<u>אישורים למיזוג "פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ" עם ולתוך עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ"</u>

<u>הצעה להחלטה</u>

מ ח ל י ט י ם, בהמשך לביצוע החלטה מספר מח/4 של ועדת השרים לענייני הפרטה מיום 22.11.2015 שעניינה העברת אחזקות המדינה בחברת "פרזות - חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ" (להלן – "פרזות") לידי "עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ" (להלן – "עמידר") (להלן – "החלטת ההפרטה") ובחתאם להוראות סעיף 11(א)(8) וסעיף 57 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה – 1975, לאשר את החלטת דירקטוריון עמידר מיום 21 בנובמבר 2023 ואת החלטת דירקטוריון פרזות מיום 28 בדצמבר 2023 בדבר מיזוג חברת פרזות כחברת יעד עם ולתוך חברת עמידר כחברה קולטת, ללא תמורה (להלן – "המיזוג"), ובכפוף להתקיימות כל התנאים שנקבעו למיזוג, הן על פי הסכם המיזוג והן על פי כל דין.

דברי הסבר

רקע כללי

עמידר הוקמה ביום 11 בפברואר 1949, והיא חברה ממשלתית, כמשמעותה בחוק החברות הממשלתיות. החברה מהווה זרוע ביצוע של משרד הבינוי והשיכון, בין היתר בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1078 מיום 23.11.2023, בתחומי פעילות של:

1. ניהול דירות דיור ציבורי, בבניינים בהם קיים רוב שוכרי דיור ציבורי ומבנים יבילים.
2. פעולות שיפוץ, חיזוק ואחזקה במבני רוב רוכשים, ובמקרים חריגים בהם קיים צורך ציבורי מיוחד בכך.
3. ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בנכסי דיור הציבורי או בשכונות שיקום, בכלל זה בדרך של פינוי ובינוי הריסה ובנייה, עיבוי וחיזוק מבנים, לרבות במסגרת תמ"א 38.
4. ייזום, ניהול, ביצוע, פיקוח ובקרה על פרויקטים בתחום הדיור להשכרה מטעם המדינה ו/או שכירות ארוכת טווח לזכאי סיוע בדיור מטעם המדינה.

ביום 3 בדצמבר 1961, התאגדה פרזות כחברה ממשלתית ועירונית, תחת השם "החברה הממשלתית-עירונית לשיקום משכנות עוני, ירושלים".

ביום 22.11.2015 התקבלה החלטת הפרטה מספר מח/4 של ועדת שרים לענייני הפרטה, שעניינה העברת אחזקות המדינה בחברת פרזות לידי עמידר, בדרך של הפרטה.

בהמשך להחלטת ההפרטה, בה הוחלט כאמור לעיל על העברת כל אחזקות מדינת ישראל בפרזות לידי עמידר בדרך של הפרטה, התבצעה העברת האחזקות כחשקעה הונית של המדינה כנגד הקצאת מניות בחברת עמידר למדינת ישראל, והכל בכפוף לכל דין ולחתימת הסכם בין המדינה לבין עמידר בדבר העברת אחזקות המדינה כאמור והתקיימות התנאים שנקבעו במסגרת אותה החלטה.

בהתאם להחלטת הממשלה כאמור, בחודש ספטמבר 2016 נחתם הסכם בין עמידר לבין מדינת ישראל, במסגרתו ובמסגרת הסיכום התקציבי בעניין פרזות מחודש נובמבר 2015, נקבע כי אחזקותיה של המדינה בפרזות יועברו לעמידר, בין היתר, כנגד הקצאה של 50 מיליון מניות רגילות א' בנות 0.0001 ₪ ע.נ. כל אחת של עמידר למדינה, וכן בתמורה לכך שעמידר תתחזק דיור ציבורי בהיקפים שנקבעו בהחלטה. עוד קודם לכן, ובהתאם להחלטת הממשלה, התקשרה עמידר בחודש מאי 2016 עם עיריית ירושלים בהסכם לרכישת מלוא אחזקות עיריית ירושלים בפרזות.

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת החלטת ההפרטה ובהתאם לכך גם בהסכם האמור, נקבע מנגנון של מחיקת חובות הדדיים בין המדינה לפרזות, לפיו נמחקו כל חוב והתחייבות כספית של פרזות כלפי המדינה אשר למועד חתימת ההסכם עמדו על סך של כ- 213 מיליון ₪, וזאת בהתקיימם של תנאים מסוימים. בחודש פברואר 2018 התקבל מכתב רשמי מהחשב הכללי המאשר את מחיקת החובות של פרזות בספרי המדינה.

הליך ההפרטה במסגרתו הועברו מניות פרזות לעמידר הושלם ב 30.11.23, לאחר הסדרת אחזקה של 6 מניות נדחות בחברה.

הטעם למיזוג עמידר ופרזות:

היות שנכון למועד זה פרזות מוחזקת באופן מלא על ידי עמידר, והיות ששתי החברות עוסקות בתחומים זהים (דיור ציבורי לאוכלוסיות מוחלשות), ומטרת הקמתן דומה, הרי שאין הצדקה כלכלית להמשך קיומה של פרזות כישות משפטית נפרדת. פרזות הוקמה במקור כשמטרתה העיקרית הינה שיכונם של תושבים ממשכנות עוני בתחום שיפוטה של עיריית ירושלים, בעוד עמידר הוקמה במטרה לעסוק במפעלי בנין, פיתוח ושיכון לעולים ו/או לאחרים. עם השנים, גדלה פעילותה של חברת עמידר בתחום הדיור הציבורי לכלל האוכלוסיות המוחלשות במדינת ישראל, לרבות תושבי ירושלים, ולצרכי הדיור שלהן, כך שכיום, במיוחד לאחר העברת אחזקות המדינה בפרזות לעמידר, בפועל תחומי הפעולה שלהן זהים. מיזוגה של פרזות לתוך עמידר יאפשר תפעול משותף של המנגנונים העסקיים בחברות המתמזגות, תוך חיסכון בהוצאות, וכן ביצוע סינרגיה מלאה בפעילות החופפת של החברות כאמור, והכל מטעמי יעילות וחסכון כלכלי בעלויות שונות, לרבות עלויות ניהול ותפעול. המיזוג לא יגרום לפגיעה בפעילות קיימת כלשהי של עמידר או של פרזות.

בבעלות פרזות כ-90 דירות המשמשות לדיור הציבורי וכך ימשיכו לשמש גם לאחר המיזוג. בנוסף ישנם 3 נכסי נדל"ן המחווים חלק מהון פרזות ומושכרים בשוק החופשי. להחלטת ההפרטה מצורפת רשימת הנכסים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכם ההון העצמי של פרזות ב-126 מיליון ₪, מזומנים והשקעות הסתכמו בכ-52 מיליון ₪ והתחייבויות החברה הסתכמו בכ-10 מיליון ₪, מתוכן 6.6 מיליון ₪ כהתחייבות עבור תשלומי פנסיה לכ – 20 גמלאים שפרשו מפרזות במסגרת פנסיה מוקדמת. כיום לא מועסקים עובדים בפרזות. לא קיימים חובות למוסדות אשראי. מקור הכיסוי להתחייבויות יהיה ממזומנים והשקעות, כמפורט לעיל.

הליך המיזוג:

לאור הדמיון בפעילותן של עמידר ופרזות וחוסר ההצדקה הכלכלית להמשך קיומה של פרזות כישות משפטית נפרדת החלו החברות בהליך למיזוגן שהינו נשוא החלטה זו. במסגרת זאת, התקבלו החלטות דירקטוריון בכל אחת מן החברות המתמזגות המאשרות את החלטת המיזוג, בהתאם להוראות סעיף 314 לחוק החברות. יובהר, כי בהתאם להוראות סעיף 320(א1) לחוק החברות, לא נדרש אישורה של האסיפה הכללית של פרזות (שכן היא נמצאת בשליטתה ובבעלותה המלאה של עמידר) וכן לא נדרש אישורה של האסיפה הכללית של עמידר (שכן המיזוג אינו כרוך בשינוי התזכיר או התקנון של עמידר; עמידר אינה מקצה במסגרת המיזוג למעלה מעשרים אחוזים מזכויות ההצבעה בה, וכתוצאה מהתקצאה לא יהפוך אדם לבעל שליטה בעמידר; וכן לא מתקיימות הנסיבות בסעיפים 320(ג)-(ד) לחוק החברות).

ביום 21.11.23 התקבלה החלטת דירקטוריון בחברת עמידר, על פיה החברה מאשרת את הסכם המיזוג ואת הצעת המיזוג של פרזות, כחברת יעד, עם ולתוך עמידר, כחברה קולטת, ומאשרת את התקשרות החברה בהסכם המיזוג. בנוסף אישר הדירקטוריון כי בשים לב למצבן הכספי

של חברת היעד והחברה הקולטת, לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של עמידר לקיים את התחייבויותיה לנושיה.

ביום 28.12.23 התקבלה החלטת דירקטוריון בחברת פרזות, על פיה החברה מאשרת את הסכם המיזוג ואת הצעת המיזוג של פרזות, כחברת יעד, עם ולתוך עמידר, כחברה קולטת, ומאשרת את התקשרות החברה בהסכם המיזוג. בנוסף אישר הדירקטוריון כי בשים לב למצבן הכספי של חברת היעד והחברה הקולטת, לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של עמידר לקיים את התחייבויותיה לנושיה.

בהמשך להחלטות דירקטוריון עמידר ודירקטוריון פרזות, ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם המיזוג, אשר כולל את התקיימות התנאים המתלים המפורטים שנקבעו בו, וזאת לכל המאוחר עד לתום 12 חודשים ממועד חתימתו. נכון למועד זה, התקיימו כל התנאים המתלים, למעט קבלת אישור ממשלת ישראל נשוא החלטה זו:

א. העקרונות בהסכם:

1. כל הנכסים וההתחייבויות של פרזות כפי שיהיו במועד המיזוג יועברו ויוקנו לעמידר ללא תמורה.
2. יראו את עמידר כמי שבאה בנעלי פרזות בכל ההליכים המשפטיים שפרזות צד להם ביום המיזוג.
3. לאחר השלמת המיזוג, פרזות תחוסל (ללא פירוק), בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן – "**חוק החברות**").
4. תקנון ההתאגדות של עמידר יהיה תקנון ההתאגדות של החברה הממוזגת.

ב. ביצוע כל הפעולות וקבלת כל האישורים הנדרשים למיזוג על פי חוק החברות, ובכלל זה קבלת אישורי דירקטוריון החברות המתמזגות, אשר התקבלו כאמור לעיל:

1. קבלת אישור מראש (Pre-Ruling) ממנהל רשות המיסים בהתאם להוראות הפרק השני ("מיזוג חברות ואגודות שיתופיות") לחלק ה'2 ("שינוי מבנה ומיזוג") לפקודת מס הכנסה, לפיו המיזוג פטור ממס, למעט הצורך בתשלום מס רכישה, אשר התקבל כמפורט להלן.
2. קבלת אישור ממשלת ישראל לביצוע המיזוג, בהתאם להחלטה זו.
3. קבלת אישורי רשויות ו/או צדדיים שלישיים אחרים, ככל שהם נדרשים לביצוע המיזוג.

נציין כי בהתאם להסכם, החברות המתמזגות הגישו בקשה לפטור ממיסים על העסקה לפי פרק שני לחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וכי לאור אישור הבקשה יחולו על עמידר לאחר המיזוג (ולכל הפחות כשנתיים לאחריו) המגבלות הקבועות בסעיף 103 ג' לפקודה. בפרט, יחול על עמידר איסור למכור את רוב הנכסים שיועברו אליה מפרזות ואת רוב הנכסים שהיו ברשותה ערב המיזוג, והיא תחויב לעשות בהם שימוש מקובל בנסיבות העניין. ביום 18 בפברואר 2024 התקבלה החלטת מיסוי מרשות המיסים, לפיו המיזוג לא יתחייב במס בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודה וכי מועד שינוי המבנה לצרכי מס יהיה ביום 31 בדצמבר 2023.

יובהר כי בהליך המיזוג דנן, עמידר מקבלת את הנכסים וההתחייבויות של חברת פרזות במצבם כפי שיהיו (as is) ואין ולא תהיה כל טענה כלפי מדינת ישראל בקשר למיזוג או בקשר למצב הנכסים לרבות אך לא רק בקשר למצבם התכנוני, הפיזי, ההתחייבויות או הזכויות בגינם ותמורתם.

לאור האמור, מוצע לאשר את מיזוגה של פרזות עם ולתוך עמידר, בהתאם להוראות סעיף 11(א)(8) לחוק החברות הממשלתיות, המחייב קבלת אישור הממשלה להחלטת חברה ממשלתית ל-"חידוש ארגונה של החברה, פירוקה מרצון, פשרה, סידור או מיזוג עם חברה אחרת", ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים למיזוג לפי חוק ולפי הסכם המיזוג, ובכפוף לכל דין, כך שפרזות תחדל להתקיים כישות משפטית נפרדת ותחוסל ללא פירוק. המיזוג המוצע יבוצע ללא תמורה.

מכיוון שעמידר היא חברה ממשלתית ופרזות היא חברת בת ממשלתית, מבוקש אישור הממשלה על פי סעיף 11(א)(8) לחוק החברות הממשלתיות ועל פי סעיף 57 לחוק החברות הממשלתיות, למיזוג של עמידר ופרזות כאחד.
דברי הסבר אלו מהווים את חוות דעת רשות החברות הממשלתיות הנדרשת על פי סעיף 11(ב) לחוק החברות הממשלתיות.

<u>נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה</u>

לא רלוונטי.

<u>גורם אחראי למעקב (בהחלטה שעל פי מהותה טעונה מעקב אחר ביצועה)</u>

לא רלוונטי.

<u>תקציב</u>

ביצוע ההחלטה אינו כרוך בהוצאה תקציבית.

<u>השפעת ההצעה על מצבת כח האדם</u>

ביצוע ההחלטה אינו כרוך בשינוי מצבת כוח האדם.

<u>עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם</u>

לא רלוונטי.

<u>ההיבט המשפטי</u>

לא נדרש ייזום חקיקה חדשה או תיקון חקיקה קיימת.

<u>החלטות קודמות של הממשלה בנושא</u>

החלטת הממשלה מספר 546(כל/147) מיום 28.8.1960 שעניינה הקמתה של חברה משותפת למוסדות הממשלה ומוסדות עיריית ירושלים שמטרתה העיקרית לפתור את בעיית משכנות העוני ושכון מחוסרי אמצעים בתחומי ירושלים.

החלטת ממשלה מס' 2015 מיום 15.7.2010 והחלטת הממשלה מס' 190 מיום 12.5.2009 בדבר פירוק חברת פרזות. (יודגש כי החלטות אלו בוטלו במסגרת סעיף 5 להחלטה מספר מח/4 של ועדת שרים לענייני הפרטה מיום 22.11.2015)

החלטה מספר מח/4 של ועדת שרים לענייני הפרטה מיום 22.11.2015 שעניינה העברת אחזקות המדינה בחברת "פרזות - חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ" לידי "עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ", בדרך של הפרטה.

<u>חלופות להצעת ההחלטה</u>

לא רלוונטי

<u>עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה</u>

מצ"ב חוות דעת משפטית כנדרש.

מגישים: השר לשיתוף פעולה אזורי
שר הבינוי והשיכון

ט"ו באלול התשפ"ד
18 בספטמבר 2024

<u>חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטת ממשלה – אישורים למיזוג פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ עם ולתוך עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ לפי סעיף 11(א)(8) וסעיף 57 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975</u>

<u>נושא הצעת ההחלטה</u>:

לאשר לפי סעיף 11(א)(8) וסעיף 57 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, (להלן: "**חוק החברות הממשלתיות**", "**החוק**") את החלטת דירקטוריון עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("**עמידר**"), מיום 21.11.23 ואת החלטת דירקטוריון פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ ("**פרזות**"), מיום 28.12.23 על מיזוג חברת פרזות כחברת יעד, לתוך חברת עמידר כחברה קולטת, ללא תמורה, והכל בכפוף לתנאים הקבועים להחלטה.

<u>תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:</u>

אישור מיזוג לפי חוק החברות הממשלתיות ואישורים נוספים הנדרשים לביצוע המיזוג:

בהתאם להצעת ההחלטה, מוצע לאשר את המיזוג בהתאם לסעיף 11(א)(8) לחוק החברות הממשלתיות, המחייב קבלת אישור הממשלה להחלטת חברה ממשלתית ל – "חידוש ארגונה של החברה, פירוקה מרצון, פשרה סידור או מיזוג עם חברה אחרת". במקרה זה, מכיוון שהחברות המתמזגות הינן חברה ממשלתית וחברת בת ממשלתית, ניתן אישור הממשלה לפי סעיף 11(א)(8) וסעיף 57 לחוק בהחלטה אחת.

הצעת ההחלטה מאשרת את החלטות הדירקטוריונים בחברות המתמזגות, שהתקבלו בהתאם להוראות סעיף 314 לחוק החברות.

ביום 21.11.23 התקבלה החלטת דירקטוריון בחברת עמידר, על פיה החברה מאשרת את הסכם המיזוג ואת הצעת המיזוג של פרזות, כחברת יעד, עם ולתוך עמידר, כחברה קולטת, ומאשרת את התקשרות החברה בהסכם המיזוג. בנוסף אישר הדירקטוריון כי בשים לב למצבן הכספי של חברת היעד והחברה הקולטת, לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של עמידר לקיים את התחייבויותיה לנושיה.

ביום 28.12.23 התקבלה החלטת דירקטוריון בחברת פרזות, על פיה החברה מאשרת את הסכם המיזוג ואת הצעת המיזוג של פרזות, כחברת יעד, עם ולתוך עמידר, כחברה קולטת, ומאשרת את התקשרות החברה בהסכם המיזוג. בנוסף אישר הדירקטוריון כי בשים לב למצבן הכספי של חברת היעד והחברה הקולטת, לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של עמידר לקיים את התחייבויותיה לנושיה.

נציין כי החלטת הדירקטוריון בחברת פרזות התקבלה בהרכב חסר. תקנון החברה מחייב כי ההחלטות יתקבלו בקוורום של ארבעה ובאותו מועד כיהנה בחברה דירקטורית אחת, גב' טלי סימון.

סעיף 18.י. לתקנון חברת פרזות מאפשר קבלת החלטות בדירקטוריון גם אם פחת מספר

הדירקטורים, כדי לקבל החלטות בעניינים שאינם סובלים דיחוי. בנוסף, החברה קיבלה חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים, על פיה ההחלטות דנן עולות בקנה אחד עם תקנון החברה וכן עם סעיף 17(א)(1) לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), תשפ"ד-2023, אשר קובע כי:

"על אף האמור בכל דין ובמסמכי היסוד כהגדרתם בחוק החברות הממשלתיות, בתקופה הקובעת השנייה רשאים דירקטוריון חברה ממשלתית או חברת בת ממשלתית, או ועדת דירקטוריון בחברה כאמור, לקבל החלטות בעניינים חיוניים שאינם סובלים דיחוי במהלך פעילותה השוטפת של החברה, אף אם מספר הדירקטורים המכהנים נמוך ממספר הדירקטורים המזערי הנדרש לפעילותם של הדירקטוריון או של ועדת הדירקטוריון, או מהמניין החוקי הנדרש לקיום ישיבות דירקטוריון או ועדת דירקטוריון, ואף באין דירקטורים שמתקיימים בהם תנאים נוספים הנדרשים לפי דין לכינוס הדירקטוריון או ועדת הדירקטוריון או לקבלת החלטה על ידי מי מהם, ובלבד שבהחלטה נקבע כי העניין חיוני ואינו סובל דיחוי".

התקופה הקובעת השניה הוגדרה כתקופה שמיום 23 בנובמבר 2023 עד יום 7 בינואר 2024. החלטת הדירקטוריון התקבלה ביום 28.12.23, שהוא במסגרת התקופה הקובעת השניה.

על פי חוות הדעת ניתן לקבוע באופן סביר כי אישורו של המיזוג עולה כדי עניין חיוני שאינו סובל דיחוי, וכי הדירקטוריונים של שתי החברות פעלו כדי לקדם במהירות את המיזוג ולהגיש בקשה לרשויות המיסים עד לסוף שנת 2023 על מנת שהמועד הקובע מבחינה מסויית יהיה בסוף שנת המס, דבר שייתן לחברות המתמזגות יתרונות מיסויים, חשבונאיים ותפעוליים.

בהתאם להוראות סעיף 320(א1) לחוק החברות, לא נדרש אישורה של האסיפה הכללית של פרזות (שכן היא נמצאת בשליטתה ובבעלותה המלאה של עמידר) וכן לא נדרש אישורה של האסיפה הכללית של עמידר (שכן המיזוג אינו כרוך בשינוי התזכיר או התקנון של עמידר; עמידר אינה מקצה במסגרת המיזוג למעלה מעשרים אחוזים מזכויות ההצבעה בה, וכתוצאה מההקצאה לא יהפוך אדם לבעל שליטה בעמידר; וכן לא מתקיימות הנסיבות בסעיפים 320(ג)-(ד) לחוק החברות).

בהמשך להחלטות דירקטוריון עמידר ודירקטוריון פרזות, ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם המיזוג, לפיו השלמת המיזוג כפופה להתקיימות התנאים המתלים המפורטים לעיל שנקבעו בו, וזאת לכל המאוחר עד לתום 12 חודשים ממועד חתימתו. כמפורט בדברי ההסבר, נכון למועד זה, התקיימו כל התנאים המתלים, למעט קבלת אישור ממשלת ישראל נשוא החלטה זו.

דברי ההסבר להצעת ההחלטה מהווים חוות דעת הרשות, כנדרש לפי סעיף 11(ב) לחוק.

<u>קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:</u>

לא רלבנטי

<u>עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:</u>

לא רלבנטי

<u>עמדת היועצים המשפטיים של המשרדים שהשרים העומדים בראשם מגישים את ההצעה:</u>

עמדת היועצת המשפטית של משרד השיכון והיועצת המשפטית של רשות החברות הממשלתיות (בפועל), היא כי אין מניעה משפטית בקבלת ההחלטה כמוצע.

אפרת פרוקצ'יה	היועצת המשפטית משרד הבינוי והשיכון		
שם	תפקיד	חתימה	16.9.2024 תאריך
אביטל בירגר	היועצת המשפטית לרשות החברות הממשלתיות		
שם	תפקיד	חתימה	17.9.24 תאריך