

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הנדון: הסדר תיחום פעילות עם דניה סיבוס

החברה מודיעה בזאת, כדלקמן:

## 1. רקע כללי

- 1.1 פעילות הליבה המסורתית של בעלת השליטה בחברה, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") הינה ביצוע עבודות קבלנות בתחום המגורים ושלא למגורים ובתחום התשתיות. במהלך השנים האחרונות התגברו יוזמות ממשלתיות להוזלת מחיר הדיור (דוגמת "מחיר למשתכן" ו-"תמ"א 38"), אשר מתאפיינות בצמצום הסיכון (והמרווח) היזמי. תכניות מסוג זה מעניקות לקבלני ביצוע דוגמת דניה סיבוס יתרון יחסי, הנובע מכך שעלות ההקמה של הפרויקט הופכת לעלות הדומיננטית ביותר במסגרתן, כאשר מאידך גיסא, חשיבותן והיקפן של יכולות התכנון והשיווק מצומצמות ביותר.
- 1.2 על רקע האמור לעיל, בהיותה בעלת השליטה בחברה, ובשים לב לכהונתם של חברי הנהלה של דניה סיבוס כדירקטורים בחברה (החבים בחובות אמונים כלפי החברה, ובכלל זאת, החובה להימנע מניצול הזדמנויות עסקיות של החברה והחובה להימנע מתחרות בעסקי החברה), הודיעה דניה סיבוס לחברה בחודש אוגוסט 2016 על החלטה שקיבלה, שנועדה להסדיר את פעילותה של דניה סיבוס בתחום יזמות המגורים, במסגרת מכרזי מחיר למשתכן משולבים עם מרכיב של יחידות דיור לשוק החופשי.
- 1.3 על פי החלטה זו, התחייבה דניה סיבוס שלא להגיש הצעות למכרזי מחיר למשתכן הכוללים מרכיב של שוק חופשי, אלא אם התקבל אישור החברה, כי היא אינה מעוניינת לגשת למכרז האמור, והכל בהתאם למנגנונים שהוסדרו באותה החלטה (להלן: "ההסדר הנוכחי"). ההסדר הנוכחי אינו מתייחס למכרזי מחיר למשתכן ללא מרכיב שוק חופשי, הואיל ובאותה עת השתתפות במכרזים מסוג זה לא עלתה בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שהיתה במועד ההחלטה.
- 1.4 בימים אלה דניה סיבוס מצויה בעיצומו של תהליך להנפקת מניותיה לציבור (להלן: "הנפקת דניה"). אם וככל שהתהליך להנפקת דניה יושלם בהצלחה הוא יהיה כרוך בשני שינויים מרכזיים: האחד – הפיכתה של דניה סיבוס לחברה ציבורית, והשני – כפועל יוצא מהראשון, בשל אילוצי חוק הריכוזיות ויצירתה של שכבה ציבורית שלישית – העברה של מניות החברה לבעלת המניות הנוכחית של דניה סיבוס היא אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), שבשליטת לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), באופן שהחברה ודניה סיבוס תהפוכנה מחברות "אם ובת" לחברות "אחיות".
- 1.5 לאור השינוי הצפוי במבנה ההחזקות בחברה, אשר כפועל יוצא ממנו, מחד גיסא, דניה סיבוס תהפוך גם היא לחברה ציבורית, ומאידך גיסא, תחדל להוות בעלת שליטה בחברה וחברי הנהלתה (להבדיל מחלק מהדירקטורים מקרב קבוצת לפידות) אינם צפויים להמשיך ולכהן עוד בדירקטוריון החברה, נוצר צורך לחדד ולהגדיר מחדש את הסדר תיחום הפעילות.
- 1.6 בהמשך לאמור לעיל, הודיעה דניה סיבוס לחברה, על כוונתו של דירקטוריון דניה סיבוס לאשר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות (להלן: "ההסדר החדש"), אשר ייכנס לתוקפו עם ובכפוף להנפקת דניה, ויחליף את ההסדר הנוכחי. החלטה כאמור התקבלה על ידי דניה סיבוס ביום 26.1.2021.

2.1 דניה סיבוס התחיבה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידי המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר לייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

כמו כן, התחיבה דניה סיבוס, שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

2.2 על אף האמור לעיל, דניה סיבוס תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים (להלן: "החריגים"), כדלקמן:

2.2.1 במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט להלן.

2.2.2 במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור ללפידות (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לדניה סיבוס לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לדניה סיבוס (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת החברה) בהתאם למנגנון המפורט להלן.

יובהר כי, ככל שהחברה תאשר את הצעת השתתפות ותיכנס בנעלי דניה סיבוס ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה דניה סיבוס מחוייבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו דניה סיבוס החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם החיצוני, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שהחברה תיכנס לשותפות זו עם היזם החיצוני כאמור.

2.2.3 במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט עולה על 30, תציע דניה סיבוס לחברה להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרויקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת החברה) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט להלן.

- 2.3 בכל מקום בו נדרשת דניה סיבוס לפנות בהצעה לחברה להשתתף בפרוייקט כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- (1) דניה סיבוס תמסור לחברה הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת השתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;
- (2) החברה תודיע לדניה סיבוס בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;
- (3) בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה בתוך פרק הזמן הקבוע לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, ודניה סיבוס תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד החברה.
- 2.4 אם דניה סיבוס תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדליין למגורים שאינה מותרת על פי ההסדר החדש, כמתואר לעיל, תפנה דניה סיבוס לחברה תוך מתן הצעת השתתפות, כאמור לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לחברה באופן שהשתתפותה בייזום הפרוייקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת החברה).
- 2.5 החריגים כמתואר לעיל, לא יחולו ביחס לפרוייקט נדליין למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרוייקט אחר של החברה (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרוייקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרוייקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.
- 2.6 התחייבות דניה סיבוס לא תחול ביחס לפרוייקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר החדש ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר החדש, לרבות ביחס לנכסי נדליין שנרכשו על ידי דניה סיבוס בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר החדש.
- 2.7 ההסדר יחול על פעילות דניה סיבוס בתחומי מדינת ישראל בלבד.
- 2.8 ההסדר יסתיים מאליהו במצב בו החברה ו/או דניה סיבוס תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

### עמדת החברה .3

- 3.1 ביום 24.1.2020 קיים דירקטוריון החברה דיון בתנאי ההסדר החדש, בהמשך לדיון קודם בו, שנערך על ידי ועדת הביקורת של החברה.
- 3.2 במסגרת הדיונים צויין, בין היתר, כי ההסדר החדש אינו מטיל למעשה מגבלות על פעילות החברה.
- 3.3 זאת ועוד, מנקודת ראותה של החברה ההסדר החדש הינו מיטיב בהשוואה להסדר הנוכחי, הואיל והוא מטיל מגבלות חמורות יותר על פעילותה של דניה סיבוס בתחום היזמות למגורים (כגון, שלילת אפשרותה לגשת למכרזים הכוללים מרכיב של שוק חופשי ללא הסכמת החברה, והתחייבותה להציע לחברה השתתפות במכרזי מחיר למשתכן אף אם אינם כוללים מרכיב שוק חופשי).
- 3.4 מאידך גיסא, לאור השינוי הצפוי במבנה ההחזקות בחברה עצמתו של ניגוד העניינים בין שתי החברות תפחת, ולאור פרישתם הצפויה של חברי הנהלת דניה סיבוס מדירקטוריון החברה, החשש לניצול הזדמנות עסקית של החברה יפחת אף הוא.
- 3.5 היקף החריגים הקבוע בהסדר החדש ומצומצם למצבים מוגדרים, שעל פי דפוסי פעילותה של החברה בשנים האחרונות אינם מצויים בליבת עסקיה (פרוייקטים קטנים של התחדשות עירונית) או שאינם בגדר הזדמנות עסקית של החברה (פנייה מלכתחילה של יזם חיצוני, לדניה סיבוס, בשל פעילותה הקבלנית).

3.6 לאור האמור לעיל, לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, ההסדר החדש הינו לטובת החברה ומכל מקום, אין בו כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה של החברה.

תשומת הלב מופנית לכך, שתוקפו של ההסדר החדש מותנה בהשלמת ההליך להנפקת דניה, לרבות שינוי מבנה ההחזקות בחברה, אשר מיועדים להתבצע במהלך השבועות הקרובים. לפיכך, אין וודאות כי ההסדר החדש ייכנס לתוקפו, ואף ייתכן כי יחולו בו שינויים לאור דיונים עם משקיעים פוטנציאליים ו/או רשות ניירות ערך.