

שופרסל בע"מ (החברה")

26 באפריל 2018

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

ג.א.ג,

הנדון: דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ("הדוח")

בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 ("תקנות בעלי שליטה") ולתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מודיעה בזאת החברה על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תיערך ביום ג', 5 ביוני 2018, בשעה 13:30, במשרדי החברה, רחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון ("האסיפה" או "האסיפה הכללית"), לשם דיון וקבלת ההחלטה שעל סדר היום, כמפורט להלן:

1. הנושא שעל סדר היום ונוסח ההחלטה המוצעת

הנושא שעל סדר היום האסיפה הכללית הינו אישור התקשרות שופרסל נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("שופרסל נדל"ן") בהסכם קומבינציה והסכם שיתוף ועסקה משותפת עם חברת גבי-ם לקרקעות בע"מ ("היזם"), חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה, על-פיו שופרסל נדל"ן שהינה הבעלים של מקרקעין ברחוב זרחין ברעננה בשטח של כ-8,813 מ"ר¹ ("המקרקעין") תמכור ליזם 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין, תמורת בנייה על המקרקעין של פרויקט שיוקם על-ידי היזם בשני שלבים הכולל, בין היתר: (א) חניון ובו 1,000 מקומות חנייה² וכן שטחי אחסנה בהיקפים שיסוכמו בין הצדדים ושטחי שירות, וכן (ב) שטח מסחרי המנצל את מלוא שטחי המסחר המותרים, ומעליו עד 2 (שני) בניינים למשרדים, בשטח בנייה כולל (מסחרי ומשרדים) של כ-41,000 מ"ר (שטח עילי כולל שטחי שירות) ("הפרויקט") ("העסקה" או "עסקת הקומבינציה"). עם השלמת הפרויקט יהיו שופרסל נדל"ן והיזם בעלי הזכויות במושע בפרויקט בהתאם ליחס הקומבינציה - 30.5% לשופרסל נדל"ן ("חלק הבעלים"), ו-69.5% ליזם ("חלק היזם"). במסגרת זו יתקשרו הצדדים, בין היתר, בהסכם קומבינציה ובהסכם שיתוף ועסקה משותפת אשר עיקריהם מפורטים בסעיף 3 לדוח.

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר את התקשרות שופרסל נדל"ן בעסקת הקומבינציה עם היזם, ובכלל זה לאשר את התקשרות שופרסל נדל"ן עם היזם בהסכם קומבינציה ובהסכם שיתוף ועסקה משותפת ולעשות את כל הפעולות הנדרשות בהקשר זה, והכל כמפורט בדוח".

2. המקרקעין

המקרקעין הינם קרקע בשטח של 8,813 מ"ר³ ברחוב זרחין ברעננה, בבעלות מלאה של שופרסל נדל"ן. המקרקעין נרכשו בחודש אפריל 2011 בעלות של כ-35 מיליון ש"ח. המקרקעין רשומים בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בשווי של כ-62.27 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי היטל השבחה בסכום של כ-32.75 מיליון ש"ח).

לרקע להתקשרות בין הבעלים ובין היזם ראה סעיף 4 לדוח.

¹ הנתון הינו השטח בפועל, לאחר הפקעה של חלק מהשטח שבוצעה בעבר.

² יצוין, כי מספר מקומות החנייה הסופי ייקבע בהתאם לדרישת הרשויות. בהסכם הקומבינציה נקבע מנגנון לפיצוי כספי במקרה של שינוי בכמות החניות שניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט.

³ ראה הערת שוליים מס' 1 לעיל.

הסכם הקומבינציה והסכם השיתוף ועסקה משותפת

.3

להלן עיקרי הסכם הקומבינציה והסכם השיתוף ועסקה משותפת שבין שופרסל נדל"ן ובין היזם:

3.1 הסכם הקומבינציה:

3.1.1 ביום 26 באפריל 2018, התקשרה שופרסל נדל"ן עם היזם בהסכם קומבינציה, לפיו תמכור שופרסל נדל"ן ליזם 69.5% מזכויות הבעלות במקרקעין, בתמורה לקבלת שירותי בנייה מהיזם לצורך הקמת הפרויקט על המקרקעין, ובכלל זה חלקה של שופרסל נדל"ן בפרויקט, ובאופן שעם השלמת הפרויקט יהיו שופרסל נדל"ן והיזם בעלי הזכויות במושע בפרויקט בהתאם ליחס קומבינציה של: 30.5% לשופרסל נדל"ן, ו- 69.5% ליזם ("יחס הקומבינציה"). לפרטים אודות הפרויקט והמקרקעין ראה סעיפים 1 ו-2 לעיל, בהתאמה.

3.1.2 במסגרת הסכם הקומבינציה נקבע, כי היזם יקים על המקרקעין את הפרויקט ב-2 שלבים: בשלב הראשון, יוקם החניון בשלמותו, מלוא שטחי המסחר וכן כ-50% מהשטחים הנוספים המותרים לבניה בפרויקט בהתאם להוראות התב"ע ("שלב א' של הפרויקט"); בשלב השני, יוקמו יתר הזכויות בפרויקט ("שלב ב' של הפרויקט")⁴.

3.1.3 כניסתו לתוקף של הסכם הקומבינציה ומימוש עסקת הקומבינציה כפופים להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן, בתוך 24 חודשים ממועד התקשרות הצדדים בהסכם הקומבינציה: (1) אישור עסקת הקומבינציה באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (נשוא דוח זה) ושל היזם; וכן (2) מתן תוקף לתב"ע המפורטת (כהגדרתה בהסכם הקומבינציה) ("המועד האחרון לקיום התנאים המתלים" ו-"התנאים המתלים", לפי העניין).

הצדדים רשאים בהסכמה להאריך את המועד האחרון לקיום התנאים המתלים⁵. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים (וככל שלא הוארך המועד כאמור על-ידי הצדדים), יתבטל הסכם הקומבינציה.

3.1.4 הצדדים יפעלו במשותף, באמצעות אדריכל ובהובלת היזם, בהכנת התב"ע המפורטת ביחס לפרויקט לצורך הגשתה. החל ממועד חתימת הסכם הקומבינציה, כל ההוצאות הכרוכות בהליכי התכנון ואישור התב"ע המפורטת, ובכלל זה עלות שכר אדריכל, מתכננים ויועצים, יחולו על היזם, למעט תשלומים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם הקומבינציה אשר יחולו על שופרסל נדל"ן.

3.1.5 הבקשה להיתר הבניה הראשון תוגש על-ידי היזם לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד אישור ומתן תוקף לתב"ע המפורטת, והיתר הבניה הראשון בפרויקט יתקבל בתוך 12 חודשים מאישור התב"ע המפורטת ("מועד אישור התב"ע").

על אף האמור לעיל, ככל שלא יתקבל היתר הבניה בתוך 18 חודשים ממועד אישור התב"ע המפורטת ("מועד קבלת היתר הבניה"), רשאית שופרסל נדל"ן להאריך את המועד כאמור בתקופה נוספת של עד 6 חודשים נוספים. ככל שבחרה שופרסל נדל"ן שלא להאריך את המועד כאמור, רשאית שופרסל נדל"ן לבטל את הסכם הקומבינציה. ככל שבחרה שופרסל נדל"ן להאריך את מועד קבלת היתר הבניה בתקופה הנוספת, ולא הוצא היתר הבניה אף לאחר חלוף התקופה הנוספת, רשאי כל

⁴ יצוין, כי על-פי הסכם הקומבינציה, רשאי היזם להקים את הפרויקט בשלב אחד. בהתאם לכך, נדרש היזם להודיע לשופרסל נדל"ן אם יבוצע הפרויקט בשני שלבים או בשלב אחד קודם להוצאת היתר הבניה הראשון בפרויקט.

⁵ ככל שיוסכם בין הצדדים להאריך את המועד האחרון לתנאים המתלים או מועד אחר כאמור בהסכם הקומבינציה, תובא ההחלטה לאישור ועדת הביקורת ולא יידרש אישור נוסף של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

צד להסכם להודיע למשנהו על סיום ההתקשרות.⁶

- 3.1.6 ביצוע העבודות בפרויקט יחל בתוך 60 ימים מיום קבלת היתר הבניה לשלב הרלוונטי בפרויקט ("מועד תחילת הבנייה"). בנוסף, שופרסל נדל"ן תמסור את החזקה במקרקעין לזים, כבר רשות, בתוך 7 ימים לאחר קבלת העתק היתר הבניה הראשון.
- 3.1.7 היזם יישא בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בביצוע העבודות בפרויקט, ברמת מעטפת עד קבלת טופס 4 בהתאם להיתר שיתקבל ולמפרט הטכני שצורף להסכם הקומבינציה.
- 3.1.8 היזם יממן את עלויות בניית הפרויקט מהונו העצמי, ואולם היזם יהא רשאי להודיע לשופרסל נדל"ן עד למועד קבלת היתר הבנייה הראשון כי הוא מבקש לממן את ביצוע התחייבויותיו על-פי ההסכם באמצעות ליווי פיננסי, שייבחר על-ידי היזם, בשיטת מימון פרויקט סגור.⁷
- 3.1.9 על-פי הסכם הקומבינציה, התחייב היזם⁸: (א) להשלים את ביצוע העבודות בשלב א' של הפרויקט ולמסור את החזקה בחלק היחסי של שופרסל נדל"ן (במושע), בהתאם ליחס הקומבינציה, מכל השטחים שייבנו במסגרת הפרויקט בשלב א' של הפרויקט, לשופרסל נדל"ן, לא יאוחר מחלוף 42 חודשים ממועד תחילת הבניה של שלב א' של הפרויקט; וכן (ב) להשלים את ביצוע העבודות בשלב ב' של הפרויקט ולמסור את החזקה בחלק הבעלים בשלב ב' של הפרויקט, לשופרסל נדל"ן, לא יאוחר מחלוף 30 חודשים ממועד תחילת הבניה של שלב ב' של הפרויקט.⁹
- 3.1.10 בין הצדדים הוסכם, כי בכל הנוגע לנושאי בדק ואחריות, ייחשב היזם כ"מוכר" ושופרסל נדל"ן כ"קונה", כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק המכר"). היזם יהא אחראי באופן בלעדי לתקן כל פגם או קלקול שיתגלה בפרויקט וזאת בהתאם להוראות חוק המכר, ולמשך כל תקופות הבדק והאחריות הנקובות בחוק המכר, כאשר תקופות אלה תחלנה החל ממועד המסירה של כל שלב בפרויקט בנפרד.
- 3.1.11 היזם יעמיד לזכות שופרסל נדל"ן ערבות בנקאית אוטונומית (צמודה למדד תשומות הבנייה) בסך של 20 מיליוני ש"ח ("הערבות הבנקאית"). בנוסף, החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לזים (כאמור בסעיף 3.1.6 לעיל) תוגדל הערבות הבנקאית לסך של 50 מיליוני ש"ח. עם מסירת שלב א' של הפרויקט לשופרסל נדל"ן וקבלת טופס 4 תקטן הערבות לסך של 30 מיליוני ש"ח.¹⁰
- 3.1.12 בנוסף, יעמיד היזם לרשות שופרסל נדל"ן, במועד המסירה של כל שלב משלבי הפרויקט, ערבות בדק שתוקפה יהא לכל הפחות 12 חודשים ממועד המסירה של השלב הרלוונטי, וזאת בשיעור השווה לערבות הבדק אותה יקבל היזם במסגרת ההסכם עם הקבלן הראשי ובכל מקרה לא פחות מ-5% מעלות הביצוע של אותו השלב.

⁶ ככל שיבחר היזם לבצע את הפרויקט בשני שלבים, יגיש היזם את הבקשה להיתר בנייה לבניית שלב ב' של הפרויקט בסמוך לאחר חתימת הסכמי שכירות ביחס ל-75% לפחות משטחי המסחר ושטחי המשרדים בשלב א' של הפרויקט (לא כולל החניון). קבלת היתר הבנייה לשלב ב' של הפרויקט תהא בתוך 6 חודשים לאחר הגשת הבקשה לוועדה המקומית.

⁷ הסכם הקומבינציה קובע בהקשר זה כי במקרה כאמור תיחתם בין הצדדים תוספת להסכם אשר תעגן הוראות מקובלות בהסכמי ליווי מסוג זה, אשר עיקריהן פורטו בהסכם הקומבינציה.

⁸ בהסכם נקבעו הוראות לגבי חריגות מתקופות הזמן כאמור שנקבעו להשלמת העבודות שלא ייחשבו כהפרת התחייבות של היזם.

⁹ ככל שהבנייה של הפרויקט תבוצע בשלב אחד (כאמור בהערת שוליים מס' 4 לעיל), התחייב היזם להשלים את ביצוע העבודות של הפרויקט ולמסור את החזקה בחלק הבעלים של הפרויקט לשופרסל נדל"ן, לא יאוחר מחלוף 57 חודשים ממועד תחילת הבניה.

¹⁰ ככל שהבנייה של הפרויקט תבוצע בשלב אחד (כאמור בהערת שוליים מס' 4 לעיל), תהא הערבות הבנקאית החל ממועד מסירת החזקה המקרקעין לזים (כאמור בסעיף 3.1.6 לעיל) ועד לקבלת טופס 4 לפרויקט בסך של 50 מיליוני ש"ח.

3.1.13 כנגד המצאת הערבות הבנקאית (כהגדרתה לעיל), רשאי היזם לרשום לטובתו הערת אזהרה בגין הסכם הקומבינציה. כמו-כן, במועד המסירה ובד בבד עם מסירת חלק הבעלים בשלב ב' של הפרויקט לידי שופרסל נדל"ן (או מלוא חלק הבעלים בכלל הפרויקט ככל והפרויקט יבנה בשלב אחד), יועברו מלוא זכויות הבעלות והחזקה בחלק היזם על שם היזם.

3.1.14 בהסכם הקומבינציה נקבע אופן חלוקת ההיטלים, תשלומי החובה והמיסים בין הצדדים כדלקמן:

שופרסל נדל"ן תישא, בין היתר, במס שבח/מס הכנסה בגין העסקה, מס רכוש לתקופה שעד מועד חתימת הסכם הקומבינציה, ככל שחל, תשלומי החובה העירוניים והממשלתיים החלים על המקרקעין ("תשלומי החובה"), שעילתם בגין התקופה שעד למועד מסירת המקרקעין לידי היזם, היטל השבחה בגין תוכניות שקיבלו תוקף עד לחתימת הסכם הקומבינציה, ו/או בגין הקלות שיש בגינן זכויות בניה נוספות, היטלי פיתוח על-פי דין בגין רכיב הקרקע שעילתם בגין התקופה שקדמה למועד חתימת הסכם הקומבינציה (בין אם נדרשו קודם לחתימת ההסכם ובין אם לאו), וכן מע"מ בגין שירותי הבנייה המוענקים לשופרסל נדל"ן לבניית חלק הבעלים.

היזם יישא, בין היתר, במס רכישה בגין העסקה, תשלומי החובה שעילתם ממועד מסירת המקרקעין ועד למועד המסירה (ככל שהפרויקט ייבנה ב-2 שלבים – אזי החל ממועד המסירה של שלב א' של הפרויקט – יישאו הצדדים בתשלומי החובה ביחס לחלק שלב א' של הפרויקט בהתאם ליחס הקומבינציה), כל התשלומים, המיסים, ההוצאות וההיטלים הכרוכים בתכנון הפרויקט, הקמתו, בביצוע העבודות עד השלמת העבודות, לרבות אגרות בניה, היטל השבחה הנובע מחריגות בניה במסגרת הקמת הפרויקט, היטלי פיתוח על-פי דין בגין המקרקעין ו/או נפח הבניה על-פי היתר הבניה (ככל שיקוזזו היטלי פיתוח כלשהם כנגד היטל השבחה – ישולמו אליה על-ידי שופרסל נדל"ן), וכן מע"מ בגין רכישת חלק היזם משופרסל נדל"ן (החלק היחסי של היזם בהתאם ליחס הקומבינציה).

תשלומי חובה שעילתם ממועד המסירה ואילך, מס רכוש החל ממועד חתימת הסכם הקומבינציה והיטל השבחה בגין הקלות שאין בגינן זכויות בניה נוספות ו/או שימוש חורג - יחולו על הצדדים בהתאם ליחס הקומבינציה.

3.1.15 ככל שמסיבה כלשהי תהיינה הוצאות הקשורות בתיקון פגמים¹¹ במקרקעין, תישא שופרסל בהוצאות אלו עד לסך של 10 מיליוני ש"ח. ככל שעלה סך תיקון הפגמים מעל 10 מיליוני ש"ח, תעמוד ליזם הזכות לשאת בסכום ההפרש העולה על 10 מיליוני ש"ח ושופרסל נדל"ן תישא בסך של עד 10 מיליוני ש"ח. ככל שבחר היזם שלא לשאת בסכום ההפרש מעל 10 מיליוני ש"ח כאמור, תהא שופרסל נדל"ן זכאית לבטל את הסכם הקומבינציה¹².

3.2 הסכם השיתוף ועסקה משותפת

3.2.1 ביום 26 באפריל 2018, התקשרה שופרסל נדל"ן עם היזם בהסכם שיתוף ועסקה משותפת ("הסכם העסקה המשותפת"), לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם הניהול השוטף של הפרויקט, לרבות שיווק והשכרה של שטחים בפרויקט, והכול כפי

¹¹ "פגמים" משמעם: זיהומים במקרקעין ו/או הימצאותן של עתיקות ו/או פסולת בניה או מתן התחייבות על-ידי שופרסל נדל"ן להעמדת אנטנות סלולאריות במקרקעין.

¹² כן נקבע בהסכם, כי במקרה שהרשות המקומית תדרוש ביצוע מטלה ציבורית כלשהי בקשר עם הפרויקט אזי עלות זו (בניכוי הקיזוז מהיטל השבחה) תחול על הצדדים בהתאם ליחסי הקומבינציה, כאשר החבות של היזם בהקשר זה הוגבלה עד לסכום מסוים שנקבע בהסכם.

שיוחלט על-ידי ועדת ההיגוי (כאמור בסעיף 3.2.3 להלן). זכויותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים יהא לפי יחס הקומבינציה ("העסקה המשותפת").

3.2.2 ככלל, הצדדים ישתפו פעולה לכל דבר ועניין, לרבות נשיאה, בהתאם ליחס הקומבינציה, בכל העלויות, ההוצאות וההכנסות של העסקה המשותפת ויהיו אחראים, בהתאם ליחס הקומבינציה, לכל ההתחייבויות הכרוכות בעסקה המשותפת, למעט אם נאמר אחרת בדוח זה.

