

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 11.11.2015

## הנדון: דוח מידי על עסקה עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ותקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), מתכבדת החברה להגיש דוח מידי בדבר עסקה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

### 1. רקע כללי ועיקרי העסקה

#### 1.1. כללי

ביום 29.12.2014 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בגני תקווה (להלן: "הסכם הרכישה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בהיקף של כ- 124 יחידות דיור (להלן: "יחידות החברה") מתוך סך כולל של 272 יחידות דיור אשר יוקמו על המקרקעין (להלן: "הפרויקט") מאת בעל זכויות במקרקעין אשר הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר"). במסגרת הפרויקט יוקמו 2 בניינים בני 26 קומות כל אחד ו- 2 בניינים בני 11 קומות כל אחד.

במועד האמור, התקשרה החברה בהסכם שיתוף עם המוכר וחברת האם של המוכר (אשר מחזיקה ב- 50% מהזכויות במוכר והיתרה בידי צדדים שלישיים) (להלן: "הסכם השיתוף" ו-"חברת האם של המוכר", בהתאמה), המחזיקה בזכויות נוספות במקרקעין (החברה, המוכר וחברת האם של המוכר, ביחד להלן: "המזמינות"), לפיו, בין היתר, חברת האם של המוכר תפעל כקבלן ההקמה של הפרויקט (להלן: "הקבלן המיועד") ותקים על המקרקעין את יחידות הדיור שבפרויקט, קרי 46,430 מ"ר שטח בניה עילי וכן חניה תת קרקעית בהיקף של 22,933 מ"ר, והכל בתמורה לסך של כ- 228 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "הסכם הקבלנות") (חלקה של החברה הינו כ- 104 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין). לדרישתה של החברה, כי ניתן יהיה להחליף את הקבלן המיועד, ולאור דרישת חברת האם של המוכר כי רק דניה סיבוס, חברת האם של החברה (להלן: "דניה סיבוס"), תהיה רשאית להיכנס לנעליה, בתנאים מסוימים שנקבעו.

במהלך חודש אפריל פנתה החברה לדניה סיבוס, אשר הסכימה לבצע את הפרויקט, אולם בתנאים אשר אינם תואמים לתנאים שנקבעו במסגרת הסכם הקבלנות. לאחר דין ודברים עם נציגי דניה סיבוס, סוכם כי הם יבצעו את הפרויקט בתנאים שנקבעו כאמור ביחד עם הקבלן המיועד, במסגרת של עסקה משותפת בחלקים שווים ביניהם, וזאת לאור היעילות שבשילוב הכוחות בין דניה סיבוס לבין הקבלן המיועד (דניה סיבוס והקבלן המיועד, ביחד להלן: "הקבלן המשותף").

#### 1.2. תמורת הסכם הקבלנות

1.2.1. בתמורה לשירותים שיעניק הקבלן המשותף לחברה במסגרת הסכם הקבלנות, תשלם החברה, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 104 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם

**הקבלנות**)", מתוכו חלקה של דניה סיבוס עומד על כ- 52 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: **"חלקה של דניה סיבוס בתמורה"**). תמורת הסכם הקבלנות כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הפרויקט על ידי הקבלן המשותף, ומהווה תמורה מלאה וסופית לקבלן המשותף בגין הענקת השירותים בהתאם לכל הוראות הסכם הקבלנות, לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים. יצוין, כי החברה ניהלה מו"מ עם הקבלן המיועד קודם להצטרפותה של דניה סיבוס לעסקה, ומכאן שתמורת הסכם הקבלנות נקבעה במו"מ בין צדדים בלתי קשורים.

1.2.2. החברה רשאית לדרוש מהקבלן המשותף לבצע שינויים, תוספות והפחתות בהיקף השירותים ובלבד

שהוראות ושינויים כאמור במצטבר לא יגדילו או יקטינו את תמורת הסכם הקבלנות ביותר מ- 5%.

1.2.3. תמורת הסכם הקבלנות, תשולם בהתאם להתקדמות השלמת הפרויקט, בכפוף לאישורו של המפקח על הבניה.

1.2.4. תמורת הסכם הקבלנות תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש ספטמבר 2014.

1.2.5. מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הקבלנות הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הקבלנות, ובכלל זאת בתמורת הסכם הקבלנות בשיעור העולה על 5%, הנושא יובא לבחינת ועדת הביקורת, על מנת לבחון את הגורם לחריגה ובמקרה שמדובר למעשה בשינוי של תנאי ההתקשרות, לרבות תוספת עבודות לשירותים המוענקים על ידי הקבלן המשותף, הדבר יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

### 1.3. השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, הקבלן המשותף ישלים את העבודות הנדרשות על פי הסכם הקבלנות בתוך 32 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה לבניינים בני 26 קומות ובתוך 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה בני 11 קומות. המזמינות התחייבו כי ימסרו את צו התחלת העבודה האמור, בסמוך לאחר קבלת האישורים הנדרשים.

### 1.4. עיכוב במסירה

בכל מקרה של עיכוב במסירת הפרויקט, כולו או חלקו, יפצה הקבלן המשותף את החברה בפיצוי מוסכם בסך של 150 ש"ח ליום, לדירה בתוספת תקורות, הוצאות מוסכמות והסכום הקבוע בהוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

### 1.5. ביטוחים וערבויות

הקבלן המשותף ידאג לבטח את עצמו בביטוחים המקובלים במסגרת פרויקטים דוגמת הפרויקט, בקשר עם שירותיו במסגרת הפרויקט, לשביעות רצון החברה.

החברה רשאית לדרוש מהקבלן המשותף להמציא ערבות מוסד פיננסי (ערבות ביצוע) בשיעור של 5% וערבות מוסד פיננסי פוחתת (ערבות בדק) בשיעור של 2.5% מתמורת הסכם הקבלנות וזאת כנגד הגדלת תמורת הסכם הקבלנות בהתאם לעלות העמדת הערבות ע"י המוסד הפיננסי כאמור.

על אף האמור לעיל, אף צד לא מעמיד ערבות לצד השני להבטחת התחייבויותיו בקשר עם הפרויקט.

## 2. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

- 2.1. לחברה ניסיון רב בעבודה עם דניה סיבוס בפרויקטים רבים, בעלי מאפיינים דומים לפרויקט. דניה סיבוס הינה חברת בנייה מהמובילות בארץ. בהתאם סבורה החברה, כי הצטרפותה של דניה סיבוס לקבלן המשותף תביא לכך כי הקבלן המשותף יעמוד בלוחות הזמנים ובסטנדרט הבניה הנדרשים על פי הסכם הקבלנות.
- 2.2. כמו כן, על בסיס ניסיון העבר וההיכרות עם דניה סיבוס, סבורה החברה כי הקבלן המשותף ערוך להעניק שירות טוב ללקוחות החברה במסגרת הדרישות לביצוע עבודות שינוי בינוי פנימיות, ובמסגרת ביצוע התיקונים הנדרשים (אם וככל שידרשו) במהלך תקופת הבדק והאחריות.
- 2.3. לדעת החברה, תמורת הסכם הקבלנות מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות והיא משקפת את תנאי השוק. כן סבורה החברה, כי תמורת הסכם הקבלנות וחלקה של דניה סיבוס בתמורה, כאמור הינם ראויים בנסיבות.
- 2.4. ועדת הביקורת סבורה, כי עצם העובדה שהחברה ניהלה מו"מ עם הקבלן המיועד קודם לכניסתה של דניה סיבוס לקבלן המשותף, ומעצם היותו של הקבלן המיועד צד שלישי בלתי קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה, הרי חזקה כי תוצאות המו"מ משקפים תנאי שוק. יתרה מכך, בשים לב לכך שחלקו של המוכר וחברת האם של המוכר בפרויקט עולה על 50% מהפרויקט, בעוד שבמסגרת חלקה של חברת האם של המוכר כקבלן בקבלן המשותף הינו 50%, הרי שיש בכך כדי ללמד כי תמורת הסכם הקבלנות המשולמת לקבלן המשותף מהווה תמורה בתנאי שוק, ומכאן שחלקה של דניה סיבוס בתמורה הינו בתנאי שוק.
- 2.5. בנוסף לכך, בחן יועץ חיצוני מטעמה של ועדת הביקורת של החברה (להלן: "היועץ החיצוני") את התמורה המשולמת לקבלן המשותף. היועץ החיצוני בחן את תנאיו של הסכם הקבלנות, ביחס לפרויקטים של צדדים שלישיים וכן ביחס לעסקאות של החברה עם קבלנים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (ביחד, להלן: "עסקאות ההשוואה"). מנתונים אלה עולה, כי תמורת הסכם הקבלנות המשולמת לקבלן המשותף נמוכה מהתמורה אשר שולמה במסגרת עסקאות ההשוואה. לאור האמור לעיל, ציין היועץ החיצוני, כי תמורת הסכם הקבלנות נמוכה ממחירי השוק, וזאת בהתאם לחוות הדעת אשר הונחה בפני חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה. מכאן, שהתמורה המשולמת על ידי החברה לדניה סיבוס, הינה בתנאי שוק.
- 2.6. תנאיו העיקריים של הסכם הקבלנות, לרבות תנאיו המשפטיים, זהים מכל הבחינות המהותיות לתנאיהן של התקשרויות החברה בהסכמים בקשר עם פרויקטים דומים בסוגם עם צדדים בלתי קשורים.
- 2.7. הסיכונים הכרוכים בהסכם הקבלנות, זהים מכל הבחינות המהותיות לסיכונים הכרוכים בהתקשרויות דומות בסוגן אשר החברה התקשרה בהם עם צדדים בלתי קשורים.
- 2.8. לעניין זה יצוין, כי לאור העובדה שהתמורה משולמת בעיקרה בהתאם לקצב התקדמות השירותים ובשל האיתנות הפיננסית של יחיד הקבלן המשותף, המהווה שיקול משמעותי לאישור ההתקשרות כאמור, החברה אינה רואה הכרח בדרישת בטוחות מהקבלן המשותף.

2.9. ועדת הביקורת של החברה, מכוח סמכותה על פי סעיף 117(ב1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, קבעה, במסגרת נוהל חובת הליך תחרותי להתקשרות בעסקאות בעלי שליטה (להלן: "נוהל הליך תחרותי"), כי בהתקיים נסיבות מיוחדות אשר בעטיין אין מקום לניהול הליך תחרותי, וזאת באישורה של ועדת הביקורת, החברה אינה חייבת בקיומו של הליך תחרותי, וחלף כך ניתן לקיים הליכים אחרים הקבועים בנוהל אישור עסקאות או בנוהל הליך תחרותי (כגון: (א) במקרה שקיים בפרויקט שותף חיצוני, שהינו בלתי קשור לקבוצת החברה ו/או לבעלי השליטה בחברה – קבלת אישור מטעם השותף לתנאי ההתקשרות; או (ב) קבלת חוות דעת מטעמו של יועץ מקצועי חיצוני בדבר תנאי ההתקשרות). ועדת הביקורת סברה, כי בשים לב לדרישות של המוכר וחברת האם של המוכר כי ככל והקבלן המיועד לא יבצע את העבודות על פי הסכם הקבלנות, תהא זאת דניה סיבוס שתבצען, הרי שבכך קיומו של הליך תחרותי היה בו כדי לפגוע באמינותה של החברה וביחסיה עם גורמים הפועלים בתחום הקבלנות ובכלל. כמו כן, בשים לב לאמור בסעיף 2.4 לעיל, הרי שהחברה ניהלה את המו"מ מול צד שלישי, קודם לכניסתה של דניה סיבוס לקבלן המשותף. לאור זאת, מצאה ועדת הביקורת להסתפק בקיומם של הליכים אחרים: (1) המוכר מוחזק (50%) על ידי צד שלישי אשר אינו קשור לקבלן המיועד, כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ומכאן שיש לראות בכך אישורו של שותף חיצוני אשר אינו קשור לחברה ו/אל לבעלי השליטה בה; (2) כאמור בסעיף 2.5 לעיל, ועדת הביקורת והדירקטוריון קיבלו את חוות הדעת של היועץ החיצוני אשר בחן את תנאי ההתקשרות והגיע לכלל מסקנה כי תמורת הסכם הקבלנות הינה בתנאי שוק.

2.10. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות בהסכם ההקמה הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(5) לתקנות ההקלות.

### **3. תקנה 1ג לתקנות ההקלות**

על פי תקנה 1ג(א) ההקלות על פי תקנות 1 עד 1ב לתקנות ההקלות לא יחולו על חברה ציבורית אם בעל מניה אחד או יותר המחזיק אחוז אחד לפחות מההון המונפק או מזכויות ההצבעה בחברה, הודיע על התנגדותו למתן ההקלה כאמור, ובלבד שההתנגדות הוגשה לחברה בכתב לא יאוחר מארבעה עשר ימים מהיום שבו הגישה החברה הציבורית דוח לפי חוק ניירות ערך על קבלת ההחלטה או מהיום שבו הגישה דוח מתקן לדוח האמור. על פי תקנה 1ג(ב) לתקנות ההקלות אם הוגשה התנגדות כאמור בתקנה 1ג(א) לתקנות ההקלות, טעונה העסקה אישור בהתאם לקבוע בסעיף 273 או 275 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, לפי הענין.

**בכבוד רב,**

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**נחתם על ידי: מיכאל קליין, סמנכ"ל הנדסה**