

21 בדצמבר 2020

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 אתמול, 21 בדצמבר 2020, התקשרה החברה עם מגורית ישראל בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הקונה"), בהסכם לפיו מכרה החברה לקונה בניין מגורים שלם בן 56 דירות בשלב בניה מתקדם באשקלון (להלן: "הדירות" ו-"הסכם המכר" או "העסקה", בהתאמה), אשר לו מוקנות הטבות מס בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, כמפורט להלן. במקביל להתקשרות בהסכם המכר התקשרה החברה עם הקונה, שהינה חברה ציבורית, בהסכם להקצאת 2,660,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של הקונה לחברה לפי מחיר מניה מוסכם של 7.5 ש"ח למניה רגילה, ובסך הכל כ-20 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם ההקצאה"). על פי הסכם המכר, התמורה בגין הדירות (אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים) הינה בסך של כ-90.75 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) תשולם, בכפוף לקיום התנאי המתלה, כהגדרתו להלן, בהתאם למועדים הבאים:

- א. סך של כ-45.4 מיליון ש"ח ישולם בד בבד עם התשלום בעבור תמורת הקצאת המניות בהתאם להסכם ההקצאה במועד התקיימות התנאי המתלה כהגדרתו להלן.
- ב. סך של כ-36.3 מיליון ש"ח ישולם עד ולא יאוחר מאשר 135 ימים ממועד חתימת הסכם המכר.
- ג. סך של כ-9.1 מיליון ש"ח ישולם כנגד קבלת הודעה על מסירת החזקה בדירות, וכתנאי למסירת החזקה בדירות.

החברה קיבלה מרשות ההשקעות במשרד הכלכלה והתעשייה כתב אישור (להלן: "כתב האישור"), לשני בניינים שהיא מקימה בפרויקט הכולל 112 דירות (מתוכן 56 דירות הן נשוא הסכם המכר), כאשר מחצית מהדירות מיועדות להשכרה ומחצית למכירה בשוק החופשי, הכל כאמור בפרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד השקעות הון"). על פי כתב האישור, בכפוף להשכרת הדירות לתקופה של 5 שנים, מתוך 7 שנים (להלן: "תקופת השכירות"), תהא החברה זכאית להטבות מס שונות. בנוסף, קיבלה החברה מרשות ההשקעות אישור נוסף לפיו מכירת הדירות הנ"ל לקונה, אשר מיועדות להשכרה, תקנה לחברה את הטבות המס כמפורט בכתב האישור.

לאור האמור, התחייבה הקונה, שהינה קרן ריט, לפעול להשכרת כל הדירות שהיא תרכוש



מהחברה בהתאם לתקופת השכירות הנדרשת, ונאסרה עליה העברת זכויות בדירות לצדדי ג' בהתאם ובאופן הקבוע בכתב האישור.

תנאי מתלה :

תנאי מתלה לתוקפו של הסכם המכר והסכם ההקצאה הינו קבלת אישור הבורסה להקצאת המניות נשוא הסכם ההקצאה, תוך 14 יום ממועד חתימת ההסכמים.

בגין הסכם המכר צפוי לנבוע לחברה רווח לפני מס בסך המוערך, בשלב זה, בסך של כ- 26 מיליון ש"ח. הרווח כאמור יוכר בהתאם לשיעור התקדמות הבניה של הפרויקט. בנוסף, לחברה צפויות לנבוע הטבות מס בגין שני הבניינים, בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

בגין הסכם הקצאת המניות צפויה החברה לזקוף הפסד, לאחר מס, בסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח.

יודגש כי הערכות החברה באשר לסכום הרווח הינן מידע צופה פני עתיד, הואיל והפרויקט עדיין בבנייה וטרם נמסרה החזקה בדירות.

בכבוד רב

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
ע"י נורית טואיטו, משנה למנכ"ל