



## מגורית ישראל בע"מ ("החברה")

18 במרץ 2018

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: זכיה במכרז דירה להשכיר - פרויקט להשכרה לטווח ארוך בבאר יעקב**

בהמשך לדיווח המיידני של החברה מיום 12 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-023542), החברה מודיעה בזאת כי ביום 12 במרץ 2018 נערך מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר-החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4245, חלקה 13, מגרשים 105 ו-110, בשטח כולל של כ-5,974 מ"ר) (להלן: "הקרקע") בבאר יעקב, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים להשכרת דירות לטווח ארוך, הידוע כמכרז מס' מר/311/2017 (להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה). בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יכלול תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול שטחי מסחר להשכרה (כ-500 מ"ר) ו-234 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפוקח לזכאים, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה", לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים, עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר (להלן: "הדירות המפוקחות"). יתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, כך שלשוכרים בשוק החופשי תהיה אופציה להשכיר את הדירות בשוק החופשי לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות (להלן: "דירות בשוק החופשי").

#### שכר דירה בשוק החופשי

כאמור, 50% מהדירות יושכרו בשוק החופשי כאשר, על פי תנאי המכרז, שכר הדירה בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן).

#### שכר דירה מפוקח

יתרת הדירות (50%) יושכרו בשכר דירה מפוקח, כאשר שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר, יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר, בתוספת דמי אחזקה, על פי קביעת השמאי הממשלתי בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר וכן דמי האחזקה אשר נקבעו בהזמנה לקבלת הצעות במכרז (45 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות מפוקחות בנות 2 חדרים, 40 ש"ח למ"ר

עבור כל חודש שכירות עבור דירות מפקחות בנות 3 חדרים ו-36 ש"ח למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות מפקחות בנות 4 חדרים ובמקביל דמי האחזקה הינם בסך של 4 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כד"ן).

#### הזכייה במכרז, תמורתה ומועד תשלומה

היום, 18 במרץ 2018, התקבלה הודעה מדירה להשכיר לפיה הצעת החברה ביחד עם מנרב הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "מנרב"), שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה, נבחרה כהצעה הזוכה, על ידי ועדת המכרזים, במכרז לחכירת הפרויקט וזאת בתמורה לסך של כ-51.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן עבור מרכיב הקרקע (להלן: "מרכיב הקרקע" ו-"התמורה בגין מרכיב הקרקע", בהתאמה). בנוסף תשא השותפות (כהגדרתה להלן) בהוצאות פיתוח בסך של כ-27.4 מיליון ש"ח (להלן: "הוצאות הפיתוח") וכן החברה צפויה לשלם בגין מרכיב הקרקע (על חלקה – 60%) מס רכישה (בשיעור של 0.5%). בהתאם לתנאי המכרז, התמורה בגין מרכיב הקרקע והוצאות הפיתוח, ישולמו בתוך 90 ימים ממועד קביעת הזוכה על ידי ועדת המכרזים. בהתאם לתנאי המכרז, המועד להשלמת הבניה של הפרויקט, יהא 39 חודשים מהמועד בו נמסרה הקרקע ליוזם (נכון למועד זה לא ידוע לחברה מועד קבלת הקרקע הצפוי).

#### ההסכם עם מנרב

בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב (להלן וביחד עם החברה: "השותפות" ו-"הסכם השותפות", בהתאמה), השותפות תפעל לחכירת המקרקעין ומימוש משותף של הפרויקט ו/או מימוש זכויות השותפות בפרויקט, כך שהחברה ומנרב יחזיקו בכל הזכויות וההתחייבויות בקשר לפרויקט בחלקים כדלקמן: 40% (ארבעים אחוזים) בידי מנרב ו-60% (שישים אחוזים) בידי החברה. 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 (להלן "האופציה"). יובהר כי, האופציה הינה במחיר מימוש אשר אינו מהותי לחברה ולפרויקט וכי בהתאם להסכם השותפות, תקופת המימוש של האופציה הינה לתקופה שתחילתה בתום 10 ימי עסקים מהמועד שבו התקיימו (במצטבר) התנאים לתחילת תקופת ההשכרה<sup>1</sup> (להלן: "המועד הקובע"), וסיומה בתום 12 חודשים מהמועד הקובע.

#### מימון

מימון חלקה של החברה בפרויקט יבוצע מהונה העצמי של החברה וכן בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון חיצוני מגופים מממנים כגון: בנקים וגופים מוסדיים.

#### כללי

יצוין כי בכוונת החברה לפעול לקידום תוספת יחידות דיור בפרויקט כך שיכלול עד כ-280 יחידות דיור. עוד יצוין כי רכישת הפרויקט אינה משפיעה על עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כ"ק"רן להשקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

**החברה מעריכה את סך העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט כולו (כולל התמורה בגין מרכיב הקרקע והוצאות פיתוח) בכ-405 מיליון ש"ח כולל מע"מ (להלן: "עלות ההשקעה הכוללת הצפויה").**

<sup>1</sup> התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם בעיקר קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל הפרויקט.

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 והוצאות פיתוח וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרויקט שנערך בסיוע גורמים מקצועיים ומנרב. 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