

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 28.8.2017

הנדון: התקשרות בהסכם להגשת הצעה משותפת במכרז מחיר למשתכן בשהם

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 מייד בדבר עסקה בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

1. רקע כללי ועיקרי העסקה

1.1. במהלך חודש מרץ 2017, פורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המזמין"), מכרז 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").

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 חסרי 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.

1.3. בהתאם לזכויות החלות על המתחמים, ניתן לבנות 716 יחידות דיור (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות ותנאים מסוימים), בפריסה על פני המתחמים. 80% מיחידות הדיור תימכרנה במחיר קבוע מראש שיוגש במסגרת המכרז (ככל שיוגש) (להלן: "יחידות מחיר למשתכן"). יתרת יחידות הדיור תשווקנה יחידות דיור אלה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי היזמים (להלן: "יחידות לשוק החופשי") ותימכרנה ללא מגבלה. ככל ותאושרנה בנייתן של יחידות דיור נוספות במסגרת הקלות "שבס", 80% מיחידות דיור אלה תשווקנה בהתאם לתנאי יחידות מחיר למשתכן ויתרת יחידות הדיור הנוספות כאמור תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי. יחידות הדיור שיוקמו וישווקו על כל אחד מהמתחמים יכונן להלן: "הפרויקט".

1.4. בכוונת החברה לחבור לדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה, ולהתקשר עמה בהסכם עקרונות להגשת הצעה/ות משותפת/ות במכרז, באמצעות השותפות (כהגדרתה להלן), לרכישת עד שני מתחמים, תוך הגבלת היקף זכייתן למתחם אחד בלבד, בהיקף שבין 197 ל-285 יח"ד ובהמשך לכך, לקידום וניהול הפרויקט/ים בהם יזכו (להלן: "ההסכם").

להלן תיאור של עיקרי ההסדרים הקבועים בהסכם:

1.5. השותפות

א. הצדדים יגישו את הצעתם במכרז באמצעות שותפות בה מחזיקים הצדדים בזכויות ובהתחייבויות בחלקים שווים ביניהם (להלן: "השותפות"). יצוין, כי למועד דוח זה, השותפות מחזיקה בזכויות בקשר עם פרויקט הנרקיסים בראשון לציון בו זכו הצדדים (לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 24.4.2017 ומיום 26.4.2017, מס' אסמכתאות 2017-01-034351 ו-2017-01-035389, בהתאמה. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה).

ב. כל צד להסכם יהיה אחראי להעמדת חלקו בערביות הנדרשות לצורך הגשת הצעה למכרז, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת הצעה במכרז לפי תקציב

שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לחלקו בשותפות

ג. כל העברה (לרבות שעבוד) של זכויות מי מהצדדים בשותפות, בין במישרין ובין בעקיפין, על ידי הצד האחד, כפופה לאישורו מראש ובכתב של הצד האחר, אלא אם כן יוסכם אחרת.

1.6 ניהול משותף

א. השותפות תפעל לקידום הפעולות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם קידום הפרויקט, באמצעות ועדת היגוי המונה 4 חברים, שני נציגים מכל צד. ועדת ההיגוי תהיה אחראית לניהול ההשתתפות במכרז ומימוש הפרויקט, מכל בחינה שהיא, ויהיו לה, בין היתר, הסמכויות והחובות כמפורט להלן: התחשבנויות לגבי תשלומים לצדדים שלישיים, ואופן תשלומם; פתיחת חשבון בנק משותף, במידה ויידרש; קביעת לוח זמנים להכנת הצעה למכרז; העסקתם של יועצים מטעם הצדדים לצורך הכנת ההצעה למכרז וניהול עבודתם; אופן הכנת ההצעה למכרז על ידי הצדדים; אישור ההצעה למכרז, תכנון הפרויקט והקמתו; מימון הפרויקט, שיווק הפרויקט ומכירת יחידות הדיור בפרויקט.

ב. החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה ברוב קולות. עם זאת, החלטות בקשר עם תכנון הנדסי סופי של הפרויקט, קביעת מחירון השיווק של היחידות לשוק החופשי ושינויים תקציביים תתקבלנה פה אחד. כל מחלוקת בנושאים אלה תיפתר בהידברות בין מנכ"ל החברה למנכ"ל דניה סיבוס, וככל שלא יגיעו הנ"ל להסכמה - על ידי מנכ"ל אפריקה ישראל להשקעות בע"מ אשר יכריע בדבר המחלוקת. פתרון מחלוקות כאמור כפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

1.7 חלוקת משימות בין הצדדים

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק שירותים לשותפות, ללא עלות כלשהי מעבר לעלויות הישירות של הפרויקט, בהתאם לחלוקה המפורטת להלן:

א. החברה ודניה סיבוס, במשותף: שירותי תכנון הפרויקט; תמחור הפרויקט להגשת המכרז; הנחיית מנהל פרויקט; בחירת היועצים והמתכננים של הפרויקט; ליווי וניהול מו"מ עם הגורם הפיננסי שילווח הפרויקט, לרבות סגירה פיננסית מול הגוף המממן; טיפול בכל הקשור בעריכת ביטוחים לפרויקט; ליווי הפיקוח הצמוד השוטף על ביצוע עבודות הבניה והפיתוח וליווי קבלת העבודות לכשתושלמנה; אחריות על הפעלת מפקח והנחייתו מפקח (למען הסר ספק, יובהר כי במידה ודניה סיבוס תשמש גם כקבלן המבצע של הפרויקט, תהא סמכות הנחיית המפקח - תחת אחריותה של החברה בלבד). אולם, כל מסמך ו/או הוראה ו/או החלטה (לרבות החלטות שתתקבלנה ע"י המפקח והחברה) ו/או פרוטוקול ו/או דיווח וכיוצא באלה בקשר עם האמור לעיל, יועברו באופן מיידי לידיעתה של דניה סיבוס.

ב. החברה: שיווק יחידות הדיור בפרויקט; ליווי הבקרה התקציבית; ניהול השיווק; ניהול הכספים; עריכת ההתקשרויות עם יועצים ומתכננים לפרויקט; ליווי עורכי הדין והמוזדדים בכל והרישומים של הפרויקט וקידום הליכי הרישום; ניהול תיאום התכנון; התנהלות שוטפת מול הגוף המממן; טיפול בדרישות להיטל השבחה, ומיסים ככל שיהיו; במקרה בו דניה סיבוס לא תשמש כקבלן ההקמה - טיפול בפניות דיירים במהלך תקופת ההקמה של הפרויקט.

ג. דניה סיבוס: ניהול הביצוע של עבודות הבניה; ליווי ניהול התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית; ניהול מו"מ מול הרשות המקומית ומול רשויות התכנון השונות לרבות ליווי משא ומתן בקשר עם כל תשלום שיהיה צריך לשלם לרשות המקומית בקשר עם הפרויקט, ככל שיחול ו/או קבלת פטור מתשלומי תיאום וקידום קבלת היתרי בניה ברשות המקומית; ליווי הטיפול בקבלת טופס 4 ותעודות גמר; במקרה בו דניה סיבוס תשמש כקבלן ההקמה בפרויקט - ניהול מו"מ עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה וכיו"ב; טיפול בפניות דיירים במהלך הבניה ותקופת הבדק ומתן דיווחים שוטפים לחברה בהתאם לדרישתה; במקרה בו דניה סיבוס לא תשמש כקבלן ההקמה

בפרויקט - ניהול מ"מ עם ספקים וקבלן ההקמה; ניהול הטיפול בפניות הדיירים במהלך תקופת הבדק, באמצעות קבלן ההקמה הנבחר (ובמידה שקבלן ההקמה הנבחר לא יטפל כאמור - אזי דניה סיבוס תנהל את הטיפול בנושא ובעלויות התיקון תישא השותפות).

כל צד יישא בהוצאותיו הנובעות מחלוקת הסמכויות כאמור לעיל ולא יהיו זכאים לכל תשלום ו/או החזר מהשותפות. הוצאות לצדדים שלישיים בקשר עם האמור, תישא השותפות.

