

31 ביולי 2018

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון: דיווח מיידי – מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 10.7.2018 (אסמכתא 01-066049-2018) שעניינו ניהול משא ומתן לרכישת בניין משרדים בעיר כפר סבא, מתכבדת החברה להודיע בזאת, כי ביום 30 ביולי 2018 התקשרה עם המוכר – ביחד עם מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ, משקיע מוסדי בחברה שהינו בעל ענין בחברה מכוח החזקותיו במניות החברה (להלן: "השותף הנוסף"), באמצעות חברה משותפת שהוקמה לצורך ההתקשרות (כאשר יחס האחזקות בחברה המשותפת הינו: החברה – 60% והשותף הנוסף – 40%) (להלן: "הקונה") בהסכם לרכישת זכות הבעלות בבניין משרדים שיוקם על ידי המוכר ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בנוי של כ-18,400 מ"ר מעל קומת קרקע למסחר (ששטחי המסחר בה ייוחדו למוכר) ומעל כ-14,400 מ"ר מרתפי חניה (להלן: "הבניין"). ההיקף הסופי של העסקה ייקבע בהתאם לתוספת זכויות בנייה שייזום המוכר להקמת עד 8 קומות משרדים נוספות בבניין בשטח של עד כ-10,000 מ"ר נוספים. הבניין יבנה ברמת מעטפת. סיום הבנייה ומסירת החזקה בבניין לקונה צפויים עד ליום 31.3.2021 (להלן: "מועד ההשלמה").

הסכם המכר כולל תנאי מפסיק לפיו אם עד ליום 1.11.2018 (או עד למועד מאוחר יותר לפי החלטת הקונה) לא יוצא היתר בניה להקמת 13 קומות המשרדים בהתאם לתנאי הסכם המכר, תהא הקונה רשאית לבטל את ההתקשרות עם המוכר.

בתמורה לרכישת הבניין, התחייבה הקונה לשלם למוכר סך של כ-226 מליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח) (חלקה של החברה – כ-145 מיליון ש"ח כולל הוצאות עסקה) ככל שהבניין יכלול 13 קומות משרדים, וסך של כ-326 מליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-23.5) (חלקה של החברה – כ-210 מיליון ש"ח כולל הוצאות עסקה) ככל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים. יצוין כי עלויות העסקה האמורות לא כוללות השקעות בעבודות גמר, ככל שיהיו, והן מוערכות בכ-35-55 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלקה של החברה – 21-33 מיליון ש"ח).

מקדמה על חשבון התמורה, בסך של 15 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 9 מיליון ש"ח), הופקדה בנאמנות במעמד חתימת הסכם המכר ותועבר לחשבון ליווי הבנייה שייפתח על שם המוכר עם קבלת היתר הבנייה או עם המצאת ערבות בנקאית לקונה, לפי המוקדם. בגין העברת התשלום הראשון לחשבון הליווי, תונפק לקונה ערבות חוק מכר.

בנוסף, תוך 14 ימים ממועד החתימה על ההסכם תעמיד הקונה לטובת המוכר ערבות בנקאית בסך 15 מיליון ש"ח (חלקה של החברה – 9 מיליון ש"ח) להבטחת תשלום יתרת התמורה.

יתרת התמורה תשולם במועד ההשלמה וקבלת החזקה בבניין. במועד ההשלמה יפקיד המוכר בידי באי כוח הקונה ערבות בנקאית להבטחת המצאת אישורי המיסים והמסמכים הנדרשים לצורך העברת זכות הבעלות בבניין על שם הקונה כמקובל בעסקאות מסוג זה.

במסגרת ההתקשרות העמידה החברה כתב ערבות לטובת המוכר (בגין חלקה בלבד – 60%) להבטחת קיום התחייבויות הקונה בהסכם המכר. ערבות זו תפקע עם תשלום יתרת התמורה על ידי החברה למוכר.

במסגרת הסכם המכר הוסדר הסכם שיתוף בין הקונה לבין המוכר אשר ימשיך להחזיק בשטחי המסחר בבניין. במסגרת הסכם השיתוף הוענקה לקונה זכות סירוב לרכישת שטחי המסחר.

בין החברה ובין השותף הנוסף נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם לרבות את מתן שירותי ניהול העל שיופקו לקונה בקשר עם הבניין על ידי החברה, תמורת דמי ניהול בגובה של 3% מהכנסות שנקבעו בהסכם בעלי המניות אשר במהותן מהוות NOI מהבניין.

חלקה של החברה בתשלום המקדמה על חשבון התמורה תמומן מתוך אמצעי העצמיים של החברה.

ה-NOI השנתי המלא הצפוי מהבניין בתפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שיושקע ע"י הקונה (חלקה של החברה 60%) מוערך בכ-21-18.5 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול על 13 קומות משרדים וכ-31.5-27.5 מיליון ש"ח ככל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים.

המידע בדבר מועד השלמת העסקה וה-NOI השנתי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוססים על הערכותיה של החברה ומצגי המוכר בהסכם המכר, וקבלת היתר הבניה במועד הקבוע בהסכם המכר. כמו כן, על מחירי השכירות באזור בו ממוקם הבניין. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה מאי עמידתו של המוכר בהוראות הסכם המכר, מצב שוק ההשכרה באזור הרלוונטי.

רכישת הבניין אינה משפיעה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

בכבוד רב,

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

נחתם על ידי מר עופר אברם מנכ"ל החברה