברות בבעלותו (לרבות כספי הפיקדון שהופקדו על-ידו) וכנגד מר לב לבייב לרבות בכובעו כנושא משרה בחברה ו/או חברות בבעלותו (לרבות הזכויות מכוח פוליסת הביטוח שבידי החברה המכסה תביעות כאמור). מובהר, כי החברה לא תשא בעלות כלשהי בקשר עם התביעות האמורות. ככל שהדבר יתבקש על-ידי המחזיקים ויאושר בידי בית המשפט במסגרת ההסדר, יכסה הפטור המפורט בסעיף 2.3.4 להלן גם את מר לב לבייב ו/או חברות בבעלותו, ובמקרה כאמור התמורות שיועמדו לצורך קבלת הפטור ישולמו למחזיקים.

2.3.4 פטור מתביעות ושיפוי -

א. במסגרת אישור ההסדר יינתן צו על ידי בית המשפט לפיו במועד ההשלמה יכנס לתוקף פטור מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר, על ידי כל אחד מנותני ומקבלי הפטור כלפי כל אחד מנותני ומקבלי הפטור, למעט כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל, ביחס לכל חבות, התחייבות, טענה, דרישה או תביעה בגין ו/או בקשר עם ההסדר, החברה וחברות הקבוצה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור פעילותן, נכסיהן, דוחותיהן הכספיים והמיידיים, הסכמים בהם התקשרו, שווי נכסיהן, וכיוצא"ב, והכל בקשר לעילות (קרי, המסכת העובדתית המונחת בבסיסה של התביעה, כולה או חלקה) שקדמו למועד ההשלמה, בין אם ידועה ובין אם לאו, בין אם קיימת ובין אם מותנית, בין אם נטענה ובין אם לאו, בין אם הוגשה בגינה תובענה ובין אם לאו (ובכלל זה להסרת כל ספק, התביעה הנגזרת התלויה ועומדת בקשר עם עסקה לרכישת קרקע בעיר ז'פרוז'יה באוקראינה). להסרת כל ספק מובהר, כי בכפוף להוראות כל דין, הויתור והפטור יחולו ביחס לכל תביעה המוכרת במשפט האזרחי כנגד מקבלי ונותני הפטור. "מקבל ונותן פטור" משמעו – המשקיע, נושאי המשרה בו, עובדיו ויועציו, בעלי מניותיו, ב"כ וכל מי מטעמו (לרבות יחידי המשקיע ונושאי המשרה בכל אחד מהם, עובדי כל אחד מהם ויועציו כל אחד מהם, בעלי מניות כל אחד מהם, באי כח כל אחד מהם וכל מי מטעם כל אחד מהם), החברה, נושאי המשרה בה, עובדיה, יועציה, בעלי מניותיה ערב ההסדר (למעט בעלי השליטה בחברה ערב ההסדר), ב"כ וכל מי מטעמם, המחזיקים, הנאמנים, עובדיהם, נושאי המשרה בהם, יועציהם, בעלי מניותיהם, חברי הנציגות, ב"כ וכל מי מטעמם. על אף האמור לעיל, הפטור לנושאי המשרה בחברה, עובדיה, יועציה, בעלי מניותיה ערב ההסדר (למעט בעלי השליטה בחברה ערב ההסדר) ובאי כוחם מותנה ויותנה בכך שנותני ומקבלי פטור אלו יסייעו להשלמת ההסדר.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל או סעיף קטן ד' להלן, בכל מקרה בו מי מנותני ומקבלי הפטור יתבע על ידי גורם כלשהו בעילה כלשהי הכלולה בסעיף קטן א' לעיל (להלן בהתאמה בסעיף זה: "הנתבע" ו-"עילות התביעה"), הוראות הפטור הקבועות בסעיף קטן א' לעיל או סעיף קטן ד' להלן לא ימנעו מהנתבע להגיש הודעות צד ג' כנגד גורם כלשהו, לרבות כלפי מי מבין נותני ומקבלי הפטור שלטובתו ניתן הפטור. במקרה כאמור, הוראות הפטור הקבועות בסעיף קטן א' לעיל יהיו בטלות כלפי הנתבע שהגיש את הודעת צד ג' ביחס לעילות התביעה נשוא הודעות צד ג' כאמור ולא יהיו בתוקף כלפי מקבל ונותן הפטור כנגדו הוגשה ההודעה צד ג', באופן שלא יהיה רשאי להתגונן כנגד הנתבע בטענה שהינו פטור מכוח כתב פטור זה.

ג. במועד ההשלמה יבוטלו וימחקו כל חובות החברה, מכל מין סוג שהוא, ככל שקיימים, כלפי בעלי השליטה ערב ההסדר (מר לבייב ובני משפחתו).

ד. בכפוף להוראות סעיף קטן ב' לעיל ומבלי לגרוע בהוראות סעיף קטן ב' לעיל, החל ממועד ההשלמה כל אחד מנושאי המשרה הקיימים בחברה ערב ההסדר יהיה פטור ומופטר באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי חוזר מכל טענה, דרישה או תביעה אחרת, ידועה או לא ידועה, בגין כל עילה שנוצרה בתקופה שעד למועד ההשלמה.

2.3.5 בקשת האישור תכלול גם בקשה שבית המשפט יקבע כי הון המניות החדש יוקצה ללא כל מגבלת עבירות שהיא ובכלל זה הגבלות חסימה וטפטוף שעשויות אחרת לחול, כאשר מובהר כי אין באמור בסעיף 2.3.5 זה לעיל כדי להוות תנאי מתלה להשלמת העסקה.

