

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

21 באוגוסט 2019

הבורסה לני"ע בתל-אביב בע"מ
רח' אחד העם 54
תל-אביב 65202

לכבוד:
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים 95464

א.ג.נ,

הנדון: דוח מיידי בדבר עדכון ההצעה לרכישת מניות אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-085879) (להלן: "הדיווח הקודם") בדבר הגשת הצעה לרכישת חברת אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל"), אשר הוגשה לאפריקה ישראל, לנציגות ולנאמנים לאגרות החוב (סדרות כו', כז' ו-כח') של אפריקה ישראל (להלן: "אגרות החוב של אפריקה") לביצוע הסדר (להלן: "ההצעה"), לפיה תרכוש החברה 100% ממניות אפריקה ישראל, מתכבדת החברה לדווח כי בעקבות משאים ומתנים שניהלה החברה עם הנציגות והנאמנים לאגרות החוב של אפריקה, תוקנה ההצעה.

להלן עיקרי השינויים שבוצעו לעומת הדיווח הקודם:

(1) חלף הקצאת מניות החברה (כמתואר בסעיף (2) בדיווח הקודם) נקבע מנגנון לפיו בתוך 14 ימים ממועד הביצוע (כהגדרתו בדיווח הקודם) תקצה החברה למחזיקי אגרות החוב הזכאים מניות של החברה ו/או תעביר להם מניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים"), והכל בהתאם לאחת החלופות המתוארות להלן:

א) העברה לידי מחזיקי אגרות החוב הזכאים, של 1,833,313 מניות של אפריקה מגורים המוחזקות על ידי דניה סיבוס בע"מ, אשר יהוו כ- 14.5% מההון המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (לרבות בדילול מלא) (להלן: "מניות אפריקה מגורים"), בתוספת סכום השווה לסכום כל דיבידנד אשר אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון אפריקה מגורים (בין אם חולק ובין אם טרם חולק) בגין החל ממועד אישור המתווה ועד למועד הביצוע, אשר יועברו לחשבון בנק על שם הנאמנים; או

ב) הקצאה של 1,791,841 מניות רגילות של החברה, אשר יהוו כ- 9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה (בדילול מלא), בתוספת סכום השווה לסכום כל דיבידנד אשר אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה (בין אם חולק ובין אם טרם חולק) בגין החל ממועד אישור המתווה ועד למועד הביצוע, אשר יועברו לחשבון בנק על שם הנאמנים; או

ג) חלופה משולבת במסגרתה יוקצו למחזיקי אגרות החוב הזכאים מחצית מניות החברה המוקצות (קרי, 895,921 מניות של החברה) ויועברו להם מחצית מניות אפריקה מגורים (קרי, סה"כ – 916,657 מניות של אפריקה מגורים), בתוספת סכום השווה לסכום כל דיבידנד אשר אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה ו/או

דירקטוריון אפריקה מגורים (בין אם חולק ובין אם טרם חולק) בגינן החל ממועד אישור המתווה ועד למועד הביצוע, אשר יועברו לחשבון בנק על שם הנאמנים.

ככל שחרף האמור לעיל לא תתאפשר העברת מניות אפריקה מגורים למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף זה, אזי יראו זאת כאילו בחרו מחזיקי אגרות החוב שבחלופה ב) לעיל, והחברה תהיה מחויבת להקצות למחזיקים את מניות החברה המוקצות במסגרת ההסדר.

(2) מנגנון השתתפות בתמורת מכירת קרקעות סביון (כהגדרתו בסעיף (4) לדיווח הקודם) בוטל, ונקבע כי החברה תקצה אגרות החוב (סדרה ח') של החברה (בדרך של הרחבת סדרה), למחזיקי אגרות החוב של אפריקה ישראל, בשווי של כ- 175,000,000 מיליון ש"ח (בהתאם לערך אגרות החוב (סדרה ח') ביום המסחר שקדם למועד הגשת ההצעה, קרי: יום 15.8.2019), חלף הקצאה של אגרות החוב האמורות בשווי של 95 מיליון ש"ח (כמפורט בסעיף (3) לדיווח הקודם).

מובהר כי אין וודאות לכך שההצעה תתקבל, וככל שתתקבל, שיתקיימו התנאים המתלים הדרושים לצורך השלמת ההסדר על פי ההצעה. החברה תשוב ותדווח כנדרש על פי דין.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י נורית טואיטו, משנה למנכ"ל