

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

תאריך: 22.3.2017

הנדון: דוח מיידני 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 מיידני בדבר עסקה בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות, כדלקמן:

1. רקע כללי ועיקרי העסקה

1.1. כללי

1.1.1. במהלך חודש דצמבר 2016, פורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשכונת קרית יובל ("הדסה הקטנה") בירושלים (להלן: "המתחם") (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

1.1.2. מטרת הפרויקט הינה הקמתו ופיתוחו של שוק קונצרני לדיור בישראל בשכירות לטווח ארוך, לרבות הנהגת סטנדרט תחזוקה וניהול דירות להשכרה כמקובל בעולם ועיגון יחסי שוכר/משכיר סבירים.

1.1.3. בהתאם לזכויות החלות על המתחם, ניתן לבנות כ- 450 יחידות דיור לפחות, מתוכן 338 יחידות דיור לפחות תיועדנה להשכרה ארוכת טווח (להלן: "היחידות המיועדות להשכרה"), אשר, בהתאם לתנאי המכרז, יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה") וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים בהיקף של 6,000 מ"ר (שטח עיקרי) (להלן: "שטחי התעסוקה"). יתרת 112 יחידות הדיור (להלן: "יחידות הדיור הנוספות") וכן שטחי התעסוקה, יהיו ניתנים למכירה בהתאם לתנאים הקבועים במכרז.

1.1.4. הזוכה במכרז יידרש לתכנן ולהקים את הפרויקט, ולאחר מכן לנהל את הפרויקט, קרי לדאוג להשכרתן של יחידות הדיור בפרויקט, כמו גם של יחידות הדיור הנוספות ושטחי התעסוקה, ככל שלא יימכרו, למשך תקופת ההשכרה.

1.1.5. במהלך תקופת ההשכרה, יידרש הזוכה במכרז להעמיד 25% מהיחידות המיועדות להשכרה להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות המפוקחים בהתאם לדמי השכירות המקובלים כאמור, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה דמי השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי הינו 53 ש"ח למ"ר לחודש עבור דירת 2 חדרים, 48 ש"ח למ"ר לחודש עבור דירת 3 חדרים, 40 ש"ח למ"ר לחודש עבור דירת 4 חדרים ו- 36 ש"ח למ"ר לחודש עבור דירת 5 חדרים, בתוספת מע"מ. לסכומים יוספו עד 4 ש"ח למ"ר

בצירוף מע"מ עבור דמי אחזקה.

1.1.6. בחלוף תקופת ההשכרה, יהיה רשאי הזוכה למכור את היחידות המיועדות להשכרה ו/או להשכיר, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתו.

1.1.7. בכוונת החברה לחבור לאפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפריקה נכסים"), חברה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בעלת השליטה של החברה, ולהתקשר עמה בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת המכרז (להלן: "ההסכם").

להלן תיאור של עיקרי ההסדרים הקבועים בהסכם:

1.2. המיזם המשותף

1.2.1. בכפוף לזכיה במכרז, החברה ואפריקה נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%) (להלן: "המיזם המשותף").

1.2.2. כל צד להסכם יהיה אחראי להעמדת חלקו בערבויות 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 במיזם המשותף.

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

1.2.4. אם הצדדים יקבלו החלטה על צירוף צד נוסף למיזם המשותף, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של צד נוסף כאמור, יחזיקו החברה ואפריקה נכסים בחלקים שווים במיזם המשותף, באופן שהיקף הזכויות והחובות שלהן במיזם המשותף יהיו זהים.

1.3. ניהול משותף

1.3.1. לצורך קידום הפעולות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם הפרויקט, יקימו הצדדים ועדת היגוי אשר תמנה 4 חברים, כאשר כל צד ימנה 2 נציגים מטעמו, ולפי שיקול דעתו הבלעדי. ועדת ההיגוי תהיה אחראית לניהול ההשתתפות במכרז, 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 הצעה למכרז וניהול עבודתם; אופן הכנת הצעה למכרז על ידי הצדדים; והמלצה על אישור הצעה למכרז.

1.3.2. החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

1.4. פרישה מהמכרז

במקרה בו מי מהצדדים יחליט על פרישה מהגשת המכרז, ימסור צד כאמור הודעה בכתב לצד האחר, לכל המאוחר עד 7 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעה על פי מסמכי המכרז. אין בפרישה כאמור, כדי לגרוע מהתחייבויות הצד הפורש לשאת בהוצאות ההשתתפות במכרז על פי ההסכם, אשר התגבשו קודם למועד הפרישה.

1.5. חלוקת משימות בין הצדדים

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק שירותים למיזם המשותף, בהתאם לחלוקה המפורטת להלן:

1.5.1. החברה תעניק למיזם המשותף שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "אכלוס ראשון") וכן שיווק מכירתן של יחידות הדיור הנוספות.

1.5.2. אפריקה נכסים תעניק למיזם המשותף שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשון, גם שירותי ניהול ותפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה. מובהר, כי במסגרת זאת, יתקשרו הצדדים, במשותף, עם נותני שירותים שונים, אשר הניהול והפיקוח על נותני שירותים אלה יעשה בהתאם לחלוקה המפורטת לעיל.

1.6. דמי ניהול

לאורך כל תקופת הפרויקט ישלם המיזם המשותף לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

1.7. מימון

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

1.7.2. צד שלא יעמיד את מלוא חלקו במימון הנדרש בקשר עם הפרויקט כפי האמור בסעיף זה, ידולל חלקו במיזם המשותף. קביעת שיעור הדילול תתבצע על ידי מעריך שווי חיצוני, שאינו קשור לקבוצת אפריקה השקעות ו/או בעל השליטה בה.

1.8. 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 ועל הפסקת השתתפותו של הצד המפר במיזם המשותף (לרבות ועדת ההיגוי) ובהצעה אשר תוגש במסגרת המכרז, כל זאת מיד עם קרות אירוע ההפרה.

1.9. המחאת זכויות

1.9.1. 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.

1.9.2. אם וככל שהמזמין יראה לפסול את אחד הצדדים להסכם זה, הרי שמלוא זכויותיו של הצד הנפסל במיזם המשותף יומחו 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.

1.10. ההתקשרות בהסכם כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זאת, אישורה על ידי אפריקה נכסים בהתאם להוראות חוק החברות ותקנות ההקלות.

1.11. להסרת ספק מובהר, כי טרם נתקבלה החלטה על ידי החברה להגיש הצעה במסגרת המכרז. לפיכך, אין ודאות, כי החברה תגיש הצעה במסגרת המכרז, בין ביחד עם אפריקה נכסים ובין אם בכל דרך אחרת.

1.12. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה ואפריקה נכסים, פועלות, במסגרת מיזם משותף, להקמה ותפעול

של פרויקט דיור להשכרה בהרצליה (להלן: "המיזם בהרצליה"). עם הכרזתן כזכות במסגרת המכרז נשוא המקרקעין בהרצליה, התקשרו החברה ואפריקה נכסים בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בע"מ (בעלת השליטה בחברה). כאמור לעיל, למועד דוח זה, הקמתו של המתחם על הקרקע בהרצליה הסתיימה, לשביעות רצון כל הצדדים, והחברה ואפריקה נכסים, החלו באכלוס והשכרת הדירות שבמתחם ותפעולו.

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. הפרויקט נשוא המכרז משלב היבטים של ייזום, תכנון ופיתוח נדל"ן למגורים, שהינו בתחומי ניסיונה ומומחיותה של החברה לצד היבטים של מימון ארוך טווח וניהול פרויקט להשכרה לאורך תקופה כנכס מניב, שהינם בתחומי ניסיונה ומומחיותה של אפריקה נכסים. לפיכך קיים הגיון עסקי רב בשילוב היכולות של שתי חברות אלו להשגת תוצאה אופטימלית מבחינה עסקית. יצוין, כי בימים אלה, פועלות החברה ואפריקה נכסים, לשביעות רצון שני הצדדים, במסגרת מיזם משותף, להקמתו של פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, בו זכו הצדדים, במסגרת מכרז בעל מאפיינים ותנאים דומים, כך שהצדדים צברו ניסיון בשילוב תחומי הניסיון והמומחיות של כל אחד מהצדדים.

2.4. על פי תנאי ההתקשרות, הצדדים יתנהלו כצדדים שווים זכויות וחובות בפרויקט, תוצאה שתובטח בשים לב לשיעורים השווים במיזם המשותף, באופן שכל פעולה והחלטה תתקבל בהסכמתן המשותפת, והתחייבותן למימון פעילותו תישמש באופן יחסי לשיעור חלקם במיזם המשותף. להערכת הדירקטורים, על בסיס אומדנים ותחשיבים שהוצגו בפניהם כפי שנערכו במסגרת המיזם בהרצליה, בשים לב למאפיינים השונים של המיזם בהרצליה ושל הפרויקט, עלויות התשומות "הפנימיות" שכל אחת מהחברות תעמיד לטובת הפרויקט, הגם שאינן זהות בתכולתן, בשל תחומי המומחיות השונים של החברות, קרובות ביותר (במונחי ערך נוכחי). מכל מקום, בראיה הכוללת של מכלול ההשקעה הצפויה בפרויקט (ובמיוחד עלות רכישת המתחם ועלויות ההקמה של הפרויקט, המהוות את עיקר ההשקעה בפרויקט), אין בפערים שעלולים להיווצר בין עלויותיהן של התשומות "הפנימיות" כדי לבסס שוני מהותי בהיקף ההשקעה הכולל של כל אחת מהחברות, באופן יחסי לחלקיהן במיזם המשותף.

2.5. 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 שרכישת המתחם תתבצע מול המזמין, אשר אינו קשור לחברה, לאפריקה נכסים ו/או לבעלי השליטה במי מהן, יש כדי להבטיח כי התמורה הכוללת בגין רכישת המתחם ותנאי הרכישה יתבצעו בהתאם לתנאי השוק.

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

2.7. בשים לב לכל האמור לעיל, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי תנאיו של ההסכם אינם שונים באופן מהותי בין הצדדים, בשים לב לחלקים היחסיים במיזם המשותף, וזאת בהתאם לקבוע בתקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

בכבוד רב,

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל