

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: מנורה מבטחים החזקות בע"מ - דיווח מיידי

בהמשך לדיווח מיידי מיום 3 בינואר 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-001053) ("הדיווח הראשון"), בדבר מו"מ המתנהל למכירת 50% מנכס אשר בבעלות מנורה מבטחים החזקות בע"מ ("החברה") מתכבדת החברה למסור דיווח מיידי כדלקמן:

1. ביום 5 ביוני 2018 ("מועד החתימה") התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הקונה") למכירת 50% מהזכויות הבלתי מסוימות ("הממכר") במגרש הממוקם בפינת הרחובות יהודה הלוי, בצלאל יפה ושדרות רוטשילד בתל-אביב, בשטח של כ- 2.2 דונם (חלקות 29, 30 ו-144 בגוש שומה 6939) ("העסקה", "ההסכם" ו-"המגרש").
 2. התמורה בגין הממכר הינה 101 מיליון ש"ח ("התמורה") בתוספת מע"מ, שתשולם כדלקמן:
 - 2.1. בסמוך למועד החתימה על ההסכם, הקונה יעביר לחברה את התשלום הראשון בסך של 18.5 מיליון ש"ח;
 - 2.2. לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד החתימה, ישלם הקונה לחברה את התשלום השני בסך של 17.5 מיליון ש"ח;
 - 2.3. לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד החתימה, ישלם הקונה לחברה את התשלום השלישי בסך של 15 מיליון ש"ח;
 - 2.4. יתרת התמורה (בסך של 50 מיליון ש"ח), תשולם כנגד מסירת החזקה בממכר, לא יאוחר מ- 48 חודשים ממועד החתימה.
 - לכל התשלומים הנזכרים לעיל יצורף מע"מ כדין.
 - כל התשלומים יישאו ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 4%.
 - התמורה נקבעה על ידי הצדדים במשא ומתן.
 3. הקונה יישא בתשלום מלוא סך היטל ההשבחה שיחול בגין מכירת הממכר.
 4. הצדדים יפעלו לקידומה ואישורה של תב"ע להקמת פרויקט משותף על המגרש ("הפרויקט") בגינו יישאו הצדדים בעלויות כפי חלקם במגרש.
- הערכות וכוונות הצדדים בעניין המגרש הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, המבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, בשל גורמים רגולטורים, שינוי בעמדות של רשויות שלטוניות, שינויים במשק בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט ו/או מידע חדש שיתקבל אצל החברה.

5. אופציות הדדיות:

5.1. במשך תקופה בת 48 חודשים החל ממועד חתימת ההסכם ובכפוף לקבלת הסכמתה של החברה מראש ובכתב על פי שיקול דעתה, תהא לקונה אופציה לרכוש את יתרת זכויות החברה במגרש, כנגד תשלום של 100 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ("תשלום האופציה"), ובתוספות כלהלן: (א) כל תשלום ששולם בפועל על ידי החברה בקשר למגרש; (ב) תוספת של 30% שתחול על תשלום האופציה ועל סך כל התשלומים הנזכרים בס"ק (א) לעיל; ו- (ג) ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 4% בגין כל הסכומים הנזכרים בסעיף זה ובתוספת מע"מ כדין.

5.2. במשך 12 חודשים לאחר המוקדם מבין: (א) חלוף 48 חודשים ממועד החתימה; או (ב) מועד קבלת היתר בנייה לפרויקט, תהא לחברה הזכות לחייב את הקונה לרכוש ממנה את יתרת זכויותיה במגרש, כנגד תשלום תמורה בסך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובתוספות כלהלן: (א) כל תשלום ששולם על ידי החברה בקשר למגרש; ו- (ב) ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 4% בגין כל הסכומים הנזכרים בסעיף זה, ובתוספת מע"מ כדין.

6. הצדדים חתמו על הסכם עסקה משותפת להסדרת זכויותיהם בפרויקט.

7. בהמשך לסעיף 3 בדיווח הראשון, מציינת החברה כי במסגרת הדוח הכספי לשנת 2017 הכירה החברה ברווח (לפני מס) בסך של 33 מיליון ש"ח כתוצאה מהערכת שווי עדכנית. לאור מועד מסירת החזקה בממכר עם תשלום יתרת התמורה, כאמור בסעיף 2.4 לעיל, לא ניתן במועד זה להכיר ברווח מממוש הממכר.

8. החברה תישא בחיוב מס שבח שינבע מהעסקה, ככל שיידרש על פי דין.

בכבוד רב,

מנורה מבטחים החזקות בע"מ