

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 25.1.2015

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 סביון באגם בנתניה, הינו פרויקט למגורים בבניין יחיד (להלן: "הפרויקט") בהיקף כולל של 114 יחידות דיור¹ על פני 31 קומות (בשטח כולל של כ- 23,860 מ"ר) מעל 2 קומות מרתפים (בשטח של 5,950 מ"ר, כולל שטח תכסית הבניין).

החברה התקשרה עם שני קבלנים אשר פעלו במסגרת של עסקה משותפת (ביחד, להלן: "הקבלן") אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם קבלנות להקמת הפרויקט בתמורה לסך של כ- 90.8 מיליון ש"ח (כולל מענק בגין עמידה בלוחות זמנים בסך של 1 מיליון ש"ח). לאחר כחצי שנה של עבודה בפרויקט, נקלע אחד מיחיד הקבלן להליכי חדלות פירעון, אשר מטבע הדברים מסכנים את אפשרותו להשלים את הפרויקט באיכות ובמועד המוסכמים. בעקבות כך ובהתאם לתנאי ההתקשרות עם הקבלן, הודיעה החברה על ביטול ההתקשרות עימו ופעלה לסילוקו של הקבלן מהפרויקט (להלן: "הקבלן היוצא").

עד למועד סילוקו כאמור, ביצע הקבלן היוצא את העבודות הבאות: חפירה, דיפון, ביסוס רפסודה לבנין, עמודי חניון במפלס תחתון 2-, יציקת גרעין במפלס 2-, תקרה חלקית גרעין של מפלס 2- וקירות גרעין חלקיים במפלס 1-. בתמורה לעבודות שהושלמו עד למועד הסילוק שולם לקבלן היוצא סך של כ- 2.8 מיליון ש"ח.

בהמשך לאמור לעיל ולאור לוחות הזמנים להם התחייבה החברה כלפי רוכשי הדירות בקשר עם הפרויקט, בכוונת החברה להתקשר בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "הסכם הקבלנות"), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה עבור החברה להשלמת הקמתו של הפרויקט מהמצב בו נמצא הפרויקט כרגע ועד למסירתן של יחידות הדיור והשטחים בפרויקט (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 94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הקבלנות")¹, 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.

יצוין, כי הצעתה הראשונית של דניה סיבוס לביצוע השירותים עמדה על סך של 97 מיליון ש"ח. במסגרת הליכי המו"מ שנוהלו בין הנהלת החברה לבין נציגי דניה סיבוס, נאותה דניה סיבוס להפחית את תמורת הסכם הקבלנות לסך של 94 מיליון ש"ח.

החברה רשאית לדרוש מדניה סיבוס לבצע שינויים, תוספות והפחתות בהיקף השירותים (להלן: "שינויים") ובלבד שהיקפם הכספי המצטבר של שינויים כאמור לא יעלה על 5% מתמורת הסכם הקבלנות (כפי שתסתכם בהתאם למספר יחידות הדיור הסופי, כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל), בכפוף להסכמה על התאמתה של תמורת הסכם הקבלנות בשל השינויים. מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הקבלנות הינה סופית ביחס לתכולת העבודה הקבועה בהסכם הקבלנות. אם וככל שהיקף השינויים יעלה על השיעור הנקוב לעיל, הנושא יובא לבחינתה של ועדת הביקורת ויאושר בהתאם להוראות הדין. עוד סוכם, כי על אף האמור לעיל, אם מקור השינויים בשינויים בתקינה הנדרשת לקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים, בהיקף כספי שיוסכם בין הצדדים ואשר לא יפחת ממיליון ש"ח, דניה סיבוס לא תהיה זכאית לתוספת תמורה, בקשר עם שינויים כאמור.

1.2.2. תמורת הסכם הקבלנות, תשולם בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט, בכפוף לאישורו של המפקח על הבניה.

1.2.3. תמורת הסכם הקבלנות תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש דצמבר 2014.

1.2.4. התמורה נקבעה, בין היתר, בשים לב לכך כי דניה סיבוס לא מעמידה ערבויות לטובת החברה, כמפורט בסעיף זה להלן. ככל שהחברה תדרוש מדניה סיבוס להעמיד לטובתה ערבויות כאמור, תוגדל התמורה, בהתאם לעלות העמדת הערבות כמפורט להלן.

1.3. השלמת הפרויקט

בהתאם להוראות הסכם הקבלנות, דניה סיבוס תשלם את העבודות הנדרשות בקשר על פי השירותים בתוך 33 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.

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 יצוין, כי במקרה בו היקף יחידות הדיור הכולל יפחת מ- 114 יחידות ל- 110 יחידות, תופחת תמורת הסכם הקבלנות, בסך מוסכם של כ- 1.93 מיליון ש"ח.

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, התמורה כאמור מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות העניין.
- 2.4. יצוין, כי קודם להתקשרותה של החברה עם הקבלן היוצא, החברה קיימה הליך תחרותי, במסגרתו התקבלו 5 הצעות מקבלנים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**ההליך התחרותי הקודם**"). ההצעה הנמוכה ביותר בהליך התחרותי הקודם נפסלה על ידי החברה, וזאת לאור אי התאמתו של הקבלן לרמה המבוקשת על ידי החברה וחוסר ניסיונו הנדרש. החברה ניהלה מו"מ ראשוני עם ארבעת הקבלנים המציעים הנוספים כאמור, לאחריו המשיכה את המו"מ עם שני קבלנים אשר הציעו את ההצעות הנמוכות יותר. לאחר השלמת המו"מ עם הקבלנים האמורים, נתקבלו בידי החברה הצעות סופיות מטעמם, אשר עמדו על כ- 90.8 מיליון ש"ח מטעמו של הקבלן היוצא, כאמור לעיל, ועל כ- 98.6 מיליון ש"ח מטעמו של הקבלן האחר (לתאריך הדוח, כ- 91 מיליון ש"ח וכ- 99 מיליון ש"ח, בהתאמה, לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה).
- 2.5. בשים לב לכך, שהחברה מחוייבת כלפי רוכשי הדירות בפרויקט ללוחות זמנים למסירת יחידות הדירה, נוצרה דחיפות באיתור קבלן חלופי, המסוגל לעמוד בביצוע הפרויקט באיכות הנדרשת ובלוחות הזמנים שנקבעו. בשים לב לכך, שניהולו של הליך תחרותי, המתאפיין בפרוצדורות פורמליות ובריבוי משתתפים, אורך פרק זמן ארוך יותר בהשוואה להליכי משא ומתן ישירים, סברה וועדת הביקורת, כי בנסיבות העניין, ובכלל זאת, הסיכון בתשלום קנסות פיגורים לרוכשי הדירות בפרויקט, גידול עלויות המימון בפרויקט ותוצאותיו של ההליך התחרותי הקודם, חסרונותיו של הליך תחרותי לצורך ההתקשרות בהסכם הקבלנות עולים על יתרונותיו האפשריים, ולפיכך יש לפטור את החברה מניהול הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות הנוהל הפנימי של החברה בעניין זה.
- 2.6. בגין העבודות אשר בוצעו על ידי הקבלן היוצא, שילמה החברה סך של כ- 2.8 מיליון ש"ח. מכאן, כי בשים לב לתמורת הסכם הקבלנות, צפויה החברה לשלם בגין העבודות בפרויקט סך כולל של כ-

96.8 מיליון ש"ח. כמתואר לעיל, סכום זה עודנו נמוך יותר מסכום ההצעה הבאה בתור בהליך התחרותי הקודם, המסתכם לתאריך הדוח, בכ-99 מיליון ש"ח, וזאת מבלי להביא בחשבון את הערך המוסף הטמון בנכונותה של דניה סיבוס לקבל על עצמה את הטיפול בפרויקט, על רקע נסיבות סילוקו של הקבלן היוצא והחשיפות האפשריות הכרוכות בכך.

2.7. הצעתה של דניה סיבוס נבחנה גם על ידי מפקח חיצוני מטעמה של החברה (להלן: "המפקח"), אשר מפקח על הפרויקט ומנהל את ביצועו מטעם החברה, לרבות בקשר עם ההליך התחרותי הקודם. המפקח ציין כי על פי הבנתו וניסיונו, התמורה המשולמת לדניה סיבוס על פי הסכם הקבלנות משקפת את תנאי השוק כפי שמוכרים לו.

2.8. 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.

2.9. הסיכונים הכרוכים בהסכם הקבלנות, זהים מכל הבחינות המהותיות לסיכונים הכרוכים בהתקשרויות דומות בסוגן אשר החברה התקשרה בהם עם צדדים בלתי קשורים.

2.10. לעניין זה יצוין, כי לאור העובדה שהתמורה 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. בנוסף, כאמור בסעיף 1.5 לעיל, החברה רשאית לדרוש מדניה סיבוס להמציא ערבות ביצוע וערבות בדק.

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

2.12. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות בהסכם ההקמה הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל והינה לטובת החברה, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(5) 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 העניין.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: מיכה קליין, סמנכ"ל הנדסה