

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 12.2017. [512](#)

הנדון: דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה שנתית ומיוחדת בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט -

1999, תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, ודוח עסקה

בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות"), תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001 (להלן: "תקנות בעלי שליטה"), ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות דוחות מידיים") מודיעה בזה אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") על כינוס אסיפה שנתית ומיוחדת ביום [ג'ה'](#), 12.2017. [1921](#), בשעה 12:00, במשרדי אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בדרך החורש 4, יהוד.

1. על סדר יומה של האסיפה

1.1. דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, לשנה

שהסתיימה ביום 31.12.2016

1.2. מינוי מחדש של מר אברהם נובוגרוצקי כדירקטור בחברה

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות מחדש את מר אברהם נובוגרוצקי כדירקטור בחברה.

לפרטים בדבר מר נובוגרוצקי, הנדרשים על פי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנה 26"), ראו פרק ד' - פרטים נוספים על החברה אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (להלן: "הדוח התקופתי"), שפרסמה החברה ביום 9.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001698). אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפניה של המידע הנכלל בעניין זה בדוח התקופתי. לא חלו שינויים בפרטים שדווחו לגבי מר נובוגרוצקי בדוח התקופתי, למעט כמפורט להלן:

תעסוקה: כיום - מנכ"ל אפריקה ישראל השקעות בע"מ, מנכ"ל אפריקה ישראל נכסים, מנכ"ל אפריקה ישראל תעשיות בע"מ.

תאגידים אחרים בהם הוא משמש כדירקטור: אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ, פקר פלדה תעשיות בע"מ, מטרופוליטן טרנספורטיישן סולושנס בע"מ, AI Properties and Developments (USA) Corp., AI Holdings (USA) Corp., AFI Europe n.v.,

מינוי מחדש של מר אבינדב גרינשפון כדירקטור בחברה

1.3.

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות מחדש את מר אבינדב גרינשפון כדירקטור בחברה.

לפרטים בדבר מר גרינשפון, הנדרשים על פי תקנה 26, ראו פרק ד' - פרטים נוספים על החברה אשר נכלל בדוח התקופתי. אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפנייה של המידע הנכלל בעניין זה בדוח התקופתי. לא חלו שינויים בפרטים שדווחו לגבי מר גרינשפון בדוח התקופתי, למעט כמפורט להלן:

תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור: ס. יו"ר אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל בית השקעות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ, אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ, אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות (1997) בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, בת סביון, דרך בטוחה בכבישים בע"מ, דרך הצפון תפעול ואחזקה בע"מ, דרך ארץ הייוויז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ, ישראל קנדה ניהול כבישים מהירים בע"מ, מערכות דרכים קטע 18 בע"מ, נתיבי הכרמל מערכות תפעול בע"מ, נתיבי 431 תפעול ובקרה בע"מ, פתרונות מתקדמים – מערכות כבישים בע"מ, ממורנד בע"מ, ממורנד ניהול (1998) בע"מ, ממורנד אינווסטמנט (2000) בע"מ, ממורנד ניהול פיננסים בע"מ, קבוצת לבייב ניהול פרוייקטים בע"מ. ממורנד אחזקות והשקעות בע"מ, טנדרפרייס בע"מ, חברת כפר צבי סיטרין בע"מ, AI Properties and Developments (USA) Corp, AI HOLDINGS (USA) CORP, AI Florida Holdings, Inc., AI Nevada Holdings, Inc.

מינוי מחדש של מר רונן גינזבורג כדירקטור בחברה

1.4.

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות מחדש את מר רונן גינזבורג כדירקטור בחברה.

לפרטים בדבר מר גינזבורג, הנדרשים על פי תקנה 26, ראו פרק ד' - פרטים נוספים על החברה אשר נכלל בדוח התקופתי. אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפנייה של המידע הנכלל בעניין זה בדוח התקופתי. לא חלו שינויים בפרטים שדווחו לגבי מר גינזבורג בדוח התקופתי, למעט כמפורט להלן:

תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור: נתיבי היובל בע"מ, דניה החזקות בינלאומיות בע"מ, דניה סיבוס מפעיל בע"מ, פורמה פרויקטים בע"מ, גאו דניה בע"מ, סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ, יובלים כח אדם בע"מ, דניה סיבוס כ"א, אלוט דניה בע"מ, דניה - סלע שאיבות בטון בע"מ.

תאגידים בהם חדל לכהן כדירקטור: נתיבי היובל (השרון) בע"מ.

מינוי מחדש של מר אמיר דורון כדירקטור בחברה

1.5.

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות מחדש את מר אמיר דורון כדירקטור בחברה.

לפרטים בדבר מר דורון, הנדרשים על פי תקנה 26, ראו פרק ד' - פרטים נוספים על החברה אשר נכלל בדוח התקופתי. אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפנייה של המידע הנכלל בעניין זה בדוח התקופתי. לא חלו שינויים בפרטים שדווחו לגבי מר דורון בדוח התקופתי, למעט כמפורט להלן:

תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: נתיבי היובל בע"מ, דניה החזקות בינלאומיות בע"מ, דניה סיבוס מפעיל בע"מ, פורמה פרויקטים בע"מ, גאו דניה בע"מ, סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ, יובלים כח אדם בע"מ, דניה סיבוס כ"א, אלוט דניה בע"מ.

תאגידים בהם חדל לכהן כדירקטור: נתיבי היובל (השרון) בע"מ.

מינוי של מר שמואל מסנברג כדירקטור בחברה

1.6.

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות את מר שמואל מסנברג כדירקטור בחברה.

לפרטים בדבר מר מסנברג, הנדרשים על פי תקנה 26, ראו פרק ד' - פרטים נוספים על החברה אשר נכלל בדוח התקופתי. אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפנייה של המידע הנכלל בעניין זה בדוח התקופתי. לא חלו שינויים בפרטים שדווחו לגבי מר מסנברג בדוח התקופתי, למעט כמפורט להלן:

תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור: בי אס די קראון בע"מ, Lintoo GP Public.

תאגידים בהם חדל לכהן כדירקטור: נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ.

מינוי של גב' רונית כהן ניסן כדירקטורית בחברה

1.7.

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות את גב' רונית כהן ניסן כדירקטורית בחברה.

לפרטים בדבר הדירקטורית כהן ניסן, הנדרשים על פי תקנה 26, ראו הדוח המידי של החברה מיום 2.11.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-103710). אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפנייה של המידע הנכלל בעניין זה בדוח התקופתי.

ההחלטות שבסעיפים 1.2 - 1.7 לעיל, יקראו יחד להלן: "**החלטת מינוי הדירקטורים**".

מר מסנברג זכאי לגמול דירקטורים בהתאם להחלטת החברה מיום 14.9.2011, כמפורט בדוח מידי של החברה שפורסם ביום 15.9.2011 (אסמכתא: 2011-01-275058).

המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה. הגמול בגין כהונתם של יתר הדירקטורים כדירקטורים בחברה, משולם באופן ישיר לדניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה, בהתאם להסכם הניהול בין הצדדים, אשר מובא לאישור כמפורט בסעיף 1.9 להלן. כמו כן, הדירקטורים זכאים להיכלל בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה, כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 1.11.2017 לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מאותו היום, לרבות בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס – 2000 להלן וכן זכאים לכתב שיפוי לאירועים. ה"ה נובוגרוצקי, גרינשפון, גינזבורג, דורון, מסנברג וכהן ניסן, מסרו לחברה הצהרות, בהתאם לסעיפים 224ב ו-241 לחוק החברות, שהעתק מהן מצורף לדוח זה. ה"ה ורד רז-אביו וישראל קורט ממשיכים לכהן כדירקטורים חיצוניים בחברה.

1.8. **מינוי רואי חשבון מבקרים ודיווח על שכרם של רואי החשבון לשנת 2016**

נוסח ההחלטה המוצעת:

למנות מחדש את דלויט בריטמן, אלמגור, זהר ושות' - רואי חשבון, כרואי חשבון מבקרים של החברה.

1.9. **אישור התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס בע"מ, בהסכם למתן שירותי ניהול**

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול, אשר יחליף את הסכם הניהול הקיים, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2014, לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ (להלן ביחד: "קבוצת החברה"), הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 2.1 בדוח עסקה זה להלן (להלן: "הסכם הניהול").

ההחלטה שבסעיף 1.9 זה תיקרא להלן: "החלטת הסכם הניהול".

החלטת הסכם הניהול אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 26.6.2017, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת באותו היום ואושרר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 2.11.2017.

1.10. **אישור התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס - פרויקט סביוני גליל ים**

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) על פני 8 בניינים, בשטח כולל של כ-

44,200 מ"ר וחניון תת קרקעי (2 מפלסים) בשטח נוסף של כ- 23,600 מ"ר (להלן: "השירותים"), בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית כמתואר בסעיף 2.2.7 להלן, והכל כמפורט בסעיף 2.2 להלן (להלן: "הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים").

ההחלטה שבסעיף 1.10 זה תיקרא להלן: "החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים".

החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 26.6.2017, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת באותו היום ואושרר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 2.11.2017.

1.11 אישור התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס - פרויקט סביוני השרון

נוסח ההחלטה המוצעת:

לאשר את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 134 יחידות דיור (להלן: "יחידות הדיור") על פני 4 בניינים, בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח נוסף של כ- 5,530 מ"ר ועבודות פיתוח (להלן: "השירותים"), בתמורה פאושלית בסך של כ- 88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, והכל כמפורט בסעיף 2.3 להלן (להלן: "הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון")¹.

ההחלטה שבסעיף 1.11 זה תיקרא להלן: "החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון".

החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 2.11.2017, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת באותו היום.

2. להלן פרטים בהתאם לתקנות בעלי שליטה בקשר עם ההחלטות של סדר היום

2.1 הסכם הניהול

2.1.1 תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

מוצע להתקשר בהסכם הניהול, לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה, ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה במי מהן, (א) שירותי דירקטורים

¹ יציין, כי החברה התקשרה עם דניה סיבוס בהסכם לעבודות חפירה, דיפון וביסוס עם דניה סיבוס, בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, במסגרתם תבצע דניה סיבוס את עבודות החפירה והביסוס לארבעת הבניינים וכן את עבודות הדיפון והיציקה עד למפלס "0.0" לשניים מבין ארבעת הבניינים, וזאת לאחר קבלת אישורו של המשנה למנכ"ל החברה בהתאם להוראות נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי ענין בחברה.

(למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים) (להלן: "שירותי הדירקטורים") לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך, בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית"), וכן (ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, ואת השירותים הנוספים המפורטים ב**נספח א'** לדוח זה, בהיקף כולל של 6.6 משרות חודשיות (להלן: "שירותי הניהול") (שירותי הדירקטורים ושירותי הניהול יכוננו יחדיו, לעיל ולהלן: "השירותים"), וזאת חלק הסכם הניהול הקיים שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 20.7.2014 (להלן: "הסכם הניהול הקיים"). השירותים יכללו רק את השירותים המזכרים בדוח עסקה זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

2.1.2. התמורה עבור מתן השירותים

2.1.2.1. תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית מטעם דניה סיבוס או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך לא כולל דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן:

(1) גמול שנתי (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) (להלן: "גמול שנתי");

(2) גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור (או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) (להלן: "גמול השתתפות").

א. סכום הגמול השנתי וסכום גמול ההשתתפות (להלן ביחד: "סכומי הגמול") יהיו בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה או חברה בת הציבורית (לפי העניין) על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו צמודים למדד בהתאם לתקנות הגמול (להלן, ביחד: "תמורת שירותי הדירקטורים").

ב. גמול ההשתתפות ישולם על ידי החברה לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין כל הישיבות (לרבות, ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) שהתקיימו במהלך הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

ג. הגמול השנתי ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים. כל אחד מהתשלומים כאמור, ישולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

ד. להסרת ספק מובהר, כי הגמול לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי דניה סיבוס ישולם במישרין על ידי החברה ולא יועבר לדניה סיבוס במסגרת הסכם הניהול.

2.1.2.2 תמורת שירותי הניהול

(1) בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה לדניה סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 513 אלפי ש"ח (חמש מאות ושלשה עשר אלפי ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2017 (להלן: "תמורת שירותי הניהול"). להסרת ספק מובהר, כי סכומים אלה אינם כוללים תקורות אשר אינן משולמות במסגרת הסכם הניהול.

(2) תמורת שירותי הניהול תשלום לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

(3) סכום תמורת שירותי הניהול ייבחן אחת לשנתיים על ידי ועדת הביקורת של החברה אל מול ממוצע עלות שירותי הניהול בפועל לדניה סיבוס בארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הבחינה, על בסיס אסמכתאות מתאימות שיומצאו על ידי דניה סיבוס, להנחת דעתה של ועדת הביקורת של החברה, ובשים לב להיקף צריכתם של שירותי הניהול בפועל על ידי החברה.

(4) אם דניה סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין שירותי הניהול, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת שירותי הניהול (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת שירותי הניהול לעניין הסכם הניהול, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

2.1.3 הוראות כלליות לעניין התמורה

2.1.3.1 לכל תשלום בגין תמורת השירותים על פי הסכם הניהול יתווסף מס ערך מוסף כדין והוא ישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

2.1.3.2 החברה תנכה מתמורת השירותים שתשלום לדניה סיבוס כל מס ו/או תשלום חובה, אשר לפי הדין יש לנכותו.

2.1.3.3 מובהר בזאת, כי הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים, הכרוכים בניהולן ובפעילותן של חברות קבוצת החברה ובכלל זאת, שהייה בחו"ל, עלויות טיסה, שכ"ט עורכי דין ורואי חשבון, מסים, תשלומים והיטלים שונים וכיו"ב, אינם כלולים במסגרת השירותים ודניה סיבוס לא תישא בהן.

במקרה בו תישא דניה סיבוס בתשלום או הוצאה כאמור, מכל סיבה שהיא, תשפה אותה החברה בגין תשלום או הוצאה כאמור, בתוך 7 ימים מיום שנמסרה על כך הודעה לחברה בצירוף אסמכתא בדבר ביצוע תשלום כאמור.

2.1.4. שמירת זכויות

להסרת ספק, מובהר כי אין בהוראות הסכם הניהול החדש בכדי לפגוע בזכויות ו/או התחייבויות קודמות של החברה ו/או של דניה סיבוס אשר נקבעו במסגרת הסכם הניהול הקיים והתגבשו קודם למועד כניסתו לתוקף של הסכם הניהול החדש.

2.1.5. תקופת הסכם הניהול

2.1.5.1. הסכם הניהול יכנס לתוקפו החל ביום 1.7.2017 (להלן: "**מועד הכניסה לתוקף**"), זאת בכפוף להתקשרותה של דניה סיבוס בהסכם למתן שירותי ניהול עם אפריקה השקעות, חברת האם שלה.

2.1.5.2. הסכם הניהול יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת הסכם הניהול.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה בכתב שתימסר למשנהו, 90 יום לפחות לפני תום כל שנה קלנדארית בתקופת הסכם הניהול.

2.1.6. מעמדה של דניה סיבוס

מעמדה של דניה סיבוס כנותנת שירותים לחברה הינו מעמד של קבלן עצמאי וכל הפעולות ו/או המחדלים, שיעשו על ידי דניה סיבוס ו/או עובדיה ו/או הפועלים מטעמה, יעשו או יחדלו על ידה כקבלן עצמאי, על סיכונה ועל אחריותה הבלעדיים; למען הסר ספק, מובהר כי אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין דניה סיבוס ו/או מי מעובדיה, ואין בהוראות הסכם הניהול כדי לקשור בין מי מהם לבין החברה יחסי עובד-מעביד, לכל דבר ועניין.

2.2. הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים

2.2.1. במהלך חודש יוני 2016, פורסמו על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המזמין**"), 6 מכרזים לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן החדש" ב- 6 חטיבות קרקע ב- "גליל ים" בהרצליה (להלן: "**המתחם(ים)**"; וביחד להלן: "**הקרקע**") במסגרתם המציעים מציינים את המחיר הסופי למ"ר בנוי של דירה (להלן: "**המכרז(ים)**"). הזכייה

מוענקת למציע אשר הציע את המחיר הסופי הנמוך ביותר לרוכשי יחידות מחיר למשתכן בפרויקט.

2.2.2. 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.

2.2.3. על מנת לעודד יזמים לקחת חלק במכרזים בשיטת "מחיר למשתכן החדש", תנאי מכרזים אלה קובעים כי 80% מהיחידות נשוא מכרז כאמור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "**יחידות מחיר למשתכן**") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי היזמים (להלן: "**יחידות לשוק החופשי**").

2.2.4. ביום 27.12.2016, הוכרזה הצעתה של החברה במסגרת המכרז על מתחמים ד' ו-ה', עליהם ניתן להקים 281 יחידות דיור ו-245 יחידות דיור, בהתאמה (לפני שבס). בהתאם להצעתה של החברה, מחיר למ"ר ביחידות מחיר למשתכן במתחם ה' יעמוד על 14,742 ש"ח (לפני מע"מ) ואילו מחיר למ"ר ביחידות לשוק החופשי יעמוד על סך של 24,075 ש"ח (לפני מע"מ). מחיר למ"ר ביחידות מחיר למשתכן במתחם ד' יעמוד על 14,889 ש"ח (לפני מע"מ) ואילו מחיר למ"ר ביחידות לשוק החופשי יעמוד על סך של 23,428 ש"ח (לפני מע"מ).

2.2.5. עם הכרזת הצעתה של החברה כהצעה הזוכה, כאמור לעיל, ניהלה החברה מו"מ עם קבלן שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**הקבלן הנוסף**"), לצורך התקשרות בהסכם קבלנות לפרויקט סביוני גליל ים במתחם ה'. יצוין, כי במסגרת מו"מ זה הסתמכה החברה, בין היתר, על ניתוח מחירים שעל בסיסו נקבע המחיר למטר שהוצע על ידי החברה והוביל לבחירת הצעתה כהצעה הזוכה במכרז (אשר, כאמור לעיל, הינו מכרז על מחיר למ"ר הנמוך ביותר).

2.2.6. לבסוף, סיכמה החברה הקבלן הנוסף תנאי ההתקשרות עמו, כדלקמן:

(1) מחיר למ"ר עילי: 4,100 ש"ח;

(2) מחיר למ"ר תת קרקעי: 2,350 ש"ח;

(3) תוספת ליחידות לשוק החופשי: כ- 350 ש"ח בגין כל מ"ר הנכלל ב- "שטח הנדסי"

עילי והכוללים: תוספת מיזוג אויר מיני מרכזי, אסלות תלויות, ריצוף דירות בגודל

80X80 ס"מ, מטבח משודרג במחיר יסוד של 6,000 ש"ח ליחידה, דלתות פנים של

פנדור מסדרת "יוניק" ומשטחי שיש למטבחים אבן קיסר מסדרת 3141;

(4) זכאות למענק בגין עמידה בלוחות זמנים. הזכאות לקבלת המענק וסכומו הינם בהתאם לשיקולו הבלעדי של מנכ"ל החברה;

(5) בשל דרישתו של הקבלן הנוסף כי החברה תתקשר בהסכם עם קונסטרוקטור מסוים, סוכם כי החברה תישא בעלות של 3,000 ש"ח שכר טרחה ליחידת דיור עבור שירותי הקונסטרוקטור ואילו הקבלן הנוסף יישא ביתרת שכר טרחתו כאמור.

(6) הקבלן הנוסף יהיה זכאי לתשלום נוסף בסך השווה ל- 10% מההפרש החיובי בין מחיר המכירה בפועל של יחידות לשוק החופשי לבין סכום של 28,200 ש"ח (כולל מע"מ) אשר הינו מחיר למ"ר, המוערך על ידי החברה במסגרת אומדן הפרויקט ליחידות לשוק החופשי במתחם ה'.

(7) בנוסף, הקבלן הנוסף נדרש להעמיד ערבויות ביצוע ובדק.

2.2.7 לצורך הקמתו של הפרויקט במתחם ד', ולאחר שסיכמה את התמורה בקשר עם הקמת הפרויקט במתחם ה' עם הקבלן הנוסף, פנתה החברה לדניה סיבוס, כאשר ההסכמות בין הצדדים נעשו על בסיס ההסכמות במתחם ה'. עוד יצוין, כי דניה סיבוס אינה זכאית לכל מענק בגין עמידה בלוחות זמנים, אך מנגד אינה מעמידה ערבויות לחברה (כאשר לחברה הזכות לדרוש מדניה סיבוס ערבויות כאמור כנגד תשלום עלות הוצאת הערבות. סכום זה מוערך בכ- 240 אלפי ש"ח בלבד). דניה סיבוס תהיה זכאית לתשלום נוסף בסך השווה ל- 10% מההפרש החיובי בין מחיר המכירה בפועל של יחידות לשוק החופשי לבין סכום של 27,500 ש"ח (כולל מע"מ) אשר הינו מחיר למ"ר המוערך על ידי החברה במסגרת אומדן הפרויקט ליחידות לשוק החופשי במתחם ד'. בנוסף, זהותו של הקונסטרוקטור תיקבע על ידי החברה ושכר טרחתו צפוי לעמוד, בהתאם להצעות אשר התקבלו בידי החברה, על סך של 2,300 - 3,000 ש"ח ליחידה.

לאור האמור לעיל, צופה החברה כי הרווח הגולמי בכל אחד מהמתחמים יהיה בשיעורים דומים.

2.2.8 על פי הוראותיו של הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים עם דניה סיבוס, תעניק דניה סיבוס שירותי בניה עבור החברה בקשר עם הפרויקט במתחם ד', לבנייתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס), ותמסור לחברה ו/או למי שהחברה תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבפרויקט, כפי שיקבעו ע"י החברה, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם לדרישות דיני התכנון והבניה, הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 על תיקוניו מעת לעת, הוראות הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים והוראות כל דין.

2.2.9 תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים

2.2.9.1 בתמורה לשירותים אשר יסופקו בפועל, תשלם החברה, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד

על סך של כ- 240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים") (לא כולל תמורה עתידית כמפורט בסעיף 2.2.7 לעיל). תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך הענקת השירותים והשלמת הפרויקט על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס בגין ביצוע השירותים, בהתאם לכל הוראות הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים.

תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, תשולם בהתאם להתקדמות השלמת הפרויקט, בכפוף לאישור המפקח על הבניה.

2.2.9.2. תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים הינה צמודה למדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2017.

מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, ובכלל זאת בתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים 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 (למעט בשל שדרוג מפרטים), הדבר יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

2.2.10. תשלומים ומיסים

לעניין תשלומים ומיסים הוסכם, כי כל צד יישא בתשלומים כאמור החלים עליו על פי דין.

2.2.11. השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, דניה סיבוס תשלם את העבודות בתוך 24 חודשים ממועד מסירתו של צו התחלת עבודה וכן תקופה נוספת בת חודשיים לצורך מסירת הדירות לרוכשים בפרויקט.

"השלמת הפרויקט" - קבלת טופס 4, אכלוס 50% מהדירות בפרויקט לאחר חתימה על פרוטוקול מסירה על ידי הדיירים והשלמת החלק היחסי בשטחים הציבוריים במועד כאמור.

2.2.12. עיכוב במסירה

בכל מקרה של עיכוב במסירת הפרויקט, כולו או חלקו, תפצה דניה סיבוס את החברה בפיצוי העלויות בפועל שנגרמו לחברה.

2.2.13. ביטוחים וערבויות

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

עם כניסתו לתוקף של הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, תחתום דניה סיבוס על כתב ערבות חברה לטובת החברה, וזאת להבטחת התחייבויותיה של דניה סיבוס על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, בשיעור של 5% מתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים. לא יאוחר ממועד התשלום הראשון לו זכאית דניה סיבוס, וכתנאי לו, תפקיד דניה סיבוס בידי החברה פיקדון במזומן, בשיעור של 3.5% מתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים (להלן: "הפיקדון"). הפיקדון ישמש כבטוחה להבטחת התחייבויותיה של דניה סיבוס על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים. תנאי מימוש הפיקדון הינם זהים לתנאים למימושה של ערבות הביצוע המועמדת על ידי הקבלן הנוסף לטובת החברה, בשינויים המחויבים.

עם סיום הקמת הפרויקט, יוחזר הפיקדון לידי דניה סיבוס, וזאת כנגד העמדת ערבות בדק, הזזה בתנאיה לתנאי ערבות הבדק אשר תועמד על ידי הקבלן הנוסף לטובת החברה.

להשלמת התמונה יצוין, כי הקבלן הנוסף מעמיד לטובת החברה, עם כניסתו לתוקף של ההסכם עמו, ערבות חברה בשיעור של 5% מהתמורה לה הוא זכאי, אשר תוחלף בערבות ביצוע, וזאת לא יאוחר ממועד התשלום הראשון לו הוא זכאי. ערבות הביצוע הינה בשיעור של 4% ותופחת לשיעור של 3% עם סיום שלב הקמת השלד.

2.3. הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון

2.3.1. כללי

2.3.1.1. במהלך חודש יולי 2016, אושרה התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס מכוחו, מעניקה דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתו של שלב א' בפרויקט סביוני השרון (להלן: "שלב א" ו- "הפרויקט", בהתאמה). הפרויקט מורכב מ- 11 בניינים, הצפויים להיות מוקמים בשלושה שלבים. למועד הדוח, הושלמה הקמת השלד בשניים מתוך ארבעת הבניינים שבשלב א', ובשני הבניינים הנוספים, עבודות השלד הינן בעיצומן. לפרטים נוספים בקשר עם שלב א', ראו הדוח המידי מיום 12.7.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-080617). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2.3.1.2. בכוונת החברה, להתקשר בהסכם קבלנות נוסף עם דניה סיבוס וזאת להקמתו של שלב ב' בפרויקט (להלן: "הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון" ו- "שלב ב' בפרויקט", בהתאמה). שלב ב' בפרויקט כולל גם הוא 134 יחידות דיור על פני 4 בניינים זהים וכן חניון תת קרקעי.

2.3.1.3. יצוין, כי קודם להתקשרותה של החברה בהסכם נשוא שלב א', קיימה החברה הליך תחרותי, לאחריו התקשרה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס. תנאי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון נשוא דוח זה, זהים לתנאי הסכם הקבלנות בגין שלב א', בשינויים המחויבים.

2.3.2. הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון

על פי הוראותיו של הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי עבור החברה בקשר עם הפרויקט, לבנייתן של יחידות הדיור, ותמסור לחברה ו/או למי שהחברה תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבפרויקט, כפי שיקבע ע"י החברה, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם לדרישות דיני התכנון והבניה, הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 על תיקוניו מעת לעת, הוראות הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון והוראות כל דין.

2.3.3. תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון

2.3.3.1. בתמורה לשירותים אשר יסופקו בפועל, תשלם החברה, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 88 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: **"תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון"**). תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך הענקת השירותים והשלמת הפרויקט על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס בגין ביצוע השירותים, בהתאם לכל הוראות הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים.

יצוין, כי המחיר למ"ר עילי והמחיר למ"ר תת קרקעי הנגזרים מתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון נבחנו ביחס ל- 5 פרויקטים אחרים של החברה, מהשנתיים האחרונות, בעלי מאפיינים דומים, בהם הקבלן המבצע אינו דניה סיבוס (להלן: **"הפרויקטים האחרים"**). בחינה זו העלתה, כי המחיר הממוצע למ"ר עילי והמחיר הממוצע למ"ר תת קרקעי בפרויקטים האחרים (לאחר ביצוע התאמות נדרשות) גבוה בשיעור של 10% ו-14%, בהתאמה.

מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, ובכלל זאת בתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון 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 (למעט בשל שדרוג מפרטים), הדבר יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

2.3.3.2. תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, תשולם בהתאם להתקדמות השלמת

הפרויקט, בכפוף לאישור המפקח על הבניה.

2.3.3.3. תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בעיקור שעות קיץ בגין חודש פברואר 2016 שהתפרסם בחודש מרץ 2016.

2.3.4. תשלומים ומיסים

לעניין תשלומים ומיסים הוסכם, כי כל צד יישא בתשלומים כאמור החלים עליו על פי דין.

2.3.5. השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, דניה סיבוס תשלים את העבודות הנדרשות בתוך 24 חודשים ממועד מסירת צו התחלת העבודה. החברה התחייבה כי תמסור את צו התחלת העבודה כאמור, בסמוך לאחר קבלת האישורים הנדרשים על ידי כל אחד מהצדדים להסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון.

2.3.6. עיכוב במסירה

בכל מקרה של עיכוב במסירת הפרויקט (למעט עיכובים באחריות החברה), כולו או חלקו, תפצה דניה סיבוס את החברה בפיצוי מוסכם בסך הקבוע בהוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ו/או סכום הנזקים אשר תישא בו החברה בגין איחור כאמור, לרבות בגין הפיצוי אשר תחוב בו החברה מכוח חוזי המכר, תשלום למפקח על הפרויקט וכדומה, לפי הגבוה מבין השניים.

2.3.7. ביטוחים וערבויות

עם כניסתו לתוקף של הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, תחתום דניה סיבוס על כתב ערבות חברה לטובת החברה, וזאת להבטחת התחייבויותיה של דניה סיבוס על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, בשיעור של 5% מתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון. לא יאוחר ממועד התשלום הראשון לו זכאית דניה סיבוס, וכתנאי לו, תפקיד דניה סיבוס בידי החברה פיקדון במזומן, בשיעור של 3.5% מתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון (להלן: "הפיקדון"). הפיקדון ישמש כבטוחה להבטחת התחייבויותיה של דניה סיבוס על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון.

עם סיום הקמת הפרויקט, יוחזר הפיקדון לידי דניה סיבוס, וזאת כנגד העמדת ערבות בדק.

יצוין, כי בשלב א', לא העמידה דניה סיבוס פיקדון, ולחברה הייתה הזכות לדרוש קבלת ערבות ביצוע, כנגד הגדלת התמורה המשולמת לדניה סיבוס.

3. שם בעל השליטה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות

בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות, הינם כדלקמן:

- 3.1. דניה סיבוס, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, בכ- 74.21% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.
- 3.2. בעלת השליטה בדניה סיבוס הינה אפריקה השקעות, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה לתאריך דוח עסקה זה, ב- 100% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בדניה סיבוס.
- 3.3. בעלי השליטה באפריקה השקעות הינם מר לב לבייב ותאגידים בשליטתו, ממורנד בע"מ, ממורנד ניהול (1998) בע"מ וממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ. מר לבייב מחזיק (במישרין ובעקיפין) ב- 98,926,438.91 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 48.13% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, כדלקמן:
- 3.3.1. 64,956,121.65 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 31.6% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות במישרין על ידי מר לב לבייב;
- 3.3.2. 24,520,508.49 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 11.93% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר לבייב (באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);
- 3.3.3. 4,030,440 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 1.96% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד ניהול (1998) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ);
- 3.3.4. 5,419,368.77 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א המהוות כ- 2.64% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באפריקה השקעות, מוחזקות באמצעות ממורנד אינווסטמנטס (2000) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של ממורנד בע"מ (לרבות באמצעות נאמן, פועלים שרותי נאמנות בע"מ).
4. **מהות העניין האישי**
- 4.1. דניה סיבוס עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים והחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, בהיותה צד להסכם הניהול וצד להסכם הקבלנות.
- 4.2. אפריקה השקעות עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול והחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים והחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, בהיותה בעלת השליטה בדניה סיבוס שהינה צד להסכם הניהול וצד להסכם הקבלנות.
- 4.3. מר לב לבייב והתאגידים שבשליטתו כמפורט בסעיף 3 לעיל עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול ובהחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים והחלטת

הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, מכוח אחזקותיהם באפריקה השקעות, אשר הינה בעלת עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול ובהחלטת הסכם הקבלנות כמפורט בסעיף 4.2 לעיל.

5. הדרך שבה נקבעה התמורה

5.1 הסכם הניהול

5.1.1 התמורה על פי הסכם הניהול נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין דניה סיבוס, בשים לב, בין היתר, לעלות האלטרנטיבית לחברה, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה. להערכת הנהלת החברה, העלות האלטרנטיבית לחברה בהעסקת עובדים ונושאי משרה במישרין, לצורך מתן שירותי הניהול, שלא במסגרת הסכם הניהול, צפויה להיות גבוהה מהתמורה בגין רכיב זה על פי הסכם הניהול² וזאת בשים לב לעובדה שכל השירותים ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלת השירותים בהיקף הנחוץ לחברה, הואיל וסביר להניח, כי עובדים פוטנציאליים ראויים יחפצו לעבוד במשרה מלאה.

5.1.2 בפני חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הוצגו נתונים בדבר היקף וסוגי השירותים שיינתנו במסגרת הסכם הניהול.

5.1.3 התמורה על פי הסכם הניהול החדש נקבעה, בין היתר, על בסיס הסכם הניהול הקודם (למעט עדכונים בשל הצמדה למדד בלבד).

5.1.4 כמו כן, התמורה על פי הסכם הניהול החדש נקבעה, בין היתר, על בסיס האסמכתאות שהוצגו לוועדת הביקורת של החברה על ידי דניה סיבוס בדבר העלויות שמושקעות על ידה במתן שירותי הניהול על פי הסכם הניהול הקיים. יצוין, כי במסגרת התמורה לא נכללו תקורות בפועל שבהן נושאת דניה סיבוס בגין העסקת עובדיה המעניקים את השירותים לחברה, זאת לאור עמדתו של גוף המייעץ לבעלי מניות, כפי שהובאה לידיעת החברה.

5.2 הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים

5.2.1 כאמור בסעיף 2.2.4 לעיל, החברה זכתה במכרז לרכישת שני מתחמים להקמתו של פרויקט מגורים מסוג "מחיר למשתכן". על פי תנאי המכרז, ההצעה הזוכה הינה ההצעה הנוקבת במחיר המכירה למ"ר ביחידות מחיר למשתכן הנמוך ביותר מבין ההצעות אשר הוגשו על ידי המציעים השונים (בשים לב ליכולתו של עורך המכרז לפסול הצעות והכל בהתאם להוראות המכרז).

² הערכה זו נתמכת בבחינה השוואתית שבוצעה לבקשת הנהלת החברה על ידי חברת ייעוץ חיצונית – תבור כלכלה ופיננסים בע"מ, המתמחה, בין היתר, בייעוץ, ביצוע מחקרים והובלת תהליכים עבור חברות מובילות במשק. הבחינה ההשוואתית הנ"ל מצורפת כנספח ב' לדוח זה.

בשים לב לאופיו של המכרז, אשר מהווה הליך תחרותי, על מחיר המכירה הזול ביותר למ"ר בפרויקט, דאגה החברה כי הרווח הגולמי בפרויקט יישמר בהתאם לאומדנים של החברה כאמור לעיל. יצוין, כי בשים לב לאופיו של הפרויקט מסוג "מחיר למשתכן" הרווח הגולמי המקובל הינו נמוך ביחס לרווח הגולמי המקובל בפרויקטים אשר אינם מסוג זה.

5.2.2. תמחור ההצעה אשר הוגשה במסגרת המכרזים, התבסס על הערכת החברה של מחירי השיווק הבסיסיים של יחידות לשוק החופשי. לצורך זה, בחנה החברה נתוני שיווק של פרויקט המוקם בסמוך לקרקע (להלן: "**הפרויקט הסמוך**"), על ידי צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. על פי הפרויקט הסמוך, מחיר השוק של יחידות דיור בו, מסתכם לסך של כ- 26,300 ש"ח למ"ר בממוצע (להלן: "**נתוני ההשוואה**"), במסגרת עסקאות בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

5.2.3. בהמשך לאמור בסעיף 5.2.2 לעיל, ובשים לב לכך שבמסגרת המכרז הוצעו מספר מתחמים על גבי הקרקע, ביצעה החברה התאמות ביחס לכל אחד מהמתחמים, למחיר השוק המבוסס כאמור על נתוני ההשוואה, תוך שקלול של רמת המפרט, גודל ותמהיל הדירות, השטחים הירוקים, מבני הציבור, שיעור הצפיפות, קרבה לצירים ראשיים, מקורות רעש וכדומה. על בסיס נתונים אלה, הגיעה החברה למחיר בסיס לשוק החופשי בסכומים של 24,675 - 25,185 למ"ר (להלן: "**מחיר הבסיס לשוק החופשי**") (לדירות קונבנציונאליות). יצוין, כי הפער במחיר למ"ר (ביחס למחיר הבסיס לשוק החופשי) בין המתחמים השונים, מסתכם לסך השווה ל- 2% ו- 5% בין מתחמים א' ו- ב' לבין מתחמים ג' ו- ד' ובין מתחמים א' ו- ב' לבין מתחמים ה' ו- ו', בהתאמה. כך, הגיעה החברה למחירי שיווק של יחידות לשוק החופשי כאמור בסעיף 2.2.4 לעיל.

5.2.4. במאמר מוסגר יצוין, כי בשים לב לאופיים של מכרזים לרכישת קרקעות בפרויקטים מסוג מחיר למשתכן, החברה מעוניינת להשיג את שיעור הרווח המקובל אצלה לפרויקטים מסוג זה, ולאחר קביעת מחיר הבסיס לשוק החופשי ושקלול העלויות השונות הצפויות במסגרת הקמת הפרויקט, מגיעה למחירי השיווק של יחידות מחיר למשתכן, כאמור בסעיף 2.2.4 לעיל.

5.2.5. על בסיס מחירי השיווק של היחידות לשוק החופשי, כאמור לעיל ושיעור הרווח המקובל אצל החברה לפרויקטים מסוג זה, ערכה החברה אומדן של עלויות ההקמה של הפרויקט ובכלל אלה עלות השירותים. בהתאם לאומדן זה, מסתכמת עלות השירותים למ"ר בכ- 4,000 ש"ח למ"ר עילי וכ- 2,280 ש"ח למ"ר תת קרקעי לכל אחד מהמתחמים (בתוספת מע"מ כדין).

5.2.6. לאחר שהצעתה של החברה בקשר עם מתחמים ד' ו- ה' הוכרזה כהצעה הזוכה, פנתה החברה לקבלן הנוסף וניהלה עמו משא ומתן. בסופו, הסכימו הצדדים כי התמורה לקבלן תעמוד על סך של 4,100 ש"ח למ"ר בשטחים העיליים ו- 2,350 בשטחים התת קרקעיים

וכמפורט בסעיף 2.2.6 לעיל.

5.2.7 לאחר שהחברה סיכמה את תנאי ההתקשרות עם הקבלן הנוסף, ועל מנת לפזר סיכונים הכרוכים בהתקשרות עם קבלן יחיד להקמת הפרויקט על כל אחד מהמתחמים, פנתה החברה והציעה לדניה סיבוס להתקשר עמה באותם תנאים בהם התקשרה עם הקבלן הנוסף. יצוין, כי במסגרת פניה זו נעשו התאמות שונות, כדוגמת התאמת רף המחיר המקנה תמורה נוספת בגין מכירת יחידות לשוק החופשי, ערבות ביצוע ובדק על פי דרישה בלבד, כמקובל בעסקאות בין החברה לבין דניה סיבוס, ביטול האפשרות לתשלום מענק לקבלן וכדומה.

5.3 הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון

5.3.1 תנאי העסקה נשוא הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, נקבעו על בסיס תנאיו של הסכם הקבלנות נשוא שלב א' בפרויקט (להלן: "**הסכם הקבלנות שלב א'**"), כך שתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון זהה לתמורה על פי הסכם הקבלנות שלב א'. עוד כוללת תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, תוספת בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח וזאת בשים לב לתוספת שטחים בחניון, התאמה לדרישות חדשות של חברת החשמל וכן תוספות שיווקיות לצורך שדרוג מפרטים, וזאת לאחר משא ומתן בין החברה, המפקח בפרויקט סביוני השרון ונציגי דניה סיבוס, וזאת בין היתר, על בסיס עקרונות התמחור של הסכם הקבלנות שלב א'.

5.3.2 יצוין, כי תמורת הסכם הקבלנות שלב א' נקבעה לאחר שהחברה קיימה הליך תחרותי, כמפורט להלן: תחילה, החברה ניהלה משא ומתן עם דניה סיבוס, אשר בסופו סיכמו הצדדים כי התמורה תסתכם לסך של 96.3 מיליון ש"ח. לאחר מכן, פנתה החברה לשני קבלנים נוספים (להלן: "**הקבלנים הנוספים**") להציע הצעות. אחד מבין הקבלנים הנוספים הגיש הצעה כתובה על סך של כ- 99 מיליון ש"ח. לאחר מו"מ בין הצדדים, הציע הקבלן, בע"פ, הצעה בעלות כספית של כ- 97 מיליון ש"ח. אולם, לבסוף הודיע הקבלן האמור כי הוא חוזר בו מהצעתו אשר נמסרה בע"פ. הקבלן הנוסף האחר ציין כי הצעתו תהא גבוהה מההצעות אשר נתקבלו מדניה סיבוס ומהקבלן הנוסף, ולכן הוסכם כי הוא יימנע מלהציע הצעה אשר תתברר כלא רלבנטית. על כן, הצעתה של דניה סיבוס שקולה להצעה הזולה ביותר מקרב הקבלנים כאמור.

5.3.3 בשים לב לכך כי לא חלה ירידה במחירי הקבלנות וכן לאור היתרונות הגלומים בהתקשרות "נמשכת" עם קבלן מבצע בפרויקט אשר נמצא בעיצומן של עבודות קבלנות, סיכמה החברה עם דניה סיבוס כי התמורה בגין הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון תהא זהה לתמורה על פי שלב א', בשינויים המחויבים.

6. פירוט עסקאות מסוגן של ההסכמים או עסקאות דומות להן בין החברה לבין בעל

השליטה במהלך השנתיים האחרונות

6.1 הסכם הניהול

ביום 20.7.2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה עם דניאל סיבוס בהסכם הניהול הקיים, אשר על פיו מעניקה דניאל סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, שירותי ניהול, ייעוץ וליווי לקבוצת החברה, בתוקף מיום 1.7.2014.

השירותים על פי הסכם הניהול הקיים כוללים שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה וחשבות שכר, בהיקף כולל של 6.525 משרות חודשיות.

בתמורה למתן השירותים, נקבע בהסכם הניהול הקיים כי החברה תשלם לדניאל סיבוס סכומים כדלקמן:

(1) בתמורה למתן שירותי הניהול, משלמת החברה לדניאל סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 574 אלפי ש"ח (צמוד למדד חודש מאי 2014).

(2) בתמורה למתן שירותי הדירקטורים משלמת החברה לדניאל סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.

והכל בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם הניהול הקיים. לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול הקיים ראו את דוח זימון האסיפה הכללית של החברה מיום 12.6.2014 (מס' אסמכתא- 2014-01-089205), ואת דוח תוצאות האסיפה הכללית של החברה מיום 20.7.2014 (מס' אסמכתא- 2014-01-117483). אזכור זה מהווה הכללה על דרך הפנייה של המידע הנכלל בעניין זה בדוחות האמורים.

6.2 הסכם הקבלנות פרויקט גליל ים והסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון

6.2.1 לפרטים בקשר עם עסקאות דומות לעסקאות נשוא הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2016 שפורסם ביום 14.3.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-024204) (להלן: "הדוח התקופתי"). המידע המובא בדוח התקופתי נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.2.2. הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.

6.2.3. הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.

7. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

7.1. הסכם הניהול

7.1.1. כאמור לעיל, התמורה על פי הסכם הניהול החדש נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי דניה סיבוס, בשים לב, בין היתר, לעלויות שבהן נושאת דניה סיבוס לצורך מתן השירותים על פי הסכם הניהול הקיים, אך מבלי להביא בחשבון קיומן של תקורות שבהן נושאת דניה סיבוס בגין העסקת עובדיה המעניקים את השירותים לחברה, (מרכיב אשר לא נלקח בחשבון בקביעת התמורה על פי הסכם הניהול הקיים).

7.1.2. כאמור לעיל התמורה על פי הסכם הניהול נקבעה במשא ומתן בין נציגי החברה לבין נציגי דניה סיבוס, בהתחשב בעלות האלטרנטיבית לחברה, כפי שהוערכה על ידי הנהלת החברה. לעניין זה הובאה בחשבון הערכת החברה, כי שירותי הניהול ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלתם בהיקף הנחוץ לחברה, הואיל וסביר להניח, כי עובדים פוטנציאליים ראויים יחפצו לעבוד במשרה מלאה³.

7.1.3. לצורך קביעת התמורה כאמור לעיל, נלקחה בחשבון התמחותם של נושאי המשרה בדניה סיבוס ו/או בחברה האם של דניה סיבוס, אפריקה השקעות, במתן השירותים בתחומי העיסוק של החברה, וכן הידע, הניסיון, איכות השירותים והכישורים של דניה סיבוס ונושאי המשרה בה במתן השירותים.

7.1.4. הסכם הניהול יאפשר לחברה ליהנות ממירב זמנם, מרצם, כישוריהם וקשריהם של נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בדניה סיבוס ו/או באפריקה השקעות וזאת למטרת קידום ענייני החברה, לרבות על ידי מתן השירותים.

7.1.5. בתקופת הסכם הניהול הקיים סיפקה דניה סיבוס לחברה שירותים בהיקף נרחב וככל שדרוש לחברה, לשביעות רצונה המלאה של החברה.

7.1.6. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו, כי התמורה על פי הסכם הניהול הינה סבירה והוגנת בהתייחס למיטבם, איכותם והיקפם של השירותים הניתנים על ידי דניה סיבוס

³ מספר העובדים של דניה סיבוס ושל חברת האם הנותנים את השירותים הנוספים לחברה מסתכם ב- 23. מבדיקה שנערכה עם גורמי דניה סיבוס, נמסר לחברה כי היקפי המשרה המצטברים (ביחס לכל אחת מהמשרות הרלוונטיות למתן השירותים לחברה) על פי כלל הסכמי הניהול הקיימים בקבוצת אפריקה השקעות אינם עולים על מספר העובדים המעורבים במתן השירותים (זאת, בהתחשב בכך שבמסגרת מתן שירותי ביקורת פנים על ידי אפריקה השקעות לחברות השונות ובמידת הצורך, חלק משעות ביקורת הפנים מבוצע בדרך של מיקור חוץ, מבלי שהחברה נדרשת לשאת בעלות נוספת בגין כך).

לחברה, ובשים לב להיקפי פעילותה של החברה ומורכבותה. הנחה זו התבססה, בין היתר, על האסמכתאות שהוצגו לוועדת הביקורת של החברה על ידי דניה סיבוס בדבר העלויות שהושקעו על ידה במתן שירותי הניהול על פי הסכם הניהול הקיים וכן איכות השירותים כפי שהוערכה על ידי נושאי המשרה של החברה, ביחס לשירותים אשר הועמדו לחברה על פי הסכם הניהול הקיים.

7.1.7. לאור העובדה, כי שירותי הניהול ניתנים בהיקף של חלקיות משרה, בהתאם לצרכיה הייחודיים של החברה, בשיעורים שיקשו על איתור עובדים במישרין על ידי החברה לשם קבלתם בהיקף הנחוץ לחברה, ולאור העובדה שמדובר בשירותים הדורשים מידה של מומחיות ו/או יחסי אומון מיוחדת כמו גם רמת איכות שירותית ומקצועית, אשר אינן ניתנות לכימות, וזאת בשונה משירותים תפעוליים גרידא, לפיכך, ועדת הביקורת והדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי שירותי הניהול אינם מתאימים לקיום הליך תחרותי.

7.1.8. עם זאת, בשים לב לכך שהתמורה על פי הסכם הניהול נקבעה בהתאם לעלות המעסיק של עובדיה של דניה סיבוס המעניקים את השירותים עבור החברה, שירותי הניהול ניתנים במסגרת מספר אפיקים שונים אשר עלות עובד ממוצע לכל אפיק גבוהה בהרבה מהתמורה שהוסכמה בין החברה לדניה סיבוס ואשר ההתקשרות עמם נעשתה, ככלל, במשא ומתן בינם לבין דניה סיבוס, הרי שיש בכך להבטיח כי התמורה המשולמת הינה בתנאי שוק, קרי עלות העסקתם של עובדים בלתי קשורים.

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

7.1.10. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה והינה לטובת החברה.

7.2. הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים

7.2.1. 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.

7.2.2. לצורך פעילותה של החברה כאמור, מתקשרת החברה עם קבלנים, להקמת פרויקטים על קרקעות אותן איתרה החברה, ורכשה, בהתאם לאזורי ביקוש ולצרכי השוק ולאופי הפרויקט.

7.2.3. לחברה ניסיון רב בעבודה עם דניה סיבוס בפרויקטים רבים, בעלי מאפיינים דומים לפרויקט. דניה סיבוס הינה חברת בניה מהמובילות בארץ. בהתאם סבורה החברה, כי דניה סיבוס תעמוד בלוחות הזמנים ובסטנדרט הבניה הנדרשים על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים.

7.2.4. 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.

7.2.5. בשים לב למאפייני הפרויקט, אשר הינו במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" ומחויבות החברה למועד השלמה וכדומה, קיימת חשיבות לפיצול עבודות הקבלנות בין מתחם ד' למתחם ה', אשר הינם מתחמים נפרדים, וזאת לצורך פיזור סיכונים, לרבות לשם הפחתת הסיכון במקרה שהקבלן המבצע ייקלע לקשיים וכדומה, בשים לב ללוחות הזמנים הקבועים במכרז והיקף יחידות הדיור בפרויקט סביוני גליל ים.

7.2.6. לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות. בשים לב לאמור לעיל ולאור העובדה, כי התמורה משולמת בעיקרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות, החברה אינה רואה הכרח בדרישת בטוחות מדניה סיבוס.

7.2.7. יצוין, כי בשים לב שהצעתה של החברה נבחרה כהצעה הזוכה, תוך שהיא מגלמת רווח גולמי כמקובל לפרויקטים מסוג הפרויקט, הרי שבכך יש להבטיח כי עלות הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים הינה סבירה ומהווה מחיר בתנאי שוק ואף פחות מכך. בנוסף, קודם להתקשרות עם דניה סיבוס, התקשרה החברה עם הקבלן הנוסף אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. מכאן, שבידי החברה התקשרות בתנאי שוק, בפרויקט זהה ומבלי שנדרשים לבצע התאמות לשינויים בפרויקטים, המלמד כי ההתקשרות עם דניה סיבוס הינה בתנאים זהים (בשים לב לשינויים המחויבים המפורטים לעיל. לפיכך, רואה החברה את הזכיה במסגרת המכרז וכן את ההתקשרות עם הקבלן הנוסף, כהליכים אחרים לביצועו של הליך תחרותי.

7.2.8. לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס, לרבות ביחס לאומדן ונתוני הבסיס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות העניין.

7.2.9. ההתקשרות בהסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

7.2.10. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה.

7.3. הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון

7.3.1. 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.

7.3.2. לצורך פעילותה של החברה כאמור, מתקשרת החברה עם קבלנים, להקמת פרויקטים על קרקעות אותן איתרה החברה, ורכשה, בהתאם לאזורי ביקוש ולצרכי השוק ולאופי הפרויקט.

7.3.3. לחברה ניסיון רב בעבודה עם דניה סיבוס בפרויקטים רבים, בעלי מאפיינים דומים לפרויקט. דניה סיבוס הינה חברת בניה מהמובילות בארץ. בהתאם סבורה החברה, כי דניה סיבוס תעמוד בלוחות הזמנים ובסטנדרט הבניה הנדרשים על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון.

7.3.4. 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.

7.3.5. בשים לב לכך כי דניה סיבוס פועלת באתר הפרויקט, וזאת לשביעות רצונה המלא של החברה, רואה החברה ערך מוסף בהמשך העבודות בפרויקט באותו מתחם, על ידי קבלן אשר מכיר את האתר האמור, וזאת בשים לב לשלבים המתקדמים בהם נמצא שלב א' בפרויקט, כך שסיכויי ההקמה של שלב א' חלפו.

7.3.6. לצורך בחינת תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, נעזרה וועדת הביקורת ביועץ בלתי תלוי מטעמה (להלן: "היועץ הבלתי תלוי"), אשר בחן את תמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון. במסגרת זו, בחן היועץ הבלתי תלוי את ההליך התחרותי שקיימה החברה במסגרת שלב א' וקבע כי הצעתה של דניה סיבוס (כמו גם של הקבלן הנוסף) הינה נמוכה באחוזים ספורים ממחירי השוק אשר שררו במועד התקשרותה של החברה בהסכם הקבלנות שלב א'. עוד ציין היועץ הבלתי תלוי, כי מחירי הקבלנות לא ירדו במהלך התקופה מאז התקשרותה של החברה בהסכם הקבלנות שלב א', ומכאן שתמורת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון הינה נמוכה ממחירי השוק. עוד ציין היועץ הבלתי תלוי, כי קבלן המבצע פעם שניה או שלישית שני בניינים זהים, בסביבה זהה, עבור אותו מזמין, עם אותו פיקוח, סביר שיפעיל את אותם קבלני משנה, תוך שיפור מתמיד בביצוע העבודה, הפקת לקחים וייעול תהליכים. תקציר חוות דעתו של היועץ הבלתי תלוי מצורף כנספח ג' לדוח זה.

7.3.7. בנוסף, סבורה ועדת הביקורת כי סיכויי הצלחתו של הליך תחרותי נוסף, כאשר דניה סיבוס משמשת כקבלן מבצע באתר הפרויקט הינם נמוכים, הן בשל התמורה על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון המשקפת מחיר תחרותי אשר ניתן על ידי דניה סיבוס, אשר כאמור לעיל, הינו על הצד הנמוך של מחירי השוק, הן בשל העובדה כי בעבר נתקבלו הצעות מקבלנים נוספים אשר עלו על התמורה על פי הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון והן בשל היתרונות הגלומים בהתקשרות המשך. לאור זאת, סברה ועדת הביקורת כי אין צורך בקיומו של הליך תחרותי וכי ניתן להסתפק בהליך אחר כמפורט בסעיף 7.1.6 לעיל.

7.3.8. לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס, לרבות ביחס לאומדן ונתוני הבסיס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות העניין.

7.3.9. ההתקשרות בהסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון אינה כוללת "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

7.3.10. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה פוגעת בטובת החברה.

8. **שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון**

8.1. בדיון בוועדת הביקורת ביום 26.6.2017, השתתפו ה"ה שמואל מסנברג, ורד רז-אביו וישראל קורט.

8.2. בדיון בדירקטוריון ביום 26.6.2017, השתתפו ה"ה שמואל מסנברג, ורד רז-אביו וישראל קורט.

8.3. בדיון בוועדת הביקורת ביום 2.11.2017, השתתפו ה"ה שמואל מסנברג, ורד רז-אביו וישראל קורט.

8.4. בדיון בדירקטוריון ביום 2.11.2017, השתתפו ה"ה אברהם נובורוצקי, נדב גרינשפון, רונית כהן ניסן, שמואל מסנברג, ורד רז-אביו וישראל קורט.

9. **שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי לביצוע ההתקשרות**

שעל סדר היום ומהות עניין זה

9.1. מר אברהם נובורוצקי, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, משמש כמנכ"ל אפריקה השקעות, ולפיכך עשוי להיחשב בעל עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, בהחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים ובהחלטת פרויקט סביוני השרון, מכח עניינה של אפריקה השקעות בהתקשרות כאמור, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

9.2. מר אבינדב גרינשפון, המכהן כדירקטור בחברה, משמש כסגן יו"ר דירקטוריון אפריקה

השקעות, ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, בהחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים ובהחלטת פרויקט סביוני השרון, מכח עניינה של אפריקה השקעות בהתקשרות כאמור, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

9.3. הגב' רונית כהן ניסן, המכהנת כדירקטור בחברה, משמשת כסמנכ"ל כספים באפריקה השקעות ולפיכך עשויה להיחשב בעל עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, בהחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים ובהחלטת פרויקט סביוני השרון, מכח עניינה של אפריקה השקעות בהתקשרות כאמור, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

9.4. מר רונן גינזבורג מכהן כסמנכ"ל של דניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, בהחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים ובהחלטת פרויקט סביוני השרון, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

9.5. מר אמיר דורון מכהן כנושא משרה בדניה סיבוס ולפיכך עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהחלטת הסכם הניהול, בהחלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים ובהחלטת פרויקט סביוני השרון, מכוח עניינה האישי של דניה סיבוס, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

10. **אישורים הנדרשים או תנאים שנקבעו לביצוע ההתקשרות שעל סדר היום**

10.1. **החלטת הסכם הניהול**

10.1.1. החלטת הסכם הניהול, אושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26.6.2017 ועל ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מאותו היום ואושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 2.11.2007.

10.1.2. החלטת הסכם הניהול, טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, כמפורט בסעיף 12 להלן.

10.2. **החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים**

10.2.1. החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, אושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26.6.2017 ועל ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מאותו היום ואושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 2.11.2007.

10.2.2. החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים, טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, כמפורט בסעיף 12 להלן.

10.3. **החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון**

10.3.1. החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, אושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 2.11.2017 ועל ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מאותו היום.

10.3.2. החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה

בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, כמפורט בסעיף 12 להלן.

11. סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנות בעלי שליטה, בתוך עשרים ואחד ימים מיום הגשת הדו"ח רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "הרשות"), להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות נושא הדו"ח, וכן להורות לחברה על תיקון הדו"ח. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה כאמור בתקנות בעלי שליטה. החברה תגיש תיקון על פי הוראה כאמור בדרך הקבועה בתקנות, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדו"ח מיידי על ההוראה.

12. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות

12.1. הרוב הנדרש לצורך אישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 1.2 - 1.8 לעיל שעל סדר היום, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

12.2. הרוב הנדרש לאישור החלטת הסכם הניהול, הרוב הנדרש לאישור החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני גליל ים והרוב הנדרש לאישור החלטת הסכם הקבלנות פרויקט סביוני השרון, כאמור בסעיפים 1.9 - 1.11 לעיל, בהתאמה, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

12.2.1. במניין קולות הרוב באסיפה יכללו לפחות רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה. במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

12.2.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיפים 12.1 לעיל, בהתאמה, לא יעלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

13. מקום כינוס האסיפה המיוחדת, מועדה, המועד לקביעת זכאותה והוראות נוספות

בקשר עם ההצבעה באסיפה המיוחדת

13.1. האסיפה הכללית תתכנס ביום **ל'ה'**, 12.2017.4921, בשעה 12:00, במשרדי אפריקה השקעות, ברח' דרך החורש 4, יהוד. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. אם תידחה האסיפה היא תתקיים ביום **ל'ה'**, 12.2017.2628, באותו מקום ובאותה שעה. מנין חוקי באסיפה נדחית כאמור יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים

אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. המועד לקביעת הזכאות של בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, הינו ביום א', 12.11.2017 (להלן: "**המועד הקובע**"). בעל מניות רשאי להצביע באסיפה הכללית, בעצמו או באמצעות מיופה כח להצבעה. כמו כן, רשאי בעל מניות להצביע באסיפה הכללית באמצעות כתב הצבעה, כמפורט בסעיף 13.6 להלן (להלן: "**כתב הצבעה**").

13.2. בנוסף, בעל מניות לא רשום (דהיינו, מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים) (להלן: "**בעל מניות לא רשום**") זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית (להלן: "**מערכת הצבעה אלקטרונית**") עד 6 שעות לפני מועד האסיפה.

13.3. בעל מניות לא רשום, בכל עת, להודיע בכתב לחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניות כי הוא אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית (כפי שנקבעה במועד הקובע). עשה כן, לא יעביר חבר הבורסה מידע לגביו בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005, כל עוד לא קיבל הוראה אחרת מבעל המניות הלא רשום. הוראות בעלי מניות כאמור יועברו לחבר הבורסה לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, וזאת לגבי חשבון ניירות הערך ולא לגבי ניירות ערך מסוימים המוחזקים בחשבון.

13.4. עם הכניסה למערכת ההצבעה האלקטרונית, יוכל בעל המניות להצביע ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה. לחלופין, בעל מניות יוכל לבקש כי פרטיו יועברו באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לחברה לצורך הוכחת בעלות בניירות הערך כמפורט בסעיף 13.5 להלן, ללא ציון אופן הצבעתו, על מנת שיוכל להצביע פיזית באסיפה וללא צורך הצגת אישור בעלות.

13.5. המסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב המינוי**") יערך בכתב ויחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יחתם בדרך המחייבת את התאגיד. כתב המינוי יופקד במשרדי אפריקה השקעות לפחות 48 שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין.

13.6. לכתב הצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום, רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

13.7. לכתב הצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לפי סעיף 177(2) לחוק החברות (דהיינו, מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות), רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

13.8. כתובת האתרים של רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שבהם

ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, הינם, כדלקמן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il/> (להלן: "אתר ההפצה"); אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: <http://maya.tase.co.il/>.

13.9. חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, ללא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעונין לקבל קישורית כאמור או שהודיע שהוא מעונין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה.

13.10. בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אצל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

13.11. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצ"ב לדוח זימון אסיפה זה. את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו (להלן: "המסמכים המצורפים"), כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה עד 4 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים, למשרדי החברה.

13.12. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה, הינו עד 10 ימים לפני מועד האסיפה.

13.13. המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה: עד 5 ימים לפני מועד האסיפה.

14. הוספת נושא לסדר היום

לאחר פרסום דוח זה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא/ים לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, וניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה שבאתר ההפצה.

בעל מניה אחד או יותר המחזיק מניות המהוות 1% לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה, רשאי לבקש מהדירקטוריון, עד 7 ימים לאחר זימון האסיפה, לכלול נושא בסדר היום של האסיפה ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה הכללית.

מצא הדירקטוריון כי נושא שהתבקש לכלול בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה, תכין החברה סדר יום מעודכן, ככל שיידרש, ותפרסם אותו לא יאוחר מ- 7 ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה להכללת נושא נוסף על הסדר היום, כאמור לעיל. מובהר, כי ככל

שהחברה תפרסם סדר יום מעודכן, אין בפרסום סדר היום המעודכן כדי לשנות את המועד הקובע כפי שנקבע בדוח זה.

15. פרטים על נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה

עו"ד ערן פודם, מזכיר החברה, טל: 03-5393586, פקס: 03-5393563, עו"ד עופר ינקוביץ' ועו"ד גיל צ'רצ'י, וקסלר, ברגמן ושות', רח' יהודה הלוי 23, מגדל דיסקונט (קומה 22), תל אביב, טל: 03-5119393, פקס: 03-5119394.

16. עיון במסמכים

ניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעת ובמסמך מדיניות התגמול, במשרדי החברה, רחוב יוני נתניהו 1ג', אור יהודה, טלפון: 03-7402500, בשעות העבודה המקובלות וזאת עד למועד האסיפה.

בברכה,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: ערן פודם, מזכיר החברה

נספח א' – פירוט השירותים הנוספים עבור אפ"י מגורים

תחום	תפקידים	מרכיבי השירות	היקף השירות	עלות השירות (אלפי ש"ח)
ביקורת פנים	- מבקר ראשי (רו"ח) - מבקר בכיר	שירותי ביקורת פנים לרבות תוכנית עבודה שנתית כפי שמאושרת על ידי דירקטוריון החברה, עריכת דוחות ביקורת שנתיים והשתתפות בישיבות דירקטוריון ובוועדותיו.	60% משרה	314
מזכירות חברה	- מזכיר חברה (עו"ד בכיר) - עוזרת מזכיר חברה (עו"ד) - מזכירה	- זימון ישיבות דירקטוריון וועדות הדירקטוריון. - הכנת חומר לישיבות של הדירקטוריון והועדות. איסוף כל החומר ועיבודו והכנתו לישיבות – כולל כתיבה של ההחלטות ועריכתן לצורך הבאה לאישור בדירקטוריון או בוועדות. - הכנת סדרי יום, צילום מסמכים והכנת תיקים לכל הישיבות הכוללים את כל החומר מודפס והפצת התיקים לכל חברי הדירקטוריון ו/או הועדה הרלוונטית וכן לכל המוזמנים האחרים לישיבות, אשר אינם חברי הדירקטוריון ו/או הועדה. - כתיבה ועריכה של פרוטוקולים של הישיבות. - הכנת החלטות בכתב של הדירקטוריון ו/או ועדות והחתמת חברי הארגון הרלוונטי. - הכנה ו/או שליחה של דיווחים מסוגים שונים במערכת המגנ"א. - הכנה של זכויות חתימה באופן שוטף ועדכונים לזכויות החתימה, על פי בקשת החברות. - טיפול בנושא של תעודות אג"ח - הנפקת תעודות, תוך עבודה מול הנאמן והחברה לרישומים. - טיפול בנושא של הודעות ודיווחים לרשם החברות. - טיפול בנושא שכר דירקטורים. - מעורבות וסיוע בכל הקשור לנושא קשרי משקיעים והקשר עם בעלי מניות, משקיעים ואנשי שוק ההון. - סיוע בנושאי ממשל תאגידי ואכיפה פנימית	60% משרה	180
מערכות מידע	- Group CIO - ראש תחום ומנתח מערכות ישראל - ראש תחום ומנתח מערכות SAP - מיישם מערכות מידע - מנהל System - מנהל ידע ו-WEB - אחראי תקשורת וטלפוניה - מנהל תמיכה ואבטחת מידע - אחראי HelpDesk ו-PMO	- ניהול פרויקטי מערכות מידע - ניתוח מערכות - יישום מערכות מידע - ניהול סיסטם - ניהול ידע ואינטרנט - תמיכה בתוכנה וחומרה - אבטחת מידע לרבות חסימות ומבדקי חדירה - ניהול תקשורת קווית וסלולרית - ליווי מכרזי PFI / BOT - Business Intelligence - ניהול מו"מ קבוצתי מול ספקי חומרה, תוכנה ותקשורת אשר באים לידי ביטוי בהוזלות בהיקפים משמעותיים. - מדובר בהיקף רב של עמדות קצה אשר נדרש לתת להן שירות איכותי וזמין, והכל כמפורט בטבלה שלהלן.	365% משרה	1,173
ISOX	אחראי ISOX	- מיפוי תהליכים הנכללים בתקנות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי - מיסוד ועדכון בקורות על הדיווח הכספי והגילוי הנדרש בהתאם לדרישות הרגולציה - ביצוע טסטים ובחינת התיעוד הנדרש - ריכוז הממצאים ודרכי ההתמודדות עם הליקויים - ניהול הקשר בין החברה לרו"ח המבקרים בנושא ISOX	10% משרה	31
הנה"ח	שירותי מנהל חשבונות ראשי (רו"ח)	- ניהול מודול ספקים במערכת SAP וביצוע בדיקות תאימות בהתאם לתקנות גושן - דיווח תקופתי למע"מ	5% משרה	18
סה"כ				1,716
5 משרות				

תחום	תפקידים	מרכיבי השירות	היקף השירות	עלות השירות (אלפי ש"ח)
חשבות שכר (כולל כ"א זמני)	- חשבת שכר - עוזרת חשבת שכר	- יישום ועדכון הסכמי השכר בין העובד למעסיק על פי החוזה הנחתם ביניהם. - הכנת שכר עבודה על בסיס חודשי. - חלוקת תלושי שכר. - עדכון תנאי העסקה והפרשות לשכר על סמך חוקים סטטורים. - פיקוח על ביצוע הפרשות כספים לקרנות שונות (פנסיה, קה"ל, ביטוחים שונים וכו'. - פיקוח על ביצוע הפרשות כספים לרשויות המס וביטוח לאומי. - הגשת טופס 101 לכלל העובדים. - מעקב ורישום של ניכוי רשות משכר עבודה. - עדכון ימי חופש, חג מחלה וכו'. - הכנת דוחות לדיווח להנהלה.	50% משרה	115
כח אדם (כולל כ"א זמני)	- מנהל משאבי אנוש - רכזת גיוס	- אחראי לתהליך ולתוצאותיו פרסום, מיון קו"ח, ראיון לפני שליחה למנהל מקצועי, תאום מבחני התאמה. - תיאור תפקיד, קבלת תוצאות מבחנים והמשך קשר עם המועמד. קשר עם חברות כוח אדם, חברות מיון והשמה, תאום ראיונות עם מועמדים. - הנחיית מנהלים בטכניקות ראיון, השתתפות בראיונות עבודה, העברת אינפורמציה לעובד לגבי התנאים. - הכנת חוזה אישי - אחראי לתהליך ולתוצאותיו ייזום פעילויות הדרכה (ארגוניות, ומקצועיות לשיפור ביצועי העובדים) לאחר סקר איתור צרכי הדרכה ניהול מערך ההדרכה וההסמכות ע"י הגדרות מתווי הסמכה והכשרה לכל תפקיד, נהלי עבודה ובנית מערכי שיעור התומכים במתווים. - גורם משפיע בחזון וערכים גורם מוביל בתחום האתיקה טיפול בתלונות על הטרדה מינית ממונה האתיקה של החברה ואחראי להטמעת הקוד האתי שותפות בעיצוב חזון, ערכים ותרבות ארגונית ותרומם לנהלי עבודה מחייבים וקודי התנהגות ברורים הטמעת ערכי החברה בקרב כל העובדים.	50% משרה	130
אדמיניסטרציה ותפעול	- פקידת קבלה - טלפוניה ותמיכה	- תיאום טיפול ותחזוקה שוטפים במשרדים - פקידת קבלה - שירותי טלפון ותמיכה: מרכזיה- שוטף + תמיכה, תמיכה טכנית בציוד מחשב	60% משרה	90
סה"כ			1.6 משרה	335
סה"כ				2,051

חוות דעת ובחינה השוואתית בנושא מתן שירותים שונים של חברת דניה סיבוס בע"מ לחברת אפריקה מגורים בע"מ

יוני 2017



תבור כלכלה ופיננסים בע"מ
Tavor Economic Consultants Ltd.

תוכן עניינים

הקדמה	1
ממצאים ומסקנות	2
פירוט העלויות השונות	3
מחלקת מערכות מידע (IT)	א
מחלקת כספים	נ
תפקידים נוספים	ג

מתודולוגיה

- עבור כל אחד מהשירותים הנדונים, בוצעה בחינה השוואתית לחלופות הקיימות בשוק לקבלת שירותים דומים ולעלויות הנובעות מכך.
- לכל אחד מהשירותים הנדונים, נבחן טווח עלויות המבוסס על נתונים שנאספו, ששימש כטווח ייחוס לעלות שדווחה על ידי החברה.
- מאחר ולתפקידים השונים שצוינו מאפיינים שונים, נאסף תמהיל שונה של הצעות מחיר ונתונים מסקרי שכר, בהתאם לזמינות הקיימת עבור המשרות השונות.

מקורות מידע

לצורך בחינת סבירות השכר נבחנו מגוון סקרי שכר, בהתאם לזמינות הנתונים אל מול הגדרת המשרות השונות:

✓ סקר שכר חברת "Dialog", נתוני דצמבר 2016
✓ סקר שכר חברת "Jobinfo", נתוני 2017
✓ סקר שכר חברת "Cpsjobs", נתוני אפריל 2017
✓ סקר שכר חברת "אתוסיה", נתוני 2017
✓ סקר שכר חברת "OSjobs", נתוני שנת 2017

✓ סקר שכר חברת "All-jobs", נתוני 2017
✓ סקר שכר פורטל "דרושים", נתוני ינואר 2017
✓ סקר שכר חברת "נקודת פתיחה", נתוני ספטמבר 2016
✓ סקר שכר חברת "נישה", נתוני 2017
✓ סקר שכר חברת "experis-professional", נתוני יולי 2016

השכר המוצג בעבודה הינו עלות מעביד שנתית, בהתאם לאחוזי המשרה שהוגדרו.

בנוסף, נאסף תמהיל הצעות מחיר לשירותים הנדונים, בהתאם למאפייני השירותים כפי שנקבעו בהסכם בין אפריקה מגורים לדניה סיבוס.

תוכן עניינים

הקדמה	1
ממצאים ומסקנות	2
פירוט העלויות השונות	3
מחלקת מערכות מידע (IT)	א
מחלקת כספים	נ
תפקידים נוספים	ג

תמצית הממצאים

סיכום עלויות, אלפי ₪	
2,790	עלות מקסימלית
1,834	עלות מינימלית
2,305	עלות ממוצעת
2,189	עלות בהסכם הבין חברתי

תמצית הממצאים

ניתוח מצרפי של עלויות השכר בהסכם הניהול (אלפי ₪)



מסקנות

עלות מתן השירותים אשר נקבעה בין דניה סיבוס ואפריקה
מגורים בע"מ עומדת בטווח הסביר.

תוכן עניינים

הקדמה	1
ממצאים ומסקנות	2
פירוט העלויות השונות	3
מחלקת מערכות מידע (IT)	א
מחלקת כספים	ב
תפקידים נוספים	ג

מחלקת מערכות מידע (IT)

מנהל מערכות מידע בכיר (Group CIO)

משרה אחת בהיקף של 30%, בעל תואר ראשון בכלכלה ומדעי המחשב וכ-30 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
Group CIO	117	122	185	180

עלות מקסימלית	185
עלות מינימלית	117
ממוצע	151

ניהול אפיון וניתוח מערכות

התפקיד כולל משרה אחת, בהיקף של 75% משרה, המורכבת מצוות של שני בעלי תפקידים: ראש תחום מערכות תוכנה ישראל, בעל תואר ראשון ו-26 שנות ניסיון (45%) וראש תחום SAP בישראל וח"ל, בעל תואר ראשון ו-11 שנות ניסיון (30%)

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
ראש תחום מערכות	276	264	270	225

עלות מקסימלית משוקללת	276
עלות מינימלית משוקללת	225
ממוצע משוקלל	259

יישום ותמיכת תוכנה

משרה אחת בהיקף של 50%, בעל תואר ראשון ו-13 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
מיישם מערכות מידע	176	218	195	233

עלות מקסימלית	233
עלות מינימלית	176
ממוצע	205

ניהול System

משרה אחת בהיקף של 40%, בעל תואר הנדסאי וכ-24 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
מנהל System	183	201	165	168

עלות מקסימלית	201
עלות מינימלית	165
ממוצע	179

ניהול ידע ואינטרנט

משרה אחת בהיקף של 45%, בעל תואר מהנדס ו-16 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
מנהל מערכות ידע ואינטרנט	145	236	196	196

עלות מקסימלית	236
עלות מינימלית	145
ממוצע	193

תקשורת וטלפוניה

משרה אחת בהיקף של 25%, בעל 11 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
אחראי תשתיות תקשורת וטלפוניה	94	86	92	73

עלות מקסימלית	94
עלות מינימלית	73
ממוצע	86

תמיכה ואבטחת מידע

משרה אחת בהיקף של 40%, מאוישת על ידי הנדסאי בעל 16 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ג
מנהל תמיכה ואבטחת מידע	129	183	171	195

עלות מקסימלית	195
עלות מינימלית	129
ממוצע	170

תמיכה קו ראשון ו-PMO

משרה אחת בהיקף של 60%, בעל 12 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
תמיכה טכנית	135	194	279	126

עלות מקסימלית	279
עלות מינימלית	126
ממוצע	183

סיכום מחלקת מערכות מידע (IT)

סיכום עלויות, אלפי ₪	
1,698	עלות מקסימלית
1,157	עלות מינימלית
1,426	עלות ממוצעת
1,173	עלות בהסכם הבין חברתי

סיכום מחלקת מערכות מידע (IT)

ניתוח עלויות מחלקת מערכות מידע (IT) (אלפי ₪)



תוכן עניינים

הקדמה	1
ממצאים ומסקנות	2
פירוט העלויות השונות	3
מחלקת מערכות מידע (IT)	א
מחלקת כספים	ב
תפקידים נוספים	ג

מחלקת כספים

הנהלת חשבונות

התפקיד כולל משרה אחת בהיקף של 5%, בעל 18 שנות ניסיון ומוסמך כרו"ח

אלפי ₪	הצעת מחיר א	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג
מנהל חשבונות ראשי	12	11	7	12

עלות מקסימלית	12
עלות מינימלית	7
ממוצע	10

ISOX

התפקיד כולל משרה אחת בהיקף של 10%, בעל תואר בכלכלה וחשבונאות ו-11 שנות ניסיון

אלפי ₪	הצעת מחיר א	הצעת מחיר ב	סקר שכר א	סקר שכר ב
אחראי ISOX	27	45	21	40

עלות מקסימלית	45
עלות מינימלית	21
ממוצע	33

חשבות שכר

התפקיד כולל משרה אחת, בהיקף של 50% משרה, המורכבת מצוות של חשבת שכר בעלת 18 שנות ניסיון ועוזרת חשבת שכר בעלת 4 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
חשבת שכר	176	90	139	86
עוזרת חשבת שכר	94	64	53	79

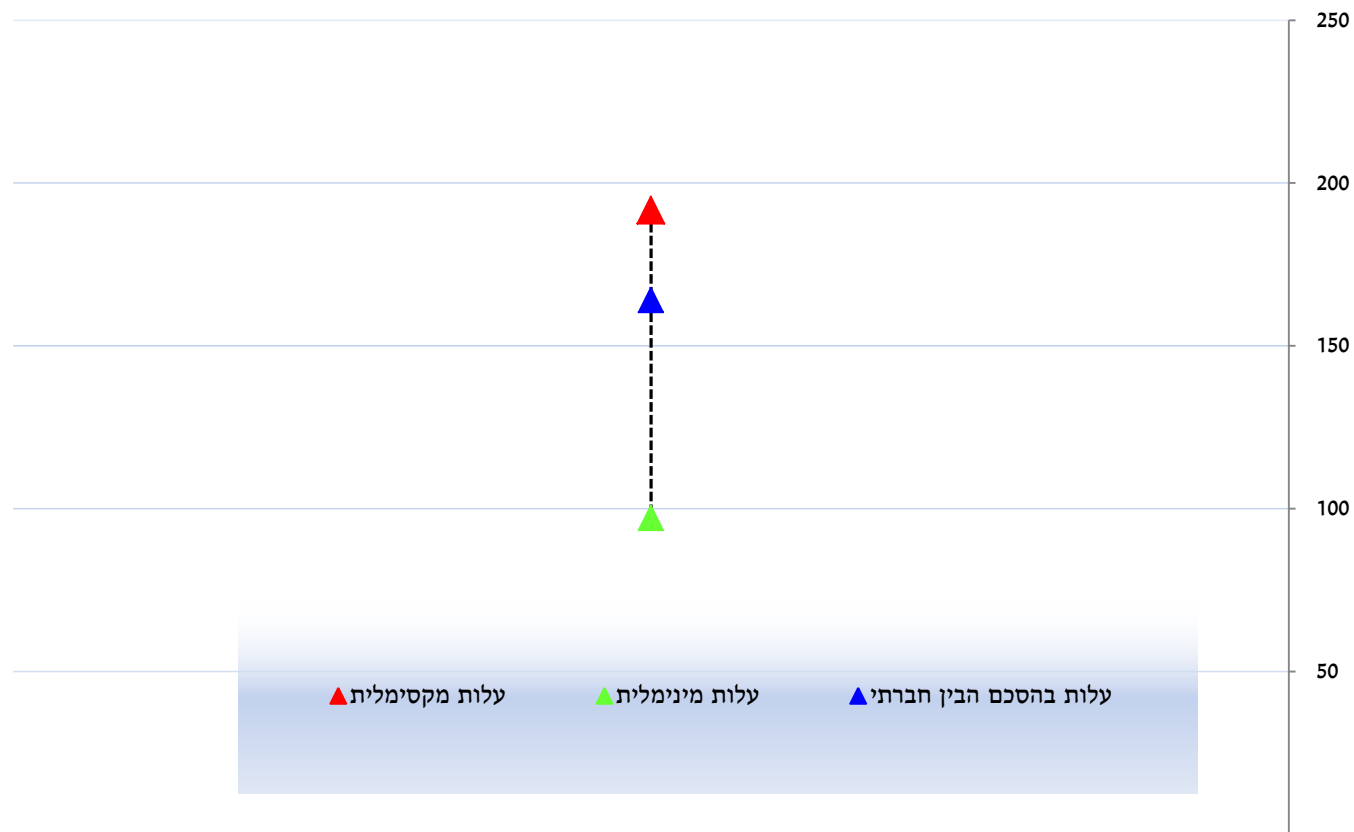
עלות מקסימלית משוקללת	135
עלות מינימלית משוקללת	69
ממוצע משוקלל	98

סיכום מחלקת כספים

סיכום עלויות, אלפי ₪	
192	עלות מקסימלית
97	עלות מינימלית
141	עלות ממוצעת
164	עלות בהסכם הבין חברתי

סיכום מחלקת כספים

ניתוח עלויות מחלקת כספים (אלפי ₪)



תוכן עניינים

הקדמה	1
ממצאים ומסקנות	2
פירוט העלויות השונות	3
מחלקת מערכות מידע (IT)	א
מחלקת כספים	ב
תפקידים נוספים	ג

תפקידים נוספים

ביקורת פנים

התפקיד כולל משרה אחת, בהיקף של 60% משרה, המורכבת מצוות של שני בעלי תפקידים בוגרי תואר שני, ומאוישת על ידי רו"ח בעלי 10-30 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	הצעת מחיר א	הצעת מחיר ב
מבקר ראשי	158	248	362	402
מבקר בכיר	158	167	268	

עלות מקסימלית משוקללת	335
עלות מינימלית משוקללת	158
ממוצע משוקלל	245
עלות בהסכם הבין חברתי	314

מזכירות חברה

התפקיד כולל משרה אחת בהיקף של 60%, המורכבת משלושה בעלי תפקידים: עו"ד בכיר בעל 8 שנות ניסיון (15%), עו"ד בעלת 13 שנות ניסיון, מתוכן 6 כעו"ד (22.5%), ומזכירה בעלת 30 שנות ניסיון (22.5%)

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
מזכיר חברה	338	324	347	270
רפרנט מקצועי	194	203	171	207
מזכירה	81	86	95	86

עלות מקסימלית משוקללת	200
עלות מינימלית משוקללת	162
ממוצע משוקלל	185
עלות בהסכם הבין חברתי	180

דוברות

התפקיד כולל משרה אחת בהיקף של 25%, המורכבת מיועצת דוברות ויחסי ציבור בעלת 24 שנות ניסיון, לרבות עבודה באחד ממשרדי הדוברות ויחסי הציבור הגדולים בישראל

אלפי ₪	הצעת מחיר א	סקר שכר א	סקר שכר ב
דוברות	102	144	90

עלות מקסימלית	144
עלות מינימלית	90
ממוצע	112
עלות בהסכם הבין חברתי	138

כח אדם

התפקיד כולל משרה אחת, בהיקף של 50% משרה, המורכבת מצוות של מנהל משאבי אנוש ורכזת גיוס בעלי 4 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
מנהל משאבי אנוש	131	154	143	120
רכזת גיוס	71	86	90	68

עלות מקסימלית משוקללת	122
עלות מינימלית משוקללת	94
ממוצע משוקלל	108
עלות בהסכם הבין חברתי	130

אדמיניסטרציה ותפעול

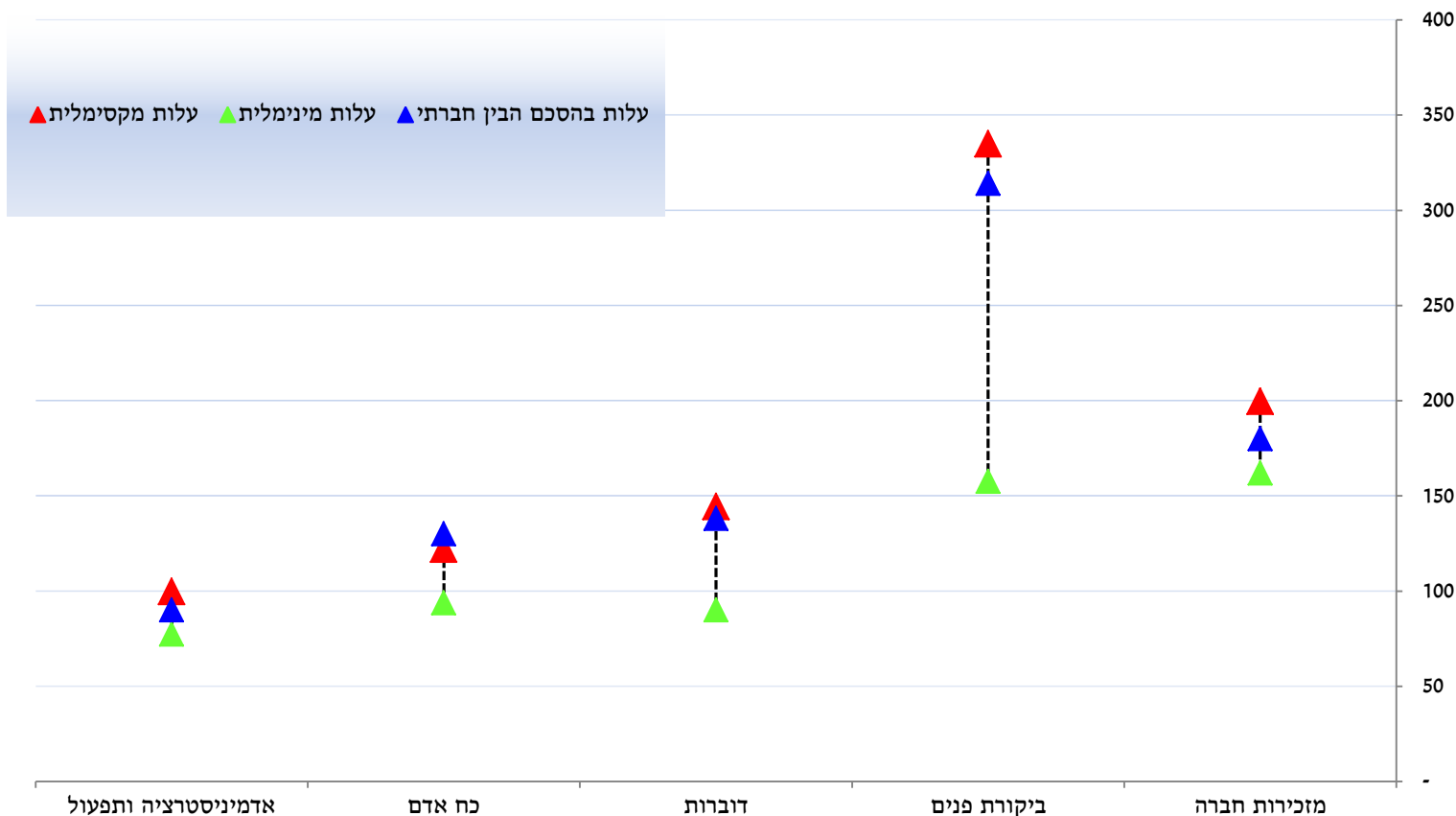
התפקיד כולל משרה אחת, בהיקף של 60% משרה, המורכבת מפקידת קבלה (50% משרה) בעלת 4 שנות ניסיון ותומך מחשוב (10% משרה) בעל 18 שנות ניסיון

אלפי ₪	סקר שכר א	סקר שכר ב	סקר שכר ג	סקר שכר ד
פקידת קבלה	68	81	77	81
תמיכה מחשוב	126	194	126	135

עלות מקסימלית משוקללת	100
עלות מינימלית משוקללת	77
ממוצע משוקלל	88
עלות בהסכם הבין חברתי	90

סיכום – תפקידים נוספים

ניתוח עלויות תפקידים נוספים (אלפי ₪)



הצהרה

עבודה זו בוצעה עבור אפריקה מגורים בע"מ (להלן: **החברה**). אנו מאשרים בזאת כי אין לנו עניין אישי בחברה, למעט העובדה שאנו מקבלים שכר טרחה עבור חוות דעת זאת. שכר טרחתנו זה אינו מותנה בתוצאות חוות הדעת. ידוע לנו ואנו מסכימים לצירוף חוות דעת זו לדוח זימון האסיפה הכללית שתתכנס לצורך אישור ההתקשרות בהסכם למתן שירותי הניהול. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תצורף ו/או תאוזכר בדוחותיה הכספיים של החברה, על פי חובות גילוי החלות עליה לפי דיני ניירות ערך או כל חיקוק אחר, לרבות בכל דוח שתידרש החברה להגיש. מוסכם בין תבור לבין החברה כי תבור לא תישא בכל אחריות כלפי החברה ובכל עלות בקשר עם חוות הדעת המצורפת, פרט למקרה בו ייקבע על ידי בית המשפט כי תבור פעלה בזדון ו/או ברשלנות רבתי ו/או ברשלנות. מוסכם בזאת כי תפקידה של תבור הינו יעוץ בלבד. כל החלטה והערכה שתתבצע הינה תפקידה של החברה ותעשה על אחריותה בלבד.

לחברה או למי מטעמה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי תבור ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לחוות דעתנו שניתנה במסמך זה, אלא אם פעלנו בזדון או רשלנות רבתי או ברשלנות. אם פעלנו בזדון ו/או ברשלנות רבתי, נישא במלוא האחריות כלפי החברה, ואם פעלנו ברשלנות בלבד – אחריותנו כלפי החברה תוגבל לסך של עלות שכר הטרחה של חוות דעת זו. אם תיתבע תבור בהליך משפטי או בהליך אחר לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע חוות הדעת המצורפת, מתחייבת החברה לשאת בכל ההוצאות הסבירות שתבור תוציא או תידרש להוציא בגין כל דרישה, תביעה או הליכים אחרים הקשורים בחוות הדעת המצורפת מיד עם פנייתה הראשונה, ובלבד שלא פעלנו בזדון ו/או ברשלנות רבתי ובכפוף לכך שנודיע על כך לחברה ללא דיחוי ונעביר לה את כל הפניות ו/או הדרישות ו/או התביעות מיד לאחר קבלתן. בנוסף, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באם תבור תחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם חוות הדעת המצורפת, בפסק דין או בהליך אחר, מתחייבת החברה לשפותה בגין כל סכום כאמור שישולם על ידה, מיד עם פנייתה הראשונה לחברה. תבור תפעל בתיאום מלא עם החברה בכל הקשור לניהול ההליכים.

תל אביב, 10.12.2017

לכבוד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

ג.א.ג.

הנדון: חוות דעת – פרויקט סביוני השרון

נתבקשנו לחוות את דעתנו בנוגע להתקשרות החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ, בקשר עם פרויקט סביוני השרון.
אנו נותנים בזאת את הסכמתנו לכלול את חוות דעתנו זו, בדוח מיידי של החברה אשר יפורסם במערכת המגנ"א.

בברכה,



אינג' מנשה פרידמן

תל אביב, 3.10.17
מספרנו: 177/3115

לכבוד
אינג' אבי כהן
חברת אפריקה ישראל
א.נ.,

הנדון: ביצוע שלב ב' של פרויקט סביוני השרון – חוו"ד באשר להפעלת דניה סיבוס

1. פרויקט סביוני השרון כולל שלושה שלבים:
 - 1.1 שלב א' מצוי בשלבי בניה על מגרש 302, כולל את הבנינים 1, 2, 3, 4 והמצב בו הוא כדלקמן:
 - 1.1.1 בבנינים 1+2 הושלמו עבודות השלד.
 - 1.1.2 בבנינים 3+4 הגיע הקבלן לאמצע השלד.
 - 1.1.3 לאחרונה הובאו לאתר 3 סטים של השלמת תבניות.
 - 1.1.4 בשלב זה מוקמים 4 בנינים בני 8 קומות ע"ג קומת קרקע, עם מרתף משותף בשטח ברוטו של 5,426 מ"ר, הכוללים 134 יח"ד.
 - 1.2 השלב השני, כולל את הבנינים 5, 6, 7, 8 המתוכננים לקום על מגרש 305.
 - 1.3 השלב השלישי, כולל את בנינים 9, 10, 11 המתוכננים להיבנות על מגרש 304
 - 1.4 השלב הראשון בנוי כתמונת ראי כאשר ציר האמצע עובר בין הבנינים 2 ל-3. הבנינים 1 ו-4 זהים והבנינים 2 ו-3 זהים אף הם.
 - 1.5 בשלב השני (בנינים 5-8) קיימת זהות מוחלטת יחסית לשלב הראשון והציר של תמונת הראי נמצא בין בנינים 6 ל-7 באופן שבנין 5 זהה לבנין 8 ובנין 6 ל-7. השוני הוא במרתפים כאשר בשלב השני יש הגדלה של המרתפים ותכולתם (מחסנים) אף שהמגרש קטן יותר.
 - 1.6 בבנינים אשר בשלב א' וב' יש מועדון דיירים משותף לכל 2 בנינים. בשלב השלישי, בו יש רק 3 בנינים, הורד המועדון למרתף.
 - 1.7 יצויין שהשלב השלישי מוצג כאן רק לצורך תאור האתר ואין לו קשר לדו"ח המתייחס רק לביצוע שלב ב'.
2. במסגרת המכרז להקמת שלב א' של הפרוייקט (בו נכללה גם אופציה להקמת שלב ב' כמפורט בנספח א' המצ"ב), פנתה אפריקה ישראל לקבלנים אחדים אשר הגישו הצעות כדלקמן:
 - 2.1 דניה סיבוס הגישה ביום 27.6.2016 הצעה ע"ס 97,100 אש"ח (כמפורט בנספח ב' המצ"ב).
 - 2.2 [REDACTED] הגיש הצעה ע"ס כולל של 99,562 אש"ח (כמפורט בנספח ג' המצ"ב).
 - 2.3 מחברת [REDACTED] הודיעו למר מיכה קליין שהם אינם מסוגלים לרדת מ- 100 מש"ח ולכן לא יגישו הצעה.

פרידמן קמר מהנדסים בע"מ
ניהול - תאום - פקוח

- 2 -

2.4 בסופו של תהליך, לאחר מו"מ נוסף עם דניה סיבוס נחתם הסכם עם דניה סיבוס בסכום של 96,300 אש"ח כמפורט בנספח ד' המצ"ב.

3. ההפרש בין [REDACTED] לדניה סיבוס היה בשיעור של 3.4% והצדיק את הבחירה בחברת דניה סיבוס לביצוע העבודה.

4. לפני כניסה לתחשיבים באשר לשלב ב', מובאת להלן התיחסות להצעה של שלב א' של דניה סיבוס בהתחשב בפטורים שהיא מקבלת בתחומי הערבויות, העיכבון והעדר תביעות, כדלקמן:

4.1 נתונים:

4.1.1 תקופת הביצוע:

א. לבנינים 1, 2 תקופה בת 24 חודשים החל מ- 24.7.2016 (נספח ה' המצ"ב).

ב. לבנינים 3, 4 תקופה בת 24 חודש החל מיום 1.1.2017 (נספח ו' המצ"ב).

4.1.2 תקופת הבדק 12 חודש + 24 חודשים בערבות מופחתת.

4.1.3 ערבות הביצוע 5%.

4.1.4 ערבות בדק לשנה הראשונה 2% (היות ואיני מכיר את חוזי אפריקה ישראל לקוח הנתון מחוזי חברת [REDACTED]).

4.1.5 ערבות בדק לשתי שנים נוספות 1% (לפי חוזי [REDACTED] כנ"ל).

4.1.6 העיכבון מתיחס ל- 5% מכל חשבון והתשלום בתום תקופת הביצוע + 3 חודשים.

4.1.7 העדר תביעות בשיעור של 5% (לפי חוזי שו"ב כנ"ל).

4.1.8 עמלה של הבנק על ערבויות היא 5% (עבור חברה בגודל דניה סיבוס).

4.1.9 ריבית בנקאית בגין הכספים המעוכבים 6% לשנה

4.1.10 היקף החוזה שנחתם הוא 96,300 אש"ח.

4.2 עלות הערבויות (ביצוע ובדק):

ערבות	משך העבודות	הסכום
ביצוע	24 חודש	$96,300,000 \times 5\% \times 1.5\% \times (24 : 12) \times 1.17 = 169,007$
בדק	12 חודש	$96,300,000 \times 2\% \times 1.5\% \times 1.17 = 33,801$
בדק	24 חודש	$96,300,000 \times 1\% \times 1.5\% \times 2 \times 1.17 = 33,801$

4.3 פטור מעיכבון: לפי 5% מהחשבון החודשי שחלוקתו, לשם הפשטות, לינארית (כלומר חלוקת הסכום הכולל ל- 24 חודשי ביצוע) והוא מעוכב למשך מחצית מתקופת הביצוע בתוספת 3 חודשים (לגמר חשבון), לפי ריבית של 6% מתקבל:

$$96,300,000 : 24 \times 5\% \times 6\% \times (24 : 2 + 3) : 12 = 15,047$$

4.4 העדר תביעות:

פרידמן קמר מהנדסים בע"מ
ניהול - תאום - פקוח

- 3 -

- 4.4.1 לפי תנאי [REDACTED] מדובר ב- 5%.
- 4.4.2 ככל שאני מכיר את הנושא נדירים המקרים שבהם מנכים את ה- 5% מהקבלן. הדבר קורה במקרה שהקבלן מגיש תביעה מופרכת לחריגים, או שיש פגם מהותי בהתנהלות בין הקבלן למזמין, או שיש פגם מהותי במסמכי המכרז.
- 4.4.3 ברמת הקבלנים בה מדובר (דניה סיבוס, [REDACTED], [REDACTED]) סביר שלא הייתם מגיעים לשלב הפעלת הסעיף הזה ולכן לא יכנס בחשבון בבדיקה של הצעת דניה סיבוס מול שגראווי.
- 4.5 המחיר הכולל של הצעת דניה לאחר תוספת ההקלות הוא:
- 96,551,656 = 96,300,000 + 169,007 + 33,801 + 33,801 + 15,047 ₪
- 4.6 תוצאה זו מקטינה את הפער בין דניה סיבוס לשגראווי ל- 3% שהוא עדיין פער סביר.
5. המשך התקשרות עם דניה סיבוס בנושא מגרש 305:
- 5.1 השואה בין נתוני מגרש 302 לאלו של מגרש 305:

305	302	הנושא
10,476	10,565	שטח המגרש
5,596	5,426	שטח המרתף (מידות חוץ כולל עובי הדיפון)
5,386	5,248	שטח נטו מרתף (כנ"ל פחות עובי הדיפון + קיר הבטון)
7,172	7,261	שטח פיתוח (כולל שבילים, גינות, ריצופים ולא כולל גינות פרטיות)
161	161	כמות מקומות החניה במרתף
106	84	כמות המחסנים

5.2 נתוני הבנינים:

305				302				מגרש
8	7	6	5	4	3	2	1	בנינים
33	34	34	33	33	34	34	33	כמות דירות בבנין
14	14	14	14	14	14	14	14	פילוח:
14	14	14	14	14	14	14	14	4 חדרים
14	14	14	14	14	14	14	14	5 חדרים
3	4	4	3	3	4	4	3	פנטהאוזים
2	2	2	2	2	2	2	2	דירות גן

5.3 ההבדלים בין המגרשים:

- 5.3.1 אין הבדל בכמות הדירות ובפילוח שלהן בשני הפרויקטים, כפי שניתן לראות בטבלה שבסעיף 5.2 לעיל.
- 5.3.2 ההבדלים הם במרתפים ובפיתוח כאמור בסעיף 5.1 לעיל, כדלקמן:

- 4 -

א. המרתף של הבנינים במגרש 305 גדול ב- 170 מ"ר יחסית לזה שבמגרש 302 (138 מ"ר נטו).

ב. שטחי הפיתוח קטנים במגרש 305 לעומת מגרש 302 ב- 89 מ"ר.

ג. במגרש 305 נוספו 22 מחסנים עבור הדיירים.

5.3.3 תבניות:

א. המבנים החדשים (5-8) זהים לבנינים הנבנים עתה (1-4) וסביר שהקבלן ישתמש באותן תבניות בהן הוא משתמש עתה כדי לחסוך חלק מהעלות.

ב. היות ובנינים 1 ו- 4 זהים וכן 2 ו- 3 נדרשו לקבלן מלכתחילה 2 סטים של תבניות.

ג. משיחה עם עוז הולנדר (המפקח) למדתי שהקבלן הוסיף לאחרונה תבניות (השלמה) דבר שהוסיף למחיר שכבר הוצא עלות של סט אחד נוסף. אני מניח שההשלמה נועדה לזרז את העבודה המתבצעת במגדל 302, תוך פזילה לעתיד (מגרש 305).

5.3.4 תקורה:

א. הדעת נותנת שבמידה והפרויקט החדש (305) יבוצע ברצף עשויה דניה סיבוס לחסוך תקורת חפיפה של כ- 3 חודשים הנובעת מכך שבמקביל להליך המסירות לדיירים הם יכולים להתחיל בעבודות חפירה ודיפון בבנינים החדשים.

ב. הנושא נבדק מולכם ובשיחה עמך הובהר לי שהקבלן מתכוון לבצע התארגנות מקבילה עם כח אדם נפרד, מתקנים ומשרדים נוספים ולא לעשות שימוש בתשתית קיימת.

5.3.5 התיקרות:

א. צו התחלת עבודה לבנינים 1, 2 הוצא ליום 24.7.16 ומשך הביצוע 24 חודשים.

ב. מדד הבסיס (2/16) הוא 107.5 נקודות.

המדד ביום הוצאת צ.ה.ע. היה 108.1

המדד הידוע היום (8/17) הוא 110.3 נקודות.

ג. עליית המדד מ- 6/16 ל- 8/17 (14 חודש) היתה בשיעור של 2.2 נקודות ולכן עשויה עליית המדד לתקופת הביצוע להיות בשיעור של 3.8 נקודות, שמשמעותם כ- 3.4%

ד. עליית מדד מתונה זו מקבילה פחות או יותר להתייקרות שחלה בענף הבניה ולכן לא נכניס אותם כגורם משפיע בתמחור.

ה. יצוין למניעת ספיקות שבכל מקרה מחירי הבניה לא ירדו במהלך התקופה של שנה וחצי מאז מדד הבסיס ועד למועד כתיבת דו"ח זה.

פרידמן קמר מהנדסים בע"מ
ניהול - תאום - פקוח

- 5 -

6. הפרשים כספיים :

6.1 התוספת הכספית המתחייבת מהשינויים שבסעיף 5.3.2 (הגדלת המרתף והקטנת הפיתוח כמפורט בסעיף 5.1.2 לעיל) :

הנושא	מחיר למ"ר	מחיר
הגדלת המרתף ב- 170 מ"ר (כולל מחיר המחסנים הנוספים)	2,500	425,000
הקטנת שטחי הפיתוח ב- 89 מ"ר	300	26,700
	סה"כ	398,300 ₪

6.2 החסכון הצפוי בגין שימוש חוזר בתבניות :

6.2.1 מעיון בתכניות עולה שמדובר בתבניות פשוטות שעלותן כ-600 אש"ח לסט (היינו סה"כ 1,200 אש"ח).

6.2.2 בהנחה שלקראת המשך הבניה יהיה על הקבלן להשקיע כ- 30% מהעלות בשיפוץ התבניות, נותר לו חסכון של כ- 800 אש"ח.

6.2.3 מנגד, היות והקבלן כבר הוסיף 2 סטים חלקיים אשר אני מעריך את עלותם במחיר של סט אחד (קרי 600 אש"ח), לא נותר לו יתרון כספי משמעותי בסעיף זה.

6.3 החסכון בתקורה אינו קיים כאמור בסעיף 5.3.4 לעיל.

6.4 עלית המדד אינה תורמת כאמור דבר, שכן היא לא שונה באופן מהותי מההתיקרות שחלה בענף הבניה.

7. סיכום :

7.1 ראשית עלי לציין :

7.1.1 שהמחיר שקיבלתם במכרז (740-750 אש"ח ליח"ד) הן מדניה סיבוס והן [REDACTED] היו נמוכים באחוזים ספורים ממחירי השוק, שהיה אז (לפני שנה וחצי) ברמות של 750-800 אש"ח ליח"ד.

7.1.2 האמירה של "[REDACTED]" כאמור בסעיף 2.3 לעיל היתה נכונה, שכן המחירים באותה תקופה (לפני שנה וחצי) היו באזור של 800 אש"ח ליח"ד אשר מביאים את המחיר הכולל ל- 107 מש"ח. אילו היה נעתר הקבלן ומפחית במסגרת מו"מ 5% היה מגיע ל- 102 מש"ח.

ירידה לרמה של דניה סיבוס היתה גורמת לו להפחתה של 10% דבר שאף קבלן לא יכול לעמוד בו.

7.1.3 הפטורים שניתנו לדניה סיבוס (המסתכמים בכ- 250 אש"ח כאמור בסעיף 4.5 לעיל, אינם משנים את התמונה והפער בינה לבין הצעת שגראווי נותר בעינו (3.4%) והפער כאמור הינו סביר.

- 6 -

7.2 על פי החוזה שנחתם ביניכם לבין דניה סיבוס אתם רשאים למסור להם את העבודה במחירי מגרש 302, בתנאי שכמות יח"ד לא תשתנה, דבר שקיים בפועל.

החוזה מדבר על התאמת המחיר במקרה של הגדלה או הקטנה בכמות יחידות הדיור ולא מדבר על שינוי במידות המרתף ותכולתו כפי שהדבר קיים בפועל.

7.3 מצאתי לנכון לבדוק את המחירים על מנת לוודא שאינכם משלמים מחיר מופקע לאחר ההתחשבות בפטורים שדניה סיבוס מקבלת מכם ומצאתי שהפטורים אינם מהווים שינוי משמעותי בהפרש שבין דניה סיבוס [REDACTED].

זאת ועוד, במהלך התקופה שחלפה ממדד הבסיס של ההסכם ועד היום (כשנה וחצי) לא היתה הוזלה כל שהיא במחירי הבניה והעליה במדד משקפת את מחירי השוק של היום.

7.4 אילו יצאתם למכרז חדש והיה נבחר קבלן אחר, לא היה לו יתרון בענין התבניות (סעיף 6.2 לעיל) והוא היה מעלה את המחיר ב- 1.2 מליון ₪ לפחות לצורך רכישת תבניות חדשות.

7.5 באשר להסכם עם דניה סיבוס :

7.5.1 ההסכם מדבר על עדכון המחיר ככל שמשתנה כמות יחידות הדיור.

7.5.2 אין בהסכם התיחסות לשינוי בשטח המגרש או שטח המרתף, כפי שהדבר אכן קורה כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

7.5.3 אין אפשרות להתעלם מההוצאה הנוספת המגיעה לכדי 0.4% מההצעה ואני ממליץ להוסיף סכום זה (398,300 ₪ כאמור בסעיף 6.1 לעיל) כהגדלה לחוזה.

7.6 נושא נוסף שצריך להוות שיקול במסירת העבודה הוא איכות המוצר ולוח הזמנים.

7.6.1 מנסיוני, קבלן המבצע פעם שניה או שלישית 2 בנינים זהים, בסביבה זהה, עבור אותו מזמין, עם אותו פיקוח, סביר שיפעיל את אותם קבלני משנה משתפר מבנין לבנין, מפיק לקחים, מייעל תהליכים ומגיע לקצה העליון של עקומת הלמידה.

7.6.2 אני צופה שאם תמשיכו להעסיק את דניה סיבוס בבנינים 5-8 תקבלו מוצר באיכות טובה יותר ובתקופת ביצוע קצרה יותר.

8. הן בשל סבירות המחיר (מחירי שוק) והעובדה שמחיר הבניה לא ירדו במהלך התקופה מאז חתימת ההסכם, הן בשל ההפרש לעומת שגראווי (שנותר 3.4% כפי שהיה) והן בשל היתרון הצפוי באיכות ובלוח הזמנים, אני ממליץ על מסירת העבודה לדניה סיבוס, תוך הגדלה כספית הנובעת מהגדלת המרתף והקטנת שטחי הפיתוח.

בכבוד רב,

אינג' מנשה פרידמן

העתק: מהנדס מיכה קליין