

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

02 בספטמבר 2019

הבורסה לני"ע בתל-אביב בע"מ
רח' אחוזת בית 2
תל-אביב 6525216

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים 95464

א.ג.ג,

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

בהמשך לדיווחי החברה מיום 11 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083167), מיום 18 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-085879) (להלן: "הדיווח הראשון"), מיום 21 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-087154) (להלן: "הדיווח המעודכן") ומיום 26 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-088474), 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" ו-"ההסדר", בהתאמה), לפיה תרכוש החברה 100% ממניות אפריקה ישראל, מתכבדת החברה לדווח כי תוקנה ההצעה פעם נוספת. להלן עיקרי השינויים שבוצעו לעומת הנוסחים שפורסמו על ידי החברה:

(1) רכיב המזומן גדל כך שבמועד הביצוע (כהגדרתו בדיווח הראשון) תפקיד החברה בקופת אפריקה ישראל סך מזומן של 147.5 מיליון ש"ח. בנוסף, בתוך 60 ימים ממועד הביצוע, תפקיד החברה בקופת אפריקה ישראל סך מזומן של 212.5 מיליון ש"ח. כלומר, סה"כ רכיב המזומן גדל ב-25 מיליון ש"ח לסך של 360 מיליון ש"ח.

(2) החברה תקצה אגרות החוב (סדרה ח') של החברה (בדרך של הרחבת סדרה), למחזיקי אגרות החוב של אפריקה ישראל, בשווי של כ- 200,000,000 מיליון ש"ח (בהתאם לערך אגרות החוב (סדרה ח') ביום המסחר שקדם למועד הגשת ההצעה, קרי: יום 15.8.2019),¹ חלף הקצאה של אגרות החוב האמורות בשווי של 175,000,000 מיליון ש"ח (כמפורט בסעיף (2) לדיווח המעודכן).

(3) עדכון סעיף התנאים המתלים להשלמת ההסדר:

א. לעניין אישור רשות התחרות נקבע כי ככל שיתקבל אישור הממונה על התחרות ואישור זה יהיה מותנה בתנאי ביצוע כלשהם, אזי יראו אישור זה כאילו התקבל.

ב. הארכת התקופה להשלמת התנאים המתלים:

מועד השלמת ההסדר הינו המועד בו נתקבל האישור האחרון מבין התנאים המתלים, ובלבד שיתקבל לפני ה-15 באוקטובר 2019. לא התקיימו התנאים המתלים עד ליום זה, תוארך התקופה ב-30 ימים נוספים (להלן: "המועד האחרון"). לא התמלאו

¹ סה"כ 186,898,421 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה (חלף סך של 163,536,118 ש"ח ע.ג.).

התנאים המתלים גם בתום תקופה זו, תהיה לחברה הזכות על פי שיקול דעתה המוחלט להאריך את התקופה ב- 45 ימים נוספים (זאת חלף הארכה ב- 30 ימים). כמו כן, נוספה קביעה לפיה ככל שההסדר לא הושלם עד למועד האחרון אך ורק כתוצאה מכך שלא התקבל אישור הממונה על תחרות כאמור בסעיף א. לעיל, אזי למחזיקי אגרות החוב הזכאים תעמוד הזכות לדחות את המועד האחרון בעוד 45 ימים נוספים. החברה הסכימה כי במקרה כאמור היא לא תתערב ולא תתנגד להחלטה של דניה סיבוס בע"מ לבצע חלוקה של עד 50% מהרווח הנקי שלה לרבעון השלישי של שנת 2019 (אך לא יותר מ- 7,500,000 ש"ח) לאפריקה ישראל טרם השלמת ההסדר ולהעברת מלוא סכום התשלום הנוסף כאמור לידי מחזיקי אגרות החוב הזכאים במועד הביצוע כתמורה נוספת.

(4) נוסף סעיף אשר קובע כי בכפוף להוראות כל דין ולקבלת האישורים הנדרשים לכך במוסדות אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים"), בכוונת החברה לאמץ, בסמוך לאחר מועד השלמת ההסדר, הסדר תיחום פעילות, במסגרתו תינתן עדיפות לאפריקה מגורים בביצוע פעילויות מסוימות באזורים בהם קיימת לה פעילות עודפת (כפי שתוגדר), וזאת בנוסח ובתנאים כמקובל להסדרים מסוג זה בחברות דומות.

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