

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

("החברה")

מהות האירוע: הסכם לרכישת מקרקעין במתחם סומייל

בהמשך לאמור בסעיף 2.6 לחלק עדכון לתיאור עסקי החברה, אשר נכלל בדוח הביניים של החברה ליום 30.9.2014, שפורסם ביום 10.11.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-191262), לדוח המיידני מיום 29.12.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-232533) ולדוח המיידני מיום 27.1.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-019537) (ביחד, להלן: "הדיווחים"), החברה מעדכנת כי ביום 3.2.2015 התקשרה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין (להלן: "ההסכם") המהווים 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213 (להלן: "המקרקעין"), אשר הינם חלק ממתחם סומייל בתל אביב (להלן: "מתחם סומייל") מאת בעל זכויות במקרקעין אשר הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר"), כמפורט להלן:

1. המוכר מוכר לחברה את מלוא זכויות הבעלות הרשומות על שמו במקרקעין, כשהן נקיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או שיעבוד ו/או זכויות צד שלישי אחרות למעט זכויותיו של שוכר על חלק מהמקרקעין על פי הסכם השכירות לטובת הפעלת חניון (להלן: "השוכר" ו- "הסכם השכירות", בהתאמה), כמפורט להלן, וכן חובות לעירייה ו/או לוועדה המקומית לרבות בגין היטל השבחה על המקרקעין, אשר החברה התחייבה לשאת בהם. לענין זה הוסכם, כי המוכר אינו אחראי לטיפול בפולשים במקרקעין, ככל שישנם ו/או יהיו במועד העברת החזקה כאמור בסעיף 4 להלן.

2. התב"ע החלה על המקרקעין, מקנה זכויות להקמתן של 80.5 יחידות דיור ושטחים מסחריים בשטח של כ- 1,530 מ"ר בחלקו הדרומי של מתחם סומייל וכן כ- 12 יחידות דיור בחלקו הצפוני של מתחם סומייל.

3. בתמורה למקרקעין, החברה התחייבה לשלם למוכר סך של 140.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2014, כמפורט להלן:

3.1. במועד החתימה על ההסכם, סך של 14.2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד למדד המחירים לצרכן;

3.2. עד ליום 19.3.2015, תשלם החברה סך של 17.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד למדד המחירים לצרכן;

3.3. עד ליום 2.8.2016, תשלם החברה סך של 108.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד למדד המחירים לצרכן. סכום זה יישא ריבית שנתית בשיעור של 4% לשנה, אשר תסתכם בכ- 6.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "הסכם").

"יתרת התמורה"; על אף האמור לעיל, החברה רשאית להקדים את תשלום יתרת התמורה, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם.

החברה שילמה את התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1 לעיל ממקורותיה העצמיים. יתרת התמורה תשולם על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי, לרבות כנגד רישום משכנתא.

התמורה תשולם על ידי החברה למוכר או לנאמן, אשר יעביר את התמורה כולה או חלקה למוכר, בכפוף להצגת המסמכים והאישורים כפי שנקבע במסגרת ההסכם, וכמקובל בעסקאות לרכישת מקרקעין.

4. החזקה במקרקעין תעבור לידי החברה לאחר תשלום יתרת התמורה. אולם, החברה תהא רשאית לקדם על המקרקעין את תכנונו של פרויקט למגורים (להלן: "הליכי התכנון"), והמוכר ייתן את הסכמתו, ככל שתידרש במסגרת קידום הליכי התכנון, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.

5. במועד תשלום יתרת התמורה, ימחה המוכר לחברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו כלפי השוכר, ככל שהסכם השכירות עימו יעמוד בתוקפו. למועד הדוח, הסכם השכירות הינו עד ליום 9.11.2015.

6. למעט כאמור בסעיף 1 לעיל, כל צד יישא בתשלומי המסים החלים עליו.

7. להשלמת התמונה יצוין, כי למועד הדוח מחזיקה החברה בחברות מוחזקות ידיה, להן זכויות במתחם סומייל, והיא פועלת לקידומו של פרויקט מגורים ומסחר, מכוחו של הסכם ניהול בינה לבין חברות שונות במתחם סומייל (אשר בחלקן החברה מחזיקה אף היא כאמור). לפרטים נוספים ראו ביאור 10ג' לדוח הכספי ליום 31.12.2013, אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2013 של החברה, אשר פורסם ביום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013647). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נחתם על ידי: אורן הוד, מנכ"ל