

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 24.4.2017

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(4) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

1. רקע כללי ועיקרי העסקה

1.1. במהלך חודש דצמבר 2016, פורסמו על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המזמין"), מכר לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" בקשר עם 22 חטיבות קרקע בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המתחמים") במסגרתם המציעים מציינים את המחיר הסופי למ"ר בנוי של דירה לכל אחד מהמתחמים (להלן: "המכרזים").

1.2. מטרתה של השיטה האמורה, להביא לשיווק רחב היקף של עשרות אלפי יחידות דיור במחיר מוזל ומפוקח בכל אזורי הארץ, והפיכתן לנגישות וזולות יותר עבור חסרי דירה. זאת, על בסיס ההערכה כי שיווק מתמשך וגדול של דירות חדשות, איכותיות ומוזלות בכל רחבי הארץ יחד עם הגדלת היצע הקרקעות וקיצור הליכי התכנון והבנייה הם הפתרון למחירי הדירות בישראל.

1.3. בהתאם לזכויות החלות על המתחמים, ניתן לבנות 2,510 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות ותנאים מסוימים), בפריסה על פני המתחמים. 75% מיחידות הדיור תימכרנה במחיר קבוע מראש שיוגש במסגרת המכרז (ככל שיוגש) (להלן: "יחידות מחיר למשתכן"). יתרת יחידות הדיור וכן ככל ותאשרנה בנייתן של יחידות דיור נוספות שבנייתן תאשרנה במסגרת הקלות "שבס" (ככל שתאשרנה), תשווקנה יחידות דיור אלה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי היזמים (להלן: "יחידות לשוק החופשי") ותימכרנה ללא מגבלה. יחידות הדיור שיוקמו וישווקו על כל אחת מהמתחמים יכוננו להלן: "הפרויקט".

1.4. בכוונת החברה לחבור לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, ולהתקשר עמה בהסכם עקרונות להגשת הצעה/ות משותפת/ות במסגרת המכרזים לרכישת עד 6 מתחמים, תוך הגבלת היקף זכייתן ל- 4 מתחמים, ובהמשך לכך, לקידום וניהול הפרויקט/ים בהם יזכו (להלן: "ההסכם").

להלן תיאור של עיקרי ההסדרים הקבועים בהסכם:

1.5. המיזם המשותף

א. בכפוף לזכייה במכרז, החברה ודניה סיבוס יפעלו במסגרת של חברת פרויקט ייעודית (להלן: "חברת הפרויקט"), בה יחזיקו החברה ודניה סיבוס בחלקים שווים (50%/50%) (להלן: "המיזם המשותף").

ב. כל צד להסכם יהיה אחראי להעמדת חלקו בערבויות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה למכרז, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לחלקו במיזם המשותף. צד שלא יעמיד את מלוא חלקו במימון הנדרש בקשר עם הפרויקט כפי האמור בסעיף זה, ידוללו אחזקותיו באופן יחסי.

ג. כל העברה (לרבות שעבוד) של זכויות מי מהצדדים במיזם המשותף, בין במישרין ובין בעקיפין, על ידי הצד האחד, כפופה לאישורו מראש ובכתב של הצד האחר, אלא אם כן יוסכם אחרת.

1.6. ניהול משותף

- א. לצורך קידום הפעולות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם קידום הפרויקט, יקימו הצדדים ועדת היגוי אשר תמנה 4 חברים, כאשר כל צד ימנה 2 נציגים מטעמו, ולפי שיקול דעתו הבלעדי. ועדת ההיגוי תהיה אחראית לניהול ההשתתפות במכרז ומימוש הפרויקט, מכל בחינה שהיא, ויהיו לה, בין היתר, הסמכויות והחובות כמפורט להלן: התחשבוניות לגבי תשלומים לצדדים שלישיים, ואופן תשלומם; פתיחת חשבון בנק משותף, במידה ויידרש; קביעת לוח זמנים להכנת ההצעה למכרז; העסקתם של יועצים מטעם הצדדים לצורך הכנת ההצעה למכרז וניהול עבודתם; אופן הכנת ההצעה למכרז על ידי הצדדים; והמלצה על אישור ההצעה למכרז, תכנון הפרויקט והקמתו; מימון הפרויקט, שיווק הפרויקט ומכירת יחידות הדיור בפרויקט.
- ב. במקרה בו תוקם חברת הפרויקט, ימונו חברי ועדת ההיגוי כדירקטורים בחברה, והסמכויות המוקנות לוועדת ההיגוי יוקנו לדירקטוריון חברת הפרויקט האמורה.
- ג. החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה ברוב קולות. עם זאת, החלטות בקשר עם תכנון הנדסי סופי של הפרויקט, קביעת מחירון השיווק של היחידות לשוק החופשי ושינויים תקציביים תתקבלנה פה אחד. כל מחלוקת בנושאים אלה תיפתר בהידברות בין מנכ"ל החברה למנכ"ל דניה סיבוס, וככל שלא יגיעו הנ"ל להסכמה - על ידי מנכ"ל אפריקה ישראל להשקעות בע"מ אשר יכריע בדבר המחלוקת. פתרון מחלוקות כאמור כפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

1.7. חלוקת משימות בין הצדדים

- במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק שירותים למיזם המשותף, ללא עלות כלשהי מעבר לעלויות הישירות של הפרויקט, בהתאם לחלוקה המפורטת להלן:
- א. החברה ודניה סיבוס, במשותף: שירותי תכנון הפרויקט; תמחור הפרויקט להגשת המכרז; הנחיית מנהל פרויקט; בחירת היועצים והמתכננים של הפרויקט; ליווי וניהול מו"מ עם הגורם הפיננסי שילווה הפרויקט; טיפול בכל הקשור בעריכת ביטוחים לפרויקט; ליווי הפיקוח הצמוד השוטף על ביצוע עבודות הבניה והפיתוח וליווי קבלת העבודות לכשתושלמנה; אחריות על הפעלת מפקח והנחייתו מפקח (למען הסר ספק, יובהר כי במידה ודניה סיבוס תשמש גם כקבלן המבצע של הפרויקט, תהא סמכות הנחיית המפקח - תחת אחריותה של החברה בלבד). אולם, כל מסמך ו/או הוראה ו/או החלטה (לרבות החלטות שתתקבלנה ע"י המפקח והחברה) ו/או פרוטוקול ו/או דיווח וכיוצא באלה בקשר עם האמור לעיל, יועברו באופן מיידי לידיעתה של דניה סיבוס.
- ב. החברה: שיווק יחידות הדיור בפרויקט; ליווי הבקרה התקציבית; ניהול השיווק; ניהול הכספים; עריכת ההתקשרויות עם יועצים ומתכננים לפרויקט; ליווי עורכי הדין והמודדים בכל והרישומים של הפרויקט וקידום הליכי הרישום; ניהול תהליך התכנון; ליווי וסגירה פיננסית מול הגוף המממן; טיפול בדרישות להיטל השבחה, ומיסים ככל שיהיו; במקרה בו דניה סיבוס לא תשמש כקבלן ההקמה - טיפול בפניות דיירים במהלך תקופת ההקמה של הפרויקט.
- ג. דניה סיבוס: ניהול הביצוע של עבודות הבניה; ליווי ניהול התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית; ניהול מו"מ מול הרשות המקומית ומול רשויות התכנון השונות לרבות ליווי משא ומתן בקשר עם כל תשלום שיהיה צריך לשלם לרשות המקומית בקשר עם הפרויקט, ככל שיחול ו/או קבלת פטור מתשלום; תיאום וקידום קבלת היתרי בניה ברשות המקומית; ליווי הטיפול בקבלת טופס 4 ותעודות גמר; במקרה בו דניה סיבוס תשמש כקבלן ההקמה בפרויקט - ניהול מו"מ עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה וכיו"ב; טיפול בפניות דיירים במהלך הבניה ותקופת הבדק ומתן דיווחים חודשיים לחברה; במקרה בו דניה סיבוס לא תשמש כקבלן ההקמה בפרויקט - ניהול מו"מ עם ספקים וקבלן ההקמה; ניהול הטיפול בפניות הדיירים במהלך תקופת הבדק, באמצעות קבלן ההקמה הנבחר (ובמידה שקבלן ההקמה הנבחר לא יטפל כאמור - אזי דניה סיבוס תנהל

את הטיפול בנושא ובעלויות התיקון ישא המיזם (המשותף).

כל צד יישא בהוצאותיו הנובעות מחלוקת הסמכויות כאמור לעיל, אולם בהוצאות לצדדים שלישיים בקשר עם האמור, יישאו הצדדים בהתאם לשיעור אחזקותיהם במיזם.

1.8. עבודות הקבלנות

א. במסגרת הסכם העקרונות, העניקה דניה סיבוס למיזם המשותף, אופציה לביצוע עבודות הקבלנות

להקמת הפרויקט במחיר פאושלי כולל וסופי (להלן: "האופציה") אשר נקבע על בסיס עלות לדניה סיבוס ובתוספת תקורות בפרויקט ותקציב מוערך לכיסוי הוצאות בלתי צפויות מראש (להלן: "תקציב בצ"מ"). על בסיס האמור לעיל, ננקבו בהסכם מחירים סופיים לביצוע של יחידות מחיר למשתכן, תוך חלוקה למחיר מ"ר עילי, מחיר מ"ר תת קרקעי ותוספת מחיר בגין דיפון, ככל שיידרש. כן נקבע, כי לאחר קביעת המפרט ליחידות לשוק החופשי, ככל שתשווקנה במסגרת הפרויקט, ייקבע מחיר פאושלי כולל וסופי לביצוע של יחידות אלה, אשר ייקבע גם הוא על בסיס עלות לדניה סיבוס ובתוספת תקורות בפרויקט ותקציב בצ"מ, בשינויים המחויבים מהשינוי במפרט.

ב. אם וככל שהצעת המיזם המשותף תיבחר כהצעה הזוכה במכרז ולאחר קביעת המפרט ליחידות

לשוק החופשי ותמחור העבודות בגינן, כמתואר לעיל, יגובש מחיר האופציה כמחיר פאושלי לביצוע כל עבודות הקבלנות בפרויקט (להלן: "מחיר האופציה"). בהמשך לכך, יקיים המיזם המשותף הליך תחרותי, במסגרתו תיערך פנייה לשלושה קבלני ביצוע לפחות, שהינם בקבוצת האיכות והאיתנות הפיננסית של דניה סיבוס, לשם קבלת הצעות לביצוע עבודות הקבלנות בפרויקט במחיר שלא יעלה על מחיר האופציה. ככל שיתקבלו הצעות במחיר זהה או הגבוה ממחיר האופציה או שלא יתקבלו הצעות כלל, יממש המיזם המשותף את האופציה, ועבודות הקבלנות יבוצעו על ידי דניה סיבוס. יצוין, כי מימוש האופציה יתבצע בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זאת, סעיף 275 לחוק החברות.

1.9. מימון

א. הצדדים יהיו אחראים, בהתאם לחלקם במיזם המשותף, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט (ובכלל זאת בדרך של העמדת מימון לחברת הפרויקט הייעודית), לרבות לטובת ההתמודדות במכרז, תכנונו, הקמתו ותפעולו של הפרויקט.

ב. צד שלא יעמיד את מלוא חלקו במימון הנדרש בקשר עם הפרויקט כפי האמור בסעיף זה, ידולל חלקו במיזם המשותף. קביעת שיעור הדילול תתבצע על ידי מעריך שווי חיצוני, שאינו קשור לקבוצת אפריקה השקעות ו/או בעל השליטה בה.

1.10. הפרה

במקרה בו צד יבצע אירוע הפרה אשר לא יתוקן בתוך זמן סביר לאחר שנדרש לכך, יהיה רשאי הצד האחר להודיע לצד המפר על ביטול ההסכם ועל הפסקת השתתפותו של הצד המפר במיזם המשותף (לרבות ועדת ההיגוי) ובהצעה אשר תוגש במסגרת המכרז.

1.11. המחאת זכויות

א. הצדדים התחייבו כי הם לא ימחו ו/או יעבירו ו/או ישעבדו את זכויותיהם ו/או התחייבויותיהם על פי ההסכם, אלא בהסכמה מראש ובכתב של הצד השני.

ב. אם וככל שהמזמין יראה לפסול את אחד הצדדים להסכם זה, הרי שמלוא זכויותיו של הצד הנפסל במיזם המשותף יומחו באופן מיידי ללא תמורה כלשהי לצד השני (ככל שיאושר על ידי המזמין), אשר יהיה רשאי להמשיך ולהשתתף במכרז כמציע יחיד וזאת מבלי שלצד הנפסל תהיה כלפי הצד המאושר כל טענה ו/או דרישה שהיא.

1.12. ההתקשרות בהסכם כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין בהתאם להוראות חוק החברות.

1.13. יצוין, כי ביום 24.4.2017, הגיש המיזם המשותף הצעה במסגרת המכרזים.

2. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

2.1. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל, אשר מהווה את ליבת העסקים של החברה.

2.2. לצורך פעילותה של החברה כאמור, מתקשרת החברה עם גורמים שונים בתחום הבניה, להקמת פרויקטים על קרקעות אותן איתרה החברה ורכשה, בין בעסקאות במזומן ובין בעסקאות קומבינציה, בהתאם לאזורי ביקוש ולצרכי השוק.

2.3. בשים לב לאופיים של המכרזים במסגרת "מחיר למשתכן", בהם הזכייה מוענקת בהתאם למחיר הסופי הנמוך ביותר לרוכשי יחידות מחיר למשתכן בפרויקט, מחד גיסא, וכאשר הביקוש ליחידות מחיר למשתכן מובטח ברמה גבוהה של הסתברות, מאידך גיסא, סיכויי הזכייה מושפעים בעיקר ממחיר עבודות הקבלנות. בנסיבות אלה, קיימת חשיבות מובנת ליצירת תמריץ לקבלן הפרויקט לתמחר את עבודות הקבלנות במחיר עלות, וזאת על דרך שיתופו בחלק מהרווח היזמי. להערכת החברה, החבירה לדניה סיבוס ושיתופה במיזם המשותף, היא המאפשרת את קבלת התחייבותה של דניה סיבוס במסגרת האופציה לביצוע עבודות הקבלנות במחיר עלות (תוך ויתור על הרווח הקבלני), ובכך מגבירה את סיכויי הזכייה במכרז מסוג זה.

2.4. זאת ועוד, במקרה של זכיה במכרז, יפעל המיזם המשותף לקבלת הצעות נוספות מגורמים בלתי קשורים שהינם בקבוצת האיכות והאיתנות הפיננסית של דניה סיבוס, כאשר מחיר האופציה יהווה את המחיר המרבי בו. לפיכך, במקרה שתתקבל הצעה נמוכה יותר לביצוע עבודות הקבלנות, ניתן יהיה אף להגדיל את רווחיות המיזם המשותף.

2.5. מתווה פעולה זה, יאפשר למיזם המשותף ליהנות מניסיונה ומומחיותה של דניה סיבוס, וזאת אף אם לא תשמש כקבלן ההקמה בפרויקט, תוך הגדלת הסיכויים להשגת תוצאה אופטימלית מבחינה עסקית בסוג זה של מכרזים בשיטת "מחיר למשתכן". יצוין, כי על מנת לאפשר לדניה סיבוס להתחייב כלפי המיזם המשותף במסגרת האופציה, חולקת החברה חלק מהרווח היזמי עם דניה סיבוס. בנוסף, דניה סיבוס מתחייבת לשאת במחצית מההתחייבויות של המיזם המשותף ובכך אף מקטינה את הסיכון היזמי של החברה בפרויקט.

2.6. על פי תנאי ההתקשרות וכאמור לעיל, הצדדים יתנהלו כצדדים שווי זכויות וחובות בפרויקט, בשים לב לשיעור זכויותיהם במיזם המשותף. להערכת הדירקטורים, על בסיס אומדנים ותחשיבים שהוצגו בפניהם, עלויות התשומות "הפנימיות" שכל אחת מהחברות תעמיד לטובת הפרויקט, הגם שאינן זהות בתכולתן, בשל תחומי המומחיות השונים של החברות, תואמות את שיעור זכויותיהן כאמור לעיל. מכל מקום, בראיה הכוללת של מכלול ההשקעה הצפויה בפרויקט (ובמיוחד עלויות ההקמה של הפרויקט, המהוות את עיקר ההשקעה בפרויקט), אין בפערים שעלולים להיווצר (בשים לב לשיעור זכויותיהן) בין עלויותיהן של התשומות "הפנימיות" כדי לבסס שוני מהותי בהיקף ההשקעה הכולל של כל אחת מהחברות, באופן יחסי לחלקיהן במיזם המשותף.

2.7. בשים לב לכך, שההסכם מהווה במהותו הסכם שותפות (במובחן מהתקשרות לרכישה או למכירה של שירות או נכס), אשר בו קיימת עדיפות מובהקת ומכרעת למידת יכולת שיתוף הפעולה בין הצדדים, באופן העולה בקנה אחד עם נוהל החברה בעניין חובת הליך תחרותי להתקשרות בעסקאות בעלי שליטה, סברה ועדת הביקורת כי אין מקום לקיומו של הליך תחרותי

לצורך התקשרות זו. עוד סברה ועדת הביקורת של החברה, כי בכך שהזוכה במכרז מסוג "מחיר למשתכן" הינו המציע אשר הציע את המחיר למ"ר סופי הנמוך ביותר מבין המציעים, כאשר המציע מתבסס בעיקר על עלות ההקמה וביצוען של עבודות הקבלנות, הרי שניתן להעריך בוודאות גבוהה כי ככל שהצעת המיזם המשותף תיבחר כהצעה הזוכה (בהתבסס על תנאי האופציה), הרי שזו משקפת מחיר שוק ראוי.

2.8. ההתקשרות בהסכם אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

2.9. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי תנאיו של ההסכם אינם שונים באופן מהותי בין הצדדים, בשים לב לחלקים היחסיים במיזם המשותף, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה¹(4) לתקנות ההקלות וכי ההתקשרות בהסכם הינה לטובת החברה.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל