



14 בדצמבר 2017

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: דיווח מיידי - רכישת זכויות בעלות בבנין משרדים בכפר סבא

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2017 (אסמכתא 2017-01-092367) בקשר עם משא ומתן שהיא מנהלת לרכישת נכס מניב במרכז הארץ, מתכבדת החברה להודיע בזאת, כי ביום 13 בדצמבר 2017 התקשרה החברה עם צדדי ג' בלתי תלויים (להלן: "המוכרים"), בהסכם מכר לרכישת זכויות בעלות בבנין משרדים ומסחר המצוי בכפר סבא בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-5,700 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה הכוללים 135 מקומות חניה וכ-120 מ"ר מחסנים, הבנויים על מקרקעין בשטח של כ-1,700 מ"ר (להלן: "בנין המשרדים") ולרבות הסבה מלאה של כל זכויות המוכרת לקבלת כל הכנסה מבנין המשרדים החל ממועד השלמת ההתקשרות.

בתמורה לרכישת בניין המשרדים, תשלם החברה למוכרים סך כולל של כ-60.8 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ באופן הבא: (1) סך של כ-6.08 מליון ש"ח יופקד בנאמנות במעמד חתימת ההסכם, בין היתר, עד לרישומה של הערת אזהרה לטובת החברה על זכויות המוכרים במקרקעין (להלן: "התשלום הראשון"); (2) יתרת התמורה תשולם במועד השלמת ההתקשרות (14 ימים ממועד חתימת ההסכם) באופן בו סכום בסך של כ-34 מליון ש"ח ישמש ביחד עם התשלום הראשון לצורך פירעון חוב המשכנתא הרובצת על המקרקעין וחלק מהיתרה תופקד בנאמנות ותשוחרר למוכרים כנגד המצאת אישורי המיסים והמסמכים הנדרשים לצורך העברת הבעלות בבניין המשרדים כמקובל בעסקאות מסוג זה לרבות הסבת הסכמי השכירות הקיימים במועד זה.

התמורה תשולם מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

נכון למועד זה מושכרים כ-90% מהשטחים העיליים בבניין המשרדים וכ-80% מהחניות. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהמכר עם השכרתו המלאה מוערך בכ-4.4-4.6 מליון ש"ח.

במסגרת הסכם המכר הוסדר הסכם שיתוף בין החברה לבין המוכרים אשר ימשיכו להחזיק בזכויות בעלות בחלק מהמקרקעין עליו בנוי מבנה נוסף.

בכבוד רב,

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