1.8 עבודות הקבלנות

א. במסגרת הסכם העקרונות, העניקה דניה סיבוס לשותפות, אופציה לביצוע עבודות הקבלנות להקמת הפרויקט במחיר פאושלי כולל וסופי (להלן: "האופציה") אשר נקבע על בסיס עלות לדניה סיבוס ובתוספת תקורות בפרויקט ותקציב מוערך לכיסוי הוצאות בלתי צפויות מראש (להלן: "תקציב בצ"מ"). על בסיס האמור לעיל, ננקבו בהסכם מחירים סופיים לביצוע של יחידות מחיר למשתכן, תוך חלוקה למחיר מ"ר עילי ומחיר מ"ר תת קרקעי. כן נקבע, כי לאחר קביעת המפרט ליחידות לשוק החופשי, ככל שתשווקנה במסגרת הפרויקט, ייקבע מחיר פאושלי כולל וסופי לביצוע של יחידות אלה, אשר ייקבע גם הוא על בסיס עלות לדניה סיבוס ובתוספת תקורות בפרויקט ותקציב בצ"מ, בשינויים המחויבים מהשינוי במפרט.

ב. אם וככל שהצעת השותפות תיבחר כהצעה הזוכה במכרז ולאחר קביעת המפרט ליחידות לשוק החופשי ותמחור העבודות בגינן, כמתואר לעיל, יגובש מחיר האופציה כמחיר פאושלי לביצוע כל עבודות הקבלנות בפרויקט (להלן: "מחיר האופציה"). בהמשך לכך, תקיים השותפות הליך תחרותי, במסגרתו תיערך פנייה לשלושה קבלני ביצוע לפחות, שהינם בקבוצת האיכות והאיתנות הפיננסית של דניה סיבוס, לשם קבלת הצעות לביצוע עבודות הקבלנות בפרויקט במחיר שלא יעלה על מחיר האופציה. ככל שיתקבלו הצעות במחיר זהה או הגבוה ממחיר האופציה או שלא יתקבלו הצעות כלל, תממש השותפות את האופציה, ועבודות הקבלנות יבוצעו על ידי דניה סיבוס. יצוין, כי מימוש האופציה יתבצע בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זאת, סעיף 275 לחוק החברות.

1.9 מימון

א. הצדדים יהיו אחראים, בהתאם לחלקם בשותפות, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט, לרבות לטובת ההתמודדות במכרז, תכנונו, הקמתו ותפעולו של הפרויקט.

ב. בכל מקרה שבו צד אחד ישא בחבות, עלות, תשלום או הוצאה כלשהם בגין חיובי השותפות (להלן: "החבות") בהיקף העולה על שיעור חלקו ביחס האחזקות, הוא יהיה זכאי לשיפוי מהצד האחר בהיקף שיביא לכך שכל שותף ישא בחלקו בחבות בהתאם ליחס האחזקות.

1.10 הפרה

במקרה בו צד יבצע אירוע הפרה אשר לא יתוקן בתוך זמן סביר לאחר שנדרש לכך, יהיה רשאי הצד האחר להודיע לצד המפר על ביטול ההסכם והצד האחר יהיה רשאי להגיש את הצעתו באופן במסגרת המכרז שלא באמצעות השותפות, וזאת בכפוף להוראות כל דין.

1.11 המחאת זכויות

א. 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.

ב. אם וככל שהמזמין יראה לפסול את אחד הצדדים להסכם זה, 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.

1.12. ההתקשרות בהסכם כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין בהתאם להוראות חוק החברות.

1.13. יצוין, כי במקביל לפרסום דוח מיידי זה, מגישה השותפות את הצעותיה במסגרת המכרז.

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. בשים לב לאופיים של המכרזים במסגרת "מחיר למשתכן", בהם הזכייה מוענקת בהתאם למחיר הסופי הנמוך ביותר לרוכשי יחידות מחיר למשתכן בפרויקט, מחד גיסא, וכאשר הביקוש ליחידות מחיר למשתכן מובטח ברמה גבוהה של הסתברות, מאידך גיסא, סיכויי הזכייה מושפעים בעיקר ממחיר עבודות הקבלנות. בנסיבות אלה, קיימת חשיבות מובנת ליצירת תמריץ לקבלן הפרויקט לתמחר את עבודות הקבלנות במחיר עלות, וזאת על דרך שיתופו בחלק מהרווח היזמי. להערכת החברה, החבירה לדניה סיבוס במסגרת השותפות מאפשרת את קבלת התחייבותה של דניה סיבוס במסגרת האופציה לביצוע עבודות הקבלנות במחיר עלות (תוך ויתור על הרווח הקבלני), ובכך מגבירה את סיכויי הזכייה במכרז מסוג זה.

2.4. זאת ועוד, במקרה של זכיה במכרז, תפעל השותפות לקבלת הצעות נוספות מגורמים בלתי קשורים שהינם בקבוצת האיכות והאיתנות הפיננסית של דניה סיבוס, כאשר מחיר האופציה יהווה את המחיר המרבי בו. לפיכך, במקרה שתתקבל הצעה נמוכה יותר לביצוע עבודות הקבלנות, ניתן יהיה אף להגדיל את רווחיות הפרויקט.

2.5. מתווה פעולה זה, יאפשר לשותפות ליהנות מניסיונה ומומחיותה של דניה סיבוס, וזאת אף אם לא תשמש כקבלן ההקמה בפרויקט, תוך הגדלת הסיכויים להשגת תוצאה אופטימלית מבחינה עסקית בסוג זה של מכרזים בשיטת "מחיר למשתכן". יצוין, כי על מנת לאפשר לדניה סיבוס להתחייב במסגרת האופציה, חולקת החברה חלק מהרווח היזמי עם דניה סיבוס באמצעות השותפות. בנוסף, מעצם שיתוף הפעולה באמצעות השותפות, החברה מקטינה את הסיכון היזמי שלה בפרויקט.

2.6. על פי תנאי ההתקשרות וכאמור לעיל, הצדדים יתנהלו כצדדים שווי זכויות וחובות בפרויקט, בשים לב לשיעור זכויותיהם בשותפות. להערכת הדירקטורים, על בסיס אומדנים ותחשיבים שהוצגו בפניהם, עלויות התשומות "הפנימיות" שכל אחת מהחברות תעמיד לטובת הפרויקט, הגם שאינן זהות בתכולתן, בשל תחומי המומחיות השונים של החברות, תואמות את שיעור זכויותיהן כאמור לעיל. מכל מקום, בראיה הכוללת של מכלול ההשקעה הצפויה בפרויקט (ובמיוחד עלויות ההקמה של הפרויקט, המהוות את עיקר ההשקעה בפרויקט), אין בפערים שעלולים להיווצר (בשים לב לשיעור זכויותיהן) בין עלויותיהן של התשומות "הפנימיות" כדי לבסס שוני מהותי בהיקף ההשקעה הכולל של כל אחת מהחברות, באופן יחסי לחלקיהן בשותפות.

2.7. בשים לב לכך, שההסכם מהווה במהותו הסכם שותפות (במובחן מהתקשרות לרכישה או למכירה של שירות או נכס), אשר בו קיימת עדיפות מובהקת ומכרעת למידת יכולת שיתוף הפעולה בין הצדדים, באופן העולה בקנה אחד עם נוהל החברה בעניין חובת הליך תחרותי להתקשרות בעסקאות בעלי שליטה, סברה ועדת הביקורת כי אין מקום לקיומו של הליך תחרותי

לצורך התקשרות זו. עוד סברה ועדת הביקורת של החברה, כי בכך שהזוכה במכרז מסוג "מחיר למשתכן" הינו המציע אשר הציע את המחיר למ"ר סופי הנמוך ביותר מבין המציעים, כאשר המציע מתבסס בעיקר על עלות ההקמה וביצוען של עבודות הקבלנות, הרי שניתן להעריך בוודאות גבוהה כי ככל שהצעת השותפות תיבחר כהצעה הזוכה (בהתבסס על תנאי האופציה), הרי שזו משקפת מחיר שוק ראוי.

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

2.9. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי תנאיו של ההסכם אינם שונים באופן מהותי בין הצדדים, בשים לב לחלקים היחסיים בשותפות, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה¹(4) לתקנות ההקלות וכי ההתקשרות בהסכם הינה לטובת החברה.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל