

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 10.5.2015

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(3) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

1. רקע כללי ועיקרי העסקה

1.1 הסכם המסגרת

ביום 19.5.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של אפריקה 38 בע"מ (להלן: "אפריקה 38") (לשעבר: דניה 38 בע"מ), חברת הבת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מסגרת לביצוע עבודות קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ ו/או חברות בנות בשליטתה (ביחד, להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה (להלן: "הסכם המסגרת"). בהסכם המסגרת נקבעו, בין היתר, תנאים להתקשרות בהסכם קבלנות בין אפריקה 38 לדניה סיבוס, והכל כמפורט בסעיף 2.3.1 לדוח העסקה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם המסגרת ראו דוח זימון משלים מיום 5.5.2013 (לעיל ולהלן: "דוח העסקה") ודוח תוצאות האסיפה המתוקן מיום 19.5.2013 (מס' אסמכתאות: 2013-01-054133 ו-2013-01-064498, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.2 כללי

כאמור בסעיף 2.1.2 לדוח העסקה, אפריקה 38 הינה חברה הפועלת להתקשר בהסכמים לביצועם של פרויקטים למגורים במסגרת תמ"א 38. במסגרת זו, התקשרה אפריקה 38 עם בעלי יחידות הדיור ב-2 בניינים ברחוב חרות ברמת גן בהסכם, לפיו אפריקה 38 תיזום פרויקט למגורים בהיקף כולל של 74 יחידות דיור¹ על פני 2 בניינים (להלן: "הבניינים"), בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בשטח כולל של כ-7,718 מ"ר וכן חניון תת"ק משותף בשטח נוסף של כ-3,706 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). לצורך הקמת הפרויקט, בכוונת אפריקה 38 להתקשר עם דניה סיבוס, באמצעות חברה בת, בהסכם קבלנות (להלן: "הסכם הקבלנות"), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה עבור אפריקה 38 בקשר עם הפרויקט על בסיס מפתח, החל מעבודות ההריסה של הבניינים הקיימים על השטח המיועד לפרויקט, דרך חפירה ודיפון, הקמת הבניינים ומסירת הדירות לאפריקה 38 ו/או לכל מי שאפריקה 38 תורה לה, והכול בהתאם להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין (להלן: "השירותים"). יצוין, כי במסגרת הפרויקט יותקנו מכפילי חניה על ידי צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, אשר

אינם כלולים במסגרת השירותים.

1.3 תמורת הסכם הקבלנות

1.3.1 בתמורה לשירותים, תהיה זכאית לסך השווה ל- 50.99 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת

הסכם הקבלנות"), אשר מהווה מחיר פאושלי כולל וסופי, 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 להוראות הסכם הקבלנות, לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים. יצוין, כי אפריקה 38 ניהלה מו"מ עם דניה סיבוס, במהלכו סיכמו הצדדים על הפחתתה של תמורת הסכם הקבלנות מסך של כ- 54.2 מיליון ש"ח לסך של 50.99 מיליון ש"ח.

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

1.3.3 תמורת הסכם הקבלנות תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש אוקטובר 2014.

1.3.4 מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הקבלנות הינה סופית, ואם תידרשנה עבודות נוספות ושינויים (ביחד, להלן: "השינויים") אזי התמורה שתשולם לדניה סיבוס בגין ביצוע השינויים תוסכם בין הצדדים טרם ביצוע השינויים, ותיקבע על פי ההוראות בדבר אופן תמחור התמורה על פי הסכם המסגרת, כמפורט בסעיף 2.3ה' לדוח העסקה. אם וככל שעלות השינויים תעלה על 5% מתמורת הסכם הקבלנות, תובא גם היא לאישור על פי עסקת המסגרת.

1.3.5 התמורה נקבעה, בין היתר, בשים לב לכך כי דניה סיבוס לא מעמידה ערבויות לטובת אפריקה 38, כמפורט להלן.

1.4 השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, דניה סיבוס תשלים את העבודות הנדרשות בקשר על פי השירותים בתוך 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה.

1.5 ביטוחים וערבויות

אפריקה 38 תרכוש עבור דניה סיבוס, לפני תחילת ביצוע השירותים לפי הסכם הקבלנות, פוליסה לביטוח "כל הסיכונים עבודות קבלניות". על דניה סיבוס לערוך ולקיים על חשבונה את שאר הביטוחים וההתחייבויות הדרושים ו/או הנדרשים לשם ביצוע השירותים, לרבות, בין היתר, ביטוח ציוד מכני הנדסי, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח אחריות המוצר למשך כל תקופת הבדק והאחריות.

דניה סיבוס לא תעמיד לאפריקה 38 ו/או למי מטעמה בטוחות או ערבויות. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו בהסכם שייחתם בין אפריקה 38 לבין דיירים בפרויקט, תתחייב אפריקה 38 להעמיד לדיירים כאמור ערבות בדק, דניה סיבוס תמציא ערבות בדק לאפריקה 38, בתנאי "גב אל גב" לתנאים שיסוכמו בין אפריקה 38 לדיירים כאמור (להלן: "ערבות הבדק") בגין יחידות הדיירים בלבד, בכפוף לכך שסכום ערבות הבדק לא יעלה על 5% מהתמורה לדניה סיבוס בגין הפרויקט, ותקופתה לא תעלה על 18 חודשים. יובהר, כי אף צד לא יעמיד ערבות לצד השני להבטחת התחייבויותיו בקשר עם הפרויקט.

2. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

- 2.1. לקבוצת החברה ניסיון רב בעבודה עם דניה סיבוס בפרויקטים רבים. 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 אפריקה 38 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 קבוצת החברה לדניה סיבוס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות.
- 2.4. על פי הוראות הסכם המסגרת, התקשרות בהסכם מכוחו, כפופה לעמידתו של ההסכם האמור בתנאים כמפורט בסעיף 2.3.1 לדוח העסקה. לצורך בחינתו של הסכם הקבלנות, הסתייעה ועדת הביקורת ביועץ חיצוני בלתי קשור (להלן: "היועץ"), אשר בחן את תנאי ההתקשרות בהסכם. היועץ אישר בחוות דעתו לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון:
- 2.4.1. כי מתכונת ההתקשרות לביצוע הסכם הקבלנות, כפי שהוצעה על ידי דניה סיבוס, הינה פאושלית ונקבעה על בסיס $Cost+4\%$;
- 2.4.2. כי תמורת הסכם הקבלנות אינה עולה על 60 מיליון ש"ח (ומסתכמת, כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל, לסך של 50.99 מיליון ש"ח);
- 2.4.3. כי שיעור הרווחיות הצפוי בפרויקט, על פי "דוח האפס" לאפריקה 38 עולה על 15%.
- 2.5. בנוסף, בדקה ועדת הביקורת כי תנאיו העיקריים של הסכם הקבלנות, לרבות תנאיו המשפטיים, זהים מכל הבחינות המהותיות לתנאיהן של התקשרויות קבוצת החברה בהסכמים בקשר עם פרויקטים דומים בסוגם עם צדדים בלתי קשורים, וכי הסיכונים הכרוכים בהסכם הקבלנות, זהים מכל הבחינות המהותיות לסיכונים הכרוכים בהתקשרויות דומות בסוגן אשר קבוצת החברה התקשרה בהם עם צדדים בלתי קשורים.
- 2.6. עוד יצוין, כי 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 עם בעלי השליטה אשר הינה בהתאם להוראותיו של הסכם מסגרת שאושר בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, תהא פטורה מקיומו של הליך תחרותי. על אף האמור לעיל, היועץ בחן 3 הצעות מחיר נוספות (להלן: "ההצעות המתחרות"). הצעה אחת נפסלה, בשים לב לכך שהמחיר בו נקבה היה גבוה בכ- 30% מיתר ההצעות המתחרות. יתר הצעות המחיר, לרבות של דניה סיבוס, נקבו בתמורה קרובה (לאחר שקלול ההסתייגויות שנמסרו במסגרת ההצעות המתחרות ותשלום לדניה סיבוס במקרה של התקשרות בהסכם קבלנות עם קבלן אשר אינו דניה סיבוס (להלן: "הקבלן האחר"), וזאת ביחס לפרויקטים הקיימים, המפורטים בסעיף 2.1.3 לדוח העסקה, היא תידרש לשלם לדניה סיבוס סך השווה ל- 2% מהתמורה המשולמת בפועל לקבלן האחר) כאשר ההצעה של דניה סיבוס הייתה הגבוהה מביניהן, בשיעור של כ- 1%. אולם, בשים לב לאיכותן של כל אחת מהחברות המציעות, יכולתן להשלים

את הפרויקט במועד ולספק את יחידות הדיור בזמן ובאיכות הדרושה, וזאת במחיר המסוכם, והעובדה כי דניה סיבוס אינה נמצאת באותה "סקאלה" (דרגת איכות) עם המציעים האחרים, המליץ היועץ על מסירתו של הפרויקט לדניה סיבוס, אשר המוניטין שלה עולה על המוניטין של המציעים האחרים כאמור ויש לו ערך מוסף רב הן בעיני רוכשי הדירות והן לענין ההתנהלות התקינה מול המזמין.

2.7. לענין 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.

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

2.9. בשים לב לכלל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות בהסכם הקבלנות תואמת את התנאים שנקבעו בהסכם המסגרת, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(3) 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

מיכה קליין, סמנכ"ל הנדסה