

13 מאי 2019  
ח' אייר תשע"ט

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
כנפי נשרים 22  
ירושלים

א.ג.נ.

באמצעות המגנ"א (לא פומבי)

**הנדון: השלמת נתונים – פניה מקדמית בנושא הטיפול החשבונאי בהשקעה של "מגה אור החזקות בע"מ" ("החברה") בע"מ במניות חברת "אפריקה ישראל נכסים בע"מ" (אפריקה נכסים)**

בהמשך למפורט בפניה המקדמית בנושא שבנדון (להלן: "הפניה המקדמית") ובהמשך לשיחה הטלפונית שקוימה לבקשתכם ביום 12 במאי 2019 (בהשתתפות נציגים מטעם החברה, עורכי הדין של החברה, נציגים מטעם משרד רו"ח המבקר של החברה ונציגים מטעם רשות ניירות ערך (להלן: "השיחה הטלפונית") בהתייחס לנושא שבנדון, הרינו להעלות על הכתב את עמדת החברה ביחס לסוגיות שעלו במהלך השיחה הטלפונית, וכמפורט להלן:

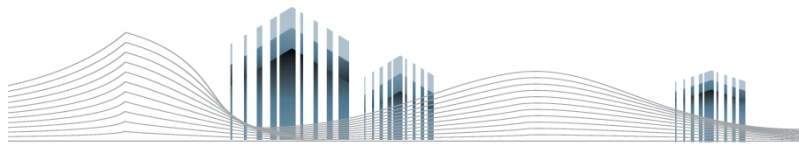
**רקע לעסקת רכישת המניות**

במהלך חודש ינואר 2019 לערך, בית ההשקעות פועלים אי.בי.אי – חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "פועלים IBI") פנה למר צחי נחמיאס – בעל השליטה בחברה הכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (להלן: "מר נחמיאס") בהצעה כי החברה תצטרף לקבוצת משקיעים מוסדיים או מסווגים, בלתי קשורים לחברה, אשר יגישו הצעה מחייבת ובלתי חוזרת לרכישת מניות קיימות של אפריקה נכסים, כפי המתוארת בדיווח המיידני של החברה מיום 15 בפברואר, 2019 (מס' אסמכתא 01-013558-2019) (להלן: "ההצעה").

עם קבלת הפניה הנ"ל מפועלים IBI, החברה בחנה אפשרות לרכוש סך מניות גדול מזה שנרכש על ידה בפועל, בד בבד פנה מר נחמיאס לחברת ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג") לקבוצת המשקיעים. לאחר בחינת מתווה העסקה שבנדון ובהתחשב בתנאי ההצעה (כמפורט לעיל, רכישה במזומן), החליט דירקטוריון החברה כי חלקה של החברה בהצעה יסתכם לרכישת מניות המהוות סך של 13% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה נכסים) תמורת סכום כולל במזומן של כ- 318 מ"ש.ח. עקב פנייתו של מר נחמיאס לביג, הצטרפה חברת ביג לקבוצת המשקיעים וכידוע, רכשה בפועל סך מניות זהה לזה של החברה בתמורה זהה לזו ששולמה ע"י החברה.

יודגש, כי פניית פועלים IBI בוצעה באופן ישיר למר נחמיאס, מתוך היכרות של המשקיעים המוסדיים את ניסיונו של מר צחי נחמיאס כ"שחקן מרכזי" בעולם הנדל"ן הישראלי ומתוך הכרה בהישגיו ובמסוגלות של מר נחמיאס ושל החברה לגבש קבוצת משקיעים בטווח זמן קצר שתקדם את מהלך ההצעה ורכישת המניות, ומתוך הבנה כי מעורבותם של מר נחמיאס ושל החברה בעסקה תשרת את טובת אפריקה נכסים ואת קבוצת המשקיעים גם לאחר רכישת המניות.

באופן מעשי, המשקיעים המוסדיים יכלו להתגבש כקבוצה של משקיעים מוסדיים בלבד ולא להסכים לצירוף החברה אל קבוצת המציעים. להערכת החברה מעורבות מר נחמיאס, שהינו כאמור, בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה, היוותה גורם משמעותי בהחלטת המשקיעים המוסדיים להיכנס לעסקת הרכישה יחד עם



החברה, שידועה כחברת נדל"ן יזמית, ומתוך הבנה שהחברה תביא איתה ידע וערך מוסף מעצם היותה חברת נדל"ן, ותהיה אקטיבית בניהול אפריקה נכסים ובעלת השפעה משמעותית בחברה הנרכשת.

### **מהותיות העסקה בהיבט של החברה לעומת אי מהותיות העסקה בהיבט המשקיעים המוסדיים**

לא ניתן להתעלם מכך, כי היקף העסקה שבנדון, כפי הידוע והמפורט לעיל, סך של כ- 318 משי"ח (המהווה שיעור של כ-10% מסך מאזן החברה) הינו מהותי לחברה. זאת, בניגוד להיקף ההשקעה הנדרש מהמשקיעים המסווגים, אשר מהווה סכום שאינו מהותי עבורם כלל ובוודאי שאינו מהווה צעד חריג בהיבט ההשקעות של הגופים המוסדיים.

