

# אפריקה ישראל נכסים בע"מ

## מכתב כוונות - רכישת פורטפוליו ברומניה

החברה מודיעה בזה, כי AFI Europe N.V, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "אפי אירופה") התקשרה ביום 15.7.2019 במכתב כוונות לא מחייב (להלן: "מכתב הכוונות") עם מספר חברות זרות המאוגדות בהולנד (להלן: "המוכרות") אשר אינן קשורות לחברה ו/או לחברות בנות שלה, לפיו אפי אירופה ומשקיעים נוספים (בכפוף להסכמות עמם, כאמור להלן) (להלן ביחד: "הרוכשת") ירכשו את מלוא (100%) אחזקותיהן של המוכרות במספר חברות המאוגדות ברומניה (להלן: "חברות הנכסים") המחזיקות בארבעה פרויקטים של מבני משרדים מסוג A ברומניה, בשטח בנוי כולל של כ-170 אלפי מ"ר, אשר עיקרם מצויים בבוקרשט, רומניה (להלן, ביחד: "הנכסים" ו-"הפורטפוליו", לפי העניין).

יצוין, כי בכפוף לתנאים מסוימים, הצדדים עשויים (ככל ויוסכם על ידם) להתקשר בהסכם מחייב לרכישת הנכסים, וזאת חלק רכישת חברות הנכסים.

שווי הנכסים לצורך חישוב התמורה נקבע על כ- 310 מיליון אירו וזאת בכפוף להתאמות בסכום התמורה שיבוצעו על פי מנגנון ההתאמה שנקבע במכתב הכוונות.

בהתאם למכתב הכוונות, לאפי אירופה תהיה תקופה של שמונה שבועות לצורך עריכת בדיקת נאותות לחברות הנכסים ולנכסים (להלן: "בדיקת הנאותות"), שלאחריה, תהיה הרוכשת רשאית להגיש הצעה עדכנית ביחס לתנאי העסקה (להלן: "ההצעה העדכנית"). בכפוף להסכמות בין הצדדים ביחס לתנאים הסופיים של העסקה, הצדדים יחתמו על הסכם סופי ומחייב (להלן: "ההסכם המחייב") וזאת לא יאוחר מיום 31.10.2019.

המוכרות התחייבו כלפי אפי אירופה להימנע מלנהל משא ומתן עם צדדים שלישיים למכירת אחזקותיהם בחברות הנכסים ולמכירת הנכסים, וזאת למשך תקופה שתחילתה במועד החתימה על מכתב הכוונות וסיומה במועד שבו תתקבל עמדת המוכרות ביחס להצעה העדכנית.

ההתקשרות בהסכם המחייב כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים משמעותיים, שאין כל וודאות שיתקיימו, ואשר עיקרם, השלמת בדיקת הנאותות לשביעות רצונה של אפי אירופה; הגעת הצדדים להסכמות בנוגע לתנאי ונוסחי ההסכם המחייב ומסמכי העסקה; קבלת מימון בנקאי; קבלת אישור האורגנים השונים של הצדדים; קבלת אישור הרשות לתחרות ברומניה.

לתאריך הדוח, החברה בוחנת את האפשרות להתקשרות עם מספר משקיעים הכוללים גופים מוסדיים בישראל (להלן: "המשקיעים") שהביעו נכונות להצטרף לאפי אירופה במסגרת עסקה משותפת (בשיעור של עד 75.1%) לרכישת הפורטפוליו, וזאת בכפוף לתוצאות בדיקת הנאותות ולהגעה להסכמות עם החברה, הנוגעות, בין היתר, לניהול הנכסים על ידי אפי אירופה (להלן: "העסקה המשותפת") ולפי שיקול דעתה של החברה.

בכוונת הרוכשת לממן את העסקה, באמצעות קבלת מימון בנקאי בשיעור LTV של כ- 65%. יתרת התמורה תשולם באמצעות מקורותיהם העצמאיים של הרוכשת (לפי העניין).

המידע לעיל, ככל שהוא נוגע לביצוע העסקה ו/או להתקשרותה של אפי אירופה בהסכם המחייב ו/או להתקשרותה של אפי אירופה בעסקה משותפת עם המשקיעים, מהווה מידע צופה פני עתיד. יודגש, כי אין כל ודאות שהעסקה ו/או העסקה המשותפת תתבצענה, וזאת בין היתר, בשל החלטת אפי אירופה שלא לבצע את העסקה (בכלל זאת, לאור תוצאות בדיקת הנאותות) ו/או החלטת אפי אירופה שלא להתקשר עם המשקיעים בהסכם מחייב; בשל אי השלמת המשאים ומתנים בין אפי אירופה לגופים השונים (המוכרות והמשקיעים); בשל אי התקיימותם של מי מבין התנאים המוקדמים שנקבעו במכתב הכוונות; בשל אי הסכמה של הצדדים על תנאי ההסכמים המחייבים; ובשל שינויים בשוק הנדל"ן ברומניה.

נחתם על ידי: אבי ברזילי, מנכ"ל החברה