

מנדי רייך ירכוש את מתחם שפע בבני ברק
תמורת 570 מיליון שקל; ליפא מאיר ושות'

PRO **PROPERTY**

בלעדי עמ' 06

NEWS

סקיילין מימשה את אתר הסקי בקליפורניה
תמורת 19.5 מיליון דולר / לא יירשמו רווחי
הון / רוברט שלזינגר מימן מחדש נכס מניב
למגורים בקונטיקט

עמ' 12-15

ROCKPORT
LIFE IN MOTION

MEN

WOMEN

SALE

EXPLORE
COMFORTABLY

SHOP NOW

Hit the urban trail in our best-selling boots.
A premium Vibram outsole and rugged lug-style
grips will keep you moving in the right direction.



ROCKPORT
LIFE IN MOTION

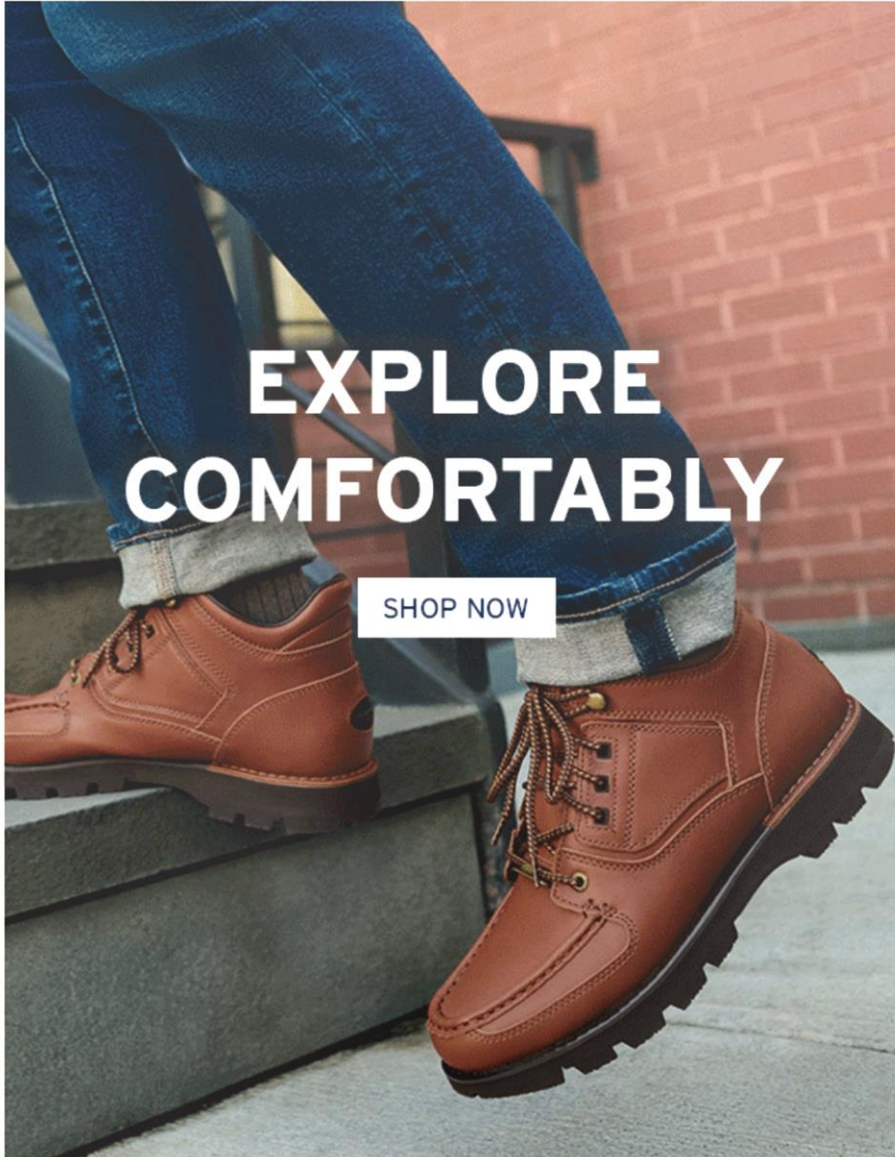
MEN

| WOMEN

| SALE

EXPLORE COMFORTABLY

SHOP NOW



Hit the urban trail in our best-selling boots.
A premium Vibram outsole and rugged lug-style
grips will keep you moving in the right direction.



פרסום ראשון ובלעדי:

יזם הנדל"ן מנדי רייב
ירכוש את מתחם שפע
במרכז בני ברק בתמורה
ל-570 מיליון שקל;
עסקת קדם בהיקף 800
מיליון שקל – התפוצצה;
"המחיר המירבי שניתן
להשיג כיום";

בנק הפועלים דורש
מבעלי הקרקע פירעון
מייד של 324 מיליון
שקל; ביהמ"ש המחוזי
ת"א יאשר העסקה;
עסקת שפע-רייך הסיפור
המלא

4

מאת שי רוזן, דסק ת"א
מיוחד ל-PROPERTY NEWS
Tuesday, November 7, 2023
08:37:18



..... יזם הנדל"ן החרדי **מנדי רייך** ירכוש
..... את מתחם שפע במרכז בני ברק בתמורה ל-

570 מיליון שקל בתוספת מע"מ, נודע לראשונה.

העסקה היא הגדולה שבוצעה בב"ב בשוק המקרקעין והיא מתייחסת לזכויות בניה בהיקף כ-38,800 מ"ר מגורים עיקרי ו-15,520 מ"ר שירות. הפרויקט יאכלס 388 יח"ד, לפני תוספת שבס.

העסקה מתבצעת באמצעות עמירון חברה לבניין ולהשקעות בע"מ (משפ' רייך) וחברת תכיפות בע"מ, בעלת המקרקעין.

5

בין הצדדים נחתם הסכם מכר סופי שיאושר בביהמ"ש המחוזי בת"א, עקב מחלוקת עזה בין בעלי הקרקע לבין משקיע חיצוני. לטענת המשקיע, הוא מחזיק בבעלות על 25% מהון מניות תכיפות בע"מ.

את בעלי הקרקע, אנשי העסקים אלעזר אופק מר"ג ושלמה אביטן (חברת יגל גז) מבאר שבע, מייצג משרד **ליפא מאיר ושות'.**

את המשקיע מייצג עו"ד אמיר רוב מת"א.

חליף לעסקת קדם

מחיר העסקה משקף שווי של כ-1.47 מיליון שקל לקרקע ליח"ד בתוספת מע"מ, כולל זכויות לשטחי מסחר ותעסוקה בהיקף 10,000 מ"ר עיקרי.

העסקה הגדולה המדווחת כאן לראשונה, מחליפה את עסקת קדם ישראל - לפיה הייתה אמורה הקרקע להימכר בתמורה ל-800 מיליון שקל בתוספת מע"מ.

עסקת קדם ישראל התפוצצה בעקבות המחלוקת בין בעלי הזכויות וכן בשל השינוי במצב המשק ושוק הנדל"ן.

קדם ישראל השקיעה מאות אלפי שקלים במכירה מוקדמת לציבור הרחב, באמצעות משרדי מכירות מושקעים שנפתחו באתר.

לטובת קדם ישראל נרשמה הערת אזהרה על המקרקעין, אולם היא נמחקה באחרונה.



פרויקט שפע במרכז בני ברק, הדמיה. תכנון יהודה פייגין
אדריכלים

7

**קדם ישראל, כפי שנחשף על ידי פרופרטי
ישראל, שילמה מקדמה בסך 17 מיליון שקל
לבעלי הקרקע אלעזר אופק ושלמה אביטן.**

בנה"פ דורש פירעון מיידי

**בתוך כך נודע, כי בנה"פ דורש פירעון מיידי של
יתרת החוב בגין מימון הקרקע בסך כ-340 מיליון
שקל.**

לטענת הבנק, קיים חוב פיגורים בסך כ-8.2 מיליון שקל.

הבנק שיגר לפני כחודש וחצי מכתב תקיף לחברת תכיפות בע"מ, על שמה רשומים המקרקעין, בדרישה לפרוע את החוב בתוך 21 ימי עסקים.

בהסכם המכר שנחתם בין תכיפות ואלעזר אופק לבין מנדי רייך (הקונה), סוכם כי רייך יעביר לבנה"פ את מלוא החוב הנדרש, כחלק מהתשלום בגין העסקה.

8

רייך העניק לנאמן העסקה, במעמד חתימת ההסכם, המחאה בנקאית על סך 12 מיליון שקל כבספי מקדמה והוא יעביר את יתרת התמורה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

PROPERTY bit

מידע שלא תמצא בשום מקור אחר

חנן מור לא מוותר:

במו"מ עם מספר בנקים
וגופים מוסדיים למימון
מחדש של הלוואות
החברה; להלן פירוט
האסדרה שעל הפרק

9

מאת תמיר אמיתי, דסק חברות

Tuesday, November 7, 2023

17:00:40

יזם הנדל"ן חנן מור מנהל מו"מ עם מספר
בנקים וגופים מוסדיים למימון מחדש של
הלוואות ותשלומי החברה, נודע לפרופרטי ניוז.

להלן מתווה האסדרה שעל הפרק, כפי שנודע לפרופרטי ניוז.

1. פרויקט רמת גן: החברה הבעלים ק.מ.
מדף 2 תמכור בתוך 45 יום את פרויקט
ר"ג, בתמורה שלא תפחת מ-165 מיליון
שקל. בין החברה לחברת עמרם אברהם
נחתם מזכר הבנות מחייב למכירת
הפרויקט והשלמת העסקה תבוצע במועד
הנ"ל, גם אם חברת עמרם אברהם