

ארגו פרופרטיז אן.וי. ("החברה")

20 בנובמבר 2022

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ	רשות ניירות ערך
www.tase.co.il	www.isa.gov.il

הנדון: דו"ח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה

החברה מודיעה בזאת על זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה (להלן: "האסיפה"), אשר תיערך ביום ג', 10 בינואר 2023 בשעה 11:00, במשרד עורכי הדין SBL Lawyers בכתובת Oosteinde 27, 1017 WT Amsterdam, the Netherlands (להלן: "משרדי SBL").

1. סדר היום באסיפה יכלול את הנושאים המנויים להלן:

- (א) דיון בדו"ח השנתי של החברה לשנת 2021, הערוך בהתאם לדיון ההולנדי (ללא החלטה)
- (ב) דיון ואימוץ הדו"ח הכספי השנתי הסטטוטורי של החברה לשנת 2021, הערוך לפי הדיון ההולנדי (החלטה) – מוצע לאמץ את הדו"ח הכספי השנתי הסטטוטורי של החברה לשנת 2021, הערוך בהתאם לדיון ההולנדי (להלן: "הדוח הכספי הסטטוטורי"). הדו"ח הכספי הסטטוטורי פורסם ביום 23 באוקטובר 2022.¹
- (ג) הארכת התקופה להכנת הדוח הכספי השנתי הסטטוטורי של החברה לשנת 2022, הערוך בהתאם לדיון ההולנדי (החלטה) - מוצע להאריך את התקופה להכנת הדוח הכספי השנתי הסטטוטורי של החברה לשנת 2022 הערוך בהתאם לדיון ההולנדי בחמישה חודשים עד ליום 31 באוקטובר 2023.
- (ד) מינוי מחדש של רואי חשבון מבקרים בישראל (החלטה) - מוצע למנות מחדש את Deloitte - בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואי החשבון החיצוניים האחראים לביקורת הדו"חות השנתיים של החברה לשנת 2022, הערוכים על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").
- (ה) פטור מאחריות (החלטה) - מוצע לפטור את חברי הדירקטוריון מאחריותם לביצוע פעולותיהם, בשנת הכספים 2021, ככל שביצוע פעולות אלה משתקף בדו"ח הכספי הסטטוטורי של החברה לשנת 2021.

¹ [מס' אסמכתא 104529-01-2022].

מובהר כי החלטה זו המובאת לאישור הינה החלטה סטנדרטית באסיפות כלליות שנתיות של בעלי מניות בהולנד. כחלק מהליך אימוץ הדו"ח הכספי, נהוג בהולנד לפטור את חברי הדירקטוריון מחבות קיימת או פוטנציאלית, בין היתר כלפי החברה לביצוע תפקידיהם וזאת אך ורק ככל שביצוע תפקידים אלה משתקף, בדו"ח השנתי של החברה או ככל שהובאו לידיעת האסיפה הכללית, קודם לאישור הדו"ח הכספי של החברה לשנת 2021. היקף הפטור יהיה כפוף למגבלות הדין הכללי ההולנדי, כגון חובת זהירות ועקרונות סבירות והגינות, אף כי אין הוראה ספציפית בחוק בעניין זה. כמו כן, עקרונות הסבירות וההגינות כאמור עשויים, בנסיבות מסוימות, למנוע מתן פטור לחברי הדירקטוריון מאחריות. הפטור כאמור אינו מחייב כלפי צד ג' ואין בו כדי להתנות על הוראות דיני ניירות ערך בישראל, החלים על החברה, לרבות הזכויות המוקנות מכוחם לבעלי מניותיה.

(ו) **מדיניות שימור הון וחלוקה (סכום ויעוד הקרן השמורה וכן סכום ואופן החלוקה) (ללא החלטה)** - אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.

(ז) **הקצאת רווחי שנת 2021 (החלטה)** – דירקטוריון החברה החליט ביום 17 בנובמבר 2022 כי בשלב זה של פיתוח עסקי החברה, החברה מעוניינת להרחיב את בסיס ההון שלה, ועל כן החליט דירקטוריון החברה כי, בכפוף לאישור האסיפה, כל הרווחים הניתנים לחלוקה בגין שנת 2021 יתווספו לרווחים הצבורים של החברה.

(ח) **מינוי מחדש של מר רון טירה כדירקטור שאינו דירקטור אקזקוטיובי (שאינו דירקטור חיצוני) (החלטה).**

בהמשך לדיווח מיידי מיום 18 באוקטובר 2021² ובהתאם להוראות סעיף 12.5(i) לתקנון החברה, פנו לחברה בכתב ביום 8 בנובמבר 2022, מס' בעלי מניות בחברה – ספרה מאסטר פנד, שותפות מוגבלת³, Sphera Small Cap Fund L.P.⁴, ארקין תקשורת בע"מ⁵ וכן מר אופיר רחמים⁶ - המחזיקים סה"כ ב-1,129,789, 42,800, 1,073,189 ו-840,876 מניות

² [מס' אסמכתא 127102-01-2022].

³ למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מבעלת העניין, Sphera Master Fund LP (להלן: "ספרה") הינה שותפות מוגבלת פטורה שהתאגדה באיי הבתולה הבריטיים (מס' רשום 234) והינה רשומה בפקס השותפויות בישראל (מס' שותפות 530215987) כשותפות חו"ל מוגבלת, המחזיקה במניות החברה במישרין. השותף הכללי בספרה הינה Sphera GP L.P. שהינה אף היא שותפות מוגבלת שהתאגדה באיי הבתולה הבריטיים (להלן: "השותף הכללי"). השותף הכללי בשותף הכללי הינה קרן ספרה ג'י פי בע"מ, שהינה חברה פרטית ישראלית המוחזקת בבעלות מלאה (100%) על ידי ספרה ניהול קרנות בע"מ (להלן: "ספרה ניהול קרנות"), שהינה חברה פרטית ישראלית בבעלות 8 בעלי מניות אשר אף אחד מהם אינו מחזיק יותר מ-24.99% מהון המניות המונפק של התאגיד האמור. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מבעלת העניין, אין הסכמי הצבעה בין בעלי המניות בספרה ניהול קרנות ואין בעל שליטה בחברה זו.

⁴ Sphera Small Cap Fund L.P הינה שותפות הרשומה באיי קיימן שמספרה MC-48466. השותף הכללי בה הוא Sphera Capital GP L.P, שותפות מוגבלת הרשומה באיי קיימן, אשר השותף הכללי בה הוא Sphera Capital GP Ltd, חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר 100% מהון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזק על ידי ספרה קפיטל בע"מ (להלן: "ספרה קפיטל"), חברה פרטית שהתאגדה בישראל ואשר מספרה 514605310 והינה בבעלות 8 בעלי מניות אשר אף אחד מהם אינו מחזיק יותר מ-24.99% מהון המניות המונפק של התאגיד האמור. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מבעלת העניין, אין הסכמי הצבעה בין בעלי המניות בספרה קפיטל ואין בעל שליטה בחברה זו. יצוין כי, למען הזהירות - בשל זהות בהרכב בעלי המניות והרכב הדירקטוריון בחברות ספרה קפיטל וספרה ניהול קרנות - Sphera Small Cup ו-Sphera Master Fund עשויות להיחשב כ"מחזיקות ביחד" במניות החברה, כהגדרת המונח "החזקה ביחד" בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולפיכך כ"א מהן תיחשב לבעלת עניין בחברה.

⁵ ארקין תקשורת בע"מ הינה, למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מבעלת העניין, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר משה ארקין.

⁶ המכהן כמנכ"ל משותף בחברה.

החברה, בהתאמה, המהוות סה"כ כ-17.05% מזכויות ההצבעה בחברה בבקשה למנות מחדש את מר רון טירה כדירקטור שאינו דירקטור אקזקוטיבי (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה. לפיכך, מוצע למנות מחדש את מר רון טירה לדירקטור שאינו דירקטור אקזקוטיבי (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון.

לפרטים המנויים בתקנה 26 לתקנות הדוחות ביחס למר רון טירה ראו תקנה 26 בפרק "פרטים נוספים על החברה" שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 23 בפברואר 2022⁷ (להלן: "דוח תקופתי 2021").

יצוין כי בהתאם להוראות הקבועות בסעיפים 224ב(א), 224ב(ב) ו-241(ב) לחוק החברות ולסעיף 14.1 לתקנון החברה, הצהיר מר רון טירה כי יש לו את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידו, ופירט את הכישורים כאמור וכי לא מתקיימות לגביו ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות.

מצ"ב **כנספח א'** לדו"ח זה הצהרתו של מר רון טירה כאמור (להלן: "הצהרת טירה"). מר רון טירה זכאי לגמול דירקטורים בגובה הסכומים המרביים, המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות של דירקטורים חיצוניים), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

(ט) מינוי מחדש של מר Peter Bodis כדירקטור שאינו דירקטור אקזקוטיבי (שאינו דירקטור חיצוני) (החלטה).

בהמשך לדיווח מיידי מיום 18 באוקטובר 2021⁸ ובהתאם להוראות סעיף 12.5(i) לתקנון החברה, פנו לחברה בכתב ביום 19 באוקטובר 2022, שני בעלי מניות בחברה – Cordia International Zrt ונורית וגל אחזקות נדל"ן בע"מ¹⁰ - המחזיקים ב-2,669,604 וב-120,538 מניות החברה, בהתאמה המהוות סה"כ כ-15.4% מזכויות ההצבעה בחברה בבקשה למנות מחדש את מר Bodis כדירקטור שאינו דירקטור אקזקוטיבי (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה. לפיכך, מוצע למנות מחדש את מר Bodis לדירקטור שאינו דירקטור אקזקוטיבי (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון. לפרטים המנויים בתקנה 26 לתקנות הדוחות ביחס למר Bodis, ראו תקנה 26 בפרק "פרטים נוספים על החברה" שצורף לדוח תקופתי 2021.

⁷ [מס' אסמכתא 2022-01-021733].

⁸ [מס' אסמכתא 2022-01-127102].

⁹ Cordia International Zrt (להלן: "Cordia International") הינה חברה פרטית הונגרית בבעלות (98%) ובשליטת Cordia Holding BV. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מבעלת העניין, Cordia Holding הינה חברה פרטית הולנדית בבעלות (כ-76% בעקיפין) ובשליטת מר גאבור פוטו. Cordia International מחזיקה בניירות הערך האמורים במישרין (26,313 מניות) וכן בעקיפין (2,643,291 מניות) באמצעות European Residential Investments KFT (להלן: "ERI") ו-Cordia European Residential Investments KFT (להלן: "CERI"). ERI ו-CERI הינן חברות פרטיות הונגריות בבעלותה ובשליטתה המלאות (100%).

¹⁰ נורית וגל אחזקות נדל"ן בע"מ הינה, למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מבעלת המניות, חברה פרטית בבעלותו של מר גל עמית ורעייתו נורית (בחלקים שווים).

יצוין כי בהתאם להוראות הקבועות בסעיפים 224ב(א), 224ב(ב) ו-241(ב) לחוק החברות ולסעיף 14.1 לתקנון החברה, הצהיר מר Peter Bodis כי יש לו את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידו, ופירט את הכישורים כאמור וכי לא מתקיימות לגביו ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות.

מצ"ב **כנספח ב'** לדו"ח זה הצהרתו של מר Peter Bodis כאמור (להלן: "**הצהרת Bodis**").

מר Bodis זכאי לגמול דירקטורים בגובה הסכומים המרביים, המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

2. הרוב הנדרש

2.1 הרוב הנדרש לאישור הנושאים המפורטים בסעיפים 1(ב), 1(ג), 1(ד), 1(ה) ו-1(ז) לעיל הינו רוב קולות בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה (בעצמם או באמצעות כתב מינוי או באמצאות כתב הצבעה או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית). היו הקולות שקולים, יראו את ההחלטה כנדחית.

2.2 לצורך אישור הנושאים המפורטים בסעיפים 1(ח) ו-1(ט) לעיל נדרש שאחד מהתנאים שלהלן יתקיימו: (א) יותר משליש (1/3) קולות בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה (בעצמם או באמצעות כתב מינוי או באמצאות כתב הצבעה או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית) יצביעו בעד אישור המינוי מחדש. במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או - (ב) סך קולות המתנגדים לאישור המינוי מחדש לא עלה על שיעור של חמישים אחוזים (50%) מהון המניות המונפק והנפרע בחברה.

יוער כי נכון למועד דוח מיידי זה אין בעל מניות בחברה המחזיק מחצית (50%) או יותר מזכויות ההצבעה בחברה או מהזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה או מהזכות למנות את מנהלה הכללי של החברה ולפיכך אין בעל שליטה בחברה.

3. המועד הקובע

בהתאם להוראת סעיף 182(ג) לחוק החברות ובהתאם לתקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 וההוראות הרלבנטיות בדין ההולנדי, כל מי שיהיה בעל מניות בחברה בתום יום המסחר ביום ג', 13 בדצמבר 2022 יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית או על ידי מיופה כח.

כתב המינוי או העתק ממנו, להנחת דעת הדירקטוריון, יופקד במשרדי SBL או במשרדי שמענוב ושות', עורכי דין ברחוב מזא"ה 56, תל אביב (להלן: "**משרדי שמענוב**"), לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה, או ביחס למחזיק לא רשום במניות החברה, באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית (לפי סימן ב' לפרק ז' 2 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) (להלן: "**מערכת ההצבעה האלקטרונית**") עד 6 שעות לפני מועד כינוס האסיפה, או באמצעות כתב ההצבעה המצורף לדו"ח מיידי זה (להלן: "**כתב**

ההצבעה") עד 4 שעות לפני מועד כינוס האסיפה, וזאת בכפוף להוכחת בעלותו במניות בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000.

4. **מניין חוקי**

האסיפה תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

5. **הכללת נושאים נוספים בסדר היום של האסיפה**

בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, רשאי לבקש מדירקטוריון החברה לכלול נושא בסדר היום של האסיפה, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה, בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה (להלן: "הנושא הנוסף"). בקשה של בעל מניות לכלול את הנושא הנוסף בסדר היום של האסיפה תומצא לחברה עד (7) שבעה ימים לאחר זימון האסיפה על פי דוח זה. אם הוגשה בקשה כאמור, הנושאים הנוספים עשויים להתווסף לסדר היום של האסיפה ופרטיהם יופיעו באתר ההפצה של רשות ניירות ערך: www.magna.isa.gov.il (להלן: "אתר ההפצה"). יובהר, כי אין בפרסום סדר היום המעודכן (הכולל את הנושאים הנוספים), ככל שיעודכן, כדי לשנות את המועד הקובע.

6. **הצבעה בכתב**

- א. בעלי מניות רשאים להצביע באסיפה, באמצעות כתב הצבעה כמפורט להלן.
- ב. כתובות האתרים שבהם ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות הינם כדלקמן: אתר ההפצה של הרשות לניירות ערך: www.magna.isa.gov.il (להלן: "אתר ההפצה"), אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: www.tase.co.il
- ג. הצבעה בכתב תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שפורסם באתר ההפצה.
- ד. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה.
- ה. חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אם הודיע בעל המניות כי הוא מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.
- ו. 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 אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.
- ז. המועד האחרון להמצאת כתבי ההצבעה לחברה¹¹ הינו 4 (ארבע) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.
- ח. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה¹, הינו עד 10 (עשרה) ימים לפני מועד האסיפה.

¹¹ למשרדי SBL או למשרדי שמענוב.

ט. החברה רשאית להמציא לרשות ניירות ערך ולבורסה הודעת עמדה שתכלול את תגובת הדירקטוריון כאמור בסעיף 88(ג) לחוק החברות עד 5 (חמישה) ימים לפני מועד האסיפה.

7. **עיון במסמכים**

בעלי המניות של החברה יוכלו לעיין, לפי בקשתם, בהצהרתם של ה"ה טירה ו-Bodis בתיאום מראש במשרדי שמענוב, בשעות העבודה המקובלות. ניתן לעיין בהצהרותיהם של ה"ה טירה ו-Bodis גם במשרדי SBL וגם באתר ההפצה של רשות ניירות ערך: www.magna.isa.gov.il.

בכבוד רב,

ארגו פרופרטיז אן.וי.
ע"י ה"ה גל טננבאום ואופיר רחמים,
מנכ"לים משותפים בחברה

נספח א'
הצהרת טירה

נספח ב'
הצהרת Bodis