

מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

23 באוקטובר 2018

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 22 באוקטובר 2018 התקשרה החברה, עם שני (2) צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים"), בהסכם רכישה של 31 יחידות דיור גמורות ומאוכלסות בחלקן (שיעור תפוסה של כ-87% משטח הנכס ושיעור תפוסה של כ-84% מיחידות הדיור) בבניין בן 7 קומות ברח' המלך ג'ורג' מס' 27 פינת רח' הלל מס' 2 בירושלים (להלן: "הנכס" ו-"הסכם הרכישה" או "העסקה", בהתאמה).

להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

1. תיאור תמציתי של הנכס:

הנכס הנרכש על ידי החברה הינו 31 יחידות דיור גמורות ומאוכלסות בחלקן (שטח מכר של כ-2,880 מ"ר) וכן מרפסות וגג (שטח כולל של כ-150 מ"ר) הבנויים בבניין בן 7 קומות המצוי על מקרקעין בחלקה 30 בגוש 30037 (בשטח בנוי כולל של 3,785 מ"ר) הנמצא ברח' המלך ג'ורג' מס' 27 פינת רח' הלל מס' 2 בירושלים (לעיל ולהלן: "היחידות" או "דירות המגורים" ו-"המקרקעין", בהתאמה). הנכס ממוקם במיקום מרכזי ואסטרטגי בירושלים והוא הוקם בשנות השלושים של המאה הקודמת. בכפוף לתשלום מלוא התמורה עפ"י הסכם הרכישה, תימסר לחברה החזקה הבלעדית בנכס, במועד שאינו מאוחר מיום 31 בדצמבר 2018.

2. התמורה:

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים) הינה בסך של כ-75 מיליון ש"ח¹. התמורה תשולם בהתאם למועדים הבאים²:
(א) סך של כ-15 מיליון ש"ח ישולם ע"י החברה תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד חתימת הסכם הרכישה (להלן: "מועד התשלום הראשון").

(ב) יתרת התמורה, בסך של כ-60 מיליון ש"ח תשולם עד ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "מועד התשלום השני").

¹ בנוסף תישא החברה בהוצאות עסקה בהיקף אשר אינו מהותי לעסקה ולחברה.

² בהתאם להסכם נאמנות אשר נחתם בין החברה לבין צד ג', שאינו קשור לחברה, החברה תפעל בנאמנות עבור צד ג' כלפי המוכרים לרכישת מספר חנויות ומחסנים נוספים בנכס, כך שבהתאם להסכם הנאמנות, צד ג' יעביר למוכרים במועד התשלום הראשון 0.6 מיליון ש"ח ועד למועד התשלום השני 2.4 מיליון ש"ח ובסך הכל 3 מיליון ש"ח בגין חלקו בנכס הנ"ל (על כן סך התמורה בגין הנכס אשר תועבר למוכרים ע"י החברה על פי הסכם הרכישה (עבור החברה ועבור צד ג') הינה כ-78 מיליון ש"ח).

3. אופן מימון הרכישה:

בכפוף לרישום שיעבוד על הנכס לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ועמידה בתנאים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר מצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 21 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-072388), בכוונת החברה לפעול למימון כ-20% מרכישת הנכס (כ-15 מיליון ש"ח) מהונה העצמי של החברה ואת היתרה (כ-80%) בסך של כ-60 מיליון ש"ח לממן מהתמורה אשר התקבלה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור ומצויה בידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

4. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה:

בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה (בשיעור של 0.5%).

5. הסכמי שכירות קיימים:

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, מושכרות 26 יחידות דיור בנכס (שיעור תפוסה של כ-87% משטח הנכס ושיעור תפוסה של כ-84% מיחידות הדיור) בדמי שכירות חופשית בהסכמי שכירות סטנדרטיים למעט דירה אחת אשר מושכרת בשכירות מוגנת בהתאם לחוק (להלן: "היחידות המושכרות" ו-"הסכמי השכירות", בהתאמה). הסכמי השכירות (אשר חלקם הוארכו בעל-פה) מסתיימים ברובם במהלך שנת 2019. סך ההכנסה השנתית הנקובה בהסכמי השכירות של היחידות המושכרות הינה כ-1.7 מיליון ש"ח. יצוין כי להערכת החברה מחירי השכירות לפיהן הושכרו רוב היחידות (על ידי המוכרים) נמוכים ממחירי השוק של דירות דומות.

6. תכניות החברה לגבי הנכס:

לאחר מסירת היחידות לחברה, בכוונת החברה לתכנן ולבצע שיפוץ כללי בנכס הכולל, בין היתר, בקשה להגדלת כמות יחידות הדיור הקיימות כיום בנכס (להלן: "השיפוץ"). על פי הערכות ראשוניות של החברה עלות השיפוץ תסתכם בסך של כ-15 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: "עלות השיפוץ הצפויה")³. במקביל, בכוונת החברה להתחיל בהליך להשבחת הנכס ע"י בקשת תוספת זכויות בנייה ובניית היחידות שיתקבלו (אם יתקבלו) כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה ובמקביל, להמשיך להשכיר את היחידות בנכס לרבות השכרת היחידות הפנויות בנכס.

7. יצוין כי רכישת היחידות לא תשפיע על עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כ"קרבן 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
מתי דב, מנכ"ל

³ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות השיפוץ 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 הערכות בדבר היקף השיפוץ ותכולתו ועל אומדן הוצאות עתידיות של החברה שנערך בסיוע גורמים מקצועיים. אם הערכות ואומדני החברה לא יתממשו וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שינוי בעלויות הבנייה הצפויות, שינויים בשיפוץ המתוכנן והיקפו, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות השיפוץ הצפויה.