

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
(**"החברה"**)

31 בדצמבר 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי – זכיה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה לבניית 126 יחידות דיור במתחם ביעוד בניה רוויה למגורים ביבנה מזרח

1. החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 בדצמבר 2024 נודע לחברה כי חברת רם אדרת יזום ובינוי בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 90% על-ידי החברה ("רם אדרת יזום")¹, זכתה במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) של מקרקעין, ביעוד בניה רוויה למגורים בעיר יבנה, במצבן As Is, מידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בקשר למתחם עליו ניתן להקים כ – 126 יחידות דיור ("המכרז" ו – "המתחם" ו – "הפרויקט", לפי העניין), בתמורה כוללת בסך של כ – 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה") ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ – 28.6 מיליון ש"ח ("הוצאות הפיתוח").
2. המתחם כולל את מגרש 158 גוש 3534 חלקה 58, הידוע כ"מתחם א"י" במסגרת מכרז מר/96/2024 אשר פורסם על-ידי רמ"י, בפרויקט מזרח-שורק במזרח יבנה. המתחם הינו בשטח של 5,213 מ"ר ועליו ניתן לבנות 126 יחידות דיור (101 יחידות דיור במסלול "מחיר מטר" ו-25 יחידות דיור שוק חופשי).
3. ההתקשרות בחוזה החכירה ביחס למתחם הינה לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות), והוא ייחתם בין רמ"י לבין רם אדרת יזום בכפוף לעמידה בתנאים אשר יתקיימו תוך 90 ימים ממועד הזכייה, אשר עיקרם תשלום מלוא התמורה והוצאות הפיתוח, מסירת חוזה בנייה והסכם פיתוח תשתיות חתום על-ידי רם אדרת יזום וכן הסדרת כל ההתחייבויות מכוח חוברת המכרז, לרבות הפקדת ערבות ביצוע בסך של כ – 1 מיליון ש"ח וערבות נזקים בסך של כ – 770 אלפי ש"ח מול העירייה.
4. התמורה תשולם באופן שסך השווה לכ – 6.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם בדרך של חילוט הערבות שהועמדה כחלק מתנאי המכרז אשר מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה, ויתרת התמורה בסך של כ – 13.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות הפיתוח תשולם תוך 90 יום ממועד הזכייה כנגד חתימת רמ"י על חוזה חכירה. בהתאם לתנאי המכרז, מסירת החזקה במתחם תתבצע בתוך 18 חודשים ממועד הזכייה, בכפוף לתנאים שנקבעו במכרז ("מועד מסירת הקרקע").

¹ לפרטים נוספים אודות רם אדרת יזום, ראו סעיף 7.1.15 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2024 (אסמכתא: 025933-01-2024). יצוין כי ככוונת בעלי המניות ברם אדרת יזום לתקן את הסכם שיתוף הפעולה ביניהם, באופן שהחלטות ברם אדרת יזום תתקבלנה על-ידי החברה, למעט החלטות מסוימות בנושאים מהותיים אשר תתקבלנה פה אחד בהסכמת הצדדים.

5. בכוונת החברה לממן את חלקה בפרויקט בשיעור של 90% (בעקיפין) מתוך יתרת התמורה והוצאות הפיתוח ממקורותיה העצמיים ו/או מממון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס חוב.
 6. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של 43 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד מסירת הקרקע.
 7. בכוונת רם אדרת יזום לקדם את קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת המתחם בהתאם לתכנית בנין עיר החלה על המקרקעין. נכון למועד דוח זה, רם אדרת יזום טרם קיבלה את האישורים וההיתרים הדרושים לה לבניית המתחם.
- יודגש כי האמור לעיל בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה לעיל מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה. יודגש, כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה, בין היתר בשל האישורים וההיתרים הנדרשים על-פי דין להקמת הפרויקט ו/או בשל התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה.**

בכבוד רב,

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נחתם על-ידי: דורון ממרוד, מנכ"ל משותף ודירקטור

דניאל רוקח, סמנכ"ל כספים