

רמות בעיר בע"מ

(החברה")

13 בדצמבר 2021

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

לכבוד
רשות ניירות ערך

ג.א.נ.,

הנדון: הסכם לרכישת זכויות במקרקעין באשקלון

החברה מתכבדת לדווח כי ביום 13 בדצמבר 2021 התקשרה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("המוכר"), בהסכם לרכישת מלוא (100%) מזכויות המוכר בנכס מקרקעין הממוקם באשקלון ("ההסכם"), אשר עיקריו יפורטו להלן:

1. המוכר הינו הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 71 בגוש 1938 וכן הינו זכאי להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 146 בגוש 1938 הממוקמים באשקלון ושטחם הכולל הוא כ-16 דונם ("המקרקעין"). על גבי המקרקעין בנוי מבנה אשר שימש בעבר כמלון "גני דן אשקלון", וכיום לא נעשה בו שימוש, ולצידו מבנה חד קומתי נוסף (יחדיו "המבנה הבנוי") (המקרקעין והמבנה הבנוי ייקראו יחדיו: "הממכר" או "הנכס").
2. בגין רכישת הממכר תשלם החברה למוכר סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה") כאשר התשלום האחרון יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו מדד חודש נובמבר 2021 שיפורסם ביום 16 בדצמבר 2021).
3. התמורה, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, תשולם למוכר בשני תשלומים, כדלקמן:
 - א. סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ישולם על ידי החברה למוכר במועד חתימת ההסכם ("התשלום הראשון"). המע"מ החל על התשלום הראשון בסך של 4.25 מיליון ש"ח ישולם על ידי החברה עד ליום 10 בינואר 2022.
 - ב. יתרת התמורה בסך 75 מיליון ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ כדין ("התשלום האחרון") תשולם על ידי החברה בתוך 8 חודשים ממועד חתימת ההסכם, היינו עד ליום 13 באוגוסט 2022, בכפוף לכך שהמוכר ימציא לחברה נסח רישום מקרקעין עדכני המעיד על השלמת הרישום של בעלותו בחלקה 146 ("השלמת הרישום"), כנגד מסירת החזקה בממכר לידי החברה וכנגד המצאת אישורי העברה כאמור בהסכם.
4. ככל ובמועד ביצוע התשלום האחרון טרם ביצע המוכר את השלמת הרישום, יידחה מועד התשלום האחרון ויחול בתוך 45 ימים ממועד השלמת הרישום. כמו כן, ההסכם קובע מנגנון החזר סכומים לחברה במקרה בו השלמת הרישום לא תתבצע בתוך פרק הזמן הקבוע בהסכם. במצב דברים זה, סכומי החזר ישולמו למוכר במועד התשלום האחרון ועם התקיימות התנאים לתשלומם.
5. בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה ממקורותיה העצמיים ומקבלת מימון בנקאי.
6. יצוין כי בהתאם למידע שקיבלה החברה, עיריית אשקלון מקדמת תכנית מתאר לאזור בו מצויים המקרקעין שבמסגרתה יוענקו בעיקר זכויות בנייה לבנייני מגורים וכן זכויות למלונאות, לאחר ביצוע איחוד וחלוקה לכל המתחם הסובב את המקרקעין. בשלב זה, לא ניתן לצפות את היקף הזכויות שתקבל החברה במסגרת תכנית זו.

המידע המפורט לעיל, לרבות ביחס לקידום תכנית מתאר לאזור בו ממוקמים המקרקעין והיקף הזכויות שתקבל החברה במסגרת התוכנית כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו וודאי ואינו תלוי בחברה. יובהר כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מתחזיות החברה האמורות לעיל.

בברכה,

רמות בעיר בע"מ

באמצעות:

אליאב מימון, מנכ"ל החברה

רוונה סמט, סמנכ"לית כספים