

## מגורית ישראל בע"מ ("החברה")

19 בנובמבר 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

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 17 בנובמבר 2017, התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בהסכמי רכישה של 31 יחידות דיור לרבות הצמדותיהן, 35 חניות מוצמדות וכן שטח מסחרי בפרויקט אשר מצוי ברחוב הגר"א בתל-אביב (להלן: "הנכס" או "הפרויקט") אשר המוכר התחייב למכור, לבנות ולמסור לחברה כחלק מעסקאות קומבינציה של המוכר עם הבעלים הרשומים של המקרקעין, כפי שמפורט בסעיף 6 להלן (להלן: "הסכם הרכישה" או "העסקה").

להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

#### 1. תיאור תמציתי של הנכס:

הנכס הנרכש הינו 31 יחידות דיור לרבות הצמדותיהן, 35 חניות מוצמדות וכן שטח מסחרי בפרויקט אשר המוכר התחייב למכור, לבנות ולמסור לחברה כחלק מעסקת קומבינציה של המוכר עם הבעלים הרשומים של הקרקע על המקרקעין, כפי שמפורט בסעיף 6 להלן, הידועים כחלקות 199, 23 ו-22 בגוש 6977, המצויים ברחוב הגר"א 27-23 בתל-אביב-יפו וכחלקות 27, 28, 248 ו-253 בגוש 6977 המצויות בקרן הרחובות בני ברק והגר"א בתל-אביב-יפו (לעיל ולהלן: "יחידות הדיור", "החניות", "השטח המסחרי" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המקרקעין כוללים מבנה אשר ייבנה על גבי המקרקעין, ואשר יכלול, בין היתר, 4 קומות חניה (בהם ימוקמו, בין השאר, מקומות חניה ומחסנים תת קרקעיים), קומת קרקע, הכוללת, בין השאר, שטחי מסחר, 9 קומות מגורים ושטחי ציבור. יחידות הדיור הכלולות בהסכם הרכישה הינן בשטח מכר כולל של כ-2,945 מ"ר ובשטח מרפסות כולל של כ-504 מ"ר, הממוקמות בין הקומות ה-2 וה-9 של הפרויקט, והשטח המסחרי הכלול בהסכם הרכישה הינו בשטח מכר כולל של כ-318 מ"ר, המצוי בקומת הקרקע. מועד המסירה של הנכס, על פי הסכם הרכישה, הינו בתום 30 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.

#### 2. התמורה:

על פי הסכם הרכישה, התמורה (אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים) בגין יחידות הדיור והחניות הינה בסך של כ-72.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ובגין השטח המסחרי הינה בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), ובסך כולל של כ-78 מיליון ש"ח<sup>1</sup>. על פי המוסכם בהסכם הרכישה תשלומי התמורה יוצמדו למדד תשומות הבניה ואם 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 מגורם אשר יהווה את הגורם המלווה של הפרויקט בהסכם למתן ליווי פיננסי בקשר לנכס (להלן: "הבנק המלווה"). יובהר כי כל תשלום שהחברה תשלם למוכר לפי הסכמי הרכישה ישולם באמצעות פנקס השוברים

<sup>1</sup> בנוסף תישא החברה בהוצאות עסקה בסכום לא מהותי לחברה.

ויופקד בחשבון המיוחד שיפתח המוכר בבנק המלווה, אשר יועד אך ורק למימון הפרוייקט ולהענקת אשראי במסגרתו (להלן: "חשבון הפרוייקט").

התמורה תשולם בהתאם למועדים הבאים:

(א) במועד חתימת הסכם הרכישה סך של כ-4 מיליון ש"ח יועבר לחשבון נאמנות (להלן: "סכום הנאמנות").

(ב) תוך 7 ימים מיום התקיימות התנאי המתלה, כמפורט בסעיף 6 להלן, סך של כ-11.6 מיליון ש"ח יועברו לחשבון הפרוייקט. בנוסף, במועד זה, סכום הנאמנות ישולם לחשבון הפרוייקט.

(ג) יתרת התמורה בסך של כ-62.4 מיליון ש"ח, תועבר לחשבון הפרוייקט במספר מועדים במהלך תקופת הבניה.

### 3. אופן מימון הרכישה:

מימון רכישת הנכס יבוצע מהונה העצמי של החברה ו/או באמצעות מימון חיצוני.

### 4. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה:

בגין רכישת יחידות הדירור והחניית צפויה החברה לשלם מס רכישה בגובה 0.5% ובגין רכישת השטח המסחרי צפויה החברה לשלם מס רכישה בגובה 6%.

### 5. תכניות החברה לגבי הנכס:

לאחר מסירת הנכס לחברה, בכוונת החברה לפעול להשכרתו. להערכת החברה, לא צפויות השקעות מהותיות בנכס לאחר קבלתו, בהתאם להסכם הרכישה, וניתן יהיה להשכירו באופן מיידי.

### 6. תנאי מתלה:

הסכם הרכישה יכנס לתוקף רק לאחר ובכפוף לקיומם של התנאים המצטברים הבאים:

(א) חתימת המוכר והבעלים הרשומים של המקרקעין על התוספות להסכמים המקוריים, וכניסתן לתוקף של עסקאות הקומבינציה. יצוין כי המוכר התקשר עם הבעלים הרשומים של המקרקעין, בהסכמים, לפיהם, בין השאר, יהיה המוכר זכאי לחלקים ושטחים שונים במקרקעין ובנכס בתמורה למתן שירותי בניה על המקרקעין (להלן ולהעיל: "עסקאות הקומבינציה" ו"ההסכמים המקוריים", בהתאמה) ותקופת המימוש של ההסכמים המקוריים חלפה. על פי הסכם הרכישה המוכר פועל על מנת לחתום מול הבעלים הרשומים של המקרקעין על תוספות להסכמים המקוריים, על מנת שעסקאות הקומבינציה תמומשנה;

(ב) קבלת היתר הבניה לבניית הנכס, כשהוא חתום ומאושר כדין וחתימת החברה על מפרט סופי ותכניות מכר סופיות של היחידות ושל הנכס;

(ג) חתימת הסכם ליווי בנקאי בין המוכר ובין הבנק המלווה.

(להלן ביחד: "התנאי המתלה")

היה ולא יתקיים התנאי המתלה עד לחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הרכישה (להלן: "המועד להתקיימות התנאי המתלה") מכל סיבה שהיא, יהא הסכם הרכישה בטל ומבוטל. על אף האמור, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה בתקופה ו/או בתקופות נוספות, אשר לא יעלו במצטבר על 9 חודשים.

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

בכבוד רב,

מגוריט ישראל בע"מ

נחתם על ידי:

ארז רוזנבוך, יו"ר הדירקטוריון  
מתתיהו דב, מנכ"ל