

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 24.12.2018

## 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(5) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

## 1. רקע כללי ועיקרי העסקה

### 1.1. כללי

1.1.1. במהלך חודש מרץ 2017, פורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המזמין"), מכר לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" בקשר עם 3 חטיבות קרקע בשכונה כ"א בשהם (להלן: "המתחמים") במסגרתם המציעים מציינים את המחיר הסופי למ"ר בנוי של דירה לכל אחד מהמתחמים (להלן: "המכרזים"). הזכייה מוענקת למציע אשר הציע את המחיר הסופי הנמוך ביותר לרוכשי יחידות מחיר למשתכן בפרויקט.

1.1.2. מטרתה של השיטה האמורה, להביא לשיווק רחב היקף של עשרות אלפי יחידות דיור במחיר מוזל ומפוקח בכל אזורי הארץ, והפיכתן לנגישות וזולות יותר עבור מי שאין בבעלותם 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.

1.1.3. 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" (לעיל ולהלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי היזמים (להלן: "יחידות לשוק החופשי").

1.1.4. לצורך השתתפות במכרזים, התקשרו החברה ודניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת המכרזים (להלן: "הסכם העקרונות"), מכוחו, פועלות החברה ודניה סיבוס במסגרת שותפות, בה מחזיקות החברה ודניה סיבוס בזכויות ובהחייבויות בחלקים שווים ביניהן (להלן: "השותפות").

במסגרת הסכם העקרונות, העניקה דניה סיבוס לשותפות, אופציה לביצוע עבודות

הקבלנות להקמת הפרויקט במחיר עלות פאושלי כולל וסופי (תוך ויתור על הרווח הקבלני) (להלן: "האופציה") אשר נקבע על בסיס עלות לדניה סיבוס ובתוספת תקורות בפרויקט ותקציב מוערך לכיסוי הוצאות בלתי צפויות מראש. עוד הוסכם, כי ככל שהצעת השותפות תיבחר כהצעה הזוכה ולאחר קביעת המפרט ליחידות השוק החופשי ותמחור העבודות בגינן, יגובש מחיר האופציה כמחיר פאושלי לביצוע כל עבודות הקבלנות בפרויקט. כמו כן, השותפות תקיים הליך תחרותי, לשם קבלת הצעות לביצוע עבודות הקבלנות בפרויקט במחיר שלא יעלה על מחיר האופציה. השותפות תממש את האופציה, ככל שיתקבלו הצעות במחיר זהה, או הגבוה ממחיר האופציה או שלא יתקבלו הצעות כלל.

1.1.5. ביום 29.8.2017, הודיע המזמין לשותפות, כי הצעתה לרכישת מתחם ב' בקרקע בשהם (להלן: "הקרקע בשהם") הוכרזה כהצעה הזוכה.

לפרטים נוספים בקשר עם המכרזים והשותפות, ראו הדוחות המידיים מיום 28.8.2017 ומיום 30.8.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-074836 ו- 2017-01-075661, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

1.1.6. על אף נסיבות אלו, ומחיר האופציה הפאושלי, סברה השותפות כי יש לקיים הליך תחרותי. בהתאם להוראות הסכם השותפות, השותפות פנתה ל- 4 קבלנים בעלי מאפייני איכות ואיתנות פיננסית הדומים לדניה סיבוס, בהזמנה להציע הצעות להתקשרות בהסכם קבלנות בקשר עם הפרויקט. מבין הקבלנים האמורים, שלושה הודיעו לשותפות, בכתב, כי אין בכוונתם להגיש הצעה והקבלן הרביעי הודיע על כך בעל-פה.

1.1.7. לאור זאת, בכוונתה של השותפות להתקשר בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס (להלן: "הסכם הקבלנות"), לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן ההקמה של פרויקט המגורים על הקרקע בשהם, בהיקף כולל (עילי ותת קרקעי) של כ- 41,250 מ"ר, הכולל, 216 יחידות דיור וחניון תת קרקעי בהיקף של כ- 12,550 מ"ר, שטחים ציבוריים ופיתוח סביבתי (ביחד, להלן: "הפרויקט"), כמפורט להלן.

## **1.2. הסכם הקבלנות**

### **1.2.1. עבודות ההקמה**

בכוונת השותפות להתקשר עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות לביצוע עבודות הקמה וקבלנות של הפרויקט (לרבות עבודות חפירה, דיפון וביסוס עד למפלס "0.0"), לפיו תקבל על עצמה דניה סיבוס, בתנאי "גב אל גב" (back to back) כמקובל בהתקשרויות מסוג זה, את כל מחויבויות השותפות בקשר עם ההקמה של הפרויקט, כמתואר בסעיף 1.1.4 לעיל (העבודות כאמור יכוננו לעיל ולהלן: "עבודות ההקמה"). דניה סיבוס תישא באחריות המלאה ביחס לכל ההתחייבויות של השותפות על פי תנאי המכרז, בקשר

לעבודות ההקמה של הפרויקט, ולשותפות תעמוד כלפי דניה סיבוס כל הסמכויות והזכויות המוקנות למזמין בקשר לעבודות ההקמה (back-to-back), על פי תנאי המכרז, וביחס לזכויות וסעדים כספיים - ככל שאלה מומשו על ידי המזמין.

על פי הוראותיו של הסכם הקבלנות, תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כאמור לעיל, לבנייתן של 216 יחידות דיור (כולל שבס), ותמסור לשותפות ו/או למי שהשותפות תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבפרויקט, כפי שיקבעו ע"י השותפות, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם לדרישות דיני התכנון והבניה, הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 על תיקונו מעת לעת, הוראות הסכם הקבלנות והוראות כל דין.

#### 1.2.2. תמורת ביצוע עבודות ההקמה

1.2.2.1. בתמורה לשירותים אשר יסופקו בפועל, דניה סיבוס תהיה זכאית לתמורה פאושלית, אשר נקבעה על פי מחירי היחידה המצוינים לעיל, בסך של כ- 148 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), חלקה של החברה כ- 74 מיליון ש"ח. התמורה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש אוגוסט 2017 (להלן: "התמורה").

1.2.2.2. התמורה הינה, כדלקמן: (1) מחיר למ"ר עילי: 4,000 ש"ח; (2) מחיר למ"ר תת קרקעי: 2,200 ש"ח; (3) תוספת ליחידות לשוק החופשי: כ- 550 ש"ח בגין כל מ"ר הנכלל ב- "שטח הנדסי" עילי.

1.2.2.3. התמורה 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 לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים.

1.2.2.4. התמורה תשולם בתשלומים חלקיים חודשיים בתנאי תשלום שייקבעו בין הצדדים, בהתאם לחשבון חלקי מפורט אשר תגיש דניה סיבוס לשותפות, וזאת לפי אבני הדרך שיקבעו בין הצדדים, ובכפוף לאישורה של השותפות על ביצוע העבודות המפורטות בחשבון החלקי האמור, וכן לאישור המפקח מטעם הבנק המממן ומטעם המזמין, ככל שאלו ידרשו לאשרו.

1.2.2.5. מובהר בזאת, כי התמורה הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הקבלנות, ובכלל זאת בתמורה 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.

1.2.2.6. עוד מובהר, כי במקרה של גידול בשטחים בפרויקט, תעודכן התמורה בהתאם למחירים למ"ר אשר הנקובים בסעיף 1.2.2 לעיל, ובלבד כי גידול כאמור לא יעלה על 5% ביחס לשטחים הנקובים בסעיף 1.1.7 לעיל.

#### 1.2.3. לוח זמנים לביצוע עבודות ההקמה

1.2.3.1. תקופת ההקמה, ובכלל זה תכנון, רישוי הקמה והשלמתו המלאה של הפרויקט, בהתאם לתנאי המכרז הינה 24 חודשים ממועד מסירתו של צו התחלת עבודה (לעיל ולהלן: "**המועד האחרון**").

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

#### 1.2.4. קבלני משנה

דניה סיבוס תהא רשאית להעסיק קבלני משנה, ספקים, מתכננים, יועצים ונותני שירותים נוספים (להלן: "**קבלני משנה**"), ובלבד שמינויו של כל קבלן משנה ותנאי ההתקשרות עימו נעשים בהתאם לתנאי המכרז, לרבות אישור זהותם של הנ"ל מראש ובכתב על ידי השותפות ו/או על ידי המזמין - ככל שאישור כזה נדרש. התקשרותה של דניה סיבוס עם קבלני המשנה תיעשה בהתאם לתנאי המכרז.

#### 1.2.5. ביטוחים וערבויות

1.2.5.1. דניה סיבוס תהא אחראית להעמיד על חשבונה ואחריותה את כל הביטוחים הנדרשים על פי תנאי המכרז והסכם הקבלנות בקשר לעבודות ההקמה, זאת לטובת השותפות, דניה סיבוס ומי מטעמה. בנוסף לאמור לעיל, ובכפוף לדרישות המכרז, תצרך דניה סיבוס את המזמין כמבוטח נוסף.

1.2.5.2. עם כניסתו לתוקף של הסכם הקבלנות, תחתום דניה סיבוס על כתב ערבות חברה לטובת השותפות, וזאת להבטחת התחייבויותיה של דניה סיבוס על פי הסכם הקבלנות, בשיעור של 5% מתמורת הסכם הקבלנות. לא יאוחר ממועד התשלום הראשון לו זכאית דניה סיבוס, וכתנאי לו, תפקיד דניה סיבוס בידי השותפות פיקדון במזומן, בשיעור של 3.5% מתמורת הסכם הקבלנות (להלן: "**הפיקדון**"). הפיקדון ישמש כבטוחה להבטחת התחייבויותיה של דניה סיבוס על פי הסכם הקבלנות. דניה סיבוס תהא רשאית להפקיד את הפיקדון אך ורק כלפי חלקה של החברה (דהיינו, בשיעור של 50% מהמתואר לעיל). לחילופין,

תהא רשאית דניה סיבוס להעמיד לטובת חלק החברה, ערבות בנקאית בתנאים זהים.

עם סיום הקמת הפרויקט, יוחזר הפיקדון או הערבות הבנקאית, לפי העניין, לידי דניה סיבוס, וזאת כנגד העמדת ערבות בדק.

1.3. ההתקשרות בהסכם הקבלנות כפופה לאישור האורגנים הרלבנטיים בדניה סיבוס.

## **2. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון**

בנימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההתקשרות בהסכם הקבלנות, צוין, בין היתר, כדלקמן:

2.1. לחברה ניסיון רב בעבודה עם דניה סיבוס בפרויקטים רבים, לרבות 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. לדעת החברה, התמורה כאמור מתאימה לסטנדרט הבניה שנקבע בהסכם הקבלנות, בשים לב למאפייני הפרויקט, והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין השותפות לדניה סיבוס. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות.

2.3. השותפות זכתה במכרז לרכישת מתחם להקמת 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 המזמין לפסול הצעות והכל בהתאם להוראות המכרז).

בשים לב לאופיו של המכרז המהווה, כאמור, הליך תחרותי - זכייה במכרז מחייבת הצעת מחיר מכירה זול ביותר למ"ר בפרויקט, אינטרס 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.

2.4. תמחור ההצעה אשר הוגשה במסגרת המכרזים, התבסס על התחייבותה של דניה סיבוס, כאמור בסעיף 1.1.4 לעיל וכן על בסיס מחירי ההקמה שנקבעו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן "גליל ים", שהינו בעל מאפיינים דומים עד זהים למאפיינים של הפרויקט, הן ביחס ליחידות מחיר למשתכן והן ביחס ליחידות לשוק החופשי (כאשר רמת הגימור בפרויקט של יחידות לשוק החופשי אף גבוהה יותר מרמת הגימור בפרויקט גליל ים) (להלן: "נתוני השוואה"), כפי שנקבעו בין החברה לבין קבלן אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה.

2.5. כך, המחיר למ"ר עילי ביחידות מחיר למשתכן נמוך בכ- 2.5% ביחס לנתוני השוואה, המחיר למ"ר תת קרקעי נמוך בכ- 7% ואילו המחיר למ"ר עילי ביחידות השוק החופשי גבוה בכ- 2% ביחס לנתוני השוואה, כאשר להערכת החברה, בשים לב לרמת המפרט ביחידות לשוק החופשי בפרויקט (אשר הינה גבוהה יותר ביחס לרמת המפרט בפרויקט גליל ים) ולתנאי

ההתקשרות הכוללים, המחיר למ"ר עילי ביחידות לשוק החופשי, בפועל, צפוי להיות נמוך מנתוני ההשוואה.

2.6. עוד יצוין, כי בשים לב שהצעתה של השותפות נבחרה כהצעה הזוכה, תוך שהיא מגלמת רווח גולמי כמקובל לפרויקטים מסוג הפרויקט, הרי שבכך יש ללמד כי עלות הסכם הקבלנות הינה סבירה ואינה חורגת מתנאי שוק ואף פחות מכך. בנוסף, כאמור לעיל, תנאי הסכם הקבלנות הינם משופרים ביחס לתנאי התקשרותה של החברה עם קבלן אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בפרויקט בעל מאפיינים דומים עד זהים.

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

2.8. ההתקשרות בהסכם הקבלנות אינה מהווה חלוקה כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

2.9. 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.

**בכבוד רב,**

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל