

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מהות האירוע: העברת זכויות שיעור במלון קראון פלאזה תל-אביב

ביום 18.1.2017 התקשרה החברה בהסכם להעברת זכויות החברה השיוריות (כהגדרתן להלן) במלון "קראון פלזה" בתל אביב, לידי אפדור בע"מ (להלן: "אפדור"), חברה בבעלותה המלאה של מלונות אפריקה ישראל בע"מ (להלן: "אפריקה מלונות"), אשר אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), חברת האם (בעקיפין) של החברה, מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק שלה, והכל כמפורט להלן:

רקע

- ביום 31.5.2016 התקשרו אפריקה מלונות וחברות בשליטתה בהסכם עקרונות מחייב למכירת אחזקותיהן וזכויותיהן במספר נכסים לצד שלישי (להלן: "הרוכש"), ובכלל זאת, החזקותיה של אפריקה מלונות באפדור, אשר לצורך השלמתה של עסקת המכר האמורה יועברו אליה מלוא הזכויות במקרקעין ובנכסים נוספים המשמשים את מלון קראון פלזה ברחוב הירקון 145 תל אביב (להלן: "המלון בתל אביב") מיד לאחר שזו תירכש על ידי הרוכש. ביום 4.9.2016 התקשרה אפריקה מלונות בתיקון להסכם העקרונות במסגרתו נקבעו מספר תנאים מתלים להשלמת העסקה, ובכלל זאת העברתן של זכויות החברה השיוריות (כהגדרתן להלן) במלון בתל אביב לידי אפדור, ללא תמורה.
- במסגרת זו, כאמור לעיל, התקשרה החברה בהסכם עם אפדור, לפיו תעביר החברה לאפדור, ללא תמורה, את זכויות החברה השיוריות (להלן: "הסכם ההעברה").

זכויות החברה השיוריות

- במהלך השנים 1990 עד 1997, במסגרת שורה של הסכמים, נרכשו על ידי קבוצת אפריקה השקעות מלוא הזכויות במקרקעין ובנכסים נוספים המשמשים את המלון בתל אביב, בחלוקה בין אפריקה מלונות לבין החברה. הקניית הזכויות לחברה, נעשתה במקור מתוך מחשבה לממשן במסגרת מלון דירות שיוקם בחלק משטחי המלון בתל אביב.
- מערכת היחסים בין החברה לבין אפריקה מלונות (שהיו, באותה עת, חברות פרטיות בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות) הוסדרה בגדרו של הסכם שיתוף מיום 1.6.1993 (להלן: "הסכם השיתוף"), כאשר חלוקת הזכויות במלון בתל אביב הועמדה באותה עת על 90% לאפריקה מלונות ו- 10% לחברה.
- חלוקת הזכויות הסופית בין שתי החברות הוסדרה במסגרת הסכם נוסף בין החברה לבין אפריקה מלונות, שנחתם ביום 7.10.1997 (להלן: "הסכם 97"), זאת לאחר שהתברר לצדדים, שלא ניתן יהיה להקים מלון דירות בתחומי המלון בתל אביב. לאור זאת, הוחלט להעביר מהחברה לידי אפריקה מלונות 6.5% נוספים מהזכויות במלון בתל אביב. יצוין, כי יתרת החזקות החברה במלון בתל אביב, בשיעור של 3.5% (להלן: "זכויות החברה"),

משקפים יחידות דיור, שכבר מומשו קודם לכן על ידי החברה (ואשר יחדו בהתאם לכך, ל-19 חדרים המחולקים ל-10 יחידות דיור, להלן: "יחידות הדיור") במסגרת של הסכמי חכירה שנחתמו עם צדדים שלישיים שונים לתקופה של 999 שנים, ללא הגבלה בהעברה וברושה ובכפוף להסכמתה של חברת הניהול של המלון בתל אביב (להלן: "הסכמי החכירה").

6. להשלמת התמונה יצוין, כי במועד ההתקשרות בהסכם 97, אפריקה מלונות, אשר הייתה חברה ציבורית באותה העת, הביאה את התקשרותה בהסכם 97 לאישורה של אסיפת בעלי המניות של אפריקה מלונות. במסגרת הגילוי אשר ניתן בפני בעלי המניות של אפריקה מלונות, צוין כי עוד קודם להתקשרות בהסכם 97 שימשו כלל שטחי המלון בתל אביב, למעט 3.5% (המשקפים את יחידות הדיור אשר הוחכרו על ידי החברה לצדדים שלישיים) את אפריקה מלונות, כך שלחברה לא היתה כל זכות אחרת במלון בתל אביב. גם בנימוקי דירקטוריון אפריקה מלונות צוין בביורו, כי ההתקשרות בהסכם 97 מיועדת לגרום "לרכישת כל החלקים במלון בהם נעשה שימוש כמלון, למעט אותם חדרים שהוחכרו... לצדדים שלישיים", כך שלחברה לא היתה כל זכות אחרת במלון בתל אביב עוד קודם להתקשרות בהסכם 97.

