

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 14.1.2015

## 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(4) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

### 1. רקע כללי ועיקרי העסקה

#### 1.1. כללי

1.1.1. במהלך חודש ינואר 2014 פורסם על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "המזמין"), בין היתר, מכרז לרכישת קרקע בהרצליה (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז").

1.1.2. לצורך השתתפות במכרז, התקשרו החברה ואפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפריקה נכסים"), חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה בדניה סיבוס בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה, בהסכם עקרונות, לצורך שיתוף פעולה ביניהן בתכנון, הקמה ותפעול של פרויקט דירות מגורים להשכרה על הקרקע נשוא המכרז (להלן: "הפרויקט"), להגשת הצעה משותפת במסגרת המכרז, במסגרתו, פועלות החברה ואפריקה נכסים במיזם משותף, בו כל צד אחראי בגין חלקו, שווה בשווה (להלן: "המיזם המשותף").

1.1.3. ביום 14.5.2014, הודיע המזמין למיזם המשותף, כי הצעתו לרכישת הקרקע בהרצליה (להלן: "הקרקע בהרצליה") הוכרזה כהצעה הזוכה.

1.1.4. כאמור בדוח מיום 10.4.2014, בין החברה לבין אפריקה נכסים הוסכם, בין היתר, כי כל אחד מהצדדים יהיה אחראי, בהתאם ליחס אחזקותיו לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance, לרבות לטובת תכנון, הקמה ותפעול הפרויקט.

1.1.5. לאור האמור לעיל, בכוונת המיזם המשותף להתקשר עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), בהסכם הלוואה, לקבלת מימון אשר ישמש את המיזם המשותף לתכנון ולהקמה של הפרויקט, והכל כמפורט בסעיף 1.2 להלן.

לפרטים נוספים בקשר עם המכרזים והמיזם המשותף, ראו הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 10.4.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-043770). לפרטים נוספים בקשר עם התקשרות המיזם השותף עם דניה סיבוס בהסכם קבלנות לפיו תשמש דניה סיבוס כקבלן ההקמה של הפרויקט ראו הדוח

המיידית שפרסמה החברה ביום 10.11.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-191250). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

## 1.2. הסכם ההלוואה

1.2.1. החברה ואפריקה נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") יתקשרו בהסכם מימון עם המלווה, לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה"), כאשר מוסכם לעניין זה, שלמעט אם נאמר אחרת, כל התחייבויות הלוות כלפי המלווה תהיינה ביחד ולחוד (cross default), אך לעניין האחריות של כל לווה סוכם, כי המלווה תוכל להיפרע מכל אחת מהלוות לא יותר מכפי חלקה בפרויקט (50%).

1.2.2. המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור).

1.2.3. תקופת ההלוואה נקבעה באופן שכ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים.

1.2.4. בתקופת ההקמה למלווה קיימת זכות חזרה ללוות (בכפוף לאמור בסעיף 1.2.1 לעיל). החל מתחילתה של תקופת ההפעלה תוגבל זכות החזרה של המלווה ללוות (מבלי לגרוע מזכות המלווה להיפרע מהבטוחות שהועמדו לה) לסך כספי שלא יעלה על 10% מעלות הפרויקט (limited recourse). הגבלת זכות החזרה ללוות לא תחול ביחס להפרת מצגים מסוימים, וכן לא תחול בקשר להתחייבות הלוות לשיפוי המלווה בגין תביעות צד ג' מסוג מסוים שיוגשו (אם יוגשו) נגד המלווה. כמו כן, הוסכם כי בחלוף 5 שנים מתחילתה של תקופת ההפעלה, בכפוף לקיומם של תנאים מסוימים (ביניהם עמידה ביחסים הפיננסיים שנקבעו), וכל עוד התנאים האמורים מתקיימים, תוגבל זכות החזרה של המלווה על הלוות לשיעור של 5% מעלות הפרויקט, ובחלוף 5 שנים נוספות לא תעמוד למלווה עוד זכות החזרה על הלוות.

לענין זה הוסכם בין הלוות, כי במקרה של מימוש זכות החזרה על ידי המלווה באופן שמי מהלוות תישא בפועל בתשלום למלווה, בשיעור העולה על מחצית מכלל הסכומים שישולמו למלווה בגין מימוש זכות החזרה, תשפה הלווה האחרת את הלווה ששילמה ביתר בגין כל סכום עודף שתשלם מעבר לחלקה כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלתה של דרישה לכך, בכתב.

1.2.5. בין הצדדים הוסכם, כי ההלוואה לא תיפרע בתקופת ההקמה, והיא תנוהל במתכונת של הלוואה לזמן קצר, כאשר כל סכום שיועמד על ידי המלווה על חשבון קרן ההלוואה, יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח מוסכם (להלן: "המרווח המוסכם"). עד לתום תקופה מוגדרת של משיכות, ללוות תעמוד הזכות (ואף חובה, בתנאים מסוימים), לעבור למתכונת של משיכות במתכונת הלוואה לזמן ארוך, וכל סכום שיועמד על ידי המלווה על חשבון קרן ההלוואה מאותו המועד יישא ריבית שנתית קבועה, שתיקבע על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם. בהמשך לכך תאוחדנה כל

המשיכות בתנאי הלוואה לזמן ארוך, אשר חלקה ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה.

1.2.6. בהסכם הלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות

הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של הלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט במועד הבדיקה הרלוונטי (LLCR); יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

1.2.7. להבטחת פירעון הלוואה ישועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין בהרצליה נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

1.2.8. הלוות תהיינה רשאיות לפרוע את הלוואה בפירעון מוקדם בכל עת, וזאת בתמורה לעמלת פירעון מוקדם שתחושב על-פי נוסחה משתנה שנקבעה בהסכם הלוואה.

1.2.9. במסגרת הסכם הלוואה ניתנו מצגים שונים מטעם הלוות, וכן נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה (כגון, בין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים ו/או התחייבויות, הליכי עיקול / הוצאה לפועל / מימוש נכסים מהותיים, תביעות מהותיות, מצבי חדלות פירעון, מיזוג או שינוי מבנה אחר, אירועים המהווים השפעה מהותית לרעה על הפרויקט או הלוות או חשש לפגיעה בזכויות המלווה). בנוסף, הוטלו על הלוות חובות דיווח למלווה ביחס לאירועים או מצבים שונים, וכן חובות דיווח שוטפות בנוגע לניהול הפרויקט.

1.2.10. העמדתה של הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, שעיקרם, נכונותם של המצגים שניתנו בהסכם הלוואה במועד המשיכות של סכומי קרן הלוואה, קבלת אישור המדינה ביחס לנושאים מסוימים הקשורים להתקשרות הלוות עם המלווה (וכן ליצירת השעבודים לטובת המלווה), קבלת דירוג חוב לפרויקט שלא יפחת מדירוג של BBB-, וכן יצירת השעבודים הנדרשים להבטחת הלוואה. המועד האחרון שנקבע למילוי כל התנאים המוקדמים ולהעמדת הלוואה הינו 150 ימים לאחר מועד חתימתו של הסכם הלוואה.

1.2.11. לצרכי קבלת הלוואה וניהולה יפתחו הלוות במשותף חשבון/ חשבונות בנק ייעודיים.

1.2.12. בנוסף, יצוין כי ההתקשרות בהסכם המימון כפופה לאישורם של האורגנים של החברה ושל אפריקה נכסים, בהתאם לנדרש על פי דין.

## 2. תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

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

2.1 קבלת ההלוואה על ידי החברה ואפריקה נכסים נדרשת לשם מימון שלבי התכנון וההקמה של הפרויקט.

2.2 מדובר בפרויקט ראשוני בתחומו. עובדה זו גררה צורך בגיבוש מתכונת מימון ייחודית לפרויקט, המותאמת למאפייניו (tailor made). על כן, אין מדובר בעסקת מימון שגרתית אלא בעסקה מורכבת בעלת מאפיינים מיוחדים. ניהול הליך תחרותי להתקשרות בעסקה מסוג זה אינו מעשי, לאור הצורך האינהרנטי בחשיבה משותפת והידברות שוטפת מול הגורם המממן, סממנים שאינם עולים בקנה אחד עם ניהול הליך תחרותי, המתאפיין בהגדרת תנאי ההתקשרות מראש באופן חד צדדי, תוך שימת דגש על התועלת הכספית.

עם זאת, נציגי החברות קיימו סבב פגישות מקדמי עם מספר גופים פיננסיים (לרבות בנקים) להצגת הפרויקט ודיון ראשוני במתכונת המימון ועלותו. לאחר שלב מקדמי זה, נוהלו מגעים ראשוניים עם שני גופים מוסדיים, ובהמשך לכך התקבלו אינדיקציות ראשוניות מיטביות מהמלווה, עימה נוהל המשא ומתן עד לגיבוש הסכם ההלוואה.

עוד צוין, כי בשים לב לכך שעניינה של בעלת השליטה בהסכם ההלוואה אינו נובע מזיקתה למלווה אלא ללוות, אין חשש לכך שעניין זה השפיע לרעה על תנאי המימון.

2.3 כאמור לעיל, תנאי ההלוואה נקבעו במשא ומתן בין הצדדים. להערכת החברה ואפריקה נכסים, בשים לב לניסיון של החברה ושל אפריקה נכסים בהסכמי מימון פרויקטאליים, תנאי ההלוואה הינם הוגנים וסבירים.

2.4 כמו כן, בכך שההתקשרות הינה בין החברה ואפריקה נכסים לבין המלווה, אשר אינה קשורה לחברה, לאפריקה נכסים ו/או לבעלי השליטה במי מהן, יש כדי להבטיח, כי תנאי הסכם הלוואה הינם בתנאי השוק.

2.5 בשים לב לכך שההתחייבויות והסיכונים של החברה ושל אפריקה נכסים, הן במסגרת אחזקותיהם במיזם המשותף והן במסגרת הסכם ההלוואה הינם זהים ומוגדרים בהתאם לחלק היחסי של כל אחת מבין החברה ואפריקה נכסים במיזם המשותף, ובשים לב להתחייבות ההדדית לשיפוי, במקרה בו מי מהחברות תישא בפועל בתשלומים למלווה מעבר לחלקה היחסי במיזם המשותף, מדובר בעסקה של החברה ביחד עם חברה שבשליטת בעל השליטה בה, במסגרת התקשרות עם גורם אחר, כאשר תנאיה של העסקה לגבי החברה אינם שונים מהותית מתנאיה לגבי אפריקה נכסים, בשים לב לחלקה היחסי של החברה במיזם המשותף.

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

בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי תנאיו של הסכם ההלוואה אינם שונים באופן מהותי בין הצדדים, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(4) 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 יאחר 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 הענין.

**בכבוד רב,**

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

נחתם על ידי: אהרן פרנקל, סמנכ"ל כספים

ואחראי סיכוני שוק