

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

14 ביוני 2020

הנדון : דיווח מיידי

בהמשך למידע קודם שנמסר על ידי החברה אודות מחלוקות שהתעוררו עם חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל (להלן: "קבוצת הרכישה" "חברי הקבוצה", לפי העניין)¹, החברה מודיעה בזאת כדלקמן:

ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, במזכר הבנות מחייב ומותנה לו צורף הסכם מפורט כנספח (להלן ביחד: "מזכר ההבנות") עם חברי נציגות קבוצת הרכישה, אשר בהתאם להוראותיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן, יובא לאישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מתווה, לפיו ימנו חברי הקבוצה הקיימים מכאן ואילך את החברה לנהל את הפרויקט עד סופו וליתן להם שירותי בניה להשלמת הפרויקט². בהתאם לכך, ניהול הפרויקט והאחריות בגינו יהיו של החברה בלבד, ללא כל התערבות מצד חברי הקבוצה, החברה היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

כניסתו לתוקף של המתווה כפופה לתנאים המצטברים הבאים: (1) אישור המתווה על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה ברוב של 75% (לא כולל זכויות ההצבעה של החברה), (2) אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש, וזאת עד לתום חודש יוני 2020, (3) הגעת החברה להסכמות עם התאגיד הבנקאי המלווה כעת את הפרויקט (להלן: "הבנק") בקשר עם שינוי המתווה, וזאת עד לסוף חודש אוגוסט 2020; (4) קבלת החלטת ועדה בתנאים להוצאת היתר בניה עד ליום 15 באוגוסט 2020, וקבלת היתר בניה לפרויקט (אשר יכלול את זכויות הבנייה הנוספות אותן ביקשה החברה, אך לא יכלול מבנה ציבור), בתוך 10 חודשים ממועד חתימת מזכר ההבנות.

ככל ויתקיימו התנאים המתלים האמורים, השלמת הפרויקט על ידי החברה תבוצע כמפורט להלן: (א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי החברה, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה; (ב) תהליך היתר הבנייה יימשך בהתאם לבקשה להיתר הנוכחית שהוגשה על ידי הקבוצה. (ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחברה בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה, כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם החברה, כשהיא צמודה למדד. הסכום האמור ישולם לחברה בשני תשלומים, הראשון בתוך 33 חודשים ממועד מזכר ההבנות והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל כל חבר קבוצה, בין היתר, ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו לחברה על ידי חברי הקבוצה) (ד) מסירת הדירות תבוצע על ידי הקבלן שבחרה הקבוצה, לא יאוחר מחלוף 52 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט (בתוספת חודשי איחור שהוסכמו), ואולם איחור הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים. לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

במקרה של ביטול מזכר ההבנות כדין, החברה לא תפיק את היתר הבניה ללא הסכמת הנציגות או קבלת החלטה שיפוטית המאפשרת הפקת היתר הבניה ועניין זה נקבע כהפרה יסודית של ההסכם המחייב פיצוי מוסכם. מנגד, הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק (א) לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את החברה לפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה בנושא.

¹ לעניין זה ראה סעיף 6.7.2.4.1.1. לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2019, אשר פורסם ביום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-022072); דו"ח מיידי מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-029110); וסעיף 9.3 (ב) לתשקיף המודף של החברה, אשר פורסם ביום 27 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-047479).

² ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה.

ההסכם כולל סעיפים מקובלים בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מסדיר כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שלעיל, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי המוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור. יודגש כי המידע האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר התממשותו כפופה לכך שעלויות הפרויקט (כולל העלויות שישותו על החברה כתוצאה משינוי המתווה ובראשן עלויות המימון בהן תידרש לשאת החברה) ומחירי המכירה של יתרת היחידות שנתרו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית) יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה.

בכבוד רב,

קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ
ע"י מר ארתור לשינסקי, סמנכ"ל הכספים של החברה