



אשדור חברה לבניה בע"מ ("החברה")

19 במרץ, 2019

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי על עסקה עם בעלת השליטה בחברה

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 19 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2019, בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), את התקשרות החברה בהסכם לביצוע שירותי בניה עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**קבוצת אשטרום**" או "**הקבלן**") לבניית 2 מבני מגורים, מספר 1,2 בני 16 קומות מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף לחניה ומערכות טכניות, ובהם ייבנו 128 יח"ד וכן את עבודות הפיתוח של המגרש על מקרקעין הידועים כחלק ממגרש 403 בתכנית מתאר מפורטת נת/מק/536/16א בגוש 9216 חלקה 34 בשכונת "אגמים" בנתניה (להלן: "**עבודות הבניה**" ו/או "**המבנים**" ו/או "**המגרש**", בהתאמה).

1. תיאור עיקר ההתקשרות ותנאיה

1.1. היקף עבודות הבניה וביצוען

הקבלן יבצע את כל עבודות הבניה בתמורה פאושליט כמפורט להלן ועל בסיס של Turn Key Project, בהתאם לתכניות ולמפרטים שיצורפו להסכם.

1.2. קבלני משנה וספקי חומרים

הקבלן רשאי לבצע חלק מעבודות הבניה באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו, ויהיו בעלי סיווג קבלני מתאים (להלן: "**קבלני המשנה**").

התמורה לקבלני המשנה תשולם על ידי הקבלן והקבלן לא יהא זכאי לכל תוספת תשלום מהחברה בגין כך. האחריות בגין עבודות הבניה שיבוצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהינה על הקבלן.

1.3. לוח זמנים

הקבלן יתחיל את עבודות הבניה בתוך 14 יום ממועד קבלת צו התחלת עבודות. בשלב הראשון, יבנה הקבלן את החניון של שני המבנים, ואת המבנה הדרומי. הקבלן יסיים את בניית השלב הראשון בתוך 26 חודשים (קבלת ט-4 לאכלוס). בשלב השני, שיחל תוך כ- 11 חודשים לאחר שהקבלן יסיים את בניית החניון (מפלס ± 0.00) של הבניין הדרומי, יבנה הקבלן את הבניין הצפוני ובנייתו תסתיים (קבלת ט-4 לאכלוס) אחרי 37 חודשים מתחילת העבודות (להלן: "מועד סיום עבודות הבניה"). יובהר, כי אין באמור בכדי לקבוע את מועד התחלת הבניה בפועל שיתקבל על פי החלטת הנהלת החברה בכפוף לקבלת היתר בניה והתחלת שיווק בפרויקט.

1.4. התמורה בגין ביצוע עבודות הבניה ואופן התשלום

- א. בגין ביצוע עבודות הבניה כולל עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 107,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התמורה").
- ב. סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש נובמבר 2018 שפורסם ביום 15 בדצמבר 2018 (113.2 נקודות).
- ג. סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע עבודות הבניה, בהתאם לחשבונות חלקיים שיוגשו אחת לחודש ויאושרו ע"י המפקח, כהגדרתו בהסכם. החשבונות המאושרים ישולמו בתנאי שוטף +30.
- ד. הקבלן לא יהא זכאי לתביעות בגין הוצאות בלתי צפויות וזאת בגין הוצאות שכאלה (לא כולל שדרוגי סטנדרט ביוזמת החברה ו/או שינויי חקיקה ו/או שינויים בגודל המבנה וחלקיו) ששיעורן אינו עולה על 0.4% מסה"כ התמורה הנקובה המגיעה לקבלן.

1.5. פיצוי על פיגור בסיום עבודות בניה במועד

ככל שהקבלן לא יסיים את עבודות הבניה עד למועד המוארך לסיום עבודות בניה, ישלם הקבלן לחברה, בגין כל יום איחור ועד למועד סיום עבודות הבניה בפועל, פיצוי מוסכם בגובה של 0.033% מההיקף הכללי של סכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה, בגין כל אחד (1) יום פיגור.

1.6. בטחונות

- א. להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, ימציא הקבלן לטובת החברה ערבות מחברה קשורה בשיעור של 3% מסכום התמורה.
- ב. להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות מחברה קשורה של 3% מסכום התמורה. לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 2% לשנה אחת נוספת.

1.7. שינויים

ככל שהחברה תבקש לשנות את היקף או מהות עבודות הבניה מיוזמתה (להלן: "השינויים"), הקבלן יהא זכאי לתמורה נוספת כפי שתאושר ע"י המפקח (עפ"י ניתוח מחירים שיבצע הקבלן), כשהבסיס יהיה עפ"י מחירון "דקל" ובהנחה של 5%.

תוספת תמורה לקבלן בעבור שינויים במפרט הסטנדרט של הדירות, עפ"י בקשת החברה, יתומחרו לפי מחירון "דקל" לעבודות קטנות ושיפוצים ובהנחה של 10%.

הוסכם כי שלא ישולמו עבודות נוספות ו/או שינויים ו/או תוספות מעבר לסך של 3% (שלושה אחוזים) מהתמורה ללא קבלת אישורה של ועדת הביקורת.

שינויים שיבקשו הדיירים במסגרת הליך שינויי דיירים, יתומחרו לפי מחירון דקל לשינויי דיירים.

במקרה של הוספה או ויתור על פריט מתומחר, תעלה או תופחת בהתאמה התמורה של הקבלן בשיעור התמורה שתיוסף לרוכש עפ"י הסכם המכר עם החברה.

1.8. ביטוחים, אחריות ושיפוי

הקבלן יערוך על חשבונו ביטוחים בהתאם להוראת יועץ הביטוח של החברה וכמקובל בשוק. הקבלן יהא אחראי לכל נזק שנגרם בגין מעשה ו/או מחדל שלו וישפה את החברה בכל מקרה של דרישה ו/או תביעה כלשהי של צד שלישי כלשהו.

1.9. הפסקת עבודות בניה על ידי החברה

הסכם ההתקשרות מתייחס בין היתר לפיצוי המגיע לקבלן במקרה בו החברה תפסיק את עבודות בניה מסיבות התלויות בה בהתאם לנוסחאות המקובלות בהסכם המדף הממשלתי. אופן חישוב הפיצוי שונה לסיטואציות היפרדות שונות כאשר כל פיצוי כפוף לאישור מנהל הפרויקט מטעם החברה וועדת הביקורת של החברה.

1.10. הכרעות בחילוקי דעות

למהנדס מטעם החברה הסמכות להכריע בכל חילוקי דעות מקצועיים ובעניינים כספיים, בהתאם לנהלי החברה ובכפוף להוראות הדין, כאשר בעניינים כספיים תהא סמכות ערעור לבורר צד ג' מקצועי ומוסכם.

בכל מקרה של סכסוך ו/או חילוקי דעות ו/או אי הסכמה שיתגלו בין החברה לבין הקבלן, יתחייב הקבלן שלא להאט את קצב ביצוע העבודות ולא להפסיק את ביצוען.

2. הדרך שבה נקבעה התמורה

התמורה בהתקשרות המתוארת לעיל, נקבעה בהתאם למשא ומתן שהתנהל בין נציגי החברה לבין הקבלן, ובאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהסתמך, בין היתר, על המפורט להלן:

2.1. ועדת הביקורת

לשם בחינת התמורה שנקבעה בין החברה לבין הקבלן בהתקשרות המתוארת לעיל, מינתה ועדת הביקורת של החברה, מומחה בלתי תלוי מטעמה, מר מאיר מלכה ממושרד פיטנגו הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "המומחה"). יצוין, כי ועדת הביקורת ערכה ראיונות בעבר עם מספר מועמדים לתפקיד המומחה לבחינת עסקאות מסוג זה. אותם מועמדים זומנו בעבר לשיבות ועדת הביקורת ולבקשתה.

מובהר, כי הנהלת החברה ויועציה המשפטיים לא לקחו כל חלק בבחירת המומחה וועדת הביקורת היא שבחנה את העסקת המומחה כאמור. במסגרת ישיבתה לבחינת ההתקשרות האמורה, ועדת הביקורת בחנה ומצאה כי המומחה הינו בעל הכישורים, ההשכלה והניסיון המתאימים בתמחור ההתקשרות האמורה וכי הינו בלתי תלוי בחברה ו/או בבעלי השליטה בחברה, קרוביהם ו/או מי מטעמם וכי אינו (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטה) מקיים כל קשר עסקי עם בעלי השליטה בחברה ו/או עם החברה בכלל ו/או בקשר עם עבודות הבנייה.

המומחה קיבל מהנהלת החברה את התכניות והמפרטים של עבודות הבנייה, ובהתאם ביצע ניתוח מחירים ברמה קבלנית לכל אחד מרכיבי העבודות (וכן, למקצועות השונים) על פי כתב כמויות שהכין בעצמו וזאת מבלי שנחשף למחיר עליו סיכמו החברה והקבלן.

כתב הכמויות תומחר על ידי המומחה על בסיס ניסיון מצטבר לאורך שנים, בכלל, ועל בסיס עשרות פרויקטים שונים אותם מלווה בהווה, בפרט, וזאת משלב בדיקת המכרזים באותם הפרויקטים דרך הכנת חשבונות חלקיים לאורך חיי הפרויקטים, והכנת חשבון סופי והסקת מסקנות. בהכנת כתב הכמויות התחשב המומחה בהיקף ובמורכבות עבודות הבנייה.

לאחר שסיים המומחה את הליך בחינת התמחור בגין ההתקשרות המתוארת בסעיף לעיל, מצא המומחה כי סיכום המחיר שאליו הגיעה החברה עם הקבלן היה נמוך בשיעור של כ-2.84% מהתמחור לעבודות שנעשה על ידו ולפיכך, הינו במחירי שוק.

מסקנות עבודת המומחה כאמור הוצגו לוועדת הביקורת במסגרת הדיון שערכה לעניין העסקה המתוארת לעיל, ובמהלכו סקר המומחה את תהליך העבודה; ממצאיו; מסקנותיו; וההשוואה שערך למחירים שסוכמו עם הקבלן בהתקשרות המתוארת לעיל.

לאחר שנושאי המשרה של החברה יצאו מהישיבה, דנה ועדת הביקורת יחד עם המומחה בממצאיו והחליטה, לאמץ את מסקנות המומחה. ועדת הביקורת קבעה, בין היתר, על בסיס עבודתו של המומחה והנימוקים המפורטים בסעיף 3 להלן, כי המחיר שסיכמו נציגי החברה עם הקבלן בעסקה המתוארת לעיל הינו, סביר, ראוי, בתנאי שוק ואף למטה מכך.

למען הסדר הטוב, יצוין כי המומחה הצהיר לחברה כי, אין לו קשרים עסקיים או מקצועיים עם קבוצת אשטרום בע"מ ו/או החברות הבנות שלה (למעט שירותים לוועדת הביקורת של אשדר חברה לבניה בע"מ).

"קשרים עסקיים" לרבות קשרים מהותיים, קשרים שאינם מהותיים ואף קשרים זניחים.

3. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

3.1. לקבוצת אשטרום ניסיון רב, ומוניטין מוכח בתחום עבודות בניה קבלניות, ולחברה ניסיון רב שנים בעבודה עמה.

3.2. ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה, ציינו בהחלטתם, כי איתנותה הפיננסית של קבוצת אשטרום, יחד עם עבודתה המקצועית והאיכותית ומצבת עובדי הבניה העומדים לרשותה, מהווה שיקול משמעותי לאישור ההתקשרות.

3.3. ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה סבורים, כי קבוצת אשטרום ערוכה לבצע את עבודות הבנייה בפרקי הזמן הנדרשים ולמלא אחר התחייבויותיה בתקופת האחריות והבדק ואת יתר התחייבויותיה על-פי ההסכם.

- 3.4. התמורה לעבודות הבנייה נבדקה על ידי ועדת הביקורת שהסתייגה במומחה בלתי תלוי (מר מאיר מלכה), שבחנה תחשיב אותו הגיש המומחה לעבודות הבנייה בפרויקט בהשוואה לתמורה בהתקשרות עם קבוצת אשטרום. לאור הליך הבחינה שהתקיים והתרשמות ועדת הביקורת מתהליך העבודה שהתבצע על ידי המומחה, ואי תלותו, מצאה ועדת הביקורת כי המחיר שסוכם עם הקבלן הינו סביר, ראוי, בתנאי שוק ואף למטה מכך.
- 3.5. ועדת הביקורת והתגמול סבורה כי התייטר הצורך בביצוע הליך תחרותי בהתאם לסעיף 117(ב1) לחוק החברות וכי קבלת חוות דעת מומחה חיצוני ובלתי תלוי בדבר סבירות התמורה מהווה הליך אחר.
- 3.6. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, בהסתמך על המידע שהוצג להם ע"י הנהלת החברה כי הסיכונים הנובעים מהתקשרות החברה עם קבוצת אשטרום זהים מבחינה מהותית לסיכונים הנובעים מהתקשרויות של החברה עם חברות קבלניות שהינן צדדי ג' במהלך העסקים הרגיל של החברה בעבודות בנייה דומות. תנאי ההתקשרות עם הקבלן זהים מהותית לתנאים בהסכמים עם חברות קבלניות שהינן צדדי ג'.
- 3.7. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי ההתקשרות אינה כוללת חלוקה כהגדרתה בחוק החברות. כמו כן אין חשש סביר כי ההתקשרות תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

בכבוד רב,

אשדר חברה לבניה בע"מ

באמצעות: ארנון פרידמן, מנכ"ל

ואור אריאלי, סמנכ"ל כספים