

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

תאריך: 11.2.2019

הנדון: דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה מיוחדת בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ובהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ובהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 (להלן: "תקנות בעלי שליטה"), מודיעה בזה אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "החברה") על כינוס אסיפה מיוחדת ביום ב', ה-18 במרץ 2019, בשעה 14:00, במשרדי החברה, דרך החורש 4, קרית סביונים, יהוד.

1. על סדר יומה של האסיפה:

התקשרות החברה עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בהסכם למתן שירותי ניהול נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אפריקה השקעות"), בהסכם למתן שירותי ניהול, לפיו תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה, בארץ ובחו"ל (להלן ביחד: "קבוצת החברה"). והחברה תעניק לאפריקה השקעות ו/או לחברות בת שלה את שירותי המחשוב (כהגדרתם להלן). הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 2 בדוח זה להלן.

ההחלטה שבסעיף 1 זה תיקרא להלן: "החלטת הסכם הניהול".

החלטת הסכם הניהול אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 10.2.2019 לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מאותו היום.

2. פרטים בהתאם לתקנות בעלי שליטה בקשר עם החלטת הסכם הניהול

2.1 תיאור השירותים שזא הסכם הניהול

2.1.1 בחודש אפריל 2018, אושרה התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותי ניהול בינה לבין אפריקה השקעות, מכוחו העניקה אפריקה השקעות לחברה שירותי ניהול תמורת סך רבעוני של 139,500 אלפי ש"ח, שירותי דירקטורים, ושירותים נוספים תמורת סך רבעוני של 280,750 ש"ח ואילו החברה העניקה לאפריקה השקעות שירותי מחשוב תמורת סך רבעוני של 106,250 ש"ח (להלן: "הסכם הניהול הקודם").

בשים לב לכך שביום 1.1.2019, פקע תוקפו של הסכם הניהול הקודם מבקשת החברה להתקשר בהסכם חדש למתן שירותי ניהול (להלן: "הסכם הניהול"). השינויים בהסכם הניהול לעומת הסכם הניהול הקודם נעשו לאור הקיטון המשמעותי ברכיבי השירותים והיקפיהם הניתנים על ידי אפריקה השקעות, לרבות ביטול רכיב שירותי הניהול, וזאת בשים לב למינויו של מר אבי ברזילי כמנכ"ל החברה, חלף מר נובוגרוצקי שכיח כמנכ"ל החברה מטעם אפריקה השקעות.

2.1.2 על פי הסכם הניהול, תעניק אפריקה השקעות, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי

משרה ועובדים במי מהן, (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך, בארץ או בחו"ל (להלן: "חברה בת ציבורית", "שירותי הדירקטורים", בהתאמה), וכן (ב) שירותי מזכירות חברה בהיקף משרה חודשית משוקלל של כ- 50% משרה (להלן: "שירותי מזכירות חברה") (שירותי הדירקטורים ושירותי מזכירות חברה יכוננו יחדיו, לעיל ולהלן: "השירותים"). השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בדוח עסקה זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

2.1.3 כמו כן, על פי הסכם הניהול תעניק החברה לאפריקה השקעות ו/או לחברות בת שלה (מטעם אפריקה השקעות) בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן שירותי מחשוב בהיקף משרה חודשית משוקלל של כ- 30% משרה (לעיל ולהלן: "שירותי המחשוב"). שירותי המחשוב יכללו רק את השירותים הנזכרים בדוח זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

2.2 התמורה עבור מתן השירותים ועבור מתן שירותי המחשוב

2.2.1 תמורת שירותי הדירקטורים

2.2.1.1 בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לאפריקה השקעות, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן (שהינם זהים לסכומים המשולמים כיום לדירקטורים החיצוניים, בהתאם להחלטת הדירקטוריון של החברה):

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

(2) גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור (או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת או ללא התכנסות) (להלן: "גמול השתתפות").

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי במקרה שבו המנהל הכללי של החברה, יכהן גם כדירקטור בחברה, לא ישולמו לאפריקה השקעות סכומי הגמול כאמור לעיל, בגין הדירקטור המנכ"ל.

2.2.1.2 סכום הגמול השנתי וסכום גמול השתתפות (להלן ביחד: "סכומי הגמול") יהיו בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה או חברה בת הציבורית (לפי העניין) על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. הגמול השנתי וגמול השתתפות יהיו צמודים למדד בהתאם לתקנות הגמול. על אף האמור לעיל, במקרה של חברה בת ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בחו"ל, יקבעו סכומי הגמול בהתאם לסכומי הגמול שישולמו לדירקטורים החיצוניים/בלתי תלויים בחברה הבת הציבורית (להלן, ביחד: "תמורת שירותי הדירקטורים").

2.2.1.3 גמול השתתפות ישולם על ידי החברה לאפריקה השקעות בתוך 30 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין כל הישיבות (לרבות, ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת או ללא התכנסות) שהתקיימו במהלך הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

2.2.1.4 הגמול השנתי ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים. כל אחד מהתשלומים כאמור,

ישולם לאפריקה השקעות בתוך 30 ימים מתום כל רבעון קלנדארי.

- 2.2.2 תמורת שירותי מזכירות חברה
- 2.2.2.1 בתמורה למתן שירותי המזכירות, תשלם החברה לאפריקה השקעות תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 33,000 ש"ח (שלושים ושלושה אלפי ש"ח) צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2019 (להלן: **"תמורת שירותי המזכירות"**)¹.
- 2.2.2.2 תמורת השירותים מזכירות חברה תשולם לאפריקה השקעות בתוך 30 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.
- 2.2.3 תמורת שירותי המחשוב
- 2.2.3.1 בתמורה למתן שירותי המחשוב, תשלם אפריקה השקעות לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 40,750 ש"ח (ארבעים אלף ושבע מאות וחמישים ש"ח) צמוד לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש ינואר 2019 (להלן: **"תמורת שירותי המחשוב"**)².
- 2.2.3.2 תמורת שירותי המחשוב תשולם לחברה בתוך 30 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.
- 2.2.3.3 אם החברה תחדל מלהעניק לקבוצת אפריקה השקעות אחד או יותר מבין שירותי המחשוב, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת שירותי המחשוב (להלן: **"תמורת שירותי המחשוב החדשה"**), והחל מאותו מועד תוגדר תמורת שירותי המחשוב החדשה כתמורת שירותי המחשוב לעניין הסכם זה.
- 2.2.4 הוראות כלליות לעניין התמורות
- 2.2.4.1 לכל תשלום בגין תמורת השירותים וכן לתשלום בגין שירותי המחשוב על פי הסכם הניהול יתווסף מס ערך מוסף כדין והוא ישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
- החברה תנכה מתמורת השירותים שתשולם לאפריקה השקעות כל מס ו/או תשלום חובה, אשר לפי הדין יש לנכותו ואפריקה השקעות תנכה מתמורת שירותי המחשוב שתשולם לחברה כל מס ו/או תשלום חובה, אשר לפי הדין יש לנכותו.
- 2.2.4.2 מובהר בזאת, כי הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים, הכרוכים בניהולן ובפעילותן של חברות קבוצת החברה ובכלל זאת, שהייה בחו"ל, עלויות טיסה, שכ"ט עורכי דין ורואי חשבון, מסים, תשלומים והיטלים שונים וכיו"ב, אינם כלולים במסגרת השירותים ואפריקה השקעות לא תישא בהן. במקרה בו תישא אפריקה השקעות בתשלום או הוצאה כאמור, מכל סיבה שהיא, תשפה אותה החברה בגין תשלום או הוצאה כאמור, בתוך 7 ימים מיום שנמסרה על כך הודעה לחברה בצירוף אסמכתא בדבר ביצוע תשלום כאמור.
- 2.2.4.3 עוד מובהר, כי הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים, הכרוכים במתן שירותי המחשוב ובכלל זאת, שהייה בחו"ל, עלויות טיסה, שכ"ט עורכי דין ורואי חשבון, מסים, רכישת ציוד,

¹ יצוין, כי סכום זה כולל את עלות המעביד של עובדי אפריקה השקעות או חברת הבת שלה, הנותנים את השירותים הנוספים לחברה, מבלי לקחת בחשבון תקורות בהן נושאות אפריקה השקעות או חברת הבת בגין העסקת נותני השירותים.

² יצוין, כי סכום זה כולל את עלות המעביד של עובדי החברה, המעניקים את שירותי המחשוב לאפריקה השקעות, וכן כוללים את התקורות בהן נושאת החברה במסגרת העסקת העובדים כאמור. זאת, בנוסף למרכיב נוסף של רווח נאות.

תשלומים והיטלים שונים וכיו"ב, אינם כלולים במסגרת שרותי המחשוב והחברה לא תישא בהן. במקרה בו תישא החברה בתשלום או הוצאה כאמור, מכל סיבה שהיא, תשפה אותה אפריקה השקעות בגין תשלום או הוצאה כאמור, בתוך 7 ימים מיום שנמסרה על כך הודעה לאפריקה השקעות בצירוף אסמכתא בדבר ביצוע תשלום כאמור

2.2.5 שמירת זכויות

2.2.5.1 הסכם הניהול הקודם פקע ביום 31.12.2018. בכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, הסכם הניהול ייכנס לתוקפו ביום 1.1.2019.

2.2.5.2 להסרת ספק, מובהר כי אין בהוראות הסכם הניהול בכדי לפגוע בזכויות ו/או התחייבויות קודמות של החברה ו/או של אפריקה השקעות אשר נקבעו במסגרת הסכם הניהול הקודם והתגבשו קודם למועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול.

2.2.6 תקופת הסכם הניהול

2.2.6.1 בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, הסכם הניהול יכנס לתוקפו החל מיום 1.1.2019 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף").

2.2.6.2 הסכם הניהול יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 12 חודשים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות כפי שיוסכם בין הצדדים בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת ההסכם כאמור.

2.2.6.3 על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב של 30 יום.

2.2.7 מעמדה של אפריקה השקעות

2.2.7.1 מעמדה של אפריקה השקעות כנותנת שירותים לחברה הינו מעמד של קבלן עצמאי וכל הפעולות ו/או המחדלים, שיעשו על ידי אפריקה השקעות ו/או עובדיה ו/או הפועלים מטעמה, יעשו או יחדלו על ידה כקבלן עצמאי, על סיכונה ועל אחריותה הבלעדיים; למען הסר ספק, מובהר כי אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעסיק בין החברה לבין אפריקה השקעות ו/או מי מעובדיה, ואין בהוראות הסכם הניהול כדי לקשור בין מי מהם לבין החברה יחסי עובד-מעסיק, לכל דבר ועניין.

2.2.7.2 כמו כן, כי לאור האמור לעיל מוותרת אפריקה השקעות על כל טענות ו/או תביעות כלפי החברה, שעילתן ביחסי עובד-מעסיק ו/או בסיומם, והיא תהיה מנועה מהגשת כל תביעה שהיא כנגד החברה, שעילתה נובעת מיחסי עובד-מעסיק ו/או סיומם.

2.2.7.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אפריקה השקעות מצהירה ומתחייבת כי כל המיסים ו/או תשלומי החובה האחרים, החלים ו/או שיחולו, מעת לעת, על מי מעובדיה ו/או עליה, בגין ו/או בקשר עם מתן השירותים, מכוח הוראות ההסכם ו/או מכוח הוראות כל דין, וכן כל מס ו/או תשלום חובה כאמור המגיע על פי דין מהעובד ו/או מאפריקה השקעות - ישולמו על ידי אפריקה השקעות ו/או העובד, לפי העניין, ועל חשבונם.

2.2.8 מעמדה של החברה

2.2.8.1 מוסכם ומוצהר על ידי הצדדים להסכם זה, כי מעמדה של החברה כנותנת שירותי מחשוב לאפריקה השקעות הינו מעמד של קבלן עצמאי וכי כל הפעולות ו/או המחדלים, שיעשו על ידי

החברה ו/או עובדיה ו/או הפועלים מטעמה, יעשו או יחדלו על ידה כקבלן עצמאי, על סיכונה ועל אחריותה הבלעדיים; למען הסר ספק, מובהר כי אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעסיק בין אפריקה השקעות לבין החברה ו/או מי מעובדיה, ואין בהוראות הסכם זה כדי לקשור בין מי מהם לבין אפריקה השקעות יחסי עובד-מעסיק, לכל דבר ועניין.

2.2.8.2 כן מוסכם, כי לאור האמור לעיל מוותרת החברה על כל טענות ו/או תביעות כלפי אפריקה השקעות, שעילתן ביחסי עובד-מעסיק ו/או בסיומם, והיא תהיה מנועה מהגשת כל תביעה שהיא כנגד אפריקה השקעות, שעילתה נובעת מיחסי עובד-מעסיק ו/או סיומם.

2.2.8.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מצהירה ומתחייבת כי כל המיסים ו/או תשלומי החובה האחרים, החלים ו/או שיחולו, מעת לעת, על מי מעובדיה ו/או עליה, בגין ו/או בקשר עם מתן שירותי המחשוב, מכוח הוראות ההסכם ו/או מכוח הוראות כל דין, וכן כל מס ו/או תשלום חובה כאמור המגיע על פי דין מהעובד ו/או מהחברה - ישולמו על ידי החברה ו/או העובד, לפי העניין, ועל חשבונם.

3. שם בעל השליטה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות שלו עניין אישי בהחלטת

הסכם הניהול

בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, העשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול הינם, כדלקמן:

3.1 אפריקה השקעות, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, ב- 15,937,463 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה המהוות כ- 55.93% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.

3.2 בעל המניות העיקרי באפריקה השקעות הינו מר לב לבייב ותאגידיים בשליטתו, ממורנד בע"מ, ממורנד ניהול (1998) בע"מ וממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ. מר לבייב מחזיק (במישרין ובעקיפין) ב- 98,926,438.91 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 48.13% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, כדלקמן:

א. 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, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר לבייב (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

ב. 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, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

ג. 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, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);

ד. 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 במישרין על ידי מר לב לבייב.

3.3 כאמור בדיווחים המיידים של החברה, לתאריך הדוח מתנהלים הליכים לגיבושו של הסדר

חוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב שלה, לפיהן עשויה להשתנות השליטה בחברה, הן במישרין, והן בעקיפין, בדרך של שינוי השליטה באפריקה השקעות.

4. מהות העניין האישי

4.1. אפריקה השקעות עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, בהיותה צד להסכם הניהול וכן בהיותה בעלת השליטה בחברה, שהינה צד להסכם הניהול.

4.2. מר לב לבייב והתאגידים שבשליטתו כמפורט בסעיף 3 לעיל עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, מכוח אחזקותיהם באפריקה השקעות, אשר הינה בעלת עניין אישי בהחלטה כאמור בסעיף 3.1 לעיל.

5. הדרך שבה נקבעה התמורה

5.1. תמורת השירותים

5.1.1 תמורת השירותים על פי הסכם הניהול נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי אפריקה השקעות בשים לב, בין היתר, לקיטון המשמעותי שחל ברכיבי השירותים ובהיקפם (ביחס להסכם הניהול הקודם) וזאת בהתאם לעלות שבה נושאת אפריקה השקעות לצורך מתן שירותי מזכירות החברה על פי הסכם הניהול, מבלי להביא בחשבון את עלות התקורות שבהן נושאת אפריקה השקעות או חברה בת שלה בגין העסקת נותני השירותים לחברה.

5.1.2 בנוסף, תמורת השירותים על פי הסכם הניהול נקבעה בשים לב, לעלות האלטרנטיבית לחברה של השירותים, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה.

להערכת הנהלת החברה, העלות האלטרנטיבית לחברה בהעסקת עובדים ונושאי משרה במישרין, לצורך מתן השירותים שלא במסגרת הסכם הניהול, צפויה להיות גבוהה מהתמורה בגין רכיב זה על פי הסכם הניהול וזאת בנוסף על העלויות הנלוות הכרוכות באיתור, מינוי והכשרה של עובדים חדשים, וכן בשים לב לעובדה שמדובר על שירותים ניתנים בהיקף של חלקיות משרה על ידי מספר מצומצם של נותני שירותים, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלתם בהיקף הנחוץ לחברה, הואיל וסביר להניח, כי עובדים פוטנציאליים ראויים יחפצו לעבוד במשרה מלאה. הערכה זו נתמכת בבחינה השוואתית שבוצעה לבקשת הנהלת החברה על ידי חברת ייעוץ חיצונית - תבור כלכלה ופיננסים בע"מ, המתמחה, בין היתר, בייעוץ, ביצוע מחקרים והובלת תהליכים עבור חברות מובילות במשק (להלן: "הבחינה ההשוואתית"). הבחינה ההשוואתית הני"ל מצורפת כנספח א' לדוח זה.

5.1.3 בפני חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הוצגו נתונים בדבר היקף וסוגי השירותים שיינתנו במסגרת הסכם הניהול.

5.2. תמורת שירותי המחשוב

5.2.1 תמורת שירותי המחשוב על פי הסכם הניהול נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי אפריקה השקעות בשים לב, בין היתר, לעלויות שבהן נושאת החברה לצורך מתן שירותי המחשוב על פי הסכם הניהול, בתוספת עלות התקורות שבהן נושאת החברה בגין העסקת עובדיה המעניקים את שירותי המחשוב לאפריקה השקעות וכן בתוספת מרכיב של רווח נאות.

5.2.2 בפני חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הוצגו נתונים בדבר היקף וסוגי שירותי המחשוב שיינתנו במסגרת הסכם הניהול.

5.2.3 בשים לב לאמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, תמורת שירותי המחשוב הינה ראוייה וסבירה. הערכה זו נתמכת בבחינה ההשוואתית שבוצעה, לפיה סכום תמורת שירותי המחשוב עולה על העלות האלטרנטיבית בה הייתה נושאת אפריקה השקעות לצורך קבלת שירותים אלו מגורם חיצוני.

6. **פירוט עסקאות מסוגן של העסקאות או עסקאות דומות להן בין החברה לבין בעל השליטה**

במהלך השנתיים האחרונות

6.1 ביום 11.5.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה עם אפריקה השקעות בהסכם הניהול הקודם, לפיו העניקה אפריקה השקעות שירותי מנהל כללי בהיקף משרה של 25% וייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה בתמורה לסך של 178.75 אלפי ש"ח (צמוד למדד ינואר 2017), שירותי דירקטורים, וכן שירותי ביקורת פנים, מזכירות חברה, דוברות ויחסי ציבור, מערכות מידע, ייעוץ מס, שירותי גזברות והנהלת חשבונות, שירותי חשבות שכר ותפעול ותחזוקת משרדים בהיקף כולל של 8.15 משרות חודשיות ובתמורה לסך של 657.5 אלפי ש"ח (צמוד למדד ינואר 2017).

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 6.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038967). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.2 יצוין, כי ביום 26.9.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה עם אפריקה השקעות בתוספת להסכם הניהול הקודם אשר עניינו הארכת תוקפו של הסכם הניהול הקודם ב- 6 חודשים בתוקף מיום 1.7.2017, בתנאים המפורטים לעיל. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 21.8.2018 (מס' אסמכתא: 2017-01-084792). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.3 ביום 17.4.2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה עם אפריקה השקעות בהסכם הניהול הקודם, לפיו העניקה אפריקה השקעות שירותי מנהל כללי לקבוצת החברה בתמורה לסך של 139,500 אלפי ש"ח (צמוד למדד ינואר 2018), שירותי דירקטורים, וכן שירותי ביקורת פנים, מזכירות חברה, שירותי משי"א וחשבות שכר, תפעול ותחזוקת משרדים ותשתיות תקשורת, שירותי גזברות ושירותי מנהל חשבונות ראשי בהיקף כולל של 3.1 משרות חודשיות.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 6.4.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-038967). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

7. **תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון**

7.1 כאמור לעיל, התמורות על פי הסכם הניהול נקבעו במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי אפריקה השקעות, בשים לב, בין היתר, לעלויות שבהן נושאת אפריקה השקעות לצורך מתן השירותים על פי הסכם הניהול וכן לעלויות שבהן נושאת החברה לצורך מתן שירותי המחשוב על פי הסכם הניהול, בתוספת תקורות ושיעור רווח נאות בגין מתן שירותים אלו.

7.2 בנוסף, התמורה לאפריקה השקעות בגין מתן השירותים על פי הסכם הניהול נקבעה בשים לב, לעלות האלטרנטיבית לחברה של רכישת השירותים, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה,

- בין היתר, על בסיס הבחינה ההשוואתית³.
- 7.3 לצורך קביעת התמורה כאמור לעיל, נלקחו בחשבון הידע, הניסיון והכישורים של נותני השירותים מטעם אפריקה השקעות והתמקצעותם במתן השירותים.
- 7.4 הסכם הניהול יאפשר לחברה להמשיך וליהנות ממיטב זמנם, מרצם, כישוריהם וקשריהם של נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים באפריקה השקעות וזאת למטרת קידום ענייני החברה, לרבות על ידי מתן השירותים.
- 7.5 בתקופת הסכם הניהול הקודם (וכן במסגרת הסכם הניהול שקדם לו) סיפקה אפריקה השקעות לחברה שירותים בהיקף נרחב וככל שדרוש לחברה, לשביעות רצונה המלאה של החברה ובהתאם, מבקשת החברה להמשיך ולהנות ממקצועיותם של נותני השירותים לחברה, הגם שמדובר בהיקף מצומצם בלבד.
- 7.6 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו, כי התמורה לאפריקה השקעות על פי הסכם הניהול הינה סבירה והוגנת בהתייחס לשירותים הניתנים על ידי אפריקה השקעות לחברה, ולהיקף פעילותה של החברה.
- 7.7 לאור העובדה, כי השירותים ניתנים לחברה בהיקף של חלקיות משרה, בהתאם לצרכיה הייחודיים של החברה, ולאור העובדה שמדובר בשירותים הדורשים מידה של מומחיות ו/או יחסי אמון מיוחדת כמו גם רמת איכות שירותית ומקצועית, אשר אינן ניתנות לכימות, וזאת בשונה משירותים תפעוליים גרידא, לפיכך, ועדת הביקורת והדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי שירותי הניהול אינם מתאימים לקיום הליך תחרותי, וועדת הביקורת, הסתמכה על עבודת ההשוואה, כהליך אחר חלף הליך תחרותי.
- 7.8 עם זאת, בשים לב לכך שהתמורה לאפריקה השקעות על פי הסכם הניהול נקבעה בהתאם לעלות המעסיק של נותני השירותים המעניקים את השירותים לחברה (ללא תקורות), הרי שיש בכך להבטיח כי התמורה המשולמת הינה בתנאי שוק, קרי עלות העסקתם של עובדים בלתי קשורים.
- 7.9 יצוין, כי בשים לב להיקף החלקי של שירותי המחשוב הנצרכים על ידי החברה, הנהלת החברה הינה בדעה כי מתן שירותי מחשוב בהיקף של חלקיות המשרה לאפריקה השקעות על ידי עובדי המחשוב שלה (להלן: "עובדי המחשוב") מקטינה את העלויות הכרוכות בהעסקתם של עובדי המחשוב. זאת, בשים לב לכך שתמורת שירותי המחשוב כוללת הן את עלותם בפועל של עובדי המחשוב (בהתאם להיקף מתן שירותי המחשוב), הן את התקורות בהן נושאת החברה לצורך העסקת עובדי המחשוב וכן רכיב נוסף של רווח בגין מתן שירותים אלו.
- הערכה זו נתמכת גם היא בבחינה ההשוואתית שבוצעה, לפיה סכום תמורת שירותי המחשוב עולה על העלות האלטרנטיבית המקסימלית בה הייתה נושאת אפריקה השקעות לצורך קבלת שירותים אלו מגורם חיצוני, בכך יש להבטיח כי תמורת שירותי המחשוב המשולמת לחברה הינה בתנאים המיטיבים עמה.
- 7.10 בשים לב לאמור לעיל, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו, כי התמורה לחברה בגין שירותי המחשוב על פי הסכם הניהול הינה סבירה והוגנת.

³ מבדיקה שנערכה עם גורמי אפריקה השקעות, נמסר לחברה כי היקפי המשרה המצטברים (ביחס לכל אחת מהמשרות הרלוונטיות למתן השירותים לחברה) על פי כלל הסכמי הניהול הקיימים בקבוצת אפריקה השקעות אינם עולים על מספר העובדים המעורבים במתן השירותים.

7.11. לאור העובדה, כי שירותי המחשוב ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בהתאם לצרכיה של אפריקה השקעות בחלקיות משרה בלבד, ולאור העובדה שמדובר בשירותים הדורשים מידה של מומחיות ו/או יחסי אמון מיוחדת כמו גם רמת איכות שירותית ומקצועית, אשר אינן ניתנות לכימות, לפיכך, ועדת הביקורת והדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי שירותי המחשוב אינם מתאימים לקיום הליך תחרותי.

7.12. ההתקשרות בהסכם הניהול אינה כוללת "חלוקה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

7.13. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה והינה לטובת החברה.

8. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ודירקטוריון

8.1. בדיון בוועדת הביקורת מיום 10.2.2019 בעניין החלטת הסכם הניהול, השתתפו ה"ה: דני ברנשטיין, מיכל קמיר ולאה נס.

8.2. בדיון בדירקטוריון מיום 10.2.2019 בעניין החלטת הסכם הניהול, השתתפו ה"ה: דני ברנשטיין, מיכל קמיר ולאה נס.

9. שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי בהחלטה שעל סדר היום

ומהות עניין זה

9.1. החלטת הסכם הניהול

9.1.1. מר אבינדב גרינשפון, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, משמש כיו"ר דירקטוריון אפריקה השקעות, ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, מכח עניינה של אפריקה השקעות בהתקשרות כאמור, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

9.1.2. מר אברהם נובוגורוצקי, המכהן כדירקטור בחברה, משמש כמנכ"ל אפריקה השקעות, ולפיכך עשוי להיחשב בעל עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, מכח עניינה של אפריקה השקעות בהתקשרות כאמור, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10. אישורים הנדרשים או תנאים שנקבעו לביצוע ההתקשרות שעל סדר היום

10.1. החלטת הסכם הניהול, אושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10.2.2019 ועל ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מאותו היום.

10.2. החלטת הסכם הניהול, טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, כמפורט בסעיף 13 להלן.

11. סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנות בעלי שליטה, בתוך עשרים ואחד ימים מיום הגשת הדו"ח רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "הרשות"), להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות נושא הדו"ח, וכן להורות לחברה על תיקון הדו"ח. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה כאמור בתקנות בעלי שליטה. החברה תגיש תיקון על פי הוראה כאמור בדרך הקבועה בתקנות, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדו"ח מיידי על ההוראה.

12. הרוב הנדרש לאישור ההחלטה

הרוב הנדרש לצורך אישור ההחלטה בסעיף 1 לעיל, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

- 12.1. במנין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;
- 12.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 12.1 לעיל, לא יעלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

13. מקום כינוס האסיפה הכללית, מועדה, המועד לקביעת זכאותה והוראות נוספות בקשר עם

ההצבעה באסיפה הכללית

13.1. האסיפה הכללית תתכנס ביום ב', ה- 18 במרץ, 2019, בשעה 14:00 במשרדי החברה, ברח' דרך החורש 4, קרית סביונים, יהוד. מנין חוקי יתהווה כאשר יהיו נוכחים בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני (2) בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות ממספר המניות שהונפקו מאותו סוג. אם בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה לא יהיה נוכח מנין חוקי, תדחה האסיפה ליום ב', ה- 25 במרץ, 2019 ותתקיים באותו מקום ובאותה שעה. מנין חוקי לאסיפה נדחית כאמור יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או ע"י שלוח, לפחות שני (2) בעלי מניות שלהם עשרה אחוזים (10%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. המועד לקביעת הזכאות של בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, הינו ביום ב', ה- 18 בפברואר 2019 (להלן: "**המועד הקובע**"). בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית, בעצמו או באמצעות מיופה כח להצבעה. כמו כן, רשאי בעל מניות להצביע באסיפה הכללית באמצעות כתב הצבעה, כמפורט בסעיף 13.6 להלן: "**כתב הצבעה**").

13.2. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה, בעצמו או באמצעות מיופה כח להצבעה.

