



י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

(להלן: "החברה")

24 ביולי 2024

הבורסה לני"ע בתל-אביב בע"מ
רח' אחוזת בית 2
תל-אביב 6525216

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים 95464

א.ג.ג,

הנדון: דוח מיידי בדבר רכישת זכות במקרקעין בשדה דב- מתחם אשכול תל אביב

ביום 24 ביולי 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, עם חברה מקבוצת חנן מור (להלן: "המוכרת") בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 107 לפי תמ"ל 3001, המצויים בשכונת אשכול במתחם שדה דב כשהן נקיות וחופשיות (להלן: "המקרקעין"). בהתאם להוראות התוכנית החלה על המקרקעין ניתן לבנות על המקרקעין 458 יחידות דיור למגורים בבניה מרקמית ובמגדל, בתוספת שטחי מלונאות בהיקף של כ-70 חדרי מלון, בשטח של כ-2,500 מ"ר ברוטו ושטחי מסחר בשטח של כ-1,500 מ"ר ברוטו.

התמורה בגין עסקת רכישת הזכויות במקרקעין הינה בסך כולל של 1.1 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר 50 מיליון ש"ח הופקדו במעמד החתימה בנאמנות בידי מנהל ההסדר, 500 מיליון ש"ח ישולמו תוך 75 יום מהתקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן), והיתרה בסך של 550 מיליון ש"ח תשולם תוך 30 יום מהתשלום השני, והכל בהתאם למנגנונים ולתנאים הקבועים בהסכם המכר. סכום התמורה כולל הוצאות פיתוח ששולמו בעבר ע"י המוכרת. הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה של אישור בית משפט במסגרת תיק הסדר החוב של המוכרת (להלן: "התנאי המתלה"), וכן בתנאים נוספים הקשורים להסכמות מול הגופים המממנים לטובתם רשום שעבוד על המקרקעין. במידה והתנאי המתלה לא יתקיים עד ליום 1 באוקטובר 2024 רשאים הצדדים לבטל את ההסכם תוך ויתור על טענות באופן הדדי.

החברה מתכוונת לממן את רכישת המקרקעין חלק מהון עצמי וחלק באמצעות קבלת אשראי מגוף מממן.

בכוונת החברה, לאחר השלמת רכישת המקרקעין, לפעול לקבלת היתר בניה ולהקים את הפרויקט על המקרקעין. אומדן ההשקעות הצפויות בקשר למקרקעין לאחר רכישתם הינו בסך של כ-1.04 מיליארד ש"ח (לא כולל הוצאות מימון).

יובהר, כי אומדן ההשקעות במקרקעין הינו הערכה ראשונית בלבד לאור השלב הראשוני בו מצוי הפרויקט והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין כל ודאות כי לא יחולו בו שינויים משמעותיים. עוד מובהר כי התממשותו של הפרויקט תלויה, בין היתר, בצדדים שלישיים ובגורמים שאינם בשליטתה של החברה, ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל בדו"ח מיידי זה יתממש באופן המתואר בו ובפרט אין וודאות כי יתקיימו כל התנאים המתלים ויתקבלו כל האישורים הנדרשים להשלמת העסקה.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ע"י נורית טואיטו, משנה למנכ"ל