

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 12.7.2016

## הנדון: דוח מידי על עסקה עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ותקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), מתכבדת החברה להגיש דוח מידי בדבר עסקה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

### 1. רקע כללי ועיקרי העסקה

#### 1.1. כללי

פרויקט סביוני השרון בכפר יונה הינו (בעיקרו) פרויקט למגורים (להלן: "הפרויקט") בהיקף כולל של 134 יחידות דיור על פני 4 בניינים, בשטח כולל של כ- 18,500 מ"ר וכן חנייה תת קרקעית בשטח נוסף של כ- 5,280 מ"ר ועבודות פיתוח. לצורך השלמת הפרויקט, בכוונת החברה להתקשר בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס" ו- "הסכם הקבלנות", בהתאמה), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי עבור החברה בקשר עם הפרויקט, 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 להוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין (להלן: "השירותים").

#### 1.2. תמורת הסכם הקבלנות

1.2.1. בתמורה לשירותים שתעניק דניה סיבוס לחברה במסגרת הסכם הקבלנות, תשלם החברה, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 96.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות"). תמורת הסכם הקבלנות כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הפרויקט על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס בגין הענקת השירותים בהתאם לכל הוראות הסכם הקבלנות, לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים. יצוין, כי החברה ניהלה מו"מ עם דניה סיבוס, במהלכו סיכמו הצדדים על הפחתתה של תמורת הסכם הקבלנות מסך של כ- 107 מיליון ש"ח לסך של כ- 99 מיליון ש"ח, ולאחר סבב נוסף של מו"מ, לסך סופי של 96.3 מיליון ש"ח.

1.2.2. החברה רשאית לדרוש מדניה סיבוס לבצע שינויים, תוספות והפחתות בהיקף השירותים ובלבד שהוראות השינויים כאמור במצטבר לא יגדילו או יקטינו את המחיר הכולל ביותר מ- 5%.

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

1.2.4. תמורת הסכם הקבלנות תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בעיקור שעות קיץ בגין חודש

מרץ 2016 שהתפרסם בחודש אפריל 2016 .

1.2.5. בכפוף לאמור בסעיף 1.2.2 לעיל ולסעיף 1.5 להלן, מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הקבלנות הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הקבלנות, ובכלל זאת בתמורת הסכם הקבלנות בשיעור העולה על 5%, הנושא יובא לבחינת ועדת הביקורת, על מנת לבחון את הגורם לחריגה ובמקרה שמדובר למעשה בשינוי של תנאי ההתקשרות, לרבות תוספת עבודות לשירותים המוענקים על ידי דניה סיבוס, הדבר יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

1.2.6. תמורת הסכם הקבלנות נקבעה, בין היתר, בשים לב לכך כי דניה סיבוס לא מעמידה ערבויות לטובת החברה, כמפורט בסעיף 1.5 להלן. ככל שהחברה תדרוש מדניה סיבוס להעמיד לטובתה ערבויות כאמור, תוגדל תמורת הסכם הקבלנות, בהתאם לעלות העמדת הערבות כמפורט בסעיף 1.5 להלן.

### 1.3. השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, דניה סיבוס תשלים את העבודות הנדרשות בקשר על פי השירותים בתוך 26 חודשים ממועד מסירת צו התחלת עבודה. החברה התחייבה כי תמסור את צו התחלת העבודה האמור, בסמוך לאחר קבלת האישורים הנדרשים על ידי כל אחד מהצדדים להסכם הקבלנות.

### 1.4. 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.

### 1.5. ביטוחים וערבויות

החברה תדאג לבטח את הפרויקט בביטוחים המקובלים במסגרת פרויקטים דוגמת הפרויקט. החברה רשאית לדרוש מדניה סיבוס להמציא ערבות מוסד פיננסי (ערבות ביצוע) בשיעור של 5% וערבות מוסד פיננסי פוחתת (ערבות בדק) בשיעור של 2.5% מתמורת הסכם הקבלנות וזאת כנגד הגדלת תמורת הסכם הקבלנות בהתאם לעלות העמדת הערבות ע"י המוסד הפיננסי כאמור.

## 2. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

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

2.2. כמו כן, על בסיס ניסיון העבר וההיכרות עם דניה סיבוס, סבורה החברה כי דניה סיבוס ערוכה להעניק שירות טוב ללקוחות החברה במסגרת הדרישות לביצוע עבודות שינוי בינוי פנימיות, ובמסגרת ביצוע התיקונים הנדרשים (אם וככל שידרשו) במהלך תקופת הבדק והאחריות.

2.3. לדעת החברה, תמורת הסכם הקבלנות כאמור מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס. כן סבורה החברה, כי תמורת הסכם הקבלנות כאמור הינה ראויה בנסיבות.

- 2.4. יצוין, כי החברה פנתה 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. לאחר שהסתבר לחברה כי ההצעה מהקבלן הנוסף האחר תהא גבוהה מההצעות אשר נתקבלו מדניה סיבוס ומהקבלן הנוסף, הוסכם ביניהם כי הוא יימנע מלהציע הצעה אשר תתברר כלא רלבנטית. על כן, הצעתה של דניה סיבוס שקולה להצעה הזולה ביותר מקרב הקבלנים כאמור.
- 2.5. תנאיו העיקריים של הסכם הקבלנות, לרבות תנאיו המשפטיים, זהים מכל הבחינות המהותיות לתנאיהן של התקשרויות החברה בהסכמים בקשר עם פרויקטים דומים בסוגם עם צדדים בלתי קשורים.
- 2.6. הסיכונים הכרוכים בהסכם הקבלנות, זהים מכל הבחינות המהותיות לסיכונים הכרוכים בהתקשרויות דומות בסוגן אשר החברה התקשרה בהם עם צדדים בלתי קשורים.
- 2.7. לעניין זה יצוין, כי לאור העובדה שתמורת הסכם הקבלנות 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. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות בהסכם ההקמה הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(5) לתקנות ההקלות.

**בכבוד רב,**

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

**נחתם על ידי: מיכאל קליין, משנה למנכ"ל**