

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 28.6.2015

## 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

פרויקט סביון במשתלה הינו (בעיקרו) פרויקט למגורים (להלן: "הפרויקט") בהיקף כולל של 191 יחידות דיור<sup>1</sup> על פני 9 בניינים, בשטח כולל של כ- 27,400 מ"ר וכן חנייה בשטח נוסף של כ- 14,600 מ"ר.

למועד דוח זה, דניה סיבוס מקימה עבור החברה, 109 יחידות דיור על פני 6 בניינים, בשטח כולל של כ- 16,300 מ"ר וכן חנייה בשטח נוסף של כ- 8,700 מ"ר.

לצורך השלמת הפרויקט, בכוונת החברה להתקשר בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "הסכם הקבלנות"), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה עבור החברה בקשר עם 3 הבניינים הנוספים בפרויקט בהיקף כולל של 82 יחידות דיור, בשטח כולל של כ- 11,100 מ"ר וכן חנייה בשטח נוסף של כ- 6,000 מ"ר (להלן: "הבניינים הנוספים"). דניה סיבוס תמסור לחברה ו/או למי שהחברה תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבבניינים הנוספים, כפי שיקבעו ע"י החברה, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין (להלן: "השירותים").

#### 1.2. תמורת הסכם הקבלנות

1.2.1. בתמורה לשירותים שתעניק דניה סיבוס לחברה במסגרת הסכם הקבלנות, תשלם החברה, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של 69 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות"), תמורת הסכם הקבלנות כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הפרויקט על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס 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 דניה סיבוס, בסיועו של יועץ חיצוני בלתי תלוי מטעמה

של ועדת הביקורת (להלן: "היועץ החיצוני"), במהלכו סיכמו הצדדים על הפחתתה של תמורת הסכם הקבלנות מסך של כ- 69.8 מיליון ש"ח לסך של כ- 69.2 מיליון ש"ח, ולאחר סבב נוסף של מו"מ, לסך סופי של 69 מיליון ש"ח (כולל התמורה בגין עבודות החפירה והדיפון בהיקף כספי של כ- 2.7 מיליון ש"ח).

1.2.2. החברה רשאית לדרוש מדניה סיבוס לבצע שינויים, תוספות והפחתות בהיקף השירותים ובלבד שהוראות השינויים כאמור במצטבר לא יגדילו או יקטינו את המחיר הכולל ביותר מ- 5%. מובהר בזאת, כי הפחתות בתמורה בגין העבודות המוחרגות, ככל שתהיינה, לא תכללנה בחישוב השיעור המצטבר האמור.

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

1.2.4. תמורת הסכם הקבלנות תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש ינואר 2015.

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 דניה סיבוס, הדבר יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

1.2.6. התמורה נקבעה, בין היתר, בשים לב לכך כי דניה סיבוס לא מעמידה ערבויות לטובת החברה, כמפורט בסעיף זה להלן. ככל שהחברה תדרוש מדניה סיבוס להעמיד לטובתה ערבויות כאמור, תוגדל התמורה, בהתאם לעלות העמדת הערבות כמפורט להלן.

### 1.3. השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, דניה סיבוס תשלים את העבודות הנדרשות בקשר על פי השירותים בתוך 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה. החברה התחייבה כי תמסור את צו התחלת העבודה האמור, בסמוך לאחר קבלת האישורים הנדרשים על ידי כל אחד מהצדדים להסכם.

### 1.4. עיכוב במסירה

בכל מקרה של עיכוב במסירת הפרויקט, כולו או חלקו, תפצה דניה סיבוס את החברה בפיצוי מוסכם בסך של 150 ש"ח ליום, לדירה, ובכל מקרה, פיצוי כאמור לא יפחת מהקבוע בהוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ו/או סכום הפיצוי אשר תחוב בו החברה מכוח חוזי המכר, לפי הגבוה מבין השניים.

### 1.5. ביטוחים וערבויות

דניה סיבוס תדאג לבטח את עצמה בביטוחים המקובלים במסגרת פרויקטים דוגמת הפרויקט, בקשר עם שירותיה במסגרת הפרויקט, לשביעות רצון החברה.

החברה רשאית לדרוש מדניה סיבוס 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 יעמיד 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 דניה סיבוס תעמוד בלוחות הזמנים ובסטנדרט הבניה הנדרשים על פי הסכם הקבלנות.

2.2. כמו כן, על בסיס ניסיון העבר וההיכרות עם דניה סיבוס, סבורה החברה כי דניה סיבוס ערוכה 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, התמורה כאמור מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות.

2.4. ועדת הביקורת של החברה, מכוח סמכותה על פי סעיף 117(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, קבעה, במסגרת נוהל חובת הליך תחרותי להתקשרות בעסקאות בעלי שליטה, כי התקשרות המשך להתקשרות קיימת עם הצד הקשור ("**ההתקשרות המקורית**") בטווח זמן סביר ממועד ההתקשרות המקורית ולא יותר משנים-עשר חודשים ממועד ההתקשרות המקורית ובהיקף שאינו עולה על 100% מהיקפה הכספי של ההתקשרות המקורית, במצטבר (להלן: "**נוהל אישור העסקאות**"). פטורה מקיומו של הליך תחרותי. ביום 16.7.2014 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס בהסכם להקמת 6 בניינים בפרויקט, בהיקף של כ- 89.3 מיליון ש"ח, וזאת על בסיס הליך תחרותי שקיימה החברה (אשר לווה, בין היתר, על ידי היועץ החיצוני) (להלן: "**ההליך הקודם**"). לפרטים בקשר עם ההליך הקודם, ראו דוח מידי מיום 17.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-115977). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. בנוסף לאמור לעיל, בחן היועץ החיצוני של ועדת הביקורת, כי התמורה המשולמת על ידי החברה על פי הסכם הקבלנות אינה עולה על ההצעה השנייה בגובהה על פי ההליך הקודם.

יחד עם זאת, יצוין כי בגין עבודות החפירה והדיפון, פנתה החברה לקבלת הצעות מ- 4 קבלנים נוספים, מעבר לדניה סיבוס (להלן: "**ההצעות המתחרות**"). ההצעה הזולה מבין ההצעות המתחרות עמדה על סך של כ- 3.2 מיליון ש"ח, בעוד רכיב זה בתמורה המשולמת לדניה סיבוס עומד על כ- 2.7 מיליון ש"ח, קרי כ- 15% נמוך מההצעה הזולה מבין ההצעות המתחרות כאמור.

בנוסף לאמור לעיל, דניה סיבוס משמשת כקבלן המבצע של הפרויקט, לשביעות רצונה המלא של החברה. לאור זאת, קיימים יתרונות מוחשיים להמשך פעילותה של דניה סיבוס כקבלן מבצע בהיבטים של הכרת הפרויקט, קיצור לוחות הזמנים להתקדמותו ומניעה של מחלוקות אפשריות לענין חלוקת האחריות בין מספר קבלנים מבצעים, העולים על היתרון האפשרי בהפחתת התמורה (אם בכלל) בשל קיומו של הליך תחרותי למסירת העבודות.

2.5. לאור האמור לעיל, ציין היועץ החיצוני, כי מחירי דניה סיבוס בהסכם הקבלנות נמוכים ממחירי השוק

ואף ביחס להצעות שהתקבלו במסגרת ההליך הקודם ולעניין רכיב עבודות הדיפון והחפירה אף ביחס להצעות המתחרות.

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 איתנותה הפיננסית של דניה סיבוס, המהווה שיקול משמעותי לאישור ההתקשרות כאמור, החברה אינה רואה הכרח בדרישת בטוחות מדניה סיבוס.

2.9. 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**