13.3. המסמך הממנה מיופה כח להצבעה (להלן: "**כתב מינוי**") וכן ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי (אם ישנו), או העתק ממנו מאושר להנחת דעת החברה, ייערך וייחתם על ידי הממנה או ע"י מיופה כוחו המוסמך לכך בכתב ואם הממנה הוא תאגיד, ייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. כתב המינוי יופקד במשרדי החברה לא יאוחר מ- 48 שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין. כמו כן, בעל מניות רשאי להצביע באסיפה, כל הנוגע להחלטה המפורטת בסעיף 1.1 לעיל, באמצעות כתב הצבעה, כמפורט להלן.

13.4. בנוסף, בעל מניות לא רשום (דהיינו, מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים) (להלן: "**בעל מניות לא רשום**") זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית (להלן: "**מערכת הצבעה אלקטרונית**") עד 6 שעות לפני מועד האסיפה.

13.5. בעל מניות לא רשום רשאי, בכל עת, להודיע בכתב לחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניות כי הוא אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית (כפי שנקבעה במועד הקובע). עשה כן, לא יעביר חבר הבורסה מידע לגביו בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעת עמדה), התשס"ו-2005, כל עוד לא קיבל

- הוראה אחרת מבעל המניות הלא רשום. הוראות בעלי מניות כאמור יועברו לחבר הבורסה לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, וזאת לגבי חשבון ניירות הערך ולא לגבי ניירות ערך מסוימים המוחזקים בחשבון.
- 13.6. עם הכניסה למערכת ההצבעה האלקטרונית, יוכל בעל המניות להצביע ביחס לנושא שעל סדר יומה של האסיפה. לחלופין, בעל מניות יוכל לבקש כי פרטיו יועברו באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לחברה לצורך הוכחת בעלות בניירות הערך כמפורט בסעיף 13.11 להלן, ללא ציון אופן הצבעתו, על מנת שיוכל להצביע פיזית באסיפה וללא צורך בהצגת אישור בעלות.
- 13.7. כתובת האתרים של רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שבהם ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, הינם, כדלקמן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il/> (להלן: "אתר ההפצה"); אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: <http://maya.tase.co.il/>.
- 13.8. בעל מניות זכאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעת העמדה.
- 13.9. חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, ללא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהודיע שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד.
- 13.10. בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אצל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.
- 13.11. בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.
- 13.12. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום, רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.
- 13.13. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לפי סעיף 177(2) לחוק החברות (דהיינו, מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות), רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.
- 13.14. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצ"ב לדו"ח עסקה זה. את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו (להלן: "המסמכים המצורפים"), כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה עד 72 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי החברה.
- 13.15. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה, הינו עד 10 ימים לאחר המועד הקובע.
- 13.16. המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה: עד 5 ימים לפני מועד האסיפה.

14. פרטים על נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה

עו"ד עפר ינקוביץ, ועו"ד ערן פודם, וקסלר, ברגמן ושות', רח' יהודה הלוי 23, תל אביב, טל: 03-5119393, פקס: 03-5119394.

15. הוספת נושא לסדר היום

לאחר פרסום דוח זימון האסיפה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא/ים לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, וניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה שבאתר ההפצה. בעל מניה אחד או יותר המחזיק מניות המהוות 1% לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה, רשאי לבקש מהדירקטוריון, עד 7 ימים לאחר זימון האסיפה, לכלול נושא בסדר היום של האסיפה ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית. מצא הדירקטוריון כי נושא שהתבקש לכלול בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תכין החברה סדר יום מעודכן וכתב הצבעה מתוקן, ככל שיידרש, ותפרסם אותם לא יאוחר מ- 7 ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה להכללת נושא נוסף על סדר היום, כאמור לעיל. מובהר, כי ככל שהחברה תפרסם סדר יום מעודכן, אין בפרסום סדר היום המעודכן כדי לשנות את המועד הקובע כפי שנקבע בדוח זימון האסיפה.

16. עיון במסמכים

ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטה המוצעת, בדוח זימון זה, במשרדי החברה, בדרך החורש 4 קרית סביונים, יהוד, טלפון: 03-5393586, בשעות העבודה המקובלות וזאת עד למועד האסיפה.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל נכסים בע"מ

נחתם על ידי: ערן פורם, מזכיר החברה