

1 ביולי 2020

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ
("החברה")

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי בדבר התקשרות בהסכם לרכישת דירות בשכונת כפר שלם בתל-אביב

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 ביוני 2020, התקשרה החברה עם צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר"), בהסכם רכישה של 78 יחידות דיור בשכונת כפר שלם בתל-אביב, אשר נמצאות בשלב בנייה ראשוני ("הנכס" ו- "הסכם הרכישה" או "העסקה", לפי העניין).

להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

1. הנכס הנרכש הינו 78 יחידות דיור בשטח מכר כולל של כ- 8,215 מ"ר בתוספת הצמדה של כ- 1,100 מ"ר מרפסות, 78 חניות תת קרקעיות ו- 50 מחסנים בשני בניינים בשכונת כפר שלם בתל-אביב ("היחידות" או "הדירות" לפי העניין)¹. הבניינים נמצאים בשלב בנייה ראשוני על ידי המוכר, ולהערכת החברה מדובר באיזור בעל פוטנציאל פיתוח והשבחה בשנים הקרובות. מועד המסירה הצפוי של הדירות, על פי הסכם הרכישה, הינו עד יום 30 באוקטובר 2022. יובהר, כי בהתאם להסכם הרכישה, קיימת למוכר האופציה להקדים את מועד מסירת הדירות בעד תוספת לתמורה כמפורט בסעיף 2 להלן.

2. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים) הינה בסך של כ- 187 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ("התמורה"). הדירות נרכשות בתנאי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1974, ובכפוף להתחייבות המוכר להבטיח את הכספים שתשלם לו החברה על חשבון התמורה, באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות של בנק כבטוחה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

התמורה תשולם בהתאם למועדים הבאים:

- (א) שיעור של 25% מהתמורה ישולם ע"י החברה בתוך 10 יום ממועד החתימה על הסכם הרכישה.
- (ב) שיעור של 65% מהתמורה ישולם ע"י החברה 12 חודשים לאחר מועד החתימה על הסכם הרכישה, או בסמוך לאחר מועד ההגעה לשלב סיום השלד עד סיום הקומה העשירית, על פי המאוחר.

¹ יחידות הדיור כוללות תמהיל של דירות בנות 3, 4 ו- 5 חדרים (כולל דירות פנטהאוז). יוער כי בבניינים 8 יחיד אשר נמכרו לרוכשים שונים במסגרת שיווק הפרויקט ו- 4 יחיד תימסרנה למחזיקים היסטוריים. יצוין כי במסגרת ההסכם, התחייב המוכר כי ככל שמי מהרוכשים הקיימים כאמור, יבטל את הסכם הרכישה, ימכור המוכר את יחידת הדיור שמכירתה בוטלה לחברה בהתאם לתמורה שהוסכמה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה.

(ג) יתרת התמורה בשיעור של 10% תשולם על ידי החברה 5 ימים לפני מועד מסירת הדירות בפועל.

(ד) תוספת תמורה בגין הקדמת מסירה :

(1) במקרה בו יוקדם מועד המסירה והמסירה תבוצע עד ליום 15 ביולי 2022, תשולם למוכר תוספת לתמורה בסך של 0.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ;

או,

(2) במקרה בו יוקדם מועד המסירה והמסירה תבוצע עד ליום 30 באוגוסט 2022, תשולם למוכר תוספת לתמורה בסך של 0.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ההסכם כולל פיצוי מוסכם לחברה בגין איחור במועד מסירת החזקה לחברה בהתאם להוראות חוק המכר ופיצוי מוסכם למוכר במקרה של הפרה יסודית מצד החברה בשיעור של 10% מהתמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר אשר לו יהיה זכאי כל צד.

3. מימון רכישת הנכס יבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה של החברה וכן בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון חיצוני מגופים מממנים כגון : מחזיקי אגרות חוב, בנקים או גופים מוסדיים.

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

5. לאחר מסירת הדירות לחברה, בכוונת החברה לפעול להשכרתן בשוק החופשי.

הערכות החברה המפורטות בדיווח זה כמפורט לעיל, לרבות ביחס לעיתוי השלמת הבניה ופוטנציאל הפיתוח וההשבחה כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות בתלות, בין היתר, בלוחות הזמנים להשלמת הבניה וגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהם, במצב השוק בעת הרלוונטית ובהליכים תכנוניים ואחרים באיזור.

בכבוד רב,

ריט אזורי - ה.פ. ליווינג בע"מ

באמצעות : ערן ענבים, מנכ"ל החברה