

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 23.8.2016

## הנדון: הסדרת השתתפותן של החברה ושל דניה סיבוס בע"מ במכרזי מחיר למשתכן

החברה מודיעה, כי ביום 23.8.2016 אישר דירקטוריון החברה, את הודעתה של בעלת השליטה בחברה, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), בקשר עם הסדרה של השתתפותה של דניה במכרזי "מחיר למשתכן" (להלן: "ההסדרה"), כמפורט להלן:

### 1. רקע להסדרה

בעקבות יוזמת הממשלה לפתרון יוקר הדיור בישראל, התקבלה לקראת סוף שנת 2015, על ידי מועצת מקרקעי ישראל החלטה לצאת בתכנית הידועה בכינויה "דיור בהישג יד", כפי שנקבעה בהחלטה מספר 1442. במסגרת תכנית זו, החלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לפרסם מכרזים לרכישת זכויות במתחמי מקרקעין המיועדים לבניה רוויה בשיטת "מחיר למשתכן", כאשר המציעים במכרזים אלה מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי, וכאשר, ככלל, כל הדירות המשווקות במסגרת מכרזים אלו מיועדות לחסרי דיור ו/או למשפרי דיור, על פי קריטריונים שייקבעו ו/או במסגרת הגרלות (להלן: "מחיר למשתכן").

טרם שנצבר ניסיון מעשי בתחום זה, נגשה החברה למכרז בשיטת "מחיר למשתכן" באזור הצפון. על בסיס ניסיון חד פעמי זה בו נוכחה החברה, כי מתכונת מכרז זו אכן גוררת הצעות מחיר דירתי נמוכות, גבשה הנהלת החברה עמדה, לפיה פרויקטים בשיטת "מחיר למשתכן" אינם עולים בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה, בשל פוטנציאל הרווחיות המוגבל במכרזים מסוג זה, בהיותם ממוקדים באופן דומיננטי בהוזלת המחיר לרוכשי הדירות. עוד צוין, כי השתתפות בפרויקטים אלה אינה מביאה לידי ביטוי את היתרון היחסי של החברה, הגלום במימון יכולות השיווק הגבוהות שלה, שמטבע הדברים הינן בעלות משקל שולי (אם בכלל) בפרויקטים מסוג זה, בהן מחירי הדירות נקבעים מראש וזהות הרוכשים נקבעת בדרך של הגרלה או זכאות.

דניה, שהינה חברת ביצוע מובילה בישראל, בחנה גם היא את הכדאיות הכלכלית בהשתתפות במכרזי "מחיר למשתכן", לאור זאת, שמנקודת ראותה, גם אם פוטנציאל הרווח היזמי מוגבל, ביכולתה להפיק הכנסות נוספות (ובצידן רווחיות) בכובעה כקבלן המבצע של כל פרויקט מסוג זה. בהמשך לכך, חברה דניה במהלך שנת 2016 ליזם נדל"ן פרטי, והגישה בשיתוף עימו הצעות למספר מכרזים בשיטת "מחיר למשתכן", והשניים אף זכו במספר מכרזים באזור ראש העין וראשון לציון, בהיקף כולל של כ-400 יחידות דיור (חלק דניה).

מאז השקתה של תכנית "דיור בהישג יד", פעלה רמ"י לשכלול מתכונת שיווק קרקעות זו על מנת להגדיל את האטרקטיביות שלה בעיני מעגל רחב יותר של יזמי נדל"ן. בהמשך לכך, החלו להתפרסם בתקופה האחרונה מכרזים במתכונת משולבת של "מחיר למשתכן" ו- "יזמות חופשית", המאפשרת לזוכה במכרז לשווק שיעור מסויים מכלל יחידות הדיור ב"שיווק חופשי" (להלן: "מחיר למשתכן בשילוב יזמות חופשית" ו- "המכרז המשולב", בהתאמה).

לאור התפתחות זאת, במסגרת ישיבת הדירקטוריון האמורה, הגיעה החברה לכלל מסקנה, כי בנסיבות מסוימות (בעיקר בתלות באזורי הקרקעות ובשיעור "היזמות החופשית"), מכרזים במתכונת "מחיר למשתכן בשילוב יזמות חופשית" עשויים לגלם הזדמנות עסקית ראויה לחברה, ועל כן בכוונתה לבחון השתתפות במכרזים במתכונת זו.

על רקע האמור לעיל, ולנוכח פעילותה של דניה במכרזי "מחיר למשתכן" כמתואר לעיל ורצונה להמשיך לפעול בתחום זה, גם במתכונת "מחיר למשתכן" וגם במתכונת "מחיר למשתכן בשילוב יזמות חופשית", נוצר הצורך להסדיר את פעילותן של החברות בערוצי פעילות אלה, תוך מתן עדיפות לחברה ומניעת ניגודי עניינים בין החברה לבין דניה ובאופן העולה בקנה אחד עם הוראות חוק החברות לענין חובות אמונים של נושאי משרה בחברה וחובת ההגינות של בעל שליטה בחברה ציבורית.

בהמשך לכך, ולאור עניינה המוצהר של החברה לבחון השתתפות במכרזים במתכונת של מכרז משולב בלבד, הודיעה דניה לחברה, כי היא מתחייבת שהחל מיום 23.8.2016, היא לא תגיש הצעות למכרזים משולבים (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגיד בשליטתה ו/או בשיתוף עם אחרים), אלא בהתאם לתנאי ההסדרה המתוארים להלן (להלן: "זכות הראשונים"):

## **2. תנאי זכות הראשונים**

2.1 דניה תודיע לחברה על רצונה לגשת למכרז משולב שפורסם (להלן: "הודעת העניין"). להודעת העניין תצורף הצעה מפורטת של דניה לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט נשוא המכרז המשולב.

2.2 החלטה בדבר הגשת הצעה למכרז משולב שנמסרה לגביו הודעת העניין תתקבל על ידי הנהלת החברה או דירקטוריון החברה, בהתאם לנהלי החברה הפנימיים ובמקרה כאמור דניה לא תגיש הצעה למכרז המשולב האמור.

2.3 החלטה על הימנעות מהגשת הצעה למכרז משולב כאמור תהא טעונה אישור בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה (להלן: "החלטת ההימנעות").

2.4 להסרת ספק, אם ועדת הביקורת לא תאשר את החלטת ההימנעות, דניה לא תגיש הצעה למכרז המשולב נשוא הודעת העניין.

2.5 במקרה בו יחול שינוי מהותי בתנאי המכרז המשולב שלגביו נמסרה הודעת עניין (כגון, בהיבטים של היקף הזכויות הכללי בקרקע ו/או בשיעור הזכויות המוקצות לשיווק חופשי ו/או בלוחות הזמנים של המכרז המשולב) לאחר קבלתה של החלטת הימנעות, מתחייבת דניה לפנות לחברה בהודעת עניין חדשה, כאשר על ההודעה החדשה יחולו תנאי זכות הראשונים מחדש.

### **3. פרטים נוספים**

- 3.1 הדיונים במוסדות החברה כמתואר לעיל יחולו בכפוף להוראות חוק החברות, לעניין הימנעות נושאי משרה שהינם בעלי עניין אישי בהחלטות מהשתתפות בדיון ובהחלטה. אם וככל שיידרשו לעניין זה אישורי אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, אזי לא תחול מסגרת הזמן הנקובה לעיל אלא המועדים הקבועים בדיון.
- 3.2 החברה תפרסם דיווח מידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטת הימנעות, בהתאם להסדרה המתוארת לעיל.
- 3.3 דניה אינה זכאית לכל תמורה בגין מתן זכות הראשונים.
- 3.4 להסרת ספק מובהר, כי הסדרת זכות הראשונים המתוארת לעיל אינה מתייחסת להחלטות על הגשת הצעה משותפת של החברה ושל דניה למכרז משולב ו/או על התקשרות החברה עם דניה לצורך ביצוע עבודות ההקמה במסגרת מכרז משולב, וכי החלטות כאמור יתקבלו בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל**