

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

התקשרות בהסכם לביצוע עבודות קבלנות

החברה מודיעה, כי ביום 28.6.2015, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה) את התקשרותה של החברה, יחד עם ישראל אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אדלר"), בחלקים שווים ביניהם, בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "דניה סיבוס"), לפיו תבצע דניה סיבוס את עבודות ההקמה של בניין מס' 30 בפרויקט סביוני נצר, כמפורט להלן.

1. להלן עיקרי ההתקשרות:

1.1. כללי - הפרויקט

פרויקט סביוני נצר הינו (בעיקרו) פרויקט למגורים בנס ציונה (להלן: "הפרויקט") אשר מוקם על ידי החברה, ביחד עם אדלר 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"), להקמתו של הפרויקט. יצוין, כי ביום 22.3.2011 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).

פרויקט סביוני נצר כולל כ- 890 יחידות דיור, וכן שטחי מסחר ומשרדים. לתאריך דוח זה הושלמה בנייתן של 765 יחידות דיור ב- 25 בניינים ואילו בנייתן של 125 יח"ד טרם החלה.

בהתאם לתנאי עסקת המכר, בניית יחידות הדיור כאמור בוצעה, מבוצעת ותבוצע על ידי דניה סיבוס, עבור העסקה המשותפת בסביוני נצר, בהתאם להסכם הקבלנות מיום 8.6.1999 ותוספות לו מחודש יולי 2003, מיום 13.5.2009 ומיום 27.1.2011 בין העסקה המשותפת בסביוני נצר לבין דניה סיבוס. בהתאם, ביום 12.3.2014, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של העסקה המשותפת בהסכם קבלנות להקמתם של בניינים 27 - 29, אשר תואם, בין היתר, את תנאי עסקת המכר והסכם הקבלנות מיום 8.6.1999, על תיקונו (ביחד, להלן: "הסכם הקבלנות"). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013494). המידע הנכלל בדוח המידי האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

בכוונת העסקה המשותפת בסביוני נצר להתקשר בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של בניין מס' 30 בפרויקט, הכולל 41 יח"ד וחניון עילי משותף (להלן: "הסכם הבניין" ו- "הבניין", בהתאמה), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה בהיקף של 6,382 מ"ר בניה עילית ותמסור לעסקה המשותפת בסביוני נצר ו/או למי שהעסקה המשותפת בסביוני נצר תורה לדניה סיבוס, את יחידות הדיור ו/או השטחים שבבניין, כפי שיקבעו ע"י העסקה המשותפת בסביוני נצר, כשהם מושלמים, ראויים למגורים, מוכנים לאכלוס, והכול בהתאם להוראות הסכם הבניין והוראות כל דין (להלן: "השירותים").

1.2. תמורת הסכם הבניין

1.2.1. בתמורה לשירותים שתעניק דניה סיבוס לעסקה המשותפת בסביוני נצר במסגרת הסכם הבניין, תשלם העסקה המשותפת בסביוני נצר, מחיר פאושלי כולל וסופי העומד על סך של כ- 30.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת הסכם הבניין") (חלקה של החברה כ- 15.25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין). תמורת הסכם הבניין כוללת את אספקת כל החומרים והמתקנים הנדרשים לצורך השלמת הבניין על ידי דניה סיבוס, ומהווה תמורה מלאה וסופית לדניה סיבוס בגין הענקת השירותים בהתאם לכל הוראות הסכם הבניין לרבות כתוצאה משינוי בשכר העבודה, במחירי החומרים, בהוצאות ההובלה, בשער המטבע, במדדים שונים, מיסים, היטלים ותשלומי חובה קיימים או חדשים.

1.2.2. כאמור לעיל, בין הצדדים הוסכם, כי התמורה בגין הקמת הבניין תהא בהתאם לתמורה ששולמה על פי הסכם הקבלנות לבניינים 27 - 29 שבפרויקט. בהתאם לכך, 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 הבניין והצמדה כאמור, כ- 25.8 מיליון ש"ח. עוד הוסכם, במסגרת המו"מ, כי דניה סיבוס תבצע עבודות עפר וביסוס, בהיקף כולל של כ- 1.91 מיליון ש"ח וכן תוספות ליחידות הדיור, הכוללות שדרוג מעטפת הבניין (הגדלת חלונות ושטחי אלומיניום) שדרוג שטחי המבואה של הבניין (לובי ראשי בחלל כפול וחלונות בלוביים קומתיים) ושיפור מפרטי מכר (אסלות תלויות בכל הדיירות, הגדלת שטחי מרפסות, שדרוג מערכת מיזוג אוויר, דלתות פנים ומטבחים) בהיקף כולל של כ- 2.78 מיליון ש"ח. סה"כ בגין הקמת הבניין תשלם העסקה המשותפת לדניה סיבוס סך של כ- 30.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

1.3. תמורת הסכם הבניין תשולם בהתאם להתקדמות העבודות, בכפוף לאישור המפקח על הבניה ותהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בגין חודש ינואר 2015.

1.4. מובהר בזאת, כי תמורת הסכם הבניין הינה סופית, ואם וככל שיהיה שינוי בקשר עם הסכם הבניין, ובכלל זאת בתמורת הסכם הבניין 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 יובא לאישור בהתאם להוראות הדין.

1.5. התמורה נקבעה, בין היתר, בשים לב לכך שדניה סיבוס לא מעמידה ערבויות לטובת העסקה המשותפת בסביוני נצר.

1.6. השלמת הבניין

בהתאם להוראות הסכם הבניין, דניה סיבוס תשלם את העבודות הנדרשות בקשר עם הבניין (לרבות השלמת מסירת מלוא השטחים הציבוריים וכן אכלוס של 50% לפחות מיחידות הדיור), תוך 20 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות. לתקופות כאמור, תתווסף תקופת אורכה ("גרייס") בת

חודש ימים.

1.7. יתר תנאי הסכם הבניין הינם בהתאם להסכם הקבלנות.

2. אישור ההתקשרות

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 הבניין.

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- 25 בניינים וכן מבצעת, למועד דוח זה 85 יח"ד ב- 3 בניינים נוספים, וזאת לשביעות רצונם של כל הצדדים המעורבים.

2.4. עיקר התמורה על פי הסכם הבניין הינה בהתאם לתנאי הסכם הקבלנות, כפי שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, במסגרת אישור עסקת המכר מ- 2011 ואושרו שוב בקשר עם בניינים 27 - 29, ואילו מקצתה נקבעה בהתאם להסכם בקשר עם הקמתם של בניינים 27 - 29, עליו נוהל מ"מ עם דניה סיבוס 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) לרבות 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 גם את מחירי השוק הנוכחיים, והוא אושר על ידי אדלר כתמורה בתנאי שוק.

2.6. זאת ועוד, בעובדה שתנאיו של הסכם הבניין נקבעו בהסכמתה של אדלר ואושרו על ידה כאמור לעיל, יש כדי להבטיח, שההתקשרות בהסכם הבניין הינה בתנאי שוק.

2.7. לדעת החברה, התמורה מתאימה לסטנדרט הבניה הגבוה שנקבע בהסכם הבניין 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.

2.8. תקופת הסכם הבניין הינה סבירה בנסיבות העניין, וזאת לאור משך תקופת ההקמה של פרויקטים בעלי מאפיינים דומים לבניין ולפרויקט.

2.9. ועדת הביקורת של החברה, מכוח סמכותה על פי סעיף 117(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, קבעה, במסגרת נוהל חובת הליך תחרותי להתקשרות בעסקאות בעלי שליטה, כי התקשרות בעסקאות קבלנות אשר ניתן לאשרן על פי אמות מידה ונוהל לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי ענין (להלן: "נוהל אישור העסקאות"), פטורה מקיומו של הליך תחרותי. על פי הוראותיו של נוהל

אישור העסקאות, ניתן לאשר על פיו עסקאות קבלנות בהיקף עד 20 מיליון ש"ח (חלקה של החברה), בכפוף לתנאים הקבועים בו. יצוין, כי ועדת הביקורת פטרה עסקאות בהיקף כאמור מקיומו של הליך תחרותי, בין היתר, בשל העלויות הכרוכות בהליך כאמור, הן למציעים והן לחברה, באופן אשר עלול לעקר מתוכן את מטרת קיומו של הליך כאמור.

יחד עם זאת, במסגרת אישור הסכם הבניין, הסתמכה ועדת הביקורת על העובדה כי תמורת הסכם הבניין הינה בהתאם לעסקאות קודמות במסגרת הפרויקט שבוצעו בין הצדדים; התמורה נבדקה ואושרה על ידי אדלר כתמורה בתנאי שוק, אשר כאמור לעיל, אינו מקיים קשרים עסקיים עם קבוצת החברה ו/או בעלי השליטה בה (למעט בקשר לפרויקט). מעבר לאמור לעיל, לדעתה של ועדת הביקורת של החברה, על בסיס הפעולות שנעשו כאמור לעיל, אשר הינן בגדר הליך אחר, שהינו חלופי להליך התחרותי, והנתונים אשר הוצגו בפניה, תנאיהם של הסכמי הרכישה והתמורה בגין הדירות, הינם בהתאם לתנאי השוק.

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 הביעה מלכתחילה העדפה שהעסקה המשותפת בסביוני נצר תתקשר בהסכם הבניין עם דניה סיבוס.

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

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

3. העסקה אינה מובאת לאישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, שכן, כפי שאישרה ועדת הביקורת של החברה, אין היא מהווה "עסקה חריגה" כמשמעותה בחוק החברות, בין היתר, מהנימוקים שפורטו בסעיף 3 וכן בשל הנימוקים הבאים: (1) התקשרות בהסכמים דוגמת הסכם הבניין הינה התקשרות במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) התמורה המשולמת לדניה סיבוס במסגרת ההתקשרות בהסכם הבניין הינה בתנאי שוק; (3) ההתקשרות האמורה אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, וזאת בשים לב להיקף התמורה המשולמת בגין השירותים הקבלנות והנתונים הכספיים והתוצאתיים של החברה, הידועים במועד האישור.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: מיכה קליין, סמנכ"ל הנדסה