

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה")

26 בינואר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: דוח מיידי – קבלת יתרת השומות והמפרטים הכספיים בפרויקט קרית שחקים

בהמשך לדיווחי החברה¹ אודות פרויקט קרית שחקים (ראו פירוט להלן) מודיעה החברה כי ביום 23 בינואר 2025 קיבלה סיטי טק- הרצליה 1995 בע"מ ("סיטי טק")² מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 800,601-602,400, 901-904 בתוכנית תמ"ל/1082 אשר מהווים את יתרת המגרשים לה זכאית סיטי טק בפטור ממכרז במסגרת הפרויקט (להלן: "המגרשים" ו-"הפרויקט" בהתאמה), הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-349 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליוני ש"ח כולל מע"מ (להלן: "המפרטים הכספיים").

החברה, יחד עם שותפיה בסיטי טק, לומדת את השומות והמפרטים הכספיים ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה, לרבות היערכות להגשת השגות בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל.

תוכנית תמ"ל/1082 אושרה בותמ"ל בחודש ינואר 2020 והיא חלה על שטח של כ-182 דונם בעיר הרצליה בין נתיבי איילון, רחוב הרב קוק ופארק הרצליה. המגרשים הנכללים במסגרת התכנית כוללים 8 מגרשי תעסוקה (כלל מגרשי התעסוקה בפרויקט), בהם שני מגדלים בני 60 קומות, וכן שני מגרשים המיועדים למסחר בלבד, כולם מיועדים להקצאה בפטור ממכרז לסיטי טק. היקף הזכויות לה זכאית סיטי טק על-פי התכנית הינם כדלקמן:

1. מגורים - כ-12,600 מ"ר עילי לבניית 100 דירות;
2. 2,500 מ"ר עילי למסחר;
3. כ-270,000 מ"ר עילי למשרדים (אשר מתוכם ניתן לנצל 35,000 מ"ר לדיון מוגן);
4. זכויות בנייה תת קרקעיות בסך של 90,000 מ"ר.

מדובר בתא שטח ייחודי הנהנה מקרבה למרכז העיר הרצליה, שירותי רכבת וצמידות להרצליה פיתוח ולפארק הרצליה. התוכנית כוללת מרכז תחבורתי משמעותי, אשר יאפשר גישה נוחה למועסקים. כמו כן, תנועת כלי רכב בשטח התוכנית הינה בתת הקרקע בלבד.

בכבוד רב,

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

נחתם ע"י: עוזי לוי, מנכ"ל

עידית עמיר, סמנכ"ל יועצת משפטית ומזכירת החברה

¹ ראו דוח מיידי מיום 28 באוקטובר 2021 (אסמכתא: 2021-01-160779) וכן בטבלת "נכסים עיקריים בתכנון" בדוח הדירקטוריון ובאור 13 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 27 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-032490) וכן דוח מיידי מיום 15 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-624120), המובאים כאן על דרך ההפניה.

² חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי קיבוץ גליל ים ובשיעור של 50% על ידי החברה ורותרם שני יזמות והשקעות בע"מ, בחלקים שווים (כל אחת 25%), באמצעות חברת קרית שחקים בע"מ.