

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

19 בנובמבר 2019

הבורסה לני"ע בתל-אביב בע"מ
רח' אחוזת בית 2
תל-אביב 6525216

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים 95464

א.ג.נ,

הנדון: דוח מיידי בדבר זכיית הצעת החברה בהתמחרות לרכישת קרקע בדרום ת"א

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18 בנובמבר 2019, במסגרת הליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים שמונה על ידי בית משפט השלום בתל אביב-יפו במסגרת תובענה לפירוק שיתוף (להלן: "ההתמחרות"), זכתה הצעת החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותף"; וביחד עם החברה: "השותפים"), בחלקים שווים עם השותף, במקרקעין המפורטים להלן. המקרקעין בהם זכתה הצעת השותפים הינם מקרקעין הידועים כגוש 7052 חלקות 15 ו-149, בפינת הרחובות סלמה ושלבים בדרום תל אביב, בשטח כולל של כ-9.5 דונם לאחר הפקעות (כ-16 דונם חלקות מקור), אשר לפי תכנית כוללנית לתל אביב תא/5000 מסומנים כאזור מעורב למגורים ותעסוקה, לפי תמהיל של 80% למגורים ומסחר ו-20% לתעסוקה, וכן "מוקד תעסוקה חדש" בשטח של לפחות 20,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

המחיר שנקבע בהתמחרות הינו בסך של 355 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). חלק החברה בתמורה מסתכם לסך של כ-177.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. היטלי השבחה בגין תא/5000 והתוכנית המפורטת שתוכן יחולו על השותפים. יובהר כי בגין חלק מהמקרקעין נחתמו/יחתמו הסכמי קומבינציה מול חלק מבעלי הקרקע ע"י החברה ו/או השותף, אשר לגביהם ישולמו תמורות הנגזרות מתקבולים בהתאם לקבוע בהסכם הקומבינציה. לפיכך גובה התמורה בגין הקרקע ישולם באופן יחסי בגין החלק היחסי של המקרקעין לגביהם לא נחתם/יחתם הסכם קומבינציה כאמור. בין החברה לבין השותף נחתם הסכם המסדיר את יחסי השיתוף ביניהם. חלוקת המקרקעין בין השותפים תהיה בעין שווה בשווה או במושעא, בהתאם להחלטת הצדדים בהסכמה.

יצוין כי השלמת המכירה והעברת התמורה למי מיחידי המוכרים במסגרת ההתמחרות מותנים באישור בית המשפט, המהווה תנאי מתלה להסכם המכר. במסגרת תנאי ההתמחרות הפקידו כל אחד מהשותפים ערבות בנקאית בסך של 3 מיליון ש"ח, וכן התחייבו להשלים תשלום 10% מסכום התמורה בסמוך לאחר הזכייה בהתמחרות. יתרת התמורה תשולם בתנאים ובמועדים כדלקמן: 25% תוך 30 יום ממועד קבלת אישור בית משפט, ו-65% תוך 90 יום ממועד אישור בית משפט (במימון בנקאי כנגד רישום משכנתא), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

החברה תקדם תכנון מפורט שמכוחו ניתן יהיה בעתיד להוציא היתרי בניה, באופן התואם לתכנית המתאר הכוללנית תא/5000. לאור האמור, אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את היקף הזכויות הסופי והיקף ההשקעה שיידרש. הרכישה תבוצע באמצעות הון עצמי בשיעור של כ- 35% ומימון פיננסי בשיעור של כ- 65%.

יודגש, כי השלמת המכירה כאמור תלויה בקבלת אישור בית המשפט למכירה ואינה תלויה בחברה. אישור בית המשפט להשלמת המכירה מהווה תנאי מתלה לעסקה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י נורית טואיטו, משנה למנכ"ל