



מגורית ישראל בע"מ ("החברה")

11 בספטמבר 2017

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: זכיה במכרז - פרויקט להשכרה לטווח ארוך בחולון

החברה מודיעה בזאת כי ביום 11 בספטמבר 2017 נערך מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ועיריית חולון, לחכירת מקרקעין (גוש 6996, חלקות 119-120, מגרשים 15-16, בשטח כולל של כ-2450 מ"ר) בשכונת תל גיבורים אשר בחולון, למטרת תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של פרויקט מגורים להשכרת דירות לטווח ארוך, הידוע כמכרז מס' תא/167/2017 (להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יכלול תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 42 דירות לפחות, אשר יועד להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן.

בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב אחזקות בע"מ שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "מנרב" וביחד עם החברה: "השותפות"), השותפות תפעל לחכירת המקרקעין ומימוש משותף של הפרויקט ו/או מימוש זכויות השותפות בפרויקט, כך שהחברה תחזיק ב-60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב-40% מהפרויקט. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב, למנרב תוקנה אופציית "PUT" בלתי חוזרת ולחברה תוקנה אופציית "CALL" בלתי חוזרת, למימוש ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב בפרויקט, לאחר תחילת תקופת ההשכרה של הפרויקט.

החברה ביחד עם מנרב זכו במכרז לחכירת הפרויקט בתמורה לסך של 18.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). בהתאם לתנאי המכרז, התמורה עבור הפרויקט, תשולם בתוך 90 ימים ממועד קביעת הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

בכוונת השותפות להגיש בקשה להגדלת כמות הדירות לכ-54 יחידות דיור (להלן: "הגדלת הפרויקט") ובהתאם לכך לפעול להקמת יחידות דיור אלו בפרויקט.

החברה מעריכה את העלויות הכרוכות בהקמת הפרוייקט (כולל מרכיב הקרקע) בכ-63 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

יצוין כי אין וודאות לכך שהגדלת הפרויקט תאושר. עוד יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן הוצאות עתידיות של השותפות בקשר לפרויקט. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שינוי בעלויות הבנייה הצפויות, התארכות משך בניית הפרוייקט מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרוייקט, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

בכבוד רב,

מגוריט ישראל בע"מ

נחתם על ידי:

איל גבאי, יו"ר הדירקטוריון
מתתיהו דב, מנכ"ל