3. במהלך התקופה ממועד ההשלמה ועד למועד השחרור ובמידה והאופציה לא מומשה בהתאם לתנאיה, גם לאחר מכן:
- 3.1 למחזיקים יהיה רוב בדירקטוריון החברה.
- 3.2 למשקיע תהיה הזכות למנות שני דירקטורים בחברה;
- 3.3 כפוף להחלטה של דירקטוריון החברה והוראות הדין, החברה תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנדים לפיה במשך תקופה של 5 שנים לאחר מועד ההשלמה, יחולקו בכל שנה לפחות 40% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה. החברה תפעיל את כוחה בכפוף להוראות הדין לכך שכל החברות בשליטתה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) יאמצו מדיניות חלוקת דיבידנדים דומה לזו האמורה בסעיף זה לעיל למשך תקופה של חמש שנים לאחר מועד ההשלמה. כפוף להוראות הדין, המחזיקים יפעילו את מלוא זכויות ההצבעה שלהם במניות המחזיקים ובמניות האופציה על מנת לאפשר את אימוצן של מדיניות חלוקת דיבידנדים כאמור לעיל.
- 3.4 למחזיקים תעמודנה כל זכויות ההצבעה מכוח מניות האופציה.
4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3 לעיל, במהלך התקופה ממועד ההשלמה ועד למועד השחרור:
- 4.1 החברה לא תנקוט בצעד כלשהו ולא תימנע מנקיטת צעד כלשהו, שתוצאתם תהיה מחיקתה מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- 4.2 החברה לא תנקוט בצעד כלשהו ולא תימנע מנקיטת צעד כלשהו, אלא בהסכמה מראש ובכתב של המשקיע, לפי שיקול דעתו המוחלט, שתוצאתם תהיה דילול כלשהו (כולל הנפקת אופציות וחלוקת מניות הטבה) של מניות המשקיע (היינו פחות מ- 32.540%) ו/או של מניות האופציה (היינו, פחות מ- 32.525%).
- 4.3 כפוף להוראות כל דין המחזיקים יגרמו כי ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולמנהל הכספים של החברה ימונו אלו שיוצעו על ידי המשקיע.
- 4.4 החברה תפעיל את כוחה, בכפוף להוראות כל דין, לכך שיו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל ומנהל הכספים של כל אחת מחברות הקבוצה יהיו אלו שיוצעו על ידי המשקיע.
- מובהר כי סעיפים 4.3 ו-4.4 לעיל, יחולו גם לאחר מועד השחרור במידה והאופציה מומשה בהתאם לתנאיה.

חלק ג' - תנאים מתלים

5. העסקה והשלמתה יהיו כפופים להתקיימותם במצטבר של כל התנאים המתלים כדלקמן:
- 5.1 במועד ההשלמה תחזיק החברה בנכסים הבאים: (א) 100% מדניה סיבוס (במישרין ו/או בעקיפין), שתחזיק ב- 74.2% באפריקה מגורים; (ב) בכל הזכויות הנדל"ן המוחזקות על ידה כעת, אשר החברה הצהירה בפני המשקיע כי זכויות אלו הינן זכויותיה בקרקעות סביון בלבד. "קרקעות סביון" משמעו: זכויות בקרקעות בסביון בגוש 6498 חלקה 242 במגרשים בשטח של כ- 52 דונם, חלק מחלקה 117 בגוש 6500 וחלק מחלקה 242 בגוש 6498 בשטח של כ- 62.4 דונם, והחזקות בחברת משתלות סביון בע"מ.
- 5.2 במועד ההשלמה תעמוד יתרת המזומנים של החברה על לא פחות מאשר 105 מיליון ש"ח.
- 5.3 עד לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד קבלת אישור אינדיקטיבי של המחזיקים להצעה זו כהצעה היחידה המועדפת עליהם (הכולל אישור מחייב את המחזיקים להוראות בתקופת הביניים בסעיף 2 לעיל) ("אישור האינדיקטיבי"), תושלם הכנת בקשת האישור (לרבות תכנית ההסדר) ותוגש בקשת האישור (לאחר שאושרה בכתב על ידי המשקיע) לבית המשפט לכינוס אסיפות הנושים לאישור ההסדר כאמור.
- 5.4 עד לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים ממועד קבלת צו בית המשפט לכינוס אסיפות הנושים כאמור ובכל מקרה לא פחות מ- 7 ימים ממועד פרסום דוח הזימון לאסיפות על ידי החברה (אשר תפרסם אותו לא יאוחר מ- 7 ימים ממועד קבלת הצו), תכונסנה אסיפות של המחזיקים, שתאשרנה את ההסדר, ותורינה לנאמנים להצביע בעד אישור ההסדר באסיפות הנושים של החברה שתכונסנה לפי סעיף 350 לחוק החברות ("אישור אסיפות המחזיקים").
- 5.5 עד לא יאוחר מ- 10 ימים לאחר מועד קבלת אישור אסיפות המחזיקים יתקבל אישור אסיפת הנושים הכולל את המחזיקים והנושים האחרים, אשר תכונסנה על פי החלטת בית המשפט בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות ברוב הדרוש על פי דין, להוראות תכנית ההסדר ללא כל שינוי או תוספת, למעט שינויים שהתקבלו בהסכמת הנאמנים והמשקיע מראש ובכתב ("אישור אסיפות 350");
- 5.6 עד לא יאוחר מ- 10 ימים לאחר אישור אסיפות 350 יתקבל צו בית משפט המאשר את ההסדר על כל הוראותיו ותנאיו, כלשונו וללא כל שינוי מכל מין וסוג שהוא, וזאת בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות ("אישור בית המשפט");
- 5.7 תושלם ותיכנס לתוקף ההתקשרות בהסכמי המס המפורטים בסעיף 2.2 לעיל;
- 5.8 קבלת אישור רשות המסים (פרה-רולינג) שיאפשר את ביצוע ההסדר, לרבות לעניין הסדר המס שיחול ביחס לניכוי המס במקור מהמחזיקים (בנוסף לשיעור רצון הנאמנים), ולעניין הסדר המס (מס הכנסה) שיחול

ביחס לחברה, ואישור לחברה על פטור מלא מניכוי מס במקור שיאפשר את ביצוע ההסדר (והכל בנוסח שלא יוביל לחיוב בתשלום תזרימי על ידי החברה ולא יוביל לכך שלא יוותרו הפסדי מס לניצול על-ידי החברה על-פי תכנית הסדר זו);

5.9 קבלת אישור רשות התחרות ללא סייגים, או בסייגים שיוסכמו על המשקיע;

5.10 בתקופת הביניים החברה והתאגידים הנשלטים על ידיה לא ביצעו פעולות מיוחדות (כהגדרתן לעיל).

6. מועד התמלאות התנאים המתלים להשלמת העיסקה הינו המועד בו התמלא התנאי האחרון מבין אלו המפורטים לעיל ובלבד שיתמלא לפני ה – 15 באוקטובר 2019. לא התמלאו כל התנאים המתלים עד ליום 15 באוקטובר 2019 כאמור, תוארך התקופה ב-30 יום נוספים. לא התמלאו כל התנאים המתלים גם בתום תקופה מוארכת זו תהיה למשקיע הזכות על פי שיקול דעתו המוחלט להאריך את התקופה ל-30 יום נוספים.

7. המשקיע, והוא בלבד, יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לוותר, בכתב, על התקיימות איזה מהתנאים המתלים לעיל.

חלק ד' – פיקדון

8. תשלום הסכום הראשון על ידי המשקיע, יובטח על ידי פיקדון בשיעור של 15 מיליון ש"ח ("הפיקדון") אשר יופקד על ידי המשקיע בנאמנות אצל ב"כ הנאמנים, בתוך 7-14 ימים לאחר האישור האינדיקטיבי ("מועד ההפקדה") ובלבד שבמועד ההפקדה כתב ההוראות לנאמן שייקבע כאמור להלן יהיה חתום על ידי החברה, המחזיקים וב"כ הנאמנים. ב"כ הנאמנים יפעל ביחס לפיקדון על פי כתב הוראות לנאמן שייקבע בהסכמת הצדדים. מבלי לגרוע מהאמור, התקיימו התנאים המתלים והושלמה העסקה, ישמש הפיקדון כתשלום על חשבון הסכום הראשון כך שלמרות האמור אחרת בסעיף 1.1 לעיל, המשקיע ישלם את יתרת הסכום הראשון בלבד בסך של 170-135 מיליון ש"ח.

הפיקדון יחולט רק במקרה שבו השלמת העסקה לא תתרחש מסיבות המיוחסות אך ורק לעניינים המצויים בשליטתו הבלעדית של המשקיע, או שנגרמו באשמתו ובכל מקרה אחר ואלא אם שימש כתשלום על חשבון השלמת העיסקה כאמור בפסקה זו לעיל, יוחזר למשקיע.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב ההוראות הנזכר בפסקה לעיל, מובהר כי במידה ותוך 10 ימים לאחר מועד אישור המשקיע בכתב לבקשת האישור, היא לא תוגש לבית המשפט, יחזיר ב"כ הנאמנים את הפיקדון למשקיע מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים למשקיע.

החל ממועד ההפקדה, החברה, המחזיקים, הנאמנים וכל מי מטעמם, לא יתקשרו בהסכם ולא ינהלו מו"מ להסדר ו/או הסכם כלשהו (וככל שמגיעים כאמור התנהלו טרם מועד ההפקדה, הם יופסקו) הקשור במניות החברה ו/או מניות החברות המוחזקות על-ידיה, לרבות מתן זכות בכל נייר ערך, בין מונפק ובין לאו. אין באמור לעיל כדי למנוע מהנאמנים והנציגות לזמן אסיפה של המחזיקים לאישור הסדר חלופי בהתאם לאמור בפסקה הבאה להלן.

במידה והחל ממועד ההפקדה תתקבל אצל המחזיקים הצעה מאת צד שלישי שאינו המשקיע לביצוע הסדר ו/או הסכם כלשהו חלף הצעה זו וההסדר במסגרתה ("הסדר חלופי"), אזי ידחה מראש, ולא יובא להצבעה באסיפות המחזיקים הסדר חלופי אשר הערך הכלכלי שלו עבור המחזיקים (לפי קביעת היועץ הכלכלי של המחזיקים), אינו גבוה ב - 30 מיליון ש"ח לפחות מהערך הכלכלי עבור המחזיקים (לפי קביעת היועץ הכלכלי של המחזיקים) של הצעה זו וההסדר במסגרתה.

9. בנוסף, יתרת הסכום הראשון לאחר ניכוי סכום הפיקדון, בסך של 170-135 מיליון ש"ח תופקד על ידי המשקיע תוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת אישור בית המשפט, בנאמנות אצל ב"כ המשקיע, אשר יפעל ביחס לסכום זה בהתאם להוראות על פי כתב הוראות לנאמן שייקבע בהסכמת הצדדים. מבלי לגרוע מהאמור, הסכום הנ"ל יועבר על ידי הנאמן כאמור לחברה במועד ההשלמה בכפוף לקבלת אישור המשקיע מראש ובכתב להעברה כאמור. מובהר כי במקרה בו מי מיחידי המשקיע לא יפקיד את חלקו בסכום הנ"ל, יהיו רשאים יתר יחידי המשקיע (או מי מהם) להפקיד את החלק שלא הועמד כאמור ובלבד שהופקדה מלוא יתרת הסכום הראשון (היינו, 170-135 מיליון ש"ח) כאמור. עוד מובהר כי אי הפקדת מלוא יתרת הסכום הראשון כאמור באופן שיביא לאי השלמת העיסקה, תהווה הפרה מצד המשקיע אשר תהווה גם עילה לחילוט הפיקדון.

חלק ה' – אישור אינדיקטיבי ותוקף מחייב להצעה

10. הצעה זו כפופה לקבלת האישור האינדיקטיבי וכן לקבלת אישור עקרוני של דירקטוריון החברה, והכל, תוך 10 ימים ממועד הצעה זו ("האישורים המקדימים").
11. עם קבלת האישורים המקדימים וקבלת אישור בית המשפט ובכפוף לקבלתם, תהיה הצעה זו מחייבת את הצדדים כפוף להשלמת העיסקה כמתואר בהצעה זו.
12. הצעה זו תפקע והמשקיע יהיה רשאי לסיים את המגעים ו/או ההתקשרות בין הצדדים (לפי העניין) ללא כל חבות מצידו וככל שהופקד הפיקדון הוא יוחזר למשקיע, בקרות כל אחד מהבאים: (א) האישורים המקדימים לא התקבלו תוך 10 ימים ממועד ההצעה; (ב) בקשת האישור לא הושלמה, אושרה בכתב על ידי המשקיע והוגשה לבית המשפט, תוך 14 ימים ממועד קבלת האישורים המקדימים; (ג) אישור בית המשפט לא התקבל בתוך 90 יום ממועד הגשת בקשת האישור לבית המשפט; (ד) מועד ההשלמה לא אירע בתוך 51 ימים ממועד אישור בית המשפט.

חלק ו' - שונות

13. התחייבויות המשקיע ואחריות המשקיע בקשר עם העיסקה, הינם של יחידי המשקיע (קבוצת קולרידג' ונתנאל) לחוד (ולא ביחד ולחוד) כל אחד בשיעור של 50%.
14. להסרת ספק מובהר כי במידה ומי מיחידי המשקיע לא קיים את חלקו בהתחייבות כלשהי של המשקיע בקשר עם העיסקה, לא תיחשב התחייבות זו כקוימה על ידי המשקיע גם אם שאר יחידי המשקיע קיימו את חלקם (וזאת מבלי לגרוע מהגבלת אחריותם של יחידי המשקיע כאמור בסעיף 13 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 8 לעיל (הפיקדון)).
15. על העיסקה לרבות הצעה זו, יחולו דיני מדינת ישראל. סמכות השיפוט הבלעדית ביחס לעיסקה לרבות הצעה זו, תהיה מסורה לבית המשפט המוסמך בתל-אביב יפו ולא תהיה סמכות לכל טריבונל אחר.

לראיה, המציע חתם על הצעה זו כדין היום _____ 2019.

**Coleridge Gas & Oil Exploration
(Israel) LLLP**

By: Coleridge Energy Partners, LLC,
its general partner; By: Oxford
Energy Company, Inc., its manager.

