

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 10.4.2014

הנדון: דוח מיידי 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 מיידי בדבר עסקה בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

1. רקע כללי ועיקרי העסקה

1.1. כללי

1.1.1. במהלך חודש ינואר 2014, פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), מכרזים לרכישת קרקעות בהרצליה וברמת השרון (להלן: "המתחמים") (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרזים") ו-"הפרויקט(ים)", בהתאמה.

1.1.2. מטרת הפרויקטים הינה הקמת שוק קונצרני לדיור בישראל בשכירות לטווח ארוך, לרבות הנהגת סטנדרט תחזוקה וניהול דירות להשכרה כמקובל בעולם ועיגון יחסי שוכר/משכיר סבירים.

1.1.3. המתחמים ממוקמים באזורי ביקוש, כאשר בכל אחד מהמתחמים ניתן לבנות כ- 270 - 280 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה").

1.1.4. הזוכה בכל אחד מהמכרזים יידרש לתכנן ולהקים את הפרויקט, ולאחר מכן לנהל את הפרויקט, קרי לדאוג להשכרתן של יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופת ההשכרה.

1.1.5. במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה דמי השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

1.1.6. בחלוף תקופת ההשכרה, יהיה רשאי הזוכה למכור את יחידות הדיור ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתו.

1.1.7. בכוונת החברה לחבור לאפריקה ישראל נכסים (להלן: "אפריקה נכסים"), חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, ולהתקשר עמה בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת המכרזים (להלן: "ההסכם"). הוראות ההסכם מתייחסות לשני המכרזים, ביחד ו/או לחוד, כך שאין מניעה ששיתוף הפעולה נשוא בין החברות יחול ביחס לאחד המכרזים או שניהם גם יחד.

להלן תיאור של עיקרי ההסדרים הקבועים בהסכם:

1.2. הקמת חברה ייעודית

1.2.1. בכפוף לזכייה במכרז(ים) הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם (להלן: "החברה הייעודית"), אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

1.2.2. כל צד להסכם יהיה אחראי להעמדת חלקו בערבויות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה לאיזה מהמכרזים, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לשיעור אחזקותיו הצפוי בחברה הייעודית.

1.2.3. עד לחתימה על הסכמי המימון בקשר עם הפרויקטים וביצוע משיכה ראשונה מהחוב הבכיר (להלן: "הסגירה הפיננסית"), כל העברה (לרבות שעבוד) של מניות או זכויות אחרות בחברה הייעודית, בין במישרין ובין בעקיפין, על ידי הצד האחד, כפופה לאישורו מראש ובכתב של הצד האחר, אלא אם כן יוסכם אחרת. לאחר הסגירה הפיננסית, תהיה העברת המניות בחברה הייעודית כפופה להוראות הסכם בעלי מניות מפורט שייחתם בין הצדדים, בו יוגדרו, בין היתר, הוראות מפורשות בדבר מנגנוני העברת מניות, כגון זכות סירוב ראשון (right of first refusal) וזכות הצטרפות למכירת מניות (tag along right).

1.2.4. אם הצדדים יקבלו החלטה על הוספת בעל מניות נוסף לחברה הייעודית, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של בעל המניות הנוסף כאמור, יחזיקו הצדדים בשיעור זהה של מניות החברה הייעודית, באופן שהיקף הזכויות והחובות של הצדדים בחברה הייעודית יהיו זהים.

1.3. ניהול משותף

1.3.1. לצורך קידום הפעולות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה במסגרת המכרזים ו/או בקשר עם הפרויקטים, יקימו הצדדים ועדת היגוי אשר תמנה 4 חברים, כאשר כל צד ימנה 2 נציגים מטעמו, ולפי שיקול דעתו הבלעדי. ועדת ההיגוי תהיה אחראית לניהול ההשתתפות במכרז, מכל בחינה שהיא, ויהיו לה, בין היתר, הסמכויות והחובות כמפורט להלן: התחשבויות לגבי תשלומים לצדדים שלישיים, ואופן תשלומם; פתיחת חשבון בנק משותף, במידה ויידרש; קביעת לוח זמנים להכנת ההצעה למכרז; העסקתם של יועצים מטעם הצדדים לצורך הכנת ההצעה למכרז וניהול עבודתם; אופן הכנת ההצעה למכרז על ידי הצדדים; והמלצה על אישור ההצעות למכרזים.

1.3.2. החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

1.4. פרישה מהמכרז

במקרה בו מי מהצדדים יחליט על פרישה מהגשת המכרז, ימסור צד כאמור הודעה בכתב לצד האחר, לכל המאוחר עד 7 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעה על פי מסמכי המכרז. אין בפרישה כאמור, כדי לגרוע מהתחייבויות הצד הפורש לשאת בהוצאות ההשתתפות במכרז על פי ההסכם, אשר התגבשו קודם למועד הפרישה.

1.5. חלוקת משימות בין הצדדים

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק שירותים לחברה הייעודית, בהתאם לחלוקה המפורטת להלן:

1.5.1. החברה תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "אכלוס ראשון").

1.5.2. אפריקה נכסים תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשון, גם שירותי ניהול תפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה.

1.6. דמי ניהול

לאורך כל תקופת הפרויקט תשלם החברה הייעודית לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

1.7. מימון

1.7.1. הצדדים יהיו אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance, לרבות לטובת ההתמודדות במכרזים, תכנונם, הקמתם ותפעולם של הפרויקטים.

1.7.2. צד שלא יעמיד את מלוא חלקו במימון הנדרש בקשר עם הפרויקט כפי האמור בסעיף זה, ידוללו אחזקותיו בחברה הייעודית. קביעת שיעור הדילול תתבצע על ידי מעריך שווי חיצוני, שאינו קשור לקבוצת אפריקה השקעות ו/או בעל השליטה בה.

1.8. הפרה

במקרה בו צד יבצע אירוע הפרה, יהיה רשאי הצד האחר להודיע לצד המפר על ביטול ההסכם ועל הפסקת השתתפותו של הצד המפר בחברה הייעודית (לרבות ועדת ההיגוי) ובהצעה אשר תוגש במסגרת המכרז, כל זאת מיד עם קרות אירוע ההפרה.

1.9. המחאת זכויות

1.9.1. הצדדים התחייבו כי הם לא ימחו ו/או יעבירו ו/או ישעבדו את זכויותיהם ו/או התחייבויותיהם על פי ההסכם, אלא בהסכמה מראש ובכתב של הצד השני.

1.9.2. אם וככל שהמזמין יראה לפסול את אחד הצדדים להסכם זה מלשמש כבעל מניות בחברה הייעודית, הרי שמלוא זכויותיו של הצד הנפסל ימחו באופן מיידי ללא תמורה כלשהי לצד השני (ככל שיאושר על ידי המזמין), אשר יהיה רשאי להמשיך ולהשתתף במכרז כמציע יחיד וזאת מבלי שלצד הנפסל תהיה כלפי הצד המאושר כל טענה ו/או דרישה שהיא.

1.10. ביטול ההסכם

כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על ביטול ההסכם קודם להגשת הצעה במכרז, באם יגיע למסקנה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כי קיימת עדיפות כלכלית להגשת הצעה במכרז, שלא במסגרת שיתוף הפעולה נשוא ההסכם. במקרה כאמור, לא תחול על צד מבטל כאמור כל מניעה מלהגיש הצעה במכרז, לבדו ו/או ביחד עם גורם אחר, ולצד השני לא תהיה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות הצד המבטל לשאת בהוצאות ההשתתפות במכרז על פי ההסכם, אשר התגבשו קודם למועד ביטולו של ההסכם.

ההתקשרות בהסכם כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זאת, אישורה על ידי אפריקה נכסים בהתאם להוראות חוק החברות ותקנות ההקלות.

להסרת ספק מובהר, כי טרם נתקבלה החלטה על ידי החברה להגיש הצעה במסגרת איזה מהמכרזים. לפיכך, אין ודאות, כי החברה תגיש הצעה לאיזה מהמכרזים, בין ביחד עם אפריקה נכסים ובין אם בכל דרך אחרת.

2. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

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.

2.2. לצורך פעילותה של החברה כאמור, מתקשרת החברה עם גורמים שונים בתחום הבניה, להקמת פרויקטים על קרקעות אותן איתרה החברה ורכשה, בין בעסקאות במזומן ובין בעסקאות קומבינציה, בהתאם לאזורי ביקוש ולצרכי השוק.

2.3. הפרויקטים נשוא המכרזים משלבים היבטים של ייזום, תכנון ופיתוח נדל"ן למגורים, שהינם בתחומי ניסיונה ומומחיותה של החברה לצד היבטים של מימון ארוך טווח וניהול פרויקט להשכרה לאורך תקופה כנכס מניב, שהינם בתחומי ניסיונה ומומחיותה של אפריקה נכסים. לפיכך קיים הגיון עסקי רב בשילוב היכולות של שתי חברות אלו להשגת תוצאה אופטימלית מבחינה עסקית.

2.4. על פי תנאי ההתקשרות, הצדדים יתנהלו כצדדים שווי זכויות וחובות בפרויקטים, תוצאה שתובטח על ידי אחזקתם בשיעורים שווים במניות החברה הייעודית, באופן שכל פעולה והחלטה תתקבל בהסכמתן של שתי החברות, והתחייבותם למימון פעילותה תישם באופן יחסי לשיעור אחזקותיהם בחברה זו. להערכת הדירקטורים, על בסיס אומדנים ותחשיבים שהוצגו בפניהם, עלויות התשומות "הפנימיות" שכל אחת מהחברות תעמיד לטובת הפרויקטים, הגם שאינן זהות בתכולתן, בשל תחומי המומחיות השונים של החברות, קרובות ביותר (במונחי ערך נוכחי). מכל מקום, בראיה הכוללת של מכלול ההשקעה הצפויה בפרויקטים (ובמיוחד עלות רכישת המתחמים ועלויות ההקמה של הפרויקטים, המהוות את עיקר ההשקעה בכל אחד מהפרויקטים), אין בפערים שעלולים להיווצר בין עלויותיהן של התשומות "הפנימיות" כדי לבסס שוני מהותי בהיקף ההשקעה הכולל של כל אחת מהחברות, באופן יחסי להיקף אחזקותיהן בחברה הייעודית.

2.5. כמו כן, בשים לב לכך שרכישת המתחמים תבצע מול המזמין, אשר אינו קשור לחברה, לאפריקה נכסים ו/או לבעלי השליטה במי מהן, יש כדי להבטיח, כי התמורה בגין רכישת המתחמים ותנאי הרכישה יתבצעו בתנאי השוק.

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

2.7. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי תנאיו של ההסכם אינם שונים באופן מהותי בין הצדדים, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה ובחברה הייעודית, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

3. תקנה 1ג לתקנות ההקלות

על פי תקנה 1ג(א) ההקלות על פי תקנות 1 עד 1ב לתקנות ההקלות לא יחולו על חברה ציבורית אם בעל מניה אחד או יותר המחזיק אחוז אחד לפחות מההון המונפק או מזכויות ההצבעה בחברה, הודיע על התנגדותו למתן ההקלה כאמור, ובלבד שההתנגדות הוגשה לחברה בכתב לא יאוחר מארבעה עשר ימים מהיום שבו הגישה החברה הציבורית דוח לפי חוק ניירות ערך על קבלת ההחלטה או מהיום שבו הגישה דוח מתקן לדוח האמור. על פי תקנה 1ג(ב) לתקנות ההקלות אם הוגשה התנגדות כאמור בתקנה 1ג(א) לתקנות ההקלות, טעונה העסקה אישור בהתאם לקבוע בסעיף 273 או 275 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, לפי הענין.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל