

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 13.3.2014

הנדון: דוח מיידית 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 מיידית בדבר עסקה בהתאם לתקנה 1(3) ותקנה 1(5) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

1. רקע כללי ועיקרי העסקה

1.1. כללי

פרויקט סביוני נצר הינו (בעיקרו) פרויקט למגורים בנס ציונה (להלן: "הפרויקט") אשר מוקם על ידי החברה, ביחד עם ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אדלר"), בחלקים שווים, הפועלים יחד במסגרת עסקה משותפת (להלן: "העסקה המשותפת בסביוני נצר"), על פי הסכם עסקה משותפת מיום 8.6.1999 ותוספת לו מיום 1.5.2002 (להלן, יחד: "הסכם העסקה המשותפת בנצר"), להקמת פרויקט נצר סירני במקרקעין בנצר (כהגדרתו להלן). יצוין, כי ביום 22.3.11 רכשה החברה את זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, חברת האם (בעקיפין) של החברה (להלן: "אפריקה השקעות") בפרויקט ובעסקה המשותפת בסביוני נצר, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בדוח העסקה מיום 22.3.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-088707) (להלן: "עסקת המכר" ו-"דוח העסקה", בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

פרויקט סביוני נצר כולל כ- 890 יחידות דיור, וכן שטחי מסחר ומשרדים. לתאריך דוח זה הושלמה בנייתן של 765 יחידות דיור ב- 26 בניינים ואילו בנייתן של 125 יח"ד טרם החלה. בהתאם לתנאי עסקת המכר, בניית יחידות הדיור כאמור בוצעה, מבוצעת ותבוצע על ידי דניה סיבוס בע"מ (בעלת השליטה בחברה) (להלן: "דניה סיבוס"), עבור העסקה המשותפת בסביוני נצר, בהתאם להסכם הקבלנות מיום 8.6.1999 ותוספות לו מיולי 2003, מיום 13.5.2009 ומיום 27.1.2011 בין העסקה המשותפת בסביוני נצר לבין דניה סיבוס (להלן: "הסכם הקבלנות"), והכל בהתאם לתנאים המפורטים בדוח העסקה. המידע הנכלל בדוח העסקה מובא בזאת על דרך של הפניה. בכונת העסקה המשותפת בסביוני נצר להתקשר בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתם של בניינים 27, 28 ו- 29 בפרויקט, הכוללים 84 יח"ד וחניון תת קרקעי משותף (להלן: "הסכם הבניינים" ו-

"הבניינים", בהתאמה)¹, לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה בהיקף של 13,776 מ"ר בניה עילית וכן 4,900 מ"ר חניון תת קרקעי עבור העסקה המשותפת בסביוני נצר בקשר עם הבניינים, ותמסור לעסקה המשותפת בסביוני נצר ו/או למי שהעסקה המשותפת בסביוני נצר תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבבניינים, כפי שיקבעו ע"י העסקה המשותפת בסביוני נצר, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם להוראות הסכם הבניינים והוראות כל דין (להלן: "השירותים").

1.2. תמורת הסכם הבניינים

1.2.1. בתמורה לשירותים שתעניק דניה סיבוס לעסקה המשותפת בסביוני נצר במסגרת הסכם הבניינים, תשלם העסקה המשותפת בסביוני נצר, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 69 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הבניינים") (חלקה של החברה כ- 34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין). תמורת הסכם הבניינים כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הבניינים על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס בגין הענקת השירותים בהתאם לכל הוראות הסכם הבניינים לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים.

1.2.2. בהתאם להוראות הסכם הקבלנות נקבע, כי בניינים אשר יוקמו במסגרת הפרויקט אשר יהיו דומים לבניינים 25 ו- 26 שבפרויקט, תשלם העסקה המשותפת סך מוסכם של 3,530 ש"ח למ"ר, צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש פברואר, שנת 2009, ובעיקור שעות קיץ, וסה"כ, בשים לב להיקף הבניינים, כ- 55.4 מיליון ש"ח.

עוד הוסכם, במסגרת המו"מ אשר נוהל על ידי אדלר בשם העסקה המשותפת בסביוני נצר, כי דניה סיבוס תבצע את עבודות ההקמה של חניון תת קרקעי, בהיקף כולל של כ- 8.4 מיליון ש"ח וכן תוספות ליחידות הדיור, הכוללות שדרוג מעטפת הבניינים (הגדלת חלונות ושטחי אלומיניום) שדרוג לוביי הבניינים (לובי ראשי בחלל כפול וחלונות בלוביים קומתיים) ושיפור מפרטי מכר (אסלות תלויות בכל הדירות, הגדלת שטחי מרפסות, שדרוג מערכת מיזוג אוויר, דלתות פנים ומטבחים) בהיקף כולל של כ- 5.2 מיליון ש"ח.

1.2.3. תמורת הסכם הבניינים, תשולם בהתאם להתקדמות השלמת הפרויקט, בכפוף לאישור המפקח על הבניה ותהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש אוגוסט 2013.

1.2.4. מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הבניינים הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הבניינים, ובכלל זאת בתמורת הסכם הבניינים בשיעור העולה על 5% מהתמורה הקבועה בסעיף 1.2.2 לעיל, 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, הדבר

¹ יצוין, כי ביום 27.1.2014, אישר סמנכ"ל ההנדסה של החברה את התקשרותה של החברה, במסגרת העסקה המשותפת בסביוני נצר, בהסכם לעבודות חפירה, דיפון וביסוס לבניינים 27, 28 ו- 29, בהתאם להוראות נוהל עסקאות בעלי עניין של החברה, בהיקף כולל של כ- 4 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 2 מיליון ש"ח).

יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

1.2.5. התמורה נקבעה, בין היתר, בשים לב לכך כי דניה סיבוס לא מעמידה ערבויות לטובת העסקה המשותפת בסביוני נצר.

1.3. השלמת הבניינים

בהתאם להוראות הסכם הבניינים, דניה סיבוס תשלם את העבודות הנדרשות בקשר עם החניון ובניינים 27 ו- 28 (כולל אכלוס הדיירים בבניינים אלה), תוך 22.5 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות לבניינים 27 ו- 28. כמו כן, דניה סיבוס תשלם את העבודות הנדרשות בקשר עם בניין 29 (כולל אכלוס הדיירים בבניינים אלה), תוך 22.5 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות לבניין זה. לתקופות כאמור, תתווסף תקופת חסד ("גרייס") שתסוכם בין העסקה המשותפת בסביוני נצר לבין דניה סיבוס.

1.4. יתר תנאי הסכם הבניינים הינם בהתאם להסכם הקבלנות.

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 הבניינים.

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. העסקה המשותפת בסביוני נצר התקשרה בהסכם הקבלנות עם דניה סיבוס, לפיו הקימה החברה, עד למועד דוח זה, 765 יח"ד ב - 26 בניינים, וזאת לשביעות רצונם של כל הצדדים המעורבים.

2.4. עיקר התמורה על פי הסכם הבניינים הינה בהתאם לתנאי הסכם הקבלנות, כפי שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, במסגרת אישור עסקת המכר מ- 2011, ואילו מקצתה נקבעה במסגרת מו"מ אשר נוהל על ידי אדלר, השותף בעסקה המשותפת בסביוני נצר, אשר למיטב ידיעת החברה, אינו קשור למי מקבוצת אפריקה השקעות (למעט היותו צד לעסקה המשותפת בסביוני נצר), וזאת ללא מעורבותם הישירה של מי מנציגי החברה.

2.5. מבדיקה שנערכה על ידי העסקה המשותפת בסביוני נצר, לרבות בדיקה פרטנית של כל אחד מסעיפי התמחור אשר נקבעו על פי הסכם הקבלנות, עולה כי המחיר אשר נקבע במסגרת הסכם הקבלנות משקף אף היום את מחירי השוק.

2.6. במסגרת המשא והמתן שנוהל בין העסקה המשותפת בסביוני נצר, באמצעות נציגי אדלר, לבין דניה

סיבוס, הושג שיפור בתמורה המשולמת בגין התוספות והחניון, כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל:

במסגרת מו"מ מיום 14.10.13, הושגו שיפורים בשיעור של כ- 20% בגין התוספות וחניון תת קרקעי כאמור בסעיף 1.2.2, ביחס להצעת המחיר הראשונה שנמסרה על ידי דניה סיבוס;

במסגרת מו"מ מיום 29.1.14, הושגו שיפורים בשיעור של כ- 27% בגין התוספות וחניון תת קרקעי כאמור בסעיף 1.2.2, ביחס להצעת המחיר השניה שנמסרה על ידי דניה סיבוס;

יצוין כי רובו של השיפור אשר הושג במסגרת המו"מ אשר נוהל על ידי אדלר הושג בעקבות הפחתות

במחיר הביצוע אשר הוצע על ידי דניה סיבוס, ומיעוטו בעקבות שינויים תכנוניים בקשר עם הבניינים שנקבעו בשיתוף עם אדלר.

2.7. זאת ועוד, בעובדה שתנאיו של הסכם הבניינים נקבעו בהסכמתה של אדלר, הפועלים במסגרת

העסקה המשותפת בסביוני נצר, יש כדי להבטיח, שההתקשרות בהסכם הבניינים הינה בתנאי שוק.
2.8. בנוסף לאמור לעיל, דניה סיבוס משמשת כקבלן המבצע של הפרויקט מזה שנים רבות, לשביעות רצונה המלא של העסקה המשותפת בסביוני נצר. לאור זאת, קיימים יתרונות מוחשיים להמשך פעילותה של דניה סיבוס כקבלן מבצע בהיבטים של הכרת הפרויקט, קיצור לוחות הזמנים להתקדמותו ומניעה של מחלוקות אפשריות לענין חלוקת האחריות בין מספר קבלנים מבצעים, העולים על היתרון האפשרי בהפחתת התמורה (אם בכלל) בשל קיומו של הליך תחרותי למסירת העבודות. יצוין, כי יתרונות אלה אף הובנו על ידי אדלר, אשר הביע מלכתחילה העדפה שהעסקה המשותפת בסביוני נצר תתקשר בהסכם הבניינים עם דניה סיבוס.

2.9. לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה הגבוה שנקבע בהסכם הבניינים והיא משקפת את תנאי השוק ואת ההסכמים בין החברה לדניה סיבוס בכלל ובמסגרת הפרויקט בפרט. כן סבורה החברה, כי התמורה כאמור הינה ראויה בנסיבות העניין.

2.10. תקופת הסכם הבניינים הינה סבירה בנסיבות העניין, וזאת לאור משך תקופת ההקמה של פרויקטים בעלי מאפיינים דומים לבניינים ולפרויקט.

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

2.12. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל והינה לטובת החברה.

2.13. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות בהסכם הבניינים הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(3) ובתקנה 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