

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מהות האירוע: מכירת דירה לקרוב של בעל השליטה

מועד אישור העסקה: 7.5.2015

עיקרי העסקה:

התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") (חברה בת של החברה, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות בהון ובהצבעה בה ויתרת הזכויות בה הינן בבעלותו של צד שלישי, שאינו קשור לקבוצת החברה ו/או לבעל השליטה בה, להלן: "השותף"), בהסכם למכירת דירה בפרויקט מגורים בגבעת שמואל, עם בנו של מר לב לבייב, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה (להלן: "הסכם הרכישה" ו-"הרוכש", בהתאמה), במסגרת מבצע מכירה מוקדמת ("pre-sale"), אשר קיימה חברת הפרויקט.

על פי הסכם הרכישה, הרוכש רכש דירה בת 6 חדרים בשטח של 146 מ"ר נטו ו- 25 מ"ר מרפסת (להלן: "הדירה"), הממוקמת בקומה השביעית מבין שבע-עשרה קומות, בתמורה לסך של כ- 2.489 מיליון ש"ח.

תמצית נימוקי האורגן שאישר את העסקה:

1. תנאי ההתקשרות למכירת הדירה הינם הוגנים וסבירים ביחס לדירות בעלות מאפיינים דומים לדירה, אשר נמכרו במסגרת הפרויקט של חברת הפרויקט, והינם זהים לתנאיהם של הסכמי מכר של חברת הפרויקט עם רוכשים אחרים בפרויקט, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ו/או לשותף.
2. התמורה בגין הדירה נקבעה בהתבסס על מחירון חברת הפרויקט, ואינה נמוכה מהתמורה אשר שילמו צדדים שלישיים שאינם קשורים כאמור, תוך שקלול של הפרשי קומות כמקובל.
3. שיעורי ההנחה אשר הוענקו לרוכש בגין הדירה, הינם שיעורי ההנחה אשר נקבעו במסגרת תנאיו של מבצע המכירה המוקדמת על ידי החברה והשותף.
4. התמורה ותנאי התשלום נבחנו על ידי שמאי חיצוני בלתי קשור, שמונה על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר אישר כי תנאי הרכישה כאמור בגין הדירה, הינם תנאי שוק (להלן: "חוות הדעת").
5. תנאיו המשפטיים של הסכם הרכישה הינם בדומה לתנאיהם של כלל הסכמי המכר של חברת הפרויקט.
6. המחיר למ"ר הנגזר מהתמורה בגין הדירה, אינו שונה בשיעור מהותי מזה שנקבע ב"דוח האפס" שנערך לטובת המוסד הפיננסי המעמיד מימון, בכפוף להתאמות המתחייבות. זאת, בשים לב לכך ש-"דוח האפס" נוקב במחיר ממוצע למ"ר לכלל הדירות בפרויקט בעלות אותו מספר חדרים, בהתעלם מעיתוי הרכישה וגובה הקומה.
7. השותף, אשר למעט בקשר עם חברת הפרויקט, אינו מקיים קשרים עסקיים עם החברה ו/או בעלי השליטה בה, אישר את תנאי הרכישה בכלל ואת התמורה בגין הדירה בפרט, על פי הסכם הרכישה.

תמצית נימוקי ועדת ביקורת לאי חריגות העסקה:

1. מכירת דירות מגורים הינה פעולה במהלך העסקים הרגיל של החברה בכלל וחברת הפרויקט, העוסקות כדבר שבשגרה במכירת דירות מגורים במסגרת פרויקטים יזמיים. כמו כן, קיום מבצעי מכירה מוקדמת הינה פרקטיקה נפוצה בתחום הנדל"ן היזמי בשלביו הראשונים של פרויקט, במסגרתם ניתנות הנחות בשיעורים מוגבלים, המשקפות את הסיכון ברכישתן של הדירות "על הנייר".
 2. לדעת ועדת הביקורת, ההתקשרות של חברת הפרויקט בהסכם הרכישה, הינה בתנאי שוק, זאת, בין היתר, בהתבסס על כל אחת מהאינדיקציות המפורטות לעיל ולהלן, כל שכן משקלן המצטבר: (א) מחירון חברת הפרויקט; (ב) שיעורי ההנחה שניתנו במסגרת מבצע המכירה המוקדמת לרוכשים בלתי קשורים; (ג) חוות הדעת; (ד) אישור השותף; וכן (ה) "דוח האפס".
 3. בשים לב להיקף ההתקשרות בהסכם הרכישה ולטיבה, הרי שאין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה רכושה או התחייבויותיה.
 4. ועדת הביקורת של החברה, מכוח סמכותה על פי סעיף 117(ב1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, קבעה, במסגרת נוהל חובת הליך תחרותי להתקשרות בעסקאות בעלי שליטה, כי התקשרות למכירה של טובין או שירותים, שהינם בליבת העסקים של החברה, לרבות דירות בפרויקטים של החברה, פטורה מקיומו של הליך תחרותי. זאת, לאור העובדה, כי מדובר בדרך כלל בדירות בפרויקטים מרובי יחידות דיור, שאין בעלות מאפיינים ייחודיים, כך שגם אם קיימים רוכשים נוספים המעוניינים לרוכשן (ואולי אף לשלם בגין מחירים גבוהים יותר), ממילא תוכל החברה לעשות כן בנוסף לדירה הנמכרת לבעל השליטה. כך למשל, חברת הפרויקט הקציבה למבצע המכירה המוקדמת 20 דירות, ופעלה לפרסומו של מבצע כאמור בדרכים המקובלות בחברה לפרסום בשלב התחלתי זה של הפרויקט (דיוור ישיר של פרסום הפרויקט לאלפי בתי אב בגבעת שמואל וכן פרסום הפרויקט באתר האינטרנט של החברה), ולתאריך הדוח טרם נמכרו כל הדירות האמורות.
- מעבר לאמור לעיל, לדעתה של ועדת הביקורת של החברה, הבדיקות שנערכו כאמור לעיל, שהינן בגדר הליך אחר, שהינו חלופי להליך התחרותי, והנתונים אשר הוצגו בפניה, תנאיו של הסכם הרכישה והתמורה בגין הדירה, הינם בהתאם לתנאי השוק.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם ע"י: אורן הוד, מנכ"ל