



**אשדר חברה לבניה בע"מ
(החברה")**

14 בספטמבר, 2020

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: זוח מיידי על עסקה עם בעלת השליטה בחברה

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 13 בספטמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 9 בספטמבר 2020, בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), את התקשרות החברה בהסכם לביצוע שירותי בניה עם אשטרום הנדסה ובניה בע"מ להלן: "אשטרום הנדסה" או "הקבלן", חברה בת של אשטרום קבלנות בע"מ, חברה בשליטת קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "קבוצת אשטרום") במסגרת פרויקט בקרית אונו בו זכתה החברה במכרז במסלול מחיר למשתכן מס' תא/ 351/2017 של רשות מקרקעי ישראל, לבניית 13 בנייני מגורים, בני 13 קומות כ"א, על פני קומת קרקע ושתי קומות מרתף לחניה ומערכות טכניות, בהם ייבנו 813 יח"ד, ואת עבודות הפיתוח בארבעה מגרשים שונים על המקרקעין הידועים כמגרשים 21,23,25,26 לפי תכנית מתאר מס' 508-0255349 בגוש 7347 חלקות 12,14,16,17 (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 פאושלית 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

העבודה תחולק לארבעה שלבי עבודה שונים כדלקמן:

- שלב א' – מגרש 26, הכולל 3 בניינים בהם ייבנו 187 יח"ד (מתוכן 128 יח"ד לזכאי מחיר למשתכן והיתרה למכירה בשוק החופשי);

- שלב ב' – מגרש 25, הכולל 3 בניינים בהם ייבנו 187 יח"ד (מתוכן 128 יח"ד לזכאי מחיר למשתכן והיתרה למכירה בשוק החופשי);
- שלב ג' – מגרש 23, הכולל 3 בניינים בהם ייבנו 189 יח"ד (מתוכן 145 יח"ד לזכאי מחיר למשתכן והיתרה למכירה בשוק החופשי);
- שלב ד' – מגרש 21, הכולל 4 בניינים בהם ייבנו 250 יח"ד (מתוכן 182 יח"ד לזכאי מחיר למשתכן והיתרה למכירה בשוק החופשי);

יובהר כי אין באמור כדי לקבוע את מועד התחלת הבניה בפועל או כדי לקבוע כי שלבי העבודה יבוצעו בהפרשי מועדים הידועים מראש. מועדי ההפעלה וההתחלה של כל שלב ייקבעו בלעדית ע"י החברה, בהתאם ובכפוף לדרישות המכרז, קבלת היתר בנייה ותחילת השיווק, ובלבד שהפער בין צו התחלת העבודה של שלב א' לבין צו התחלת עבודה לשלב ד' לא יעלה על 5 חודשים.

הקבלן יתחיל כל שלב של עבודות הבניה עם קבלת צו התחלת עבודות בכפוף לקיומו של היתר בניה. הקבלן יתארגן בשטח, יוציא רישיון עבודה, יבנה את קומות המרתף, את בנייני המגורים ואת עבודות הפיתוח ויסיים את בנייתו של כל שלב בתוך 32 חודשים (קבלת ט-4 לאכלוס) ממועד קבלת צו התחלת עבודה של כל שלב (להלן: "מועד סיום עבודות הבניה").

1.4 התמורה בגין ביצוע עבודות הבניה ואופן התשלום

א. בגין ביצוע עבודות הבניה כולל עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 625,566,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התמורה"). סכום התמורה יהיה ע"פ חלוקה למגרשים כדלקמן: עבור שלב א' (מגרש 26) – תשלם החברה לקבלן סך של 137,593,000 ש"ח; עבור שלב ב' (מגרש 25) – תשלם החברה לקבלן סך של 139,097,000 ש"ח; עבור שלב ג' (מגרש 23) – תשלם החברה לקבלן סך של 155,069,000 ש"ח; עבור שלב ד' (מגרש 21) – תשלם החברה לקבלן סך של 193,807,000 ש"ח;

ב. סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אפריל 2020 שפורסם ביום 15 במאי 2020 (114.8 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 +35.

1.5 פיצוי על פיגור בסיום עבודות הבניה במועד

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

1.6 בטחונות

א. להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה ובמועדן, ימציא הקבלן לטובת החברה ערבות של קבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה לכל שלב בנייה (כולל מע"מ), צמוד למדד.

ב. להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות של קבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה לכל שלב בניה (כולל מע"מ) צמוד למדד. לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 2% מסכום התמורה לכל שלב בניה (כולל מע"מ) 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%.

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

שינויים שיבקשו הדיירים (דיירי שוק חופשי) במסגרת הליך שינויי דיירים, יתומחרו לפי מחירון דקל לשינויי דיירים הידוע בחודש אפריל 2020 צמוד למדד תשומות הבניה שפורסם ב- 15 למאי 2020. סעיף שלא מופיע במחירון, יתומחר על בסיס הצעות מחיר של קבלן המשנה ו/או ספקים רלוונטיים ובתוספת 12% רווח לקבלן.

במקרה של הוספה או ויתור של דייר על פריט שמחירו נקבע בהסכם המכר בין החברה לדייר, יחויב או יזוכה הדייר בהתאם למחיר הפריט כפי שיקבע בהסכם המכר.

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.

במידה ויגרם למבנים נזק כתוצאה מרעידת אדמה וחברת הביטוח תדרוש את תשלום ההשתתפות העצמית. יישאו הקבלן והחברה בתשלום ההשתתפות העצמית ב- 50% כל אחד.

1.9. הפסקת עבודות בניה על ידי החברה

הסכם ההתקשרות מתייחס בין היתר לפיצוי המגיע לקבלן במקרה בו החברה תפסיק את עבודות הבניה מסיבות התלויות בה.

1.10. הכרעות בחילוקי דעות

כל הסכסוכים וחילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים יתבררו ויסוכמו בין מנהל מחלקת פיתוח מקרקעין בחברה לבין מנכ"ל הקבלן. בהעדר הסכמה בתוך 30 ימים ממועד פניית צד למשנהו, יהא רשאי מי מהצדדים לפנות להכרעתו של מומחה הנדסי מקצועי שזהותו תוסכם על הצדדים.

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 לאחר תהליך שהתקיים כמפורט להלן:

2.1. לשם בחינת התמורה שנקבעה בין החברה לבין הקבלן בהתקשרות המתוארת לעיל, מינתה ועדת הביקורת של החברה, מומחה בלתי תלוי מטעמה, מר שלמה חבני (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 או מי מטעמם וכי אינו (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתו) 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 פרויקטים שונים אותם הוא מלווה בהווה, בפרט, וזאת משלב בדיקת המכרזים באותם הפרויקטים דרך הכנת חשבונות חלקיים לאורך חיי הפרויקטים, והכנת חשבון סופי והסקת מסקנות.

2.2. לאחר שסיים המומחה את הליך התמחור, הציגו נציגי החברה למומחה את הצעת הקבלן. המומחה בחן את ההצעה שהתקבלה מהקבלן, ומצא כי המחיר אותו הציע הקבלן היה נמוך בשיעור של כ- 4.5% מתמחור העבודות שנעשה על ידי המומחה, ולפיכך, בתנאי שוק.

המומחה ציין את חוסנו הכלכלי של הקבלן ויכולות הביצוע שלו וניסיונו בביצוע פרויקטים גדולים המהווים יתרון לקבלן בפרויקט. יצוין, כי המומחה בדק את משך הזמן אותו ביקש הקבלן לביצוע הפרויקט והגיע למסקנה כי התקופה שהוצעה על ידו מקובלת בפרויקטים דומים.

2.3. 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.

2.4. בחלק הישיבה בו נושאי המשרה של החברה לא השתתפו, 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 והתנאים שסיכמו נציגי החברה עם הקבלן בעסקה המתוארת לעיל הינם, סבירים, ראויים, בתנאי שוק ואף למטה מכך.

2.5. למען הסדר הטוב, יצוין כי המומחה הצהיר לחברה כי, אין לו קשרים עסקיים או מקצועיים עם קבוצת אשטרום ו/או החברות הבנות שלה (למעט שירותים לוועדת הביקורת של החברה).

"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 ודירקטוריון 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 ודירקטוריון 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 שהסתייעה במומחה בלתי תלוי (מר שלמה חבני), שהציג בפני ועדת הביקורת את תהליך הבחינה שקיים והגיש את מסקנותיו. 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 ובתנאי שוק.

3.5. בנסיבות העניין, מצאה ועדת הביקורת כי התהליך שהתקיים בוועדת הביקורת בקשר עם בחירת הקבלן בפרויקט, וההתקשרות עמו, מהווה הליך תחרותי בהתאם לסעיף 117(ב1) לחוק החברות.

3.6. 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: גיל גירון, יו"ר הדירקטוריון

וארנון פרידמן, מנכ"ל