מהותיות העסקה מבחינת היקפה ואופייה מעידה לכשעצמה על ראיית החברה את העסקה כעסקה אסטרטגית עבורה אשר חורגת מסדר יומה הרגיל ואשר תאפשר לה לפעול להשבחה והתייעלות החברה הנרכשת בין היתר על דרך של מעורבות משמעותית בהתוויית האסטרטגיה של אפריקה נכסים והוצאתה לפועל.

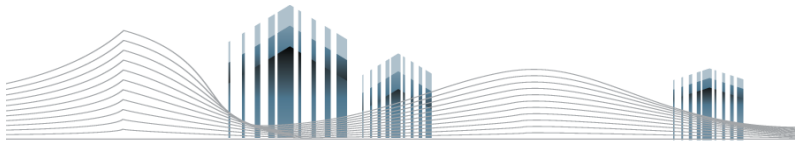
### **מינוי צחי נחמיאס כדירקטור בדירקטוריון אפריקה נכסים**

אינדיקציה נוספת ממנה ניתן ללמוד על ההשפעה המהותית של החברה על אפריקה נכסים הלך הרוח ומהלך הדברים, היא עצם העובדה כי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית והמיוחדת של אפריקה נכסים שהתקיימה ביום 30 באפריל, 2019 (להלן: "האסיפה הכללית") מונו שלושה דירקטורים חדשים לדירקטוריון אפריקה נכסים: (א) מר נחמיאס; (ב) מר איתן בר זאב המכהן כמנכ"ל ודירקטור בביג; (ג) רחל לוי – התמנתה כדח"צית מטעם הגופים המוסדיים שהשתתפו בהצעה.

נוכח העובדה כי דירקטור אחד מטעם אפריקה השקעות ישראל בע"מ סיים את כהונתו, הרי שלמעשה לחברה נציג אחד מתוך שבעה חברי דירקטוריון אפריקה נכסים. קרי, ייצוג של 14.2% בדירקטוריון אפריקה נכסים המהווה ייצוג משמעותי אשר עולה על שיעור ההחזקה היחסי של החברה במניות אפריקה נכסים.

יודגש, כי מטעם כלל המשקיעים המוסדיים מונה דירקטור **אחד בלבד**. אילו היה למשקיעים המוסדיים רצון להיות מעורבים יותר בניהול היומיומי של החברה, היו מציעים דירקטורים נוספים מטעמם ובוודאי שלא היו מצביעים כפי שהצביעו במסגרת האסיפה הכללית. בנוסף לכך, ובהתייחס לעובדה שהגורם שנבחר לכהן כיו"ר דירקטוריון אפריקה נכסים הוא מר איתן בר זאב ולא הגב' רחל לוי. עובדה זו מהווה אינדיקטור נוסף לכך שהגורמים המוסדיים לא מעוניינים להיות מעורבים בניהול אפריקה נכסים (זאת, מאחר שכפי שצוין בפניה המקדמית, בהתאם לתקנון אפריקה נכסים לכל דירקטור יש קול אחד. החלטות בדירקטוריון מתקבלות ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, ובמקרה בו הקולות שקולים יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול נוסף, ככל שיבחר להשתמש בו).

יודגש, כי מינוי של מר נחמיאס אושר בשיעורי הצבעה בעד המינוי בשיעור של כ-98% מהמצביעים באסיפה הכללית וע"י כלל המשקיעים המוסדיים, דבר המהווה הבעת אמון חד משמעית מצד בעלי המניות ומצד המשקיעים המוסדיים בפרט, ואף מעבר לכך, להערכת החברה הצבעתם של המשקיעים המוסדיים מוכיחה בצורה בלתי מבוטלת, את רצונם של המשקיעים המוסדיים ליתן למר נחמיאס להכווין ולהשפיע על פעילות אפריקה נכסים. כפועל יוצא ממינויו של מר נחמיאס כחבר דירקטוריון אפריקה נכסים, נפתחה דלת נוספת בפני החברה, והיא השתתפותה גם בוועדות החברה השונות. לראיה, עוד בישיבת הדירקטוריון הראשונה שהתקיימה לאחר מינויו של מר נחמיאס כדירקטור באפריקה נכסים, הוחלט על הקמתה של ועדת השקעות של אפריקה נכסים, וכחלק מחברי ועדה זו, הוחלט על מינויו של מר נחמיאס, מה שמחזק את מעמדו ואמונו בפני יתר חברי דירקטוריון אפריקה ישראל נכסים ובוודאי את יכולת השפעתו על לקיחת החלטות מהותיות בחברה.



לאור האמור לעיל, לעמדת החברה השפעת החברה הינה מהותית ומיידית, וכבר בעת הזאת, מר נחמיאס פעיל ומעורב, בתמיכת המשקיעים המוסדיים, בניהול וקביעת האסטרטגיה של אפריקה נכסים והוצאתה לפועל.

## **השקעה באפריקה נכסים כהשקעה אסטרטגית**

החברה רואה בהשקעתה באפריקה נכסים השקעה אסטרטגית, וכבר לאחר מינויו של מר נחמיאס כדירקטור באפריקה נכסים הפכה למעורבת בהתוויית פעילותה של אפריקה נכסים והוצאתה לפועל.

אנו עומדים לרשותכם למתן הסברים נוספים, ככל שיידרשו.

**בכבוד רב,**

**מגה אור החזקות בע"מ**

ע"י צחי נחמיאס, יו"ר הדירקטוריון  
ואיתמר יהודה רגב, מנכ"ל

העתקים:

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רו"ח  
מ.פירון ושות', משרד עורכי דין