

### הנדון: התקשרות יחד עם שותפה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין בנהריה

בהמשך למפורט בסעיף 9.4.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021<sup>1</sup> בקשר לפרויקט אכזיב בנהריה ("הפרויקט"), מתכבדת החברה להודיע, כי:

1. ביום 1 בינואר 2023, התקשרו החברה ושותפתה בפרויקט (לחוד, בחלקים שווים (50/50)) ("הרוכשות") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויותיהם העתידיות של המוכרים<sup>2</sup> במקרקעין הסמוכים למקרקעי הפרויקט,<sup>3</sup> בשטח כולל של כ-9,044 מ"ר, עליהם, בהתאם לתוכנית החדשה ניתן יהיה להקים 170 יחידות דיור מעל קומת קרקע שתכלול מבני מסחר ומבני ציבור<sup>4</sup> ("הסכם הרכישה").<sup>5</sup> בתמורה לרכישת הזכויות העתידיות במקרקעין כאמור, ישלמו הרוכשות סך של 60 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 30 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, וכן בתוספת עלויות מס רכישה ועלויות נלוות מקובלות.

להערכת החברה, היקף המכירות בפרויקט שיוקם במתחם זה (המשויך ל-120 יח"ד וללא מע"מ) צפוי לעמוד על סך של כ-225 מיליון ש"ח (חלק החברה – כ-50%). בנוסף, ביחס ל-50 יחידות הדיור הנוספות שבהסכם קומבינציית התמורות משנת 2014 כאמור לעיל, להערכת החברה היקף המכירות בגינן, ללא חלק המוכרים, צפוי לעמוד על סך של כ-74 מיליון ש"ח (חלק החברה – כ-50%).

בכוונת החברה לממן את הרכישה כאמור באמצעות מקורותיה העצמיים (באמצעות הון עצמי שיעמידו החברה ושותפתה בחלקים שווים) וכן על-ידי נטילת הלוואה מגורם מממן ו/או באמצעות גיוס חוב מהציבור.

2. בלבד להתקשרות בהסכם הרכישה לעיל, התקשרו הרוכשות והמוכרים גם בהסכם קומבינציית תמורות ביחס למגרש נוסף במקרקעין, בשטח כולל של כ-8,725 מ"ר, עליו, בהתאם לתוכנית החדשה, ניתן יהיה להקים 176 יחידות דיור מעל קומת קרקע שתכלול מבני מסחר, תעסוקה ומבני ציבור ("הסכם התמורות"). בהתאם להסכם התמורות, בתמורה להעברת מלוא זכויותיהם העתידיות של המוכרים<sup>6</sup> במקרקעין האמורים לרוכשות, התחייבו הרוכשות, בין היתר, להקים את הפרויקט על חשבוןן (למעט עלויות רישום מסוימות שנקבעו) בתוך תקופה שנקבעה, ולשלם למוכרים סכום השווה ל-35% מתקבולי מכירת יחידות הדיור ו-30% מתקבולי מכירת שטחי המסחר שייבנו בו.

להערכת החברה, היקף המכירות בפרויקט שיוקם במתחם זה (ללא מע"מ), ללא חלק המוכרים, צפוי לעמוד על סך של כ-223 מיליון ש"ח (חלק החברה – כ-50%).

יצוין, כי בסך הכול יתווספו לפרויקט (כהגדרתו לעיל) כאמור לעיל 296 יחידות דיור, כך שהפרויקט בכללותו יעמוד על 1,041 יחידות דיור.

(להלן, 'הסכם הרכישה' ו-'הסכם התמורות', יחדיו – "ההסכמים")

3. למועד הדוח כל אחד מההסכמים מותנה בכניסתה לתוקף של התוכנית החדשה, לפיה, בין היתר, יהיו המוכרים הבעלים הבלעדיים והזכאים להירשם כבעלים של המקרקעין, וזאת באופן חלוט ולא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2023

<sup>1</sup> כפי שפורסם ביום 10 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-028330) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021").  
<sup>2</sup> אשר יוקנו להם (ככל שיוקנו) מכוח תוכנית 210-0588608 אשר נכון למועד הדוח אושרה כדין אך טרם קיבלה תוקף סופי ("התוכנית החדשה").  
<sup>3</sup> במקרקעין המהווים נכון למועד הדוח, וטרם כניסתה לתוקף של 'התוכנית החדשה' (כהגדרתה לעיל), חלקים מחלקות 169 ו-153 בגוש 18206 בנהריה, והינם בבעלות המוכרים ("המקרקעין").  
<sup>4</sup> בהתאם להוראות התוכנית החדשה, הקמת מבני הציבור, בשטח כולל של כ-1,500 מ"ר, תהא על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.  
<sup>5</sup> יצוין, כי מתוך 170 יח"ד האמורות (ככל שיאושרו), ביחס ל-50 יח"ד קיימת לרוכשות התקשרות קודמת עם המוכרים בהסכם קומבינציית תמורות (משנת 2014), ובהתאם, הזכויות ביחס ל-50 יח"ד האמורות אינן מהוות חלק מההתקשרות נשוא דוח זה.  
<sup>6</sup> אשר יוקנו להם (ככל שיוקנו) מכוח התוכנית החדשה.

(**"התנאי מתלה"**). היה והתנאי המתלה לא יתקיים עד למועד האמור, יהיה כל צד זכאי לדחות את המועד לקיום התנאי המתלה, מעת לעת ועד לתקופה כוללת נוספת של 180 ימים מהמועד לקיום התנאי המתלה כאמור.<sup>7</sup>

בנוסף, יצוין כי למועד הדוח קיימת על המקרקעין הערה בדבר אתר עתיקות מיום 15 בפברואר 2017. בהקשר זה הוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי על המוכרים לטפל בכל הנושאים שיידרשו מול רשות העתיקות בקשר עם מימוש זכויות הבנייה במקרקעין, כאשר הרוכשות יישאו במחצית מהוצאות הטיפול האמור.<sup>8</sup>

כמו-כן, בהתאם להוראות ההסכמים, התחייבו הרוכשות, בין היתר, לפעול על חשבונן לטיפול בזיהומים במקרקעין, ככל שיימצאו.

4. הערכות החברה בדבר היקף המכירות בקשר עם הפרויקטים שיוקמו במתחמים האמורים בסעיפים 1 ו-2 לעיל (ועצם הקמתם) וכן אישור התוכנית החדשה, הוצאת היתרי בנייה, השלמת רכישת המקרקעין וכן מכירת יחידות הדיוור ושטחי המסחר והתעסוקה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על נתונים הקיימים והידועים לחברה במועד זה בקשר עם הפרויקט, על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ביחס לעלויות הבניה ועלויות אחרות הקשורות בפרויקט, על ניתוח מצב השוק, ועל ניסיונה של הנהלת החברה בפרויקטים דומים ותוכניותיה ביחס לפרויקטים הספציפיים נשוא דיווח זה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינויים בתכניות העבודה של החברה ביחס למקרקעין, משינוי במחירי הדירות באזור הפרויקט או בשוק כולו, משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובפרט בשוק הנדל"ן (לרבות שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית במשק, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים) משינויים בעלויות תשומות הבנייה, מהתמשכות הליכי תכנון ואישור, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין, מהערכות לא מדויקות של עלויות הפרויקט, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה (כמפורט בסעיף 23 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021).

#### צ.מ.ח המרמן בע"מ

נחתם על-ידי: דוד אמור, סמנכ"ל הכספים ומזכיר החברה

<sup>7</sup> כן, הרוכשים יהיו רשאים, על-פי שיקול דעתם הבלעדי, להודיע למוכרים, בכתב, על ויתור התנאי המתלה.  
<sup>8</sup> יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח קיימת הסכמה של רשות העתיקות לביצוע עבודות בנייה במתחם, וזאת בכפוף לפיקוחה.