

## מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

28 במרץ 2017

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

### הנדון: דוח מיידי

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 18 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-007881), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 27 במרץ 2017, התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכם רכישה של 23 יחידות דיור בנות 4 חדרים כ"א ברמת גן (להלן: "הנכס") אשר נמצאות בשלב בנייה (להלן: "הסכם הרכישה" או "העסקה").

להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

#### 1. תיאור תמציתי של הנכס:

הנכס הנרכש הינו 23 יחידות דיור אשר הנמצאות בבנייה על המקרקעין הידועים כחלקה 1601 בגוש 6145, ברחוב נגבה 4 ברמת גן בפרויקט המכונה בשם "מרום נגבה" (לעיל ולהלן: "היחידות" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המקרקעין כוללים פרויקט בבנייה של בניין בן כ-32 קומות מעל קומת קרקע עליונה למגורים, קומת קרקע תחתונה מסחרית ומעל חניון. הבניין עתיד לכלול לפחות 120 יחידות דיור ובנוסף שטח מסחרי (להלן: "הפרויקט"). כל היחידות הכלולות בהסכם הרכישה הינן בנות 4 חדרים בשטח מכר של כ-108 מ"ר לכל יחידה (שטח מכר כולל כ-2,500 מ"ר) וכ-13 מ"ר מרפסת לכל יחידה (כ-300 מ"ר), הממוקמות בין הקומות ה-3 וה-21 של הפרויקט. מועד המסירה הצפוי של היחידות, על פי הסכם הרכישה, הינו עד 31 במאי 2018.

#### 2. התמורה:

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים) הינה בסך של כ-46.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). על פי המוסכם בהסכם הרכישה תשלומי התמורה יוצמדו למדד תשומות הבניה ובנוסף אם ישתנה שיעור המע"מ תשלם החברה את התמורה (שטרם שולמה) לפי שיעור המע"מ החדש. לעניין זה, המוכר התחייב להבטיח את הכספים, שתשלם לו החברה על חשבון התמורה על-פי הסכם הרכישה, בערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 מבנק לאומי לישראל בע"מ המהווה את הבנק המלווה של הפרויקט בהסכם למתן ליווי פיננסי בקשר לנכס (להלן: "הבנק המלווה"). יובהר כי כל תשלום שהחברה תשלם למוכר לפי הסכם הרכישה ישולם באמצעות פנקס השוברים ויופקד בחשבון המיוחד שפתח המוכר בבנק המלווה, אשר יועד אך ורק למימון הפרויקט ולהענקת אשראי במסגרתו (להלן: "חשבון הפרויקט").

התמורה תשולם בהתאם למועדים הבאים :

(א) סך של כ-18.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ישולם בתוך 2 ימי עסקים מיום החתימה על הסכם הרכישה לחשבון הפרויקט.

(ב) סך של כ-20 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ישולם בתוך 45 ימים מיום החתימה על הסכם הרכישה לחשבון הפרויקט.

(ג) סך של כ-5.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ישולם ביום 1 בנובמבר 2017 לחשבון הפרויקט.

(ד) סך של כ-2.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ישולם 5 ימים לפני מסירת החזקה בנכס לחשבון הפרויקט.

3. אופן מימון הרכישה :

מימון רכישת הנכס יבוצע מהונה העצמי של החברה ואולם החברה עשויה לפעול בעתיד לקבלת מימון כנגד היחידות ו/או לשם השלמת הרכישה.

4. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה :

בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה (0.5%).

5. תכניות החברה לגבי הנכס :

לאחר מסירת הדירות לחברה, בכוונת החברה לפעול להשכרתן. להערכת החברה, לא צפויות השקעות מהותיות ביחידות לאחר קבלתן, בהתאם להסכם הרכישה, וניתן יהיה להשכירן באופן מיידי.

6. יצוין כי רכישת היחידות לא תשפיע על עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כ"קרון להשקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בכבוד רב,

מגוריט ישראל בע"מ

נחתם על ידי :

גיא פרג, יו"ר ועדת השקעות ודירקטור  
מתתיהו דב, מנכ"ל