

## אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (החברה)

25 בדצמבר 2024

לכבוד רשות ניירות ערך  
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

### הנדון: דיווח מיידי – התקשרות בהסכמים למכירת שלושה נכסים מניבים

החברה מתכבדת לדווח, כי ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה אזורים בניין (1965) בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברת הבת") בהסכמי מכר עם תאגידי שונים שאינם קשורים לחברה ("הרוכש") למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים ("הנכסים" או "הממכר"), וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ<sup>1</sup> ("התמורה", "הסכמי המכר" או "העסקאות", לפי העניין), בתנאים העיקריים המפורטים להלן.

1. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר ("מתחם הבלוק"); (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר ("מתחם הכוכב"); ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר ("מתחם הנרקיס")<sup>2</sup>.

2. הרוכש ירכוש את כל זכויות חברת הבת בממכר (לא כולל זכויות בניה נוספות הקיימות על פי תכניות מאושרות, וביחס למתחם הבלוק אף לא כולל זכויות בניה עתידיות), נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או התחייבות, למעט הסכמי השכירות, הסכמים נוספים בהם התקשרה החברה בקשר עם הממכר, זיקות הנאה והערות נוספות המופיעות בנסח הרישום. בנוסף, חברת הבת התחייבה להשלים את רישום הבית המשותף במתחם הכוכב בתוך 14 חודשים ובמתחם הנרקיס בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכמי המכר בגין נכסים אלו.

3. התמורה בגין כל אחד מהנכסים תופקד בנאמנות עד ליום 31 בדצמבר 2024, כאשר עיכוב בהפקדת התמורה בנאמנות אשר אינו עולה על 14 ימים לא ייחשב כהפרת הסכם המכר ("מועד תשלום התמורה"). התמורה תועבר לחברת הבת (למעט פיקדונות שייוותרו בנאמנות להבטחת המצאת אישורים ו/או ביצוע רישומים ו/או תיקון ליקויים, הכל כמפורט בהסכמי המכר) כנגד קבלת אישור

<sup>1</sup> במקרה שבו חברת הבת תשכיר את אחת מהיחידות במתחם הנרקיס בתקופה של 5 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, בתנאים כמפורט בהסכם המכר, סכום התמורה עשוי לגדול בסך הנאמד על ידי החברה בטווח של 1-3 מיליון ש"ח.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים אודות הנכסים ראו עמ' 11 בדוח הדירקטוריון לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הנכלל כפרק ב' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 26 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-031611) ועמ' 26 בדיווח מיידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-621091).

הגשת שעבוד לרישום ברשם החברות לטובת הרוכש, וכן רישום הערת אזהרה ומשכנתה לטובת הרוכש (משכנתה כאמור תוחלף במתחם הכוכב ובמתחם הנרקיס בהערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה ככל שלשכת רישום המקרקעין תדחה את הבקשה לרישום משכנתה) או בחלוף 14 ימי עסקים ממועד הפקדת התמורה בעבור אותו נכס בנאמנות, לפי המוקדם<sup>3</sup>. בכפוף להפקדת התמורה בנאמנות, התחייבו הצדדים לספק מסמכים ואישורים כמקובל בעסקאות מסוג זה לצורך ביצוע רישום הזכויות לטובת הרוכש.

4. כניסתו לתוקף של כל אחד מהסכמי המכר מותנית בתשלום התמורה על-פי הסכמי המכר האחרים במועדים שנקבעו לכך בהסכמי המכר (כמפורט בסעיף 3 לעיל).

5. במועד תשלום התמורה במלואה ביחס לכל נכס, תימסר לרוכש החזקה בנכס ויוסבו לרוכש הזכויות וההתחייבויות בנכס, לרבות כלפי השוכרים בנכס ("מועד מסירת החזקה")<sup>4</sup>. עד למועד מסירת החזקה, מלוא הזכויות וההתחייבויות בגין הנכסים יותרו בידי חברת הבת.

6. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על שיעור היוון של 6.5%-6.6%<sup>5</sup>. בעקבות מכירת הזכויות בנכסים כאמור, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (לפני מס). יצוין כי למועד דוח מיידי זה, לחברה אין הלוואות המובטחות בנכסים כך שהמזומן נטו (לאחר מס) שצפוי לנבוע לחברה ולשמש לפעילותה השוטפת מסתכם בכ- 190 מיליון ש"ח.

**יובהר כי למועד דוח זה טרם הופקדה התמורה בנאמנות בהתאם להוראות הסכמי המכר. עוד יובהר, כי הערכות החברה בדבר השפעת העסקאות על תוצאותיה הכספיות של החברה והרווח הצפוי לחברה, כמפורט לעיל, אינן סקורות או מבוקרות, וכוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.**

בכבוד רב,

**אזורים חברה להשקעות בפתוח**

**ובבנין בע"מ**

**באמצעות: רון אבידן, מנכ"ל החברה**

**לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים**

<sup>3</sup> במקרה של מניעה לרישום הערת האזהרה והמשכנתא (או הערת אזהרה חלף המשכנתא, לפי העניין) לטובת הרוכש כאמור מסיבות שאינן תלויות ברוכש, תיוותר התמורה בגין הנכס הרלבנטי בנאמנות עד לביצוע הרישום או חלוף 14 ימי עסקים מיום הסרת המניעה כאמור, לפי המוקדם.

<sup>4</sup> ככל שלא ניתן להסב לרוכש את הערבויות הרלבנטיות שניתנו כאמור על-ידי קבלן הפרויקט, תעמיד חברת הבת ערבות מטעמה בסכום דומה לטובת הרוכש.

<sup>5</sup> מתחם הבלוק ומתחם הכוכב לפי 6.5% ומתחם הנרקיס לפי 6.6%.