3.2.3 לצורך העסקה המשותפת, יקימו הצדדים ועדת היגוי ("ועדת ההיגוי"), כאשר כל צד זכאי למנות שני נציגים לוועדת ההיגוי. לצורך קבלת החלטות בעסקה המשותפת, לכל נציגי כל צד בוועדת ההיגוי (ביחד), תהיינה זכויות הצבעה בהתאם ליחס הקומבינציה, למעט בנוגע להחלטות אשר יתקבלו בהחלטה פה אחד ואשר פורטו במסגרת הסכם העסקה המשותפת¹³. בנוסף, נקבעו במסגרת ההסכם סדרי עבודתה של ועדת ההיגוי.

3.2.4 כל עוד בבעלות היזם לפחות 51% מהמקרקעין ומהפרויקט ו/או כל עוד לא בוצעה חלוקה בעין של הפרויקט, היזם ינהל וישווק את הפרויקט עבור העסקה המשותפת ("ניהול ושיווק הפרויקט")¹⁴. ככל שפחת חלקו של היזם מ-51% מהמקרקעין ומהפרויקט ו/או בוצעה חלוקה בעין של הפרויקט, תהא שופרסל נדל"ן רשאית לבטל את ניהול ושיווק הפרויקט על-ידי היזם, והצדדים ימנו חברת ניהול חיצונית לצורך ניהול ושיווק הפרויקט וישאו בעלויות חברת הניהול בהתאם ליחס הקומבינציה.

3.2.5 בתמורה לניהול ושיווק הפרויקט, זכאי היזם: (א) לדמי ניהול ושיווק חד פעמיים משופרסל נדל"ן בסך של 700 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, שישולמו ליזם בתום השנה הראשונה של ניהול ושיווק הפרויקט, וכן (ב) דמי ניהול ושיווק מהעסקה המשותפת (קרי, שופרסל נדל"ן תשלם ליזם את חלקה היחסי בדמי הניהול והשיווק מהסכומים/אחוזים המפורטים להלן, בהתאם לחלקה ביחס הקומבינציה), כדלקמן:

בתקופת 7 השנים הראשונות מקבלת טופס 4 לאכלוס בגין כל שלב בפרויקט, זכאי היזם לקבל, מידי שנה קלנדרית, 3% מהתקבולים (כפי שהוגדרו בהסכם¹⁵), בגין אותה שנה קלנדרית, שיתקבלו בפועל מהפרויקט בגין השלב הרלוונטי. החל מהשנה השמינית ואילך וכל עוד ניתנים שירותי ניהול ושיווק הפרויקט על-ידי היזם בהתאם להוראות הסכם העסקה המשותפת, זכאי היזם לקבל, מידי שנה קלנדרית, 2% מהתקבולים (כפי שהוגדרו בהסכם), בגין אותה שנה קלנדרית, שיתקבלו בפועל מהפרויקט.

(יחד: "דמי הניהול והשיווק").

3.2.6 על-פי הסכם העסקה המשותפת, היזם רשאי לבצע את ניהול התחזוקה בפרויקט בעצמו או באמצעות חברה מטעמו. ככל שיחליט היזם כי אין הוא מעוניין בביצוע ניהול התחזוקה בפרויקט, יתקשרו הצדדים עם צד שלישי לניהול תחזוקת הפרויקט. דמי הניהול שייגבו מהשוכרים בפרויקט ולהם יהיו היזם או חברת הניהול, לפי העניין, זכאים, יהיו על בסיס עלות בתוספת 15%, או במחיר קבוע שלא יפחת מהעלות, לפי שיקול דעת היזם ("דמי ניהול התחזוקה"). כמו-כן, היזם יהא אחראי בלעדי להפסדים שיווצרו מניהול התחזוקה בפרויקט או בחברת הניהול, ככל שיווצרו, וכי

13 ככל שהיזם ימכור חלק או כל זכויותיו במקרקעין ובפרויקט, ממועד זה כל החלטות בפרויקט תתקבלנה פה אחד. ככל ששופרסל נדל"ן תמכור חלק או כל זכויותיה במקרקעין ובפרויקט, ממועד זה ואילך כל החלטות בפרויקט תתקבלנה בהתאם ליחס ההחזקות כפי שיהיו באותה עת.

14 ככלל, פעולות הניהול והשיווק יהיו על חשבוננו של היזם למעט תשלומים מסוימים שנקבעו (כגון, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד ורו"ח וחיצוני) אשר הצדדים יישאו בהם בהתאם ליחס הקומבינציה.

15 למען הבהירות יצוין, כי התקבולים אינם כוללים את דמי ניהול התחזוקה שישלמו השוכרים כאמור בסעיף 3.2.6 לדוח.

שופרסל נדל"ן לא תידרש לשאת בכל תשלום בגין חברת הניהול ו/או בניהול ותחזוקת הפרויקט.

ככל שפחת חלקו של היזם מ-51% מהמקרקעין ומהפרויקט ו/או בוצעה חלוקה בעין של הפרויקט, רשאית שופרסל נדל"ן להורות כי ניהול התחזוקה בפרויקט יבוצע על-ידי חברת תחזוקה וניהול חיצונית, ובמקרה זה הצדדים יהיו זכאים למלוא הכנסות השוכרים מדמי הניהול והתחזוקה וישאו בעלויות ניהול התחזוקה, ככל ותהיינה, והכל בהתאם ליחס הקומבינציה. בנוסף, הצדדים יהיו אחראים להפסדים שייווצרו מניהול התחזוקה בפרויקט או בחברת הניהול, ככל שייווצרו.

3.2.7

בכפוף לאמור בהסכם הקומבינציה, התחייבו הצדדים לא להעביר או למכור לאחר את זכויותיהם בפרויקט ו/או את זכויותיהם ו/או התחייבויותיהם על-פי הסכם העסקה המשותפת או כל חלק מהן, במישרין או בעקיפין, עד לחלוף תקופה של 2 שנים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט במלואו או עד למועד בו יושכרו 85% ממלוא שטחי הפרויקט, לפי המאוחר ("תקופת אי ההעברה").

לאחר חלוף תקופת אי ההעברה, כל צד יהא רשאי להעביר ו/או למכור את מלוא או חלק מזכויותיו בפרויקט ועל-פי הסכם העסקה המשותפת, בכפוף למנגנונים קיימים בהסכם העסקה המשותפת (זכות סירוב וזכות הצטרפות למכירה (Tag Along)).

כמו-כן, לאחר תקופת אי ההעברה, רשאי כל צד לדרוש את פירוק השיתוף וביצוע חלוקה בעין של הפרויקט. פירוק השיתוף יבוצע, ככל שהדבר אפשרי, באמצעות רישום הפרויקט כבית משותף וחלוקת היחידות בין הצדדים בהתאם לשוויין הכלכלי ויחס הקומבינציה, ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

רקע להתקשרות עם היזם

.4

החברה בחנה שלוש אפשרויות פוטנציאליות להשבחת המקרקעין: [א] מכירת המקרקעין AS-IS; [ב] בנייה עצמית על המקרקעין והשכרת המבנים; ו-[ג] עסקת קומבינציה. לאחר בחינה של שלוש האפשרויות, ניתוח הערך הכלכלי שבכל אפשרות והסיכונים והסיכויים שבכל חלופה, והתאמת כל חלופה לחברה, הגיעה החברה למסקנה כי החלופה של עסקת הקומבינציה היא החלופה הטובה ביותר עבורה.

ועדת הביקורת של החברה (אשר כל חבריה הינם דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים) ליוותה את העסקה מראשיתה, ובמסגרת זו גם שכרה את שירותיו של שמאי בלתי תלוי אשר העניק לוועדה ייעוץ בנוגע לחלופות האפשרויות להשבחת המקרקעין, כאמור לעיל, והבחירה באפשרות המועדפת, ייעוץ בהליך לבחירת היזם המתאים לביצוע עסקת הקומבינציה וכן ייעוץ בנוגע לתנאי ההתקשרות המתאימים והמקובלים בעסקאות מסוג זה, וליווי המשא-ומתן.

לאחר שנוכחה ועדת הביקורת כי חלופת הקומבינציה היא החלופה העדיפה מבחינת החברה, קיימה החברה, בפיקוח ועדת הביקורת, "הליך תחרותי" במסגרתו בוצעה פנייה לשמונה חברות מהשורה הראשונה (היזם וחברות נוספות שהינן צד בלתי קשור לחברה) לקבלת הצעות לביצוע העסקה עם החברה בדרך של עסקת קומבינציה. זהות החברות אליהן בוצעה הפנייה לקבלת הצעות כאמור אושרה על-ידי ועדת הביקורת לאחר שהוגדרו הקריטריונים לחברות מהשורה הראשונה המתאימות לביצוע פרויקטים מסוג זה.

במסגרת ההליך התחרותי כאמור הוגשו לחברה שתי הצעות – הצעת היזם והצעה נוספת של צד בלתי קשור. לאחר ניתוח שתי ההצעות, בפיקוח ועדת הביקורת, הגיעה החברה למסקנה כי הצעת היזם לפיה תקבל החברה 30.5% מהפרויקט וכי הוא יושכר במשותף על-ידי היזם והחברה, הינה עדיפה מההצעה הנוספת שהתקבלה. בעקבות ההליך כאמור החלה החברה במשא-ומתן עם היזם על תנאי ההסכם שבין הצדדים.

ועדת הביקורת קיימה 7 ישיבות בקשר עם העסקה, כאשר האישור הסופי של העסקה ניתן על-ידי ועדת הביקורת פה אחד בישיבתה מיום 23 באפריל 2018.

.5

פרטים נוספים בהתאם לתקנות בעלי שליטה

5.1 בעלי השליטה בחברה שיש להם (או שעשו להיות להם) עניין אישי בהחלטה המוצעת

למיטב ידיעת החברה, מי שעשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות, הינם חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") בעלת השליטה הישירה בחברה (שהינה גם בעלת השליטה בעקיפין ביזם) המחזיקה בה נכון למועד הדוח כ-50.12% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בה; ו-2) מר אדוארדו אלשטיין ותאגידים בשליטתו השולטים בדסק"ש. לתיאור השליטה כאמור בדסק"ש ראה **נספח "א"** לדוח.

כל מניות החברה שתוחזקה במועד הקובע על-ידי חברות הנשלטות, במישרין או בעקיפין, על-ידי בעלי שליטה בחברה, לרבות, למען הזהירות, מניות החברה המוחזקות על-ידי כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ וכור תדיראן גמל בע"מ תיחשבה כמוחזקות על-ידי בעלי שליטה/בעלי עניין אישי באישור ההחלטה. למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרס 2018, 4,118,951.06 מניות של החברה (כ-1.74% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה) מוחזקות על-ידי כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (נוסטרו, קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל וחשבונות ביטוח חיים משותף ברווחים), 134,000 מניות של החברה (כ-0.06% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה) מוחזקות על-ידי אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ ו-39,785 מניות של החברה (כ-0.02% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה) מוחזקות על-ידי כור תדיראן גמל בע"מ.

5.2 מהות העניין האישי של בעלי השליטה

דסק"ש, בעלת השליטה בחברה, הינה גם בעלת השליטה, בעקיפין, ביזם. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, דסק"ש מחזיקה כ-64.43% מהונה המונפק של חברה לנכסים ולבניין בע"מ המחזיקה מצידה כ-51.70% מהונו המונפק של היזם.

5.3 הדרך שבה נקבעה התמורה

התמורה נקבעה במשא-ומתן בין הצדדים, בהתבסס על הצעתו של היזם שהוגשה בהליך תחרותי (במסגרתו הוגשה בפועל עוד הצעה אחת מלבד היזם). ראה סעיף 4 לדוח.

5.4 אישורים נדרשים או תנאים שנקבעו לאישור העסקה, אם נתקבלו או נתקיימו, ואם לא באיזה מועד הם צפויים להתקבל או להתקיים

העסקה אושרה בוועדת הביקורת של החברה ביום 23 באפריל 2018, ובדירקטוריון החברה ביום 26 באפריל 2018, וכפופה לאישור האסיפה הכללית המוזמנת לפי דוח זה.

בנוסף, כניסתו לתוקף של הסכם הקומבינציה ומימוש עסקת הקומבינציה כפופים להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן, בתוך 24 חודשים ממועד התקשרות הצדדים בהסכם הקומבינציה (26 באפריל 2018): (1) אישור עסקת הקומבינציה באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (נשוא דוח זה) ושל היזם; וכן (2) מתן תוקף לתב"ע המפורטת. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1.3 לדוח.

5.5 פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעלי שליטה בה או שלבעלי שליטה כאמור היה בהן עניין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על-ידי דירקטוריון החברה או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון כאמור

אין.

נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור העסקה ולשווי התמורה ולדרך שבה נקבעה

5.6

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרות שופרסל נדל"ן עם היזם בעסקת קומביניציה, ובכלל זה בהסכם הקומביניציה ובהסכם העסקה משותפת, בהתבסס על הנימוקים המפורטים להלן:

5.6.1 עסקת הקומביניציה והקמת הפרויקט על-ידי היזם תואמים את האסטרטגיה העסקית ארוכת הטווח של החברה להשביח את נכסי הנדל"ן שלה. משכך, ולאחר בחינת התוכנית העסקית של הפרויקט וכדאיותה הכלכלית, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו כי עסקת הקומביניציה הינה כדאית לחברה מבחינה עסקית.

5.6.2 היזם עוסק, בין היתר, בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של בנייני משרדים ושטחי מסחר, בפרישה ארצית תוך התמקדות באזורי ביקוש, והינו בעל ניסיון מוכח רב שנים בתחום ובניהול פרויקטים מסוג זה. כמו-כן, היזם הינו בעל מומחיות, כישורים ומשאבים הדרושים בייזום פרויקטים מסוג זה.

5.6.3 לאור איתנותו הפיננסית של היזם ומוניטין רב השנים שצבר, בין היתר, באיכות ובסטנדרט בנייה גבוה, סבורים ועדת הביקורת ודירקטוריון כי היזם יעמוד בכל מחויבויותיו במסגרת הסכם הקומביניציה, לרבות עמידה בלוחות הזמנים למסירת הפרויקט, וכן כי יתקיים בין הצדדים שיתוף פעולה מלא בביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך ניהולו השוטף של הפרויקט, לרבות שיווק והשכרת השטחים בפרויקט.

5.6.4 התנאים המסחריים של הסכם הקומביניציה והסכם העסקה משותפת, הינם הוגנים וסבירים.

5.6.5 ההתקשרות בעסקת הקומביניציה נבחרה לאחר שנבחנו שלוש אפשרויות פוטנציאליות להשבחת המקרקעין (ראה סעיף 4 לדוח). לאחר ניתוח הערך הכלכלי שבכל אפשרות והסיכונים והסיכויים שבכל חלופה, והתאמת כל חלופה לחברה, נמצא כי החלופה של עסקת הקומביניציה היא החלופה הטובה ביותר עבורה.

5.6.6 בשים לב להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות וכאמור בסעיף 4 לדוח, קיימה החברה בפיקוח ועדת הביקורת, "הליך תחרותי" במסגרתו בוצעה פנייה לשמונה חברות מהשורה הראשונה (היזם וחברות נוספות שהינן צד בלתי קשור לחברה) לקבלת הצעות לביצוע העסקה עם שופרסל נדל"ן בדרך של עסקת קומביניציה. במסגרת ההליך התחרותי כאמור הוגשו לחברה שתי הצעות – הצעת היזם והצעה נוספת של צד בלתי קשור. לאחר ניתוח שתי ההצעות, בפיקוח ועדת הביקורת, הגיעה החברה למסקנה כי הצעת היזם לפיה תקבל החברה 30.5% מהפרויקט וכי הוא יושכר במשותף על-ידי היזם והחברה, הינה עדיפה מההצעה הנוספת שהתקבלה. בעקבות ההליך כאמור החלה החברה במשא-ומתן עם היזם על תנאי ההסכם שבין הצדדים בהתבסס על הצעתו שהוגשה בהליך התחרותי.

5.6.7 הליך אישור עסקת הקומביניציה בוצע באופן נאות, באופן שעסקת הקומביניציה לוותה מראשיתה על-ידי ועדת הביקורת של החברה. במסגרת זו נשכרו שירותיו של שמאי בלתי תלוי, אשר העניק לוועדה ייעוץ בנוגע לחלופות האפשרויות להשבחת המקרקעין (כאמור בסעיף 4 לדוח), והבחירה באפשרות המועדפת, ייעוץ בהליך לבחירת היזם המתאים לביצוע עסקת הקומביניציה וכן ייעוץ בנוגע לתנאי ההתקשרות המתאימים והמקובלים בעסקאות מסוג זה, וליווי המשא-ומתן.

5.6.8 אין בהתקשרות בעסקת הקומבינציה משום "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ואין חשש סביר שעסקת הקומבינציה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחבוייתה הקיימות והעתידיות בהגיע מועד קיומן.

5.6.9 על בסיס האמור לעיל, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדעה, כי התקשרות שופרסל נדל"ן עם היזם בעסקת קומבינציה, ובכלל זה בהסכם הקומבינציה ובהסכם העסקה משותפת, הינה לטובת החברה.

5.7 שמות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון שהשתתפו בדיוני ועדת הביקורת והדירקטוריון בהם אושרה העסקה

בישיבת ועדת הביקורת מיום 23 באפריל 2018 בה אושרה העסקה, השתתפו ה"ה מיכאל בר חיים (דח"צ), גדעון שור (דח"צ) ואלדד אברהם (דח"צ)¹⁶. בישיבת הדירקטוריון מיום 26 באפריל 2018 בה אושרה העסקה, השתתפו ה"ה ישראל ברמן, מיכאל בר חיים (דח"צ), גדעון שור (דח"צ), אלדד אברהם (דח"צ) ויצחק עידן (דב"ת).

הדירקטורים ה"ה שולם לפידות, מאוריסו ביאור ודיאנה אלשטיין-דן לא השתתפו בדיון בשל עניינם האישי. ראה סעיף 5.8 לדוח.

ההחלטות בוועדת הביקורת ובדירקטוריון אושרו פה אחד.

5.8 שמו של כל דירקטור שיש לו, למיטב ידיעת החברה, עניין אישי בעסקה ומהות עניין זה

מר שולם לפידות עשוי להיחשב בעל עניין אישי בעסקה בשל כהונתו כמנכ"ל דסק"ש, בעלת השליטה בעקיפין ביזם.

מר מאוריסו ביאור עשוי להיחשב בעל עניין אישי בעסקה בשל היותו דירקטור, נושא משרה ו/או מועסק בדסק"ש ו/או בחברות אחרות מקבוצת בעלי השליטה בעקיפין ביזם.

גב' דיאנה אלשטיין-דן עשויה להיחשב בעלת עניין אישי בעסקה בשל היותה אחותו של מר אדוארדו אלשטיין, בעל השליטה בעקיפין ביזם.

6. זימון האסיפה הכללית, מועדה וביצועה

האסיפה הכללית תתכנס ביום ג', 5 ביוני 2018, בשעה 13:30, במשרדי החברה, רחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון.

המניין החוקי לקיום האסיפה הכללית הוא נוכחות של לפחות שני (2) בעלי מניות, בעצמם או על-ידי שלוח, המחזיקים שלושים ושלושה אחוזים (33%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה ("מניין חוקי"). לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה ליום ג', 12 ביוני 2018, באותו מקום ובאותה השעה ("האסיפה הנדחית"). באסיפה נדחית יתהווה מנין חוקי בשעה שיהיו נוכחים בפתיחת האסיפה, בעצמם או על-ידי שלוח, שני (2) בעלי מניות שלהם שלושים ושלושה אחוזים (33%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. לא נכח מנין חוקי כאמור באסיפה הנדחית, תבוטל האסיפה.

7. הרוב הנדרש באסיפה הכללית לאישור ההחלטה שעל סדר היום

הרוב הנדרש לאישור ההחלטה שעל סדר היום הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, ובלבד שיתקיים אחד מאלו:

¹⁶ כאמור בסעיף 4 לדוח, ועדת הביקורת קיימה 7 ישיבות בקשר עם העסקה (ובכללן הישיבה לאישור העסקה מיום 23 באפריל 2018).

- 7.1 במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה. במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או-
- 7.2 סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 7.1 לדוח לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

סדרי האסיפה וההצבעה

8.

- 8.1 בעל מניה זכאי להצביע באסיפה בעצמו, באמצעות בא-כוח ובאמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק ושנוסחו מצורף לדוח זימון אסיפה זה ("כתב הצבעה"). בנוסף, בעל מניה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות (קרי, מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים) ("בעל מניות לא רשום") זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז'2 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("הצבעה אלקטרונית", "מערכת ההצבעה האלקטרונית" ו"כתב הצבעה אלקטרוני", בהתאמה).

8.2 המועד הקובע

המועד הקובע לקביעת הזכאות של בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית לפי סעיף 182 לחוק החברות ולפי תקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות כתבי הצבעה"), הוא יום 6 במאי 2018 ("המועד הקובע").

8.3 בא-כוח להצבעה

בעל מניה רשאי למנות בא כוח להצביע במקומו, אשר אינו חייב להיות בעל מניה בחברה. המסמך הממנה בא כוח להצבעה יערך בכתב ("כתב המינוי") ויחתם על-ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יחתם כתב המינוי בדרך המחייבת את התאגיד. מזכיר החברה רשאי לדרוש כי ימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו, בדבר זהות החותם, ואם הממנה הוא תאגיד, גם בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום של החברה לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי הענין, שבה מתכוון בא הכוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה. כתב המינוי יציין את מספר המניות שבגינן הוא ניתן. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

8.4 כתב הצבעה אלקטרוני

כאמור לעיל בעל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר עד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית.

8.5 הצבעה בכתב באמצעות כתב הצבעה והודעות עמדה

בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית לאישור ההחלטה אשר על סדר היום של האסיפה הכללית גם באמצעות כתב ההצבעה. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצורף לדוח זה.

ניתן לעיין בכתב ההצבעה ובהודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שינתנו, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ("אתר ההפצה").

ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתובת: <http://maya.tase.co.il> ("אתר הבורסה"). כל בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה).

חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות של החברה שאיננו רשום במרשם בעלי המניות של החברה ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך או כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום דמי משלוח, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה (לרבות באמצעות דואר רשום) בצירוף אישור הבעלות (וביחס לבעל מניות רשום - בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין) עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי החברה.

כמו-כן בעל מניות שאינו רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כאמור בסעיף 8.4 לעיל.

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על-ידי בעלי המניות של החברה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה.

כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלופין לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית) או ביחס לבעל מניות רשום שלא צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין יהיה חסר תוקף.

יצוין, כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה, הצבעה של בעל מניות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעתו באמצעות כתב הצבעה.

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי - 11,810,320 מניות) וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (קרי - 5,676,266 מניות) זכאי, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות כתבי הצבעה.

אישור בעלות

8.6

בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה הכללית רק אם ימציא לחברה, לפני האסיפה הכללית, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("אישור הבעלות") או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

8.7 זיקה או מאפיין אחר של בעל המניות

קודם להצבעה בהחלטות המוצעות שעל סדר היום, יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטות כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כמפורט בחלקו השני של כתב ההצבעה המצורף לדוח זה או בכתב ההצבעה האלקטרוני, לפי העניין. לא הודיע בעל מניה כאמור לגבי ההחלטות האמורות, לא יצביע ביחס לאותן החלטות וקולו לא ימנה. הצביע בעל מניה בהחלטות האמורות באמצעות כתב מינוי, יודיע לחברה לפני ההצבעה גם בא הכוח על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטות כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כמפורט בחלקו השני של כתב ההצבעה המצורף לדוח.

בנוסף, יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה, לרבות על דרך של סימון במקום המיועד לכך בכתב ההצבעה, בכתב ההצבעה האלקטרוני ו/או בייפוי הכוח, האם הינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בכירה, משקיע מוסדי אם לאו.

8.8 שינויים בסדר היום; המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום על-ידי בעל מניות

לאחר פרסום דוח זימון זה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

9. סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנות בעלי שליטה, בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום הגשת דוח זה, רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך ("הרשות") להורות לחברה לתת, בתוך המועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע לעסקה, וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית כאמור בתקנות בעלי שליטה. החברה תגיש תיקון על-פי הוראה כאמור בדרך הקבועה בתקנות בעלי שליטה, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

10. פרטים על נציג החברה לעניין הטיפול בדוח זה

נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה הינם עורכי הדין ערן מאירי ודורון פיינברג מרחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון, טלפון: 03-9481557; פקס: 03-9480917.

עיון במסמכים

.11

ניתן לעיין בדוח זה (לרבות הנספחים לו) ובנוסף ההחלטות שעל סדר היום, וכן בכל מסמך הנוגע לעסקה, כאמור בתקנה 5 לתקנות בעלי שליטה, במשרדי החברה ברחוב שמוטקין בנימין 30, ראשון לציון, לאחר תיאום מראש עם מזכירות החברה בטל' 03-9481557, בימים א' עד ה', בשעות העבודה המקובלות, וזאת עד ליום האסיפה. כמו-כן, ניתן לעיין בדוח זה (לרבות הנספחים לו), בכתב ההצבעה ובהודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שתיתנה, באתר ההפצה ובאתר הבורסה כנוכח לעיל.

בכבוד רב,

שופרסל בע"מ

שמות החותמים ותפקידם : ערן מאירי, היועץ המשפטי של החברה

דורון פיינברג, מזכירת החברה

נספח "א" – תיאור השליטה בחברה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה בהתבסס על דיווחי דסק"ש ולפי נתונים שנמסרו לה על-ידי בעלי השליטה, בדבר מי שעשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות. מהות עניינם האישי מפורטת בדוח.

למיטב ידיעת החברה, דסק"ש הינה בעלת שליטה בחברה ומחזיקה נכון למועד הדוח, 50.12% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.¹⁷

להלן תיאור השליטה בדסק"ש למיטב ידיעת החברה:

דולפין נדרלנדס ב.וי (להלן: "דולפין הולנד") מחזיקה בכ-76.57% ממניות דסק"ש באמצעות דולפין איי אל השקעות בע"מ חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה (להלן: "דולפין איי אל").

כפי שנמסר לדסק"ש (נכון ליום 29.3.2018), דולפין הולנד הינה חברה המאוגדת בהולנד, המוחזקת על ידי: (א) Dolphin Investments (Gibraltar) Ltd, חברה המאוגדת בגיברלטר, שהינה בבעלות מלאה של דולפין פאנד ומחזיקה 100% מזכויות ההצבעה וכ-0.01% מהזכויות בהון של דולפין הולנד; (ב) Tyrus S.A, המחזיקה כ-98.65% מהזכויות בהון של דולפין הולנד. דולפין פאנד נשלטת על ידי מר אדוארדו אלשטיין, בעקיפין, באמצעות החזקה של 85% בהון המניות של Consultores Assets Management S.A (להלן: "CAM"). יתרת הון המניות ב-CAM (ב-15%) מוחזקת על ידי מר סאול זאנג, המכהן כדירקטור בדסק"ש.

כפי שנמסר לדסק"ש CAM, הינה חברה המאוגדת בארגנטינה, המחזיקה בבעלות מלאה בחברת Consultores S.A Venture Capital Uruguay (להלן: "CVCU") חברה המאוגדת באורוגוואי.

CVCU מחזיקה במלוא זכויות ההצבעה בדולפין פאנד (באמצעות החזקה של 100% ממניות ההנהלה של דולפין פאנד) וכן פועלת כמנהל ההשקעות של דולפין פאנד. הון המניות של דולפין פאנד מורכב משני סוגי מניות: מניות הנהלה הזכאיות לזכויות הצבעה, ומניות השתתפות שאינן זכאיות לזכויות הצבעה והן בעלות זכות לדיבידנד ולחלוקת עודף הנכסים פרו-רטה בעת פירוק (לאחר תשלום הסכום הנומינלי ששולם בגין מניות הנהלה ומניות ההשתתפות). מניות ההשתתפות של דולפין פאנד מוחזקות על-ידי Tyrus S.A ועל-ידי Ritelco S.A (כ-97.04% יחד), שהינן חברות המאוגדות באורוגוואי והינן בבעלות מלאה של חברת IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima (להלן: "IRSA").

IRSA הינה חברה המאוגדת בארגנטינה, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה בבואנוס איירס ובבורסה בניו יורק (GDS). IRSA נשלטת על-ידי חברת Cresud Sociedad Anonima Comercial, Inmobiliaria Financiera y Agropecuaria (להלן: "Cresud") בשיעור של כ-63.38%. Cresud הינה חברה המאוגדת בארגנטינה, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה בבואנוס איירס ובנאסד"ק (ADR).

Cresud מוחזקת על-ידי Inversiones Financieras Del Sur S.A ("איפיסה") בשיעור של כ-24.75%. איפיסה הינה חברה פרטית הרשומה באורוגוואי, בבעלות מלאה של IFIS Limited (להלן: "IFIS"). כמו כן, כפי שנמסר לדסק"ש, Agroinvestment, חברה המאוגדת ברפובליקה של אורוגוואי, המוחזקת בשיעור של 100% ע"י מר אלשטיין ("Agroinvestment"), מחזיקה ב-9.97% מההון המונפק של Cresud.

כפי שנמסר לדסק"ש, IFIS הינה חברת השקעות פרטית הרשומה בברמודה, הנשלטת, בעקיפין, על-ידי מר אדוארדו אלשטיין המחזיק בכ-62.83% מזכויות ההצבעה בה, מכוח החזקותיו בהון המניות של IFIS (כ-31.05%) באמצעות CVCU ו-Consultores Venture Capital Ltd, חברה המאוגדת באיי קיימן והינה בבעלות מלאה של CVCU, וכ-26.98% באמצעות Agroinvestment) וכן מכח יפויי כח בלתי חוזרים שניתנו למר אדוארדו אלשטיין ביחס לזכויות

¹⁷ כמו-כן, למיטב ידיעת החברה וכמפורט בדוח, נכון ליום 31 במרס 2018, 4,118,951.06 מניות של החברה מוחזקות על-ידי כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (נוסטרו, קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל וחשבונות ביטוח חיים משתתף ברווחים), 134,000 מניות של החברה מוחזקות על-ידי אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ ו-39,785 מניות של החברה מוחזקות על-ידי כור תדיראן גמל בע"מ.

הצבעה נוספות ב-IFIS, על מייפי הכח נמנים סאול זאנג, המכהן כדירקטור בדסק"ש והמחזיק בעקיפין כ-3.32% ב-IFIS, והחברות באמצעותן מחזיק מר אלשטיין ב-IFIS כאמור לעיל).

בנוסף להחזקות המתוארות לעיל, מחזיקים מר אלשטיין וחברות בשליטתו במניות נוספות של IRSA ושל Cresud, כך ששיעור אחזקותיו הכולל של מר אלשטיין, במישרין ובעקיפין, עומד על כ-34.74% ב- Cresud ועל כ-63.38% ב-IRSA. מר אלשטיין הינו בעל המניות, במישרין ובעקיפין, הגדול ביותר ב-Cresud. יתרת הון המניות של IRSA ושל Cresud מוחזקת על-ידי הציבור. יצוין כי מר אלחנדרו אלשטיין, דירקטור בדסק"ש, מחזיק בכ-0.10% מהון המניות של IRSA, בכ-1.29% מהון המניות של Cresud ובכ-5.06% מהון המניות של IFIS.

יצוין, כי ה"ה אדוארדו אלשטיין ואלחנדרו אלשטיין הינם אחים.