

אלמוגים

אלמוגים החזקות בע"מ

(החברה")

29 בספטמבר 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג. א. נ.,

הנדון: זכייה במכרז במסלול "דיור במחיר מטר" של רשות מקרקעי ישראל במבואות דרומיים חיפה

החברה מודיעה בזאת, כי ביום 28.9.2022 התפרסמה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") זכייתה של הצעה משותפת, בחלקים שווים, של אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ (להלן: "אלמוג בניה"), חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ביחד עם מגידו י.ק. יזום בע"מ (להלן: "מגידו"), במכרז מחיר מטר לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים, להם זכויות בניה של כ-45,000 מ"ר (שטח עיקרי) על פני כ-23 דונם המהווים את שטח המתחם, במבואות דרומיים בעיר חיפה (להלן: "הקרקע").

בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 406 יחידות דיור אשר 80% מהן במסלול דיור במחיר מטר והיתר בשוק החופשי. יחידות הדיור ייבנו על פני 15 בנייני מגורים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו-2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד (להלן: "הפרויקט").

בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה אלמוג בניה ומגידו (להלן: "הזוכות") לרשות סך של כ-71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-64 מיליון ש"ח.

על בסיס תחשיבים פנימיים והנחות עבודה שערכו הזוכות לשם תמחור ההצעה בהתבסס על ניסיון בפרויקטים דומים והיכרותן את תנאי השוק, הזוכות אומדות את היקף ההכנסות הכולל הצפוי בפרויקט בסך של כ-740 מיליון ש"ח ואת הרווח הגולמי הצפוי בו בסך של כ-97 מיליון ש"ח. (חלק אלמוג בניה 50%)

המידע בדבר הכנסות הפרויקט והרווחיות בו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, שעלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, ביו היתר, בשל עיכובים בקבלת ההיתרים להקמת הפרויקט ו/או בביצוע עבודות ההקמה, בשל התייקרויות חומרי הגלם ועלויות הביצוע, בשל שינויים בתנאי שוק הנדל"ן (לרבות תנאי המימון המקובלים בתחום) או בשל התממשות גורמי סיכון החלים בתחום פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 10.10 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום



אלמוגים

31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034428) המידע המובא בסעיף האמור נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

חתימת הסכם חכירה בין הזכות לבין הרשות בקשר להקמת הפרויקט צפויה להתבצע לאחר השלמת ביצוע התשלומים לרשות, ולא יאוחר מיום 28.12.2022.

בכוונת אלמוג בניה לממן את חלקה בתשלומים לרשות ובהקמת הפרויקט ממקורות עצמיים וכן באמצעות מימון בנקאי אשר היקפו ותנאיו לא סוכמו נכון למועד דוח זה.

להשלמת התמונה יצוין, כי החברה עם מגידו להגשת ההצעה המשותפת במכרז נעשתה בתיווכו של קרוב של בעל שליטה בחברה (להלן: "הקרוב"). זאת, במקביל לניהולו של תהליך פנימי אותו מנהלת ועדת הביקורת לגיבוש מסגרת הסכמית לתשלום עמלות לקרוב בגין איתור ותיווך הזדמנויות עסקיות ושותפים עסקיים עבור קבוצת החברה. עם השלמת התהליך וגיבוש הסכם המסגרת על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, הוא יובא לאישור האסיפה הכללית, בהתאם להוראות הדין. מובהר, כי תשלום עמלה לקרוב בגין המכרז האמור יתבצע בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

בברכה,

אלמוגים החזקות בע"מ
מיכל גור, מנכ"לית החברה

