

# עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

17 באוגוסט 2022

## הנדון: התקשרות בהסכם למכירת זכויות החברה בנכס בן גוריון בנתניה

בהמשך לאמור בדוח האירועים המצורף לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2022 (נושא תאריך 31 במאי 2022) ואשר תוקן ביום 20 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-076839) (להלן: "התשקיף"), בקשר עם התקשרות החברה עם צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשת") בזיכרון דברים למכירת זכויות החברה במקרקעין של פרויקט החברה ברח' בן גוריון בנתניה (להלן: "הנכס"), החברה מתכבדת לעדכן כדלקמן:

- ביום 16 באוגוסט 2022, התקשרה החברה עם הרוכשת בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה בנכס בתמורה לסך כולל של 185 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד לעלייה (בלבד) של מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 למאי 2022 ועד למדד חודש יולי (שפורסם ביום 15 באוגוסט 2022) (להלן: "התמורה" ו-"הפרשי הצמדה", בהתאמה).
- תוקף הסכם המכר הותנה בקבלת החלטה בלתי-מותנית (למעט תשלום אגרות והיטלים) של הועדה מקומית לפיה ניתן לבנות 115 יחידות דיור במקרקעין לזם (לא כולל יחידות עבור עירייה ו/או צדדים שלישיים אחרים) (להלן: "תנאי המתלה", לפי העניין). במקרה שתקבל החלטה לפיה תותר בנייה של פחות מ-115 יחידות דיור, אזי כל אחד מהצדדים רשאי להודיע למשנהו על ביטול ההסכם; על אף האמור, במקרה כאמור הרוכשת תהיה רשאית להודיע תוך 30 יום על וויתורה על תנאי המתלה, תמורת הנכס תופחת בהתאם ובאופן יחסי (1/115) בגין כל יחידה שלא תאושר, ולחברה לא תהיה זכות להודיע על ביטול ההסכם.
- התמורה תשולם באופן הבא: במועד חתימת הסכם המכר – סך של 2 מיליון ש"ח שיוחזקו בנאמנות עד התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל); בתוך 14 ימים לאחר התקיימות התנאי המתלה - סך של 18 מיליון ש"ח; בתוך 60 ימים מהתקיימות תנאי המתלה - סך של 20 מיליון ש"ח; בתוך 30 ימים מהמצאת היתר בניה המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, בכפוף לקבלת אישורי מסים ומסמכים נדרשים, וכנגד מסירת החזקה בנכס - סך של 145 מיליון ש"ח, שיופקדו בחשבון נאמנות וישולמו לחברה לאחר ניכוי ותשלום הסכומים הנדרשים לצורך מחיקת המשכנתא הרובצת על הנכס<sup>2</sup>, מקדמות מסים והעברת הנכס על שמה של הרוכשת. מובהר, כי לסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל אינם כוללים הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 1 לעיל.
- הסכם המכר כולל תניית פיצוי מוסכם בגין הפרת ההסכם בסך של 5% מתמורת ההסכם. בנוסף, הועמדה ערבות אישית מצד בעלי השליטה ברוכשת להבטחת התחייבויות הרוכשת.
- להערכת החברה, ככל ויושלם הסכם המכר צפויה החברה להכיר ברווח מהמכירה לפני מס בסך של כ-85 מיליון ש"ח, והתזרים הפנוי הצפוי לחברה כתוצאה מהמכירה נטו ממס ולאחר פירעון הלוואת המקרקעין, מסתכם בכ-97 מיליון ש"ח (מובהר כי הסכומים כוללים הפרשי הצמדה המחושבים על בסיס המדד הידוע כאמור בסעיף 1 לעיל).

1 יצוין כי החברה רכשה את המקרקעין בפרויקט בן גוריון בנתניה במסגרת הליך כינוס נכסים, שילמה את מלוא התמורה בגינה והינה בעלת הזכות להירשם כבעלים של המקרקעין. לפרטים אודות הפרויקט ברח' בן גוריון בנתניה, שהינו פרויקט יזמי מהותי מאוד, כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי, ראו סעיף 6.6.14 לתשקיף החברה, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2 החברה נטלה הלוואה לצורך מימון רכישת המקרקעין שיתרתה נכון למועד דוח מיידי זה עומדת על סך של כ-72.7 מיליון ש"ח כנגד רישום משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין (להלן: "הלוואת המקרקעין").

4. מודגש כי אין כל ודאות שהעסקה נשוא דיווח זה תושלם, כי הערכות החברה בדבר רווחי החברה והתזרים הפנוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, וכי הנתונים בדבר הרווח ו/או התזרים הפנוי הצפויים לחברה מהווים הערכה שטרם בוקרה ו/או נסקרה על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה. עוד יובהר כי הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר רווחי החברה והתזרים הפנוי הצפויים מבוססות על הנחת תשלום מלוא תמורת הסכם המכר מבלי להתחשב במנגנון התאמת התמורה במקרה שמספר יח"ד יפחת מ-115 יח"ד כאמור בס"ק 2 לעיל (ככל שיחול).

בכבוד רב,

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נחתם ע"י:

אלון עמרם, יו"ר דירקטוריון  
יוסף גונן, דירקטור וסמנכ"ל כספים

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ  
ח.פ. 512201580