

[סגור חלון](#)


דמרי קונה מבוני התיכון 50% ממרכז מסחרי בכפ"ס ב-79 מ' ש'

בוני התיכון התחייבה לדמרי לתשואת מינימום שנתי של 8% ממרכז CENTER B למשך שלוש שנים
קובי ישעיהו 2/3/16

חברת הנדל"ן י.ח.דמרי רוכשת מחברת בוני התיכון 50% מהזכויות שלה במרכז המסחרי CENTER B בשכונה הירוקה בכפר סבא. דמרי תשלם עבור הזכויות סך של 67.5 מיליון שקל בתוספת מע"מ, כלומר כ-79 מיליון שקל. המרכז המסחרי בשכונה הירוקה בכפר סבא כולל שטחי מסחר של כ-8,000 מ"ר, וכן שטחי חניה תת קרקעיים ועיליים. בנוסף, קיימות זכויות בנייה עבור משרדים בהיקף של כ-4,000 מ"ר.

כיום התפוסה במרכז עומדת על כ-76% ודמי השכירות השנתיים הצפויים להתקבל לפי החוזים שכבר נחתמו מסתכמים בכ-7.65 מיליון שקל. בין השוכרים במתחם נמנים ניו פארם, סופר שוק העיר, מסעדת ריבר, קפה גרג, רשת סטימצקי ועוד.

במסגרת ההסכם, לבוני התיכון ישנה אופציה למכור את יתרת זכויותיה בנכס (50%) לדמרי, בתוך שנה עד שנה וחצי, וזאת בתמורה לכ-60.8 מיליון שקל בתוספת מע"מ (כ-71 מיליון שקל). שתי החברות יקימו חברת ניהול משותפת לצורך ניהול המרכז המסחרי.

ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים שונים שנקבעו במכתב כוונות שחתמה בוני התיכון מול הבנק המלווה את הפרויקט, להחרגת המשכנתא והשעבודים הרשומים לטובתו על מחצית מהזכויות של בוני התיכון במרכז. אם לא יתקיימו התנאים בתוך 60 יום מהחתימה על ההסכם (שנעשתה אתמול), הוא יבוטל. גם את התשלום עבור 50% מהמרכז תעביר דמרי לבוני התיכון בכפוף להתקיימות התנאים המתלים.

בוני התיכון התחייבה כי לאחר שדמרי תעביר את התשלום עבור מחצית הזכויות במרכז, תהיה האחרונה זכאית לתשואת מינימום של 8% ממחיר הרכישה (כלומר 5.4 מיליון שקל בתוספת מע"מ לשנה), למשך שלוש השנים הראשונות מהשלמת העסקה.

בנוסף, שתי החברות הסכימו כי אם אחת מהן תמכור את חלקה במרכז המסחרי לצד שלישי בתוך כשנה וחצי, שיהיה מעוניין לרכוש את הנכס במחיר של לפחות 150 מיליון שקל, היא תוכל לחייב גם את החברה השנייה למכור את חלקה לקונה החדש באותו מחיר. במקרה כזה יופסק מנגנון הבטחת התשואה.

דמרי מתכוונת לממן את הרכישה באמצעות הון עצמי (כ-30%), שהם כ-24 מיליון שקל), והיתרה בהלוואה בנקאית.

חברת י.ח.דמרי, שבשליטת יגאל דמרי, פועלת בישראל משנת 1989 ועוסקת היום בתכנון וביצוע פרויקטים למגורים ברחבי הארץ, וכן בייזום פרויקטים למסחר, מלונאות ותעשייה. כן, מחזיקה החברה במספר נכסים מניבים בישראל. שווי השוק שלה בבורסה הוא כ-843 מיליון שקל.

בוני התיכון, שבשליטת עמי פרץ ובניהולו, הוקמה בשנת 1983 ועוסקת בייזום, פיתוח שיווק וניהול פרויקטים למגורים ומסחר בישראל. החברה נסחרת בבורסה בשווי של כ-43 מיליון שקל.

