



מגורית ישראל בע"מ ("החברה")

7 במאי 2025

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי היום, 7 במאי 2025, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת 75 דירות מגורים, לרבות חנייות והמחסנים הצמודים להן והחלקים המיוחסים להן ברכוש המשותף, בפרויקט מאוכלס ברמת גן (להלן בהתאמה: "הסכם הרכישה" או "ההסכם", "העסקה" ו-"הנכס" או "הדירות").
להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

1. תיאור תמציתי של הנכס

הנכס הנרכש הינו 75 דירות יוקרה במגדל מגורים ברמת גן (מתוך 148 דירות במגדל) המצוי בגוש 6205 בחלקה 795. סה"כ שטח המכר של הדירות הינו כ-8,700 מ"ר, כ-1,340 מ"ר מרפסות, 116 חניות תת קרקעיות ו-75 מחסנים.

2. התמורה

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין החברה לבין הנושה העיקרי של המוכר) הינה בסך כולל של 311.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת הרכישה")¹. תמורת הרכישה תשולם בהתאם למועדים הבאים:
(1) סך של 3 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם בשיק בנקאי ערוך לפקודת המוכר. השיק הבנקאי הנ"ל יוחזק בידי הנאמנות של עורך הדין של המוכר והוא יועבר לידי המוכר מיד לאחר התקיימות התנאי המתלה האמור בסעיף 4 להלן, ובכפוף לרישום הערת אזהרה על הדירות לטובת החברה.
(2) יתרת תמורת הרכישה בסך של 308.5 מיליון ש"ח, תשולם בתוך 45 יום מיום התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו בסעיף 4 להלן), בכפוף לרישום הערת האזהרה כאמור וכנגד מסירת החזקה המשפטית בנכס לחברה.

3. השכרת הדירות

על פי מצגי המוכר במסגרת ההסכם, נכון למועד זה, הדירות הנ"ל מושכרות, מזה תקופה בת כשנתיים, לתקופות קצרות בנות כשנה עם תקופות אופציה נוספות, בתמורה לדמי שכירות שנתיים כוללים של כ-7.7 מיליון ש"ח אשר נקבעו על בסיס דמי השכירות המירביים על פי תנאי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד") (להערכת החברה דמי שכירות אלו נמוכים מתנאי השוק). לעניין זה יצוין כי, במסגרת העסקה התחייבה החברה, בין היתר, לקבל בהמחאה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר בהתאם לחוזי השכירות הקיימים ביחס לדירות.

4. תנאי מתלה

תוקפו של הסכם הרכישה מותנה בקבלת אישור בכתב מאת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "הרשות להשקעות") למכירת כל הדירות לחברה (להלן: "התנאי המתלה"). אם התנאי המתלה לא יתקיים בתוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם, יהיה רשאי כל צד להודיע למשנהו על ביטול ההסכם, כאשר לכל צד זכות להאריך את התקופה האמורה ב-30 יום נוספים.
יצוין כי, במסגרת הסכם הרכישה הצהיר המוכר כי בהתאם לייעוץ משפטי שקיבל, העסקה פטורה מתשלום מע"מ עסקאות בגין תמורת הרכישה ולעניין זה הוסכם כי אם למרות האמור לעיל, תתקבל אצל המוכר, עד לא יאוחר ממועד

¹ בנוסף, תישא החברה בהוצאות עסקה בהיקף אשר אינו מהותי לעסקה ולחברה.

התקיימות התנאי המתלה, דרישה לתשלום מע"מ עסקאות בגין תמורת הרכישה, אזי המוכר יהיה זכאי להודיע לחברה על ביטולו של ההסכם.

5. אופן מימון הרכישה

בכוונת החברה לפעול למימון רכישת הנכס באמצעות גיוס חוב חיצוני מגופים מממנים כגון מחזיקי אגרות חוב.

6. מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לבעלי הנכס והמגבילים את יכולת השימוש בו

על פי הצהרות המוכר בהסכם, המוכר קיבל "כתב אישור לבניין להשכרה למגורים" (להלן: "האישור") מאת הרשות להשקעות, על פיו אושרה, ביחס לנכס, תכנית לפי חוק העידוד להקמתו של בניין להשכרה למגורים שיהיה ל"נכס מאושר" כאמור בפרק שביעי 1 לחוק העידוד, והכל ובהתאם ובכפוף לאמור באישור.

בהתאם לכך, התחייבה החברה במסגרת הסכם הרכישה: (1) להשכיר את הדירות למשך התקופות הקבועות בחוק העידוד, לרבות בדמי השכירות המקסימליים המותרים על פי הקבוע בחוק העידוד ולמשך התקופות הנדרשות על פי חוק העידוד והאישור; נכון למועד דוח מידי זה, יתרת התקופה הנ"ל הינה בת כשלוש שנים. (2) לספק כל דו"ח, מסמך או אישור הדרוש למוכר במועדים הנדרשים בחוק העידוד, וכן לאפשר למוכר אפשרות צפייה בנתונים התפעוליים של השכרות הדירות לפי דרישתו. (3) לא לבצע כל פעולה אחרת בקשר עם הדירות שתגרום למוכר שלא לעמוד בתנאי האישור.

למען הסר ספק מובהר כי ההתחייבויות הנ"ל הינן התחייבויות חוזיות של החברה אשר מחייבות אותה אך אינן חלות על הנכס (בשונה ממקרים בהם קיימת מגבלה קניינית או תכנונית על הנכס).

7. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה (בשיעור של 0.5%).

8. תוכניות החברה לגבי הנכס

לאחר מסירת הדירות לחברה, בכוונת החברה להמשיך להשכירן על פי תנאי חוק העידוד למשך יתרת התקופה האמורה בסעיף 16(1) לעיל ולאחר מכן להשכירן בשוק החופשי. להערכת החברה, לא צפויות להיות השקעות מהותיות בדירות לאחר קבלת הדירות, בהתאם להסכם הרכישה.

9. הערכת שווי (שומה)

נכון למועד זה קיבלה החברה שומת מקרקעין מקיפה אודות הנכס, משמאי בלתי תלוי (להלן: "השמאי"), שעל פיה נאמד שווי של הנכס, ללא מגבלת סחירות ושכירות, בסך של כ-403.8 מיליון ש"ח (להלן: "אומדן השווי").²

לעניין זה יצויין כי בידי החברה והשמאי הנ"ל נמסרה שמאות מחודש מרץ 2025, אשר נערכה על ידי שמאי אחר, עבור גוף מממן של המוכר (בנק בישראל), שעל פיה שווי הנכס נאמד בכ-5.75% מעל לאומדן השווי הנ"ל.³

לאור האמור לעיל, בכפוף להשלמת העסקה, בכוונת החברה לבחון, יחד עם רואי החשבון המבקרים של החברה, את הצגת השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בסמוך למועד קבלתו על ידי החברה, על בסיס אומדן השווי הנ"ל, באופן שיזקף בספרי החברה רווח של כ-90 מיליון ש"ח כתוצאה מהשלמת העסקה.⁴

יצוין כי רכישת הנכס לא תשפיע על עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כ"ק"רן להשקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בכבוד רב,

מגורית ישראל בע"מ

נחתם על ידי:

ארז רוזנבך, יו"ר הדירקטוריון

מואז מרציאנו, סמנכ"ל הכספים

² בניכוי מגבלת השכירות והסחירות האמורות בסעיף 16(1) נאמד שווי של הנכס בכ-377.6 מיליון ש"ח (להלן: "אומדן השווי בניכוי המגבלות").

³ בניכוי מגבלת השכירות והסחירות האמורות בסעיף 16(1) נאמד שווי של הנכס בכ-2.4% מעל "אומדן השווי בניכוי המגבלות", האמור לעיל.

⁴ סכום זה חושב לפי אומדן השווי בניכוי תמורת הרכישה ובניכוי עלויות העסקה.