7. למיטב ידיעת החברה, בבסיס ההחלטה לממש את זכויות החברה במתכונת של חכירות ארוכות טווח, עמד הרצון להימנע מיצירה של ריבוי בעלויות במלון בתל אביב. שכן, כידוע, על פי דיני המקרקעין, שיתוף במקרקעין כרוך במגבלות שונות, שעלולות היו להגביל את עצמאותה של אפריקה מלונות (ולמצער, להוביל למחלוקות וסכסוכים), בהיבטים שונים הכרוכים בניהול המלון בתל אביב כגון שימוש בשטחים ציבוריים משותפים, נשיאה בעלויות שיפוץ ואחזקה וכד'. מתכונת מימוש זו, הבטיחה את שיוך זכויות הבעלות הפורמלית בידי החברה ב-3.5% מהמלון בתל אביב, אף שאלו רוקנו מכל תוכן כלכלי (לעיל ולהלן): "זכויות החברה השיוריות".

8. על רקע האמור לעיל, ביום 3.5.2004 נחתם תיקון להסכם השיתוף, אשר מבהיר כי זכויות החברה השיוריות מיוחדות אך ורק ליחידות הדיור שהוחכרו על ידי החברה ולמעט "הבעלות הרישומית" על יחידות הדיור המוחכרות, לא נותרו בידי החברה כל זכויות נוספות במלון בתל אביב.

9. עוד יצוין, כי כבר במועד ההצעה לראשונה של ניירות ערך של החברה בחודש יוני 2006, לא הוצג שווי כלשהו בגין זכויות החברה השיוריות בדוחותיה הכספיים של החברה ובספרי חשבונותיה. לא זו אף זו, בסעיף 8.2.3 לפרק 8 - "בעלי ענין בחברה", אשר נכלל בתשקיף ההנפקה לראשונה של החברה (המתוקן) מיום 27.6.2006 (להלן: "תשקיף ההנפקה"), ציינה החברה: "בשנים 1993 ו-1997 מכרה החברה חלק מזכויותיה במקרקעין הידועים

כחלקה 5 בגוש 6967, בנכס הידוע כמלון הולידיי אין קראון פלאזה ברחוב הירקון בתל אביב (להלן: "מקרקעי המלון") לאפריקה מלונות. יתרת הזכויות במקרקעי המלון מיוחסות ליחידות שאינן מלונאיות, ואותן מכרה החברה לרוכשים על דרך של חכירה לתקופה של 99 שנים, באופן שלחברה אין למעשה זכויות במקרקעי המלון. נכון לתאריך התשקיף, עדיין רשומה ברשם החברות המחאת זכויות לטובת אפריקה מלונות על כל זכויות החברה בקשר עם מקרקעי המלון".

הסכם ההעברה

10. כאמור ולאור האמור לעיל, התקשרו החברה ואפריקה מלונות בהסכם ההעברה, לפיו תעביר החברה לאפדור, ללא תמורה, את זכויות החברה השיוריות.

11. במסגרת הסכם ההעברה נקבע, כי לא יהיה בהעברת זכויות החברה השיוריות כדי להטיל על החברה חבות כספית מסוג כלשהו. בנוסף, עם העברת זכויות החברה השיוריות לידי אפדור, תיכנס אפדור בנעלי החברה ותשחרר ותפטור את החברה מכל מחויבות ו/או חבות כלפי צד ג' בקשר עם זכויות החברה השיוריות.

12. עוד נקבע, כי אפדור תהיה אחראית כלפי החברה לכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה הנוגעות לזכויות החברה השיוריות, שעילתן במועד (לרבות עצם ההתקשרות) ו/או ממועד חתימת הסכם ההעברה ואילך. אפדור תשפה ותפצה את החברה בגין כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות של צדדים שלישיים, וכן בגין כל נזק ו/או קנס ו/או חבות ו/או הוצאה (לרבות התדיינות ושכ"ט עו"ד) ו/או הפסד, ישירים, שבגינם הוגשה תביעה על ידי צדדים שלישיים, בקשר עם האמור לעיל וכאמור לעיל, אשר עילתם ממועד חתימת הסכם ההעברה ואילך.

13. כמו כן, אפדור תיטול ותשלם כל חבות כספית ו/או מיסויית שעשויה לחול בגין העברת זכויות החברה השיוריות (ככל שתחול), גם אם על פי דין חבות כאמור חלה על החברה.

נימוקי הדירקטוריון

14. בהסתמך על חוות דעת משפטית מאת יועציה המשפטיים של החברה וחוות דעת שמאית מאת שמאית מקרקעין חיצונית ובלתי תלויה בחברה ו/או במי מטעמה (להלן: "חוות הדעת השמאית" ו- "שמאית המקרקעין", בהתאמה), בחנו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, את התקשרותה בהסכם ההעברה, וקבעו כדלהלן:

14.1. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים. במסגרת זו, החברה רוכשת ומוכרת, במהלך העסקים הרגיל שלה, זכויות שונות במקרקעין, בין במסגרת רכישה ומכירה של קרקעות ובין במסגרת מכירתן של יחידות דיור. מכאן, שהעברת זכויות החברה השיוריות, שהינן בגדר זכויות במקרקעין, הינה במהלך עסקיה הרגיל של החברה.

14.2. השווי הכלכלי של זכויות החברה השיריות הינו אפסי, וזאת בהתאם למערכת ההסכמית של החברה בקשר עם זכויות החברה השיריות וכן מצגיה כלפי בעלי המניות מן הציבור במסגרת תשקיף ההנפקה ובכלל. הדבר אף נבחן על ידי שמאית המקרקעין, אשר במסגרת חוות הדעת השמאית, קבעה כי השווי הכלכלי של זכויות החברה השיריות הינו אפסי. בשים לב לשווי הכלכלי של זכויות החברה השיריות כמו גם אי הצגתו בספרי החברה, הרי שאין בהעברתן ללא תמורה, כדי להשפיע באופן מהותי או בכל אופן שהוא על רווחי החברה, רכושה או התחייבויותיה.

14.3. לענין תנאי השוק של הסכם ההעברה, בשים לב לחוות הדעת השמאית, כי השווי הכלכלי של זכויות החברה השיריות הינו אפסי, הרי שהעברתן ללא תמורה מהווה עסקה בתנאי שוק. יודגש, כי בנסיבות מקרה זה ניתן לייחס לחוות הדעת השמאית משקל מהימן ביותר, הואיל והיא אינה נסמכת על הנחות עבודה והערכות סובייקטיביות, אלא על נוסחאות היוון מקובלות. חיזוק לכך ניתן אף למצוא בהחלטות רשות מקרקעי ישראל, המאפשרות לבעלי זכות חכירה בדירות מגורים (לתקופות קצרות לאין ערוך מאשר 999 שנים) לקבל בעלות רשומה בדירות ללא תשלום תמורה נוספת. גם בהלכה הפסוקה נקבע כי חכירה לתקופה ארוכה שקולה למעשה למכר, מכאן שאין ערך שיורי לזכויות בבעלות במקרקעין המוחכר לתקופה ארוכה.

15. לאור האמור לעיל, סיווגה ועדת הביקורת של החברה כי אין בהתקשרות בהסכם ההעברה כדי להוות "עסקה חריגה" כמשמעותה בחוק החברות, בין היתר, מהנימוקים שפורטו בסעיף 14 וכן בשל הנימוקים הבאים: (1) התקשרות בהסכם ההעברה הינה התקשרות במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העברתן ללא תמורה מהווה התקשרות בתנאי שוק; (3) ההתקשרות בהסכם ההעברה האמורה אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה (ולמעשה לא אמורה להשפיע כלל), וזאת בשים לב לשווי הכלכלי האפסי של זכויות החברה השיריות, כמו גם אי הצגתו בספרי החברה.

16. בנוסף לכל האמור לעיל, בנסיבות המקרה דנא, ניתן לעמוד על קיומם של יתרונות בהתקשרות בהסכם ההעברה והעברתן של זכויות החברה השיריות על שם אפדור, גם אם זו נעשית ללא תמורה. כל עוד מערכת היחסים בין הבעלים הרשומים במקרקעי המלון בתל אביב התקיימה בין החברה לבין אפריקה מלונות, הנמנות שתיהן על קבוצת אפריקה השקעות, יכולות היו שתי החברות הללו להסתמך על מערכת יחסי האמון וההבנה ההדדית ששררו בין שתיהן, גם ללא הסדרה פורמלית של הרישום בגין זכויות אלו. ואולם, אם זכויות החברה השיריות לא יועברו, הרי שלאחר השלמתה של עסקת המכר תימצא עצמה החברה ביחסי שיתוף מקרקעין עם צד שלישי, שאינו נמנה על קבוצת אפריקה השקעות, ולפיכך עלול להעלות דרישות שונות בגין זכויות החברה השיריות, כגון, השתתפות החברה בעלויות

השיפוץ של שטחים ציבוריים במלון בתל אביב וכד'. זאת, גם אם בראייה נכונה של מערכת ההסכמים ובהתחשב בנוהג בין הצדדים, דרישות אלו משוללות בסיס משפטי. בנוסף, במסגרת הסכם ההעברה ניתנו לחברה שיפויים שונים, כמפורט בסעיפים 11 - 13 לעיל, לרבות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה הנוגעות לזכויות החברה הששירות, שעילתן במועד (לרבות עצם ההתקשרות) ו/או ממועד חתימת הסכם ההעברה ואילך. בהינתן זאת, ניתן למצוא בעסקה להעברת זכויות החברה הששירות טעם עסקי מובהק מנקודת ראותה של החברה, בשל שחרורה מחשיפות פוטנציאליות כאמור לעיל והשיפויים אשר ניתנו לה במסגרת הסכם ההעברה, כמוסבר לעיל, ולפיכך היא לטובת החברה.

17. בשים לב לכל האמור לעיל וסיווג העסקה כאמור לעיל, מובא דיווח זה לשם הזהירות בלבד.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם ע"י: עו"ד ערן פודם, מזכיר החברה