

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

("החברה")

מהות האירוע: רכישת זכויות במקרקעין בגני תקווה

בהמשך לדוח המידי של החברה מיום 23.11.2014 (מס' אסמכתא: 200598-01-2014), החברה מעדכנת, כי ביום 29.12.2014 התקשרה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין (להלן: "**ההסכם**") בגני תקווה (להלן: "**המקרקעין**") מאת בעל זכויות במקרקעין אשר הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**המוכר**"), כמפורט להלן:

1. המוכר מכר לחברה את מרבית זכויות הבעלות הרשומות על שמו במקרקעין וכן את מרבית הזכויות וההתחייבויות שלו הנובעות מבעלות כאמור על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ובכלל זה זכויות לבניית 96 יחידות דיור בבניין אחד וזכויות לבניית כ- 27.6 יחידות דיור ממוצעות בבניין אחר במגרש סמוך (ביחד, להלן: "**זכויות הבניה**"), כל זכויות המוכר מכח מקדמות היטלי פיתוח ותשלומי היטלי השבחה ששילם בגין המקרקעין וזכויות הבניה וכן, כל הזכויות וההתחייבויות של המוכר מכוח הסכמים עם המתכננים והיועצים בקשר עם המקרקעין וזכויות הבניה.

בתמורה, שילמה החברה למוכר סך של 90.846 מליון ש"ח (בצירוף מע"מ כדין) (להלן: "**התמורה**") וזאת ממקורותיה העצמיים וכן מהלוואה מתאגיד בנקאי (להלן: "**הבנק**"). התמורה שולמה בתשלום אחד שבוצע ביום 29.12.2014 (להלן: "**מועד הסגירה**"), כנגד רישום משכנתא על זכויות הבעלות של המוכר במקרקעין, לטובת הבנק. סך של כ- 30 מליון ש"ח מתוך התמורה יופקד בפקדון בפיקדונות נאמנות להבטחת חלק מהתחייבויותיו של המוכר כלפי החברה, כדוגמת המצאת אישור מס שבח, אישור מועצה מקומית וועדה מקומית לתכנון ובניה להעברה על שם החברה וכן רישום זכויות הבעלות בחלקה הנ"ל במושע על שם החברה;

בנוסף, החברה השיבה למוכר, במועד הסגירה, סך של 7.3 מליון ש"ח על חשבון מקדמות היטלי הפיתוח ששולמו על-ידי המוכר בקשר עם המקרקעין וזכויות הבניה, בצירוף מע"מ כדין, וכן בצירוף הפרשי הצמדה למדד. כן סוכם כי תיעשה התחשבנות סופית בין המוכר לבין החברה בהתאם לסכומים שהמוכר יזכה בהם בפועל בגין אותן מקדמות ביחס למקרקעין וזכויות הבניה, על-ידי המועצה במסגרת היתרי הבניה. כמו כן, בתוך 14 יום ממועד הסגירה תשיב החברה למוכר את מלוא הוצאות התכנון ששולמו על-ידו עד מועד הסגירה בקשר עם המקרקעין וזכויות הבניה בסך המוערך בכ- 610 אלפי ש"ח.

2. בד בבד עם חתימת ההסכם, לצורך הוצאתו אל הפועל של פרויקט בניה על המקרקעין (להלן: "**הפרויקט**"), התקשרו ביניהם, המוכר, חברת האם של המוכר (להלן: "**חברת האם של המוכר**") אשר מחזיק בזכויות נוספות במקרקעין והחברה, בהסכם שיתוף המסדיר את

היבטי השיתוף השונים הדרושים להקמת חלקים משותפים בפרויקט (להלן: "הסכם השיתוף"). בנוסף, על פי הסכם השיתוף ערבה חברת האם של המוכר לקיום התחייבויות המוכר כלפי החברה וכן לתשלום חלקם היחסי של בעלי הזכויות האחרים במקרקעין בקשר עם עלויות ביצוע חלק מהמבנים שיוקמו על המקרקעין ורישומם.

3. המוכר התחייב להגיש בקשות להוצאת היתרי בניה ולקבלת החלטות של וועדת התכנון והבניה המקומית, במועדים הקבועים בהסכם, זאת במהלך שנת 2015.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל