

MDG Real Estate Global Limited

7 במאי 2019

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

לכבוד:
רשות ניירות הערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.

הנדון: MDG Real Estate Global Limited ("החברה")

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 6 במאי 2019 דירקטוריון החברה ומר דיוויד מרקס, בעל המניות היחיד ובעל השליטה בחברה ("בעל השליטה") אישרו, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, עסקה חריגה עם מר דיוויד מרקס, בעל השליטה בחברה ("בעל השליטה"), לפיה תמכור החברה לבעל השליטה שני נכסים של החברה (שהינם קרקעות להשקעה הידועות בשמות Utopia ו-Mays) ("הקרקעות") (לפרטים אודות הקרקעות ראה סעיף 1.1.9 (ב) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018),¹ בתמורה לשוויים ההוגן, והכל כמפורט להלן:

1. רקע ותיאור העסקה²

1.1 הקרקעות הינן קרקעות הסמוכות אחת לשנייה, שהינן חלק ממתחם קרקע גדול ("המתחם") המורכב גם ממספר חלקות בנויות, ביניהן, בין היתר, 2 נכסים מניבים של החברה (Atria 2000 ו-Boulevard ALP). יצוין כי בעל השליטה בחברה רכש בעלות בארבע החלקות כאמור (הנכסים Atria 2000 ו-Boulevard ALP והקרקעות) בשנים 1999-2002.

1.2 במהלך חודש פברואר 2018, ביצע אדריכל מטעם החברה בדיקה ברישומי המתחם וגילה כי ייתכן וקיימות לחברה זכויות בנייה נוספות בקרקעות מעבר לזכויות הבנייה אשר היו ידועות לה עובר למועד הבדיקה ("זכויות הבנייה הנוספות"). מן הבדיקה עלה, כי זכויות הבנייה הנוספות הינן זכויות אשר היו שייכות, הסטורית, לכלל המתחם ועוד קודם להיווצרו בשנת 1985 על ידי איחוד החלקות השונות, היוו חלק מזכויות הבנייה של כל חלקה וחלקה. על-פי דיני התכנון והבנייה החלים על המתחם, בכל פעם שבוצע פיתוח של חלקה מסוימת, באופן אשר לא ניצל באופן מלא את זכויות הבנייה באותה חלקה, יוחסו זכויות הבנייה שלא נוצלו לחלקות הנותרות לפיתוח במתחם. מאחר ולמועד זה, הושלם הפיתוח של כלל החלקות במתחם, למעט הקרקעות, ייתכן וניתן יהיה לנצל את יתרת זכויות הבנייה שלא נוצלו, במסגרת פיתוח עתידי של הקרקעות.

1.3 ככל שזכויות הבנייה הנוספות תוכרנה כשייכות לקרקעות, בנכס Utopia יהיו 698,775 ר"ר מאושרים לבנייה (חלף 270,010 ר"ר כיום) ובנכס Mays יהיו 619,669 ר"ר מאושרים לבנייה (חלף 239,410 ר"ר כיום). על-פי אינדיקציה שהתקבלה ממעריך השווי של החברה בתהליך הכנת הערכות השווי לנכסי החברה לצורך דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, עולה כי ככל וזכויות הבנייה הנוספות תירשמנה לטובת הקרקעות, שוויו ההוגן של נכס Utopia צפוי להיות כ-71,200 אלפי דולר (חלף 29,700 אלפי דולר כיום) ושוויו ההוגן של נכס Mays צפוי להיות כ-59,400 אלפי דולר (חלף 23,900 אלפי דולר כיום).

¹ פורסם ביום 31 במרץ 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-027573) ("הדוח התקופתי לשנת 2018").

² תיאור הרקע לעסקה בקשר עם היתכנות לזכויות בנייה נוספות בקרקעות כמתואר בסעיף זה הינו סיכום של דיווחי החברה בקשר עם הקרקעות, כפי שפורסמו במסגרת הדוח השנתי של החברה לשנת 2017 (פורסם ביום 30 במרץ 2018, אסמכתא מספר: 2018-01-027582), דוח החברה לרבעון השני של שנת 2018 (פורסם ביום 30 באוגוסט 2018, אסמכתא מספר: 2018-01-081202) והדוח התקופתי לשנת 2018.

1.4 מאז היוודע לחברה אודות ההיתכנות לניצול זכויות הבנייה הנוספות בקרקעות, החברה פעלה לרישומן במרשמי הקרקעות באופן שלא יעורר ספק באשר לזכותה לנצלן והכל לפי דיני התכנון והבנייה החלים על הקרקעות.

2. רכישת הקרקעות על-ידי בעל השליטה

2.1 בהתאם לייעוץ מקצועי חיצוני שקיבלה החברה בקשר עם דיני התכנון והבנייה החלים על הקרקעות, הובהר לחברה החל מחודש אוגוסט 2018 כי בכדי לקבוע באופן שאינו מעורר ספק כי זכויות הבנייה הנוספות שייכות לקרקעות, יש לאשר עם הגורמים הרלוונטיים בעיר ניו-יורק, ביניהם מחלקת הבנייה, תכניות מפורטות לפיתוח הקרקעות.

מובהר, כי הליך תכנון תכניות הבנייה, הגשתן ואישורן, הינו הליך ארוך הכרוך בעלויות כספיות משמעותיות ואין כל הכרח כי בסיום התהליך התכניות יאושרו והגורמים הרלוונטיים בעירייה יכירו בזכויות הבנייה הנוספות כשייכות לקרקעות.

2.2 במהלך החודשים האחרונים החברה התקשרה עם שתי חברות לתיווך נדל"ן בעלות מוניטין בארה"ב, בניסיון למכור את הקרקעות לצדדים שלישיים אך על אף מאמציה לא קיבלה הצעות לרכישה.

2.3 היות ולחברה אין יכולת כלכלית לעסוק בפיתוח נדל"ן בסדרי הגודל של הקרקעות, בשים לב לזכויות הבנייה הנוספות, ובכל מקרה אין ברצון בעל השליטה ודירקטוריון החברה כי החברה תעסוק בפיתוח נדל"ן כאמור, בעת זו, הציע בעל השליטה לרכוש מהחברה את הקרקעות בתמורה לערךן בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, כמפורט בסעיף 3 להלן.

3. פרטי העסקה

3.1 כאמור, מחיר המכירה שיועבר לחברה כתמורה בגין הקרקעות נקבע לפי שוויין ההוגן של הקרקעות למועד הדוח, שהינו ערךן בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, בהתאם למכתב No Change כמפורט בסעיף 6.1 להלן. בנוסף, מחיר המכירה כולל השקעה הונית שביצעה החברה בקרקעות בחודשים האחרונים בקשר עם הכנתן של תכניות בנייה עדכניות כאמור בסעיף 2 לעיל ("השקעה הונית"):

א. Utopia – 29,700 אלפי דולר.

ב. Mays – 23,900 אלפי דולר.

ג. השקעה הונית – 384 אלפי דולר.

סה"כ – 53,984 אלפי דולר.

3.2 העסקה אושרה על-ידי דירקטוריון החברה ובעל השליטה ביום 6 במאי 2019, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 2 במאי 2019 (לפרטים נוספים ראה בסעיף 6 להלן).

3.3 הואיל והעסקה אינה נמנית על העסקאות הפטרות (כהגדרת מונח זה בסעיפים 5.4 ו-5.6 בשטר הנאמנות של החברה בגין אגרות החוב (סדרה ב') ושטר הנאמנות של החברה בגין אגרות החוב (סדרה ג'), בהתאמה), השלמת העסקה, תלויה באישורה באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה. בכוונת החברה לפנות לנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ולנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה על-מנת שיזמנו אסיפות מחזיקים לאישור העסקה.

3.4 למעט כאמור לעיל והשלמת נטילת מימון לעסקה על-ידי בעל השליטה, למועד הדוח, העסקה אינה תלויה בתנאים מתלים כלשהם ו/או בהסכמות צדדים שלישיים נוספים.

3.5 מועד הסגירה של העסקה (closing) יהא עד 90 ימים לאחר אישורה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לפי המאוחר.

4. **פרטים אודות הקרקעות**

לפרטים אודות הקרקעות ראו בסעיף 1.1.9(ב) לדוח התקופתי לשנת 2018.

5. **עניין אישי של בעלי עניין ודירקטורים בחברה בעסקה**

5.1 למר דיוויד מרקס (בעל השליטה,³ יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה), עניין אישי בעסקה המפורטת לעיל לאור היותו צד לה.

5.2 למר יהודה פרישמן (דירקטור, סגן נשיא ו-CFO בחברה), עניין אישי בעסקה המפורטת לעיל לאור היותו מועסק על-ידי בעל השליטה, שהינו בעל ענין אישי כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.3 לגב' גילה מרקס (דירקטורית), עניין אישי בעסקה המפורטת לעיל לאור היותה אשתו של בעל השליטה, שהינו בעל ענין אישי כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.4 למר סטיבן מרקס (דירקטור), עניין אישי בעסקה המפורטת לעיל לאור היותו בנו של בעל השליטה, שהינו בעל ענין אישי כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

6. **אישור העסקה ונימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור העסקה**

6.1 דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) אישר את העסקה וקבע כי מחיר המכירה השווה לערך של הקרקעות בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הינו שווין ההוגן של הקרקעות, ומהווה תמורה הוגנת, ראויה, וסבירה עבורן, בשים לב, בין היתר, כי ערכן זה נקבע בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי. יצוין כי במועד אישור העסקה קיבלו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת מכתב עדכני ממעריך השווי כי למועד אישור העסקה לא חל שינוי בשווי הקרקעות (No Change Letter). נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון הינם כמתואר להלן:

6.2 באין לחברה יכולת כלכלית ו/או רצון ליטול את הסיכון הכרוך בהשקעה כספית בתכנון תכניות בנייה ואישורן בקשר עם הקרקעות מחד ואי הודאות לגבי זכויות הבנייה הנוספות מאידך, זאת בשים לב כי החברה אינה יכולה ובכל מקרה אינה מעוניינת לעסוק בפיתוח נדל"ן בסדרי הגודל של הקרקעות, מכירתן של הקרקעות על-פי שוויין ההוגן מהווה מיצוי מיטבי של נכסים אלו.

6.3 הקרקעות שווקו למכירה בשוק החופשי על-ידי שתי סוכנויות תיווך נדל"ן בעלות מוניטין בארה"ב במשך מספר חודשים, בהם לא התקבלה הצעה קונקרטית לרכישתן על-פי שוויין ההוגן.

6.4 העסקה, אשר תמורתה במזומן, תשפר את אמצעיה הנזילים של החברה, איתנותה הפיננסית ויכולתה לעמוד בחביוותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, בין היתר כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה וזאת בשים לב אמות המידה הפיננסיות בגין אגרות החוב של החברה, ועל כן נקבע כי העסקה היא לטובת החברה.

6.5 באישורם את העסקה, קבעו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי העסקה אינה כוללת חלוקה וכי לא קיים חשש סביר שההתקשרות תמנע מהחברה את יכולתה לעמוד בחביוותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

MDG Real Estate Limited

על ידי: דיוויד מרקס
יו"ר ונשיא החברה

³ לפרטים אודות הזכויות המקנות לבעל השליטה שליטה בחברה, לרבות החזקותיו בזכויות ההצבעה ובהון המונפק והנפרע של החברה, ראו בתקנה 24 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018.