By: _____

Carrie K. DeLima, Vice President

Michael H. Staenberg

Netanel Group Ltd.

By: _____

To Nadav Grinshpon, CPA, Chairman of the Board Africa Israel Investments Ltd.	To Ms Merav Ofer Hermetic Trust (1975) Ltd. as Trustee for the Series 26 and 27 Bondholders of Africa Israel Investments Ltd.	To Mr. Dan Avnon Hermetic Trust (1975) Ltd. as Trustee for the Series 28 Bondholders of Africa Israel Investments Ltd.
--	--	---

Dear Sirs/Madame,

Re: **Binding Proposal for a Transaction with Respect to Africa Israel Investments Ltd.**

Coleridge Gas & Oil Exploration (Israel), LLLP and Michael H. Staenberg (collectively, the "**Coleridge Group**") and Netanel Group Ltd. ("**Netanel**"), for themselves and/or their designated assign(s) (each of them, "**Investor's Individual**" and collectively, the "**Investor**" or the "**Offeror**"), respectfully submit this proposal (the "**Proposal**") to Africa Israel Investments Ltd. (the "**Company**"), to Hermetic Trust (1975) Ltd. as Trustee for the Series 26 and 27 Bondholders of the Company and to Hermetic Trust (1975) Ltd. as Trustee for the Series 28 bondholders of the Company (the Company's series 26 to 28 debentures are hereinafter collectively referred to as, the "**Existing Debentures**", and their holders are hereinafter collectively referred to as, the "**Holdings**"), pertaining to a transaction with respect to the Company (the "**Transaction**"), all pursuant to the following terms and dates. Each of the Holdings, the Investor and the Company may also be hereinafter referred to as "**Party**" and collectively as the "**Parties**".

Part A - The Transaction

1. Within the framework of the Transaction, and upon the closing thereof (the "**Closing**") the existing securities of the Company will be cancelled and nullified and all the Existing Debentures will be cancelled, including all existing obligations in connection therewith, and in lieu thereof new shares of the Company (the "**New Share Capital**") and new publicly traded debentures in a total amount of NIS 210 million par value (the "**New Debenture**") will be issued, as follows:
 - 1.1 New shares constituting ~~32.540~~32.540% of the New Share Capital shall be issued to the Investor ("**Investor's Shares**") against payment of NIS ~~150-185~~150-185 Million which shall be paid to the Arrangement's Beneficiaries (the "**First Amount**"). It is clarified that in case any of the Investor's Individuals fail to fund its share of the First Amount, the other Investor's Individuals (or any of them) may do so, provided that the entire First Amount is timely funded;
 - 1.2 New shares constituting ~~32.525~~32.525% of the New Share Capital (the "**Option Shares**") shall be issued and deposited in trust with a trustee (the "**Option Trustee**") and the Investor shall have the option (the "**Option**") to obtain the Option Shares against payment of NIS ~~175-135~~175-135 Million which shall be paid to the Arrangement's Beneficiaries (the "**Option Price**").

The Option shall be exercisable by the Investor at any time during a period of up to 12 months after the Closing (the "**Option Period**"), during which it may exercise the Option in one or more pro-rated installments, the number and timing of which shall be designated solely by the Investor, provided that the entire Option is exercised. It is clarified that in case that any of the Investor's Individuals decide not to exercise its portion in the Option, any of the other Investor's Individuals (or any of them) may exercise such unexercised portion, provided that the entire Option is exercised (no exercise of part of the Option shall be allowed). It is further clarified that in case that according to the Investor's decision the Option is exercised in a number of installments, then the Investor and/or the Investor's Individuals shall be obliged to exercise the entire Option.

The Option Trustee shall hold the Option Shares in trust in accordance with escrow agreement to be determined in agreement of the Parties and shall release them to the Investor upon and subject to the exercise of the Option or otherwise to the Arrangement beneficiaries upon expiry of the Option unexercised. During the period until the Option Shares are so released (the "**Option Trust Period**") the Option Shares may not be sold, conveyed or encumbered in any way and the Option Trustee shall exercise the voting rights in respect thereto in accordance with the instructions of the Arrangement Beneficiaries (the date of the release of the Option Shares by the Trustee as above shall be hereinafter referred to as the "**Release Date**").

- 1.3 The Holders shall irrevocably waive all the Company's debts to them, including by virtue of the Existing Debentures against: (a) the issuance to the Holders of new shares constituting 35% of the New Share Capital (the "**Holders' Shares**"); (b) the issuance of the New Debenture; (c) receipt of all the following considerations: (i) the First Amount; (ii) the Option Price (if and to the extent the Option was exercised); (iii) payment to the Holders of cash from the Company's funds in amounts to be determined by the Company and the Holders during the period until Closing (the "**Cash Payment**"), provided that such cash shall only be distributable profits or approved for distribution by the Court within the Approval Application (as this term is defined below), and that at the Closing the Company will retain at least NIS 105 Million of available cash (the "**Available Cash At Closing**"). In case that at the Closing it would not be possible to include within the Cash Payment, all of the share of the Company in the cash currently existing in Savyon Nurseries Ltd. estimated at NIS 13 Million (the "**Company's Share in the Savyon Nurseries Cash**"), then the Company undertakes to pay to the Holders, within 24 months from Closing, such part of the Company's Share in the Savyon Nurseries Cash which was not so included in the Cash Payment; (iv) shares of Africa Israel Residence Ltd. ("**Africa Residences**") held by Danya Cebus Ltd. ("**Danya Cebus**") which shall constitute 4% of the issued and paid share capital of Africa Residences (including on a fully diluted basis) (the "**Transferred Residences Shares**") together with an amount equal to the amount of any dividend approved for distribution by the board of directors of Africa Residences (whether actually distributed or not) by virtue of the Transferred Residences Shares up to Closing (the "**Dividend**"). The Investor undertakes to make sure that all consents required, if required, from the finance providers of Danya Cebus for the transfer of the

Transferred Residences Shares to the Holders as aforesaid shall be obtained. The board of directors of Danya Cebus shall confirm as soon as possible that there is no preclusion to the distribution of the Transferred Residences Shares in accordance with and subject to the provisions of law (including the compliance with the profit and repayment ability parameters as prescribed by law) and the terms for such distribution ("**the Distribution Terms**"). The Investor shall act so that until Closing the Distribution Terms shall be fully met and if such Terms are not so met, the Investor shall be obliged (in addition to the transfer of the abovementioned dividend to the Holders) by one year following the Closing (and subject to Closing), to either (in accordance with the Investor's sole discretion): (a) procure the transfer of the Transferred Residences Shares to the Holders; or (b) transfer to the Holders an amount equal to the market price of the Transferred Residences Shares (based on the price per share of Africa Residences at the date of Closing) but in no event to exceed NIS 40 Million.

- 1.4 It is clarified that the Investor shall purchase the Investor's Shares and, subject to exercise of the Option, the Option Shares, in accordance with the provisions of this Proposal, in their condition As-Is, without any representations, subject to those shares being New Share Capital (as this term is defined below), including them being free and clear of any charge, pledge, attachment, preference, right of pre-emption, right of refusal, right of first offer, tag along right, option or any right whatsoever of any person or third party whatsoever.

In this Proposal:

the "**New Share Capital**" means shares of the Company representing 100% of the issued and paid up share capital of the Company and of the capital and voting rights in the Company including on a fully diluted basis, which share capital and the shares issued by virtue thereof shall be free and clear of any charge, pledge, attachment, preference, right of preemption, right of refusal, right of first offer, tag along right, option or any right whatsoever of any person or third party whatsoever;

the "**New Debenture**" means a new series of publicly traded debentures of the Company in a total of NIS 210 Million for a five-year period bearing 4% annual interest payable at the end of every year, with the entire principal balance due and owing upon maturity.

The New Debenture shall be secured by a pledge on the Savyon Land (as this term is defined below) (the "**First Security**").

In addition, immediately following the Closing and subject thereto, the Parties shall nominate an agreed appraiser to prepare an opinion regarding the value of the Savyon Land, and in case that the value of the Savyon Land determined by the said appraiser (the "**Determining Value**") shall be lower than NIS 220.5 Million, then the Investor shall act to release shares in Africa Residences (which are not the Transferred Residences Shares) in number the value of which shall be equal to the difference between NIS 220.5 Million and the Determining Value (the "**Value Difference**"), and insofar as such release is enabled, the said released shares shall serve as an additional security to the holders of the said new debenture (in addition to the Savyon Land) (the "**Additional Security**"). It is clarified that exercise of the Additional Security shall be conditioned upon the exercise in full of the First Security prior to the exercise of the Additional Security.

In addition, insofar as the aggregate amount secured by the First Security and the Additional Security (the "**Aggregate Secured Amount**") shall be lower than NIS 220.5 Million, the Investor shall guarantee, as an additional security to the holders of the New Debenture (the "**Third Security**") the repayment of an amount out of the New Debenture equal to the difference between NIS 220.5 Million and the Aggregate Secured Amount and not more than NIS 40 Million (the "**Guaranteed Amount**"). The Third Security shall be provided by way of a corporate guarantee of Netanel in an amount equal to 50% of the Guaranteed Amount (and not more than NIS 20 Million) (the "**Netanel Security**") and by way of a pledge on the Investor's Shares mentioned in clause 1.1 above which shall be purchased by the Coleridge Group up to an amount equal to 50% of the Guaranteed Amount (and not more than NIS 20 Million). Exercise of the Third Security shall be Pari-Pasu between the Netanel Security and the Coleridge Security. It is clarified that exercise of the Third Security shall be conditioned upon the exercise in full, prior to the exercise of the Third Security, of all other securities in respect to the New Debenture (including the First Security and the Additional Security).

The Company shall have the right to make early repayment of the New Debenture according to the following order: (a) First, the Company shall have the right to make early repayment of the New Debenture in an amount equal to the Determining Value (or part thereof) in which case the First Security shall be released (or in case only part of the Determining Value will be so repaid, a part of the First Security shall be released pro-rata to the part which was so repaid out of the Determining Value); (b) In addition, insofar as the said shares of Africa Residences were released and pledged as the Additional Security as above, the Company shall have the right to make, at any time only after the early repayment of the entire Determining Value and release of the entire First Security, early repayment of the said New Debenture in an amount equal to the Value Difference (or part thereof) in which case the Additional Security shall be released (or in case only part of the Value Difference will be so repaid, a part of the Additional Security shall be released pro-rata to the part which was so repaid out of the Value Difference); (c) In addition, the Company shall have the right to make early repayment of the New Debenture (at any time only after the early repayment of the entire Determining Value and release of the entire First Security and early repayment of the entire Value Difference and the release of the entire Additional Security) in an amount equal to the Guaranteed Amount (or part thereof) in which case the entire Third Security shall be released (or in case only part of the Guaranteed Amount will be so repaid, a part of the Third Security shall be released pro-rata to the part which was so repaid out of the Guaranteed Amount). Release of the Third Security as above, shall be made Pari-Pasu between the Netanel Security and the Coleridge Security.

In addition, an amount of NIS 10 Million out of the Available Cash At Closing shall be pledged to secure the payment of the above interest on the above new debenture for the first year out of the five-year period thereof.

Part B – Additional Conditions

2. During the period (the "**Interim Period**") from Indicative Approval (as this term is defined below) up to the Closing:

- 2.1 the Company shall not, except in the ordinary course of business, do or perform: (1) capital actions (whether a distribution, as defined in the Companies Law, or capital raise); and/or (2) actions to raise new debt; and/or (3) the sale of assets or engagement for the sale of assets (the acts in sub-clauses (1) to (3) shall be referred to as "**Special Acts**"). The Company shall exercise its power, subject to the provisions of any law and agreement, to the effect that no company under its control (as the term is defined in the Securities Law) shall take any Special Act during the Interim Period.
- 2.2 the Company and the Holders shall procure that: (a) at the Closing the tax agreement between the Company and the Tax Authority shall enter into binding effect for the final and absolute discharge of all the tax demands made of the Company in respect of the year 2010, as detailed in the tax agreement attached hereto as **Appendix 1**; and (b) up to Closing a tax agreement shall be executed between the Company and Africa Trade Agencies Ltd. and the Tax Authority in respect of the years 2011 to 2017 in the form attached hereto as **Appendix 2** or in essentially similar wording.

The amounts that the Company and all the companies (public and private) that the Company controls (as the term is defined in the Securities Law) directly and indirectly (the "**Group Companies**") shall be required to pay to the Tax Authorities pursuant to the tax agreements mentioned above in this clause shall be hereinafter referred to as the "**Tax Debts**".

- 2.3 the Parties shall act in collaboration in order to prepare and complete an application (the "**Approval Application**") to the Tel Aviv District Court in front of which the Company's debt arrangement proceedings are being held (the "**Court**") to convene creditors meetings pursuant to section 350 of the Companies Law - 1999 in order to approve the Transaction as a scheme of arrangement pursuant to said section 350 (the "**Arrangement**"). For the removal of doubt, the Approval Application shall include scheme of arrangement which shall be prepared in accordance with the principles set forth in this Proposal. Subject to its prior written approval by the Investor, the Approval Application shall be filed in the Court within 14 days after the Indicative Approval.

Without derogating from the generality of the foregoing, the Approval Application shall include, *inter alia*, the following provisions:

- 2.3.1 Cancellation of claims – within the framework of the Arrangement's approval an order shall be issued by the Court pursuant to which all pending litigation against the Company and/or its officers the cause of action of which originated during the period up to the Closing, whether such litigation was filed and/or shall be filed prior to Closing or thereafter, will be dismissed with prejudice.
- 2.3.2 Arrangement with Other Creditors -

Within the framework of the Arrangement's approval an order shall be issued by the Court pursuant to which:

- (a) As from Closing it shall not be possible to bring against the Company or its officers any claim in respect of debts of the Other Creditors (as this term is defined below), including new derivative actions and/or class actions or veil removal claims, the cause of action of which shall be prior to the Closing;
- (b) Each of the Other Creditors that asserts its debt against the Company or its officers, insofar as there are any such, shall file a proof of debt by such time as the creditors meeting is convened as provided in clause 5.3 below (the "**Deadline for Filing Proofs of Debt**") and the vote thereon shall be included at the unsecured creditors meeting which shall also include the Holders' unsecured part. Notwithstanding the foregoing, for the purpose of entitlement to receive the payment to the Other Creditors, each of the Other Creditors may file a proof of debt within 14 days of the Deadline for Filing Proofs of Debt (the "**Deferred Date**"). It is clarified that nothing in the foregoing shall be construed to defer the date of approval or execution of the Arrangement.

Insofar as proofs of debt are filed, they shall be decided by the expert which shall be appointed pursuant to section 350(18) of the Companies Law (the "**Expert**") after hearing the position of the Company, the Investor and the trustees to the Existing Debentures (the "**Trustees**") with respect to the proofs of debt. Each of the said position makers may appeal to the Court against the Expert's decision. The Company shall be entitled to notify the Expert that it elects to conduct legal proceedings to try the proofs of debt that have been filed in the competent civil court, which shall not be the Court dealing with the Arrangement. In such case, the non-appealable proof of debt shall be determined in accordance with the outcome of the legal proceedings but only after final non-appealable judgement in its matter.

Each of the Other Creditors whose proof of debt is approved in a final non-appealable decision as aforesaid shall be entitled to receive a portion of the amount awarded to him in the non-appealable decision, similar to the estimated recovery to the Holders' unsecured part, as determined by the Expert.

Insofar as the total amounts that the Company shall be required to pay to the Other Creditors pursuant to this sub-clause (b) above (the "**Payment to the Other Creditors**"), including amounts that the Company has paid the Other Creditors (if at all) during the Interim Period, is up to NIS 6 Million (the "**Capped Amount**"), such Capped Amount shall be borne by the Investor and/or, at the Investor's discretion, by the Company, guaranteed by the Investor. Insofar as the Payment to the Other Creditors exceeds the Capped Amount, the Investor may, in its sole discretion, notify that it wishes not to complete the Transaction, unless the Holders notify that they

are willing to bear the amounts in excess of the Capped Amount by means of a set-off from the consideration they are entitled to.

- (c) In case that by the Closing claims are filed as mentioned in sub-clause (a) above and an order of the Court ordering the dismissal thereof with prejudice is not received, or if in case that by the Closing the claims as mentioned in sub-clause (a) above have not been dismissed with prejudice, the Investor may, in its sole discretion, notify that it wishes not to complete the Transaction, unless the Holders notify that they are willing to bear the amount of the said claims by means of a set-off from the consideration they are entitled to.

The "**Other Creditors**" means any creditor of any type whatsoever the debt to which is not included, represented or set aside in the debts included in the Company's financial statements, other than the Tax Debts.

- 2.3.3 Assignment of the Company's rights in the claims against Mr. Moti Ben Moshe and Mr. Lev Leviev – Within the framework of the Arrangement's approval an order shall be issued by the Court pursuant to which at the Closing all the Company's rights in the (existing or future) claims against Mr. Moti Ben Moshe and/or companies owned by him (including deposits made by him) and against Mr. Lev Leviev including in his capacity as an officer of the Company and/or Companies owned by him (including the rights by virtue of the insurance policy held by the Company that covers such claims) will be assigned to the Holders. It is clarified that the Company shall not bear any cost in connection with the said claims. Insofar as requested by the Holders and approved by the Court within the framework of the Arrangement, the exemption detailed in clause 2.3.4 below shall also cover Mr. Lev Leviev and/or companies owned by him, and in such case the consideration that shall be availed in order to obtain the exemption shall be paid to the Holders.

2.3.4 Exemption from claims and indemnification

- (a) Within the framework of the Arrangement's approval an order shall be issued by the Court pursuant to which at the Closing a full, final, absolute and irrevocable exemption shall take effect by each of Those Granting and Receiving the Exemption vis-à-vis each of Those Granting and Receiving the Exemption, save as provided in clause 2.3.3 above, in respect of any liability, obligation, plea, demand or claim in respect of and/or in connection with the Arrangement, the Company and the Group Companies, including but without derogating from the generality of the foregoing, their activity, their assets, their financial statements and immediate reports, agreements into which they have entered, the value of their assets and the like, all in connection with causes of action (namely the set of facts underlying the claim, in whole or in part) preceding the Closing, whether

or not known, whether existing or contingent, whether or not asserted, whether or not an action has been filed in respect thereof (including, for the avoidance of any doubt, the derivative action pending in connection with a transaction for the purchase of land in the city of Zaporizhia, Ukraine). For the avoidance of any doubt it is clarified that subject to the provisions of law, the waiver and exemption shall apply in respect of any claim recognized in civil law against Those Granting and Receiving the Exemption.

"Those Granting and Receiving the Exemption" means the Investor, its officers, employees and advisers, its shareholders and attorneys and anyone acting on its behalf (including the Investor's Individuals and the officers of each of them, the employees of each of them and the advisers of each of them, the shareholders of each of them, the attorneys of each of them and anyone acting on behalf of any of them), the Company, its officers, employees, advisers and shareholders immediately prior to the Arrangement (save for the Company's controlling shareholders immediately prior to the Arrangement), their attorneys and anyone acting on their behalf, the Holders, the Trustees, their employees, their officers, their advisers, their shareholders, the Holders' representative board, their attorneys and anyone acting on their behalf.

Notwithstanding the foregoing, the exemption for the officers of the Company, its employees, advisers, and shareholders immediately prior to the Arrangement (save for the Company's controlling shareholders immediately prior to the Arrangement) and their attorneys is and shall be conditional upon their assistance to the completion of the Arrangement.

- (b) Notwithstanding the foregoing in sub-clause (a) above or sub-clause (d) below, in case that any of Those Granting and Receiving the Exemption is sued by any entity on any cause of action included in sub-clause (a) above (hereinafter respectively in this clause referred to as the **"Defendant"** and the **"Causes of Action"**), the exemption provisions prescribed in sub-clause (a) above or sub-clause (d) below shall not preclude the Defendant from filing a third party notice against any entity, including against any of Those Granting and Receiving the Exemption in favour of which the exemption was granted. In such case, the exemption provisions prescribed in sub-clause (a) above shall be void against the Defendant that filed the third party notice in respect of the Causes of Action involved in such third party notices as aforesaid and shall be ineffective vis-à-vis the entity Receiving and Granting the Exemption, against which the third party notice was filed, to the effect that it may not defend against the Defendant by pleading that it is exempt by virtue of this deed of exemption.

- (c) At the Closing all the Company's debts whatsoever, insofar as existing, to the controlling shareholders (Mr. Leviev and members of his family) immediately prior to the Arrangement shall be cancelled and dismissed.
- (d) Subject to the provisions of sub-clause (b) above and without derogating from the provisions of sub-clause (b) above, with effect from the Closing, each of the existing officers of the Company immediately prior to the Arrangement shall be fully, finally, absolutely and irrevocably exempt and relieved from any complaint, demand or other claim, whether or not known, in respect of any cause of action that arose in the period until the Closing.

2.3.5 The Approval Application shall include a request that the Court would determine that the New Share Capital shall be issued with no transfer limitation of any kind including any lock-up restrictions (מגבלות חסימה וטפטוף) that might have otherwise been applicable to the New Share Capital, whereas it is clarified that nothing in this clause 2.3.5 above shall constitute a condition precedent to Closing.

- 3. During the period beginning on the Closing and up to the Release Date and, if the Option is not exercised pursuant to its conditions, similarly thereafter:
 - 3.1 The Holders will have a majority on the Company's board of directors.
 - 3.2 The Investor shall be entitled to appoint two directors in the Company.
 - 3.3 Subject to a resolution of the Company's board and to the provisions of law, the Company shall adopt a dividend distribution policy according to which for a period of five years after the Closing, at least 40% of the Company's distributable profits shall be distributed annually. In addition, the Company shall exercise its power, subject to the provisions of law, to the effect that all the companies that the Company controls (as the term is defined in the Securities Law) shall adopt dividend distribution policies similar to the one described above for a period of five years after the Closing. Subject to the provisions of law, the Holders will use their entire voting power with respect to both the Holders' Shares and the Option Shares to allow the adoption of the aforesaid dividend distribution policies.
 - 3.4 The Holders shall have all the voting rights by virtue of the Option Shares.
- 4. Without derogating from the provisions of clause 3 above, during the period from the Closing until the Release Date:
 - 4.1 The Company shall not take, or refrain from taking, any measure or act the result of which shall be the delisting of the Company from the Tel Aviv Stock Exchange.
 - 4.2 The Company shall not, without the prior written consent of the Investor in its sole discretion, take or refrain from taking, any measure or act, the result of which shall be

any dilution (including issuance of options or distribution of bonus shares) of the Investor's Shares (*i.e.*, less than ~~32.540%~~) or the Option Shares (*i.e.*, less than ~~32.525%~~).

- 4.3 Subject to the provision of law, the Holders will procure that for the Company's board chairman, CEO and chief financial officer shall be appointed those suggested by the Investor.
- 4.4 Subject to the provisions of law, the Company shall exercise its power to the effect that for board chairman, CEO and CFO of each of the Group Companies shall be appointed those suggested by the Investor.

It is clarified that the provisions of clauses 4.3 and 4.4 above, shall also apply after the Release Date in case the Option was exercised pursuant to its conditions.

Part C - Conditions Precedent

5. The Transaction and the consummation thereof shall be subject to the satisfaction of all of the following conditions precedent:
 - 5.1 At the Closing the Company shall retain the following assets: (a) 100% of Danya Cebus (directly and/or indirectly), which shall hold 74.2% of Africa Residences; (b) all of the real estate rights currently held by the Company, the Company having warranted and represented to the Investor that those rights are its rights in the Savyon Land only. The "**Savyon Land**" means rights in land in Savyon in block 6498, parcel 242, in plots having an area of approximately 52 dunams, part of parcel 117 in block 6500 and part of parcel 242 in block 6492 having an area of approximately 62.4 dunams, and holdings in Savyon Nurseries Ltd.
 - 5.2 At the Closing the Company's cash balance shall stand at not less than NIS 105 million.
 - 5.3 By no later than 14 days from obtaining the Holders' indicative approval of this Proposal as their sole preferable proposal (which shall include approval binding the Holders to the provisions of clause 2 above during the Interim Period) (the "**Indicative Approval**"), the preparation of the Approval Application shall be completed (including the scheme of the Arrangement) and the Approval Application (after its written approval by the Investor) shall be filed in court for the convening of creditors meetings to approve the Arrangement .
 - 5.4 By no later than 10 business days from the date of obtaining the Court's order to hold the creditors meetings as above and in any event not less than 7 days from the date of the Company's publishing the report calling the meetings (which it shall publish no later than 7 days from the date of obtaining the order), meetings of the Holders shall be convened and they shall approve the Arrangement and instruct the Trustees to vote in favour of the Arrangement's approval at the Company's creditors meetings that are

held in accordance with section 350 of the Companies Law ("**Approval of the Holders' Meetings**")

- 5.5 By no later than 10 days after the date of obtaining the Approval of the Holders' Meetings, approval shall be obtained from the creditors' meeting, consisting of the Holders and the Other Creditors, which shall be convened pursuant to the Court's decision in accordance with section 350 of the Companies Law, by the majority required by law, in respect of the provisions of the scheme of Arrangement without any modification or addition, save for changes in respect of which the consent of the Trustees and the Investor has first been obtained in writing (the "**350 Meetings' Approval**").
- 5.6 By no later than 10 days after the 350 Meetings' Approval, a Court order shall be obtained approving the Arrangement together with all its provisions and conditions, strictly in accordance therewith without any modification whatsoever, in accordance with section 350 of the Companies Law (the "**Court Approval**").
- 5.7 The tax agreements detailed in clause 2.2 above shall be completed and take effect.
- 5.8 Pre-ruling from the Tax Authority shall be obtained, permitting the execution of the Arrangement, including with regard to the WHT arrangement to apply in respect of the Holders (in terms satisfactory to the Trustees) and with regard to the tax (CIT) arrangement to apply in respect of the Company, and approval for the Company of a full withholding tax exemption that will make it possible to execute the Arrangement (in terms that will not lead to a liability for payment in cash by the Company or lead to tax losses for use by the Company not being retained in accordance with the scheme of Arrangement).
- 5.9 Approval from the Competition Authority is obtained unreserved or subject to such reservations which shall be acceptable to the Investor.
- 5.10 During the Interim Period the Company and the corporations controlled by it have not taken Special Acts (as defined above).
6. The date by which all of conditions precedent for Closing are met, shall be the date on which the last of the conditions set out above is fulfilled, provided that it is met prior to October 15, 2019. In case that by October 15, 2019 all of conditions precedent for Closing are not met as above, the period shall be extended by additional 30 days. In case that all of conditions precedent for Closing are not met by such extended period, the Investor shall have the right in its absolute discretion, to extend the period by additional 30 days.
7. The Investor, and it alone, may, in its sole discretion, waive, in writing, the fulfilment of any of the foregoing conditions precedent.

Part D - Deposit

8. Payment of the First Amount by the Investor shall be secured by a deposit of NIS 15 Million (the "**Deposit**"), which shall be deposited in trust with the Trustees' attorney, within ~~14~~7 days after the Indicative Approval (the "**Deposit Date**") provided that on the Deposit Date, the escrow agreement mentioned below, shall be signed by the Company, the Holders and the Trustees' attorney. The Trustees' attorney shall act in respect of the Deposit in accordance with the escrow agreement to be determined in agreement of the Parties. Without derogating from the foregoing, should the conditions precedent be fulfilled and the Transaction completed, the Deposit shall serve as payment on account of the First Amount such that notwithstanding the contrary in clause 1.1 above, the Investor shall pay only the balance of the First Amount in the sum of NIS ~~135~~170 Million.

The Deposit will be forfeited only in case the Closing fails to occur for reasons solely attributable to matters within the Investor's sole control or caused through its fault and in any other case, unless it served as payment on account of the First Payment as prescribed in the foregoing paragraph, it shall be returned to the Investor.

Without derogating from the provisions of the escrow agreement mentioned in this clause above, it is clarified that if within 10 days after the ~~d~~date of Investor's ~~a~~approval in writing of the Approval Application, the Approval Application, ~~approved in writing by the Investor,~~ is not filed with the Court, the Trustees' attorney shall refund the Deposit to the Investor without derogating from any other right or remedy available to the Investor.

As from the Deposit Date, the Company, the Holders, the Trustees and anyone in their behalf, shall not engage in any agreement and shall not conduct negotiations for any arrangement and/or agreement (and insofar as such negotiations have been underway prior to the Deposit Date they shall be ceased) in connection with shares of the Company and/or shares of the companies held by the Company, including the grant of any right in any security, whether issued or not. Nothing in the above shall preclude the Trustees and the representatives of the Holders to convene Holders' meeting to approve Alternative Arrangement as prescribed in the following paragraph.

In case that as from the Deposit Date, the Holders shall receive proposal from third party, which is not the Investor, to execute any arrangement and/or agreement in lieu of this Proposal and the Arrangement entailed therein ("**Alternative Arrangement**"), then, such Alternative Arrangement shall be rejected in advance and shall not be brought to a vote in the Holders meetings unless the economic value thereof for the Holders (as determined by the Holders' economic advisor) shall be higher by at least NIS 30 Million than the economic value for the Holders (as determined by the Holders' economic advisor) of this Proposal and the Arrangement entailed therein.

9. In addition, the remainder of the First Amount, after deduction of the Deposit, in the sum of NIS ~~135~~170 Million shall be deposited by the Investor within 10 business days of the date of obtaining the Court's Approval, in trust with the Investor's attorney who shall act in respect thereof in accordance with the instructions in the escrow agreement to be determined in

agreement of the Parties. Without derogating from the foregoing, the said amount shall be transferred by the trustee as aforesaid to the Company at the Closing, subject to obtaining the Investor's prior written approval for such transfer. It is clarified that in case any of the Investor's Individuals fail to deposit its share of the said amount, the other Investor's Individuals (or any of them) may do so, provided that the entire remainder of First Amount (i.e. NIS ~~135-170~~ Million) is deposited as above. It is further clarified that failure to deposit the entire remainder of the First Amount as above in a manner which shall cause Closing to fail, shall be deemed a breach by the Investor which shall also be grounds for forfeiture of the Deposit.

Part E - Indicative Approval and Binding Effect of this Proposal

10. This Proposal is subject to obtaining the Indicative Approval and to obtaining approval in principle from the Company's board of directors, all within 10 days of the date of this Proposal (the "**Preliminary Approvals**").
11. Upon receipt of the Preliminary Approvals and the Court Approval and subject to the receipt thereof, this Proposal shall bind the Parties, subject to Closing of the Transaction as described in this Proposal.
12. This Proposal shall expire and the Investor may terminate the negotiations and/or the engagement between the Parties (as relevant) without any liability on its part and in case the Deposit has been deposited, it shall be returned to the Investor, upon the occurrence of any of the following: (a) the Preliminary Approvals shall have not been received within 10 days of the date of the Proposal; (b) the Approval Application is not completed, approved in writing by the Investor and filed in the Court within 14 days of receipt of the Preliminary Approvals; (c) the Court's Approval is not obtained within 90 days of filing the Approval Application in the Court; (d) Closing does not occur within 51 days of the date of the Court's Approval.

Part F – Miscellaneous

13. The Investor's undertakings and liability in connection with the Transaction shall be of the Investor's Individuals (Coleridge Group and Netanel) on a several (and not joint and several) basis, each bearing 50% of the Investor's obligations and liability.
14. For the avoidance of doubt it is clarified that insofar as any of the Investor's Individuals does not perform its part in any obligation of the Investor in connection with the Transaction, such obligation shall not be regarded as performed by the Investor even if the other Investor's Individuals have performed their part (without derogating from the limited liability of the Investor's Individuals as provided in clause 13 above and subject to the provisions of clause 8 above (the Deposit)).
15. The Transaction, including this Proposal, shall be governed by the laws of the State of Israel. The exclusive jurisdiction in respect of the Transaction, including this Proposal, shall be vested in the competent court of Tel Aviv – Jaffa and no other tribunal shall have jurisdiction.

**[REST OF PAGE LEFT INTENTIONALLY BLANK]
[SIGNATURES ON NEXT PAGE]**

IN WITNESS WHEREOF, the Offeror has duly executed this Proposal as of _____, 2019, as follows:

**Coleridge Gas & Oil
Exploration (Israel) LLLP**

Michael H. Staenberg

Netanel Group Ltd.

By: Coleridge Energy Partners,
LLC, its general partner; By:
Oxford Energy Company, Inc., its
manager.

By: _____
Carrie K. DeLima, Vice President

By: _____