



מגורית ישראל בע"מ ("החברה")

3 בינואר 2018

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: זכיה במכרז דירה להשכיר - פרויקט להשכרה לטווח ארוך בירושלים

בהמשך לדיווח המיידני של החברה מיום 1 בינואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-000736), החברה מודיעה בזאת כי ביום 1 בינואר 2018 נערך מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר-החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, לחכירת מקרקעין (גוש 30452, חלקה 29, מגרש 109, בשטח כולל של כ-5,460 מ"ר) בשכונת מורדות מנחת (שכונת מלחה) אשר בירושלים, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים להשכרת דירות לטווח ארוך, הידוע כמכרז מס' ים/231/2017 (להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יכלול תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 79 דירות לפחות, אשר תיועדנה למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר כלל הדירות תיועדנה לדירור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".

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.

ביום 3 בינואר 2018 התקבלה הודעה מדירה להשכיר לפיה הצעת החברה ביחד עם מנרב נבחרה כהצעה הזוכה במכרז לחכירת הפרויקט וזאת בתמורה לסך של 7.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב

הקרקע (להלן: "התמורה בגין מרכיב הקרקע"). בהתאם לתנאי המכרז, התמורה בגין מרכיב הקרקע, תשולם בתוך 90 ימים ממועד קביעת הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

בנוסף, בהתאם לתנאי המכרז על החברה ביחד עם מנרב לשלם סך של כ-30 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח, בתוך 90 ימים ממועד קביעת הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

החברה מעריכה את סך העלויות הכרוכות בהקמת הפרוייקט כולו (כולל התמורה בגין מרכיב הקרקע והוצאות פיתוח) בכ-143 מיליון ש"ח (להלן: "עלות ההשקעה הכוללת הצפויה").

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 מרכיב הקרקע, הוצאות פיתוח וכן על הערכות המבוססות על אומדן הוצאות עתידיות של השותפות בקשר לפרוייקט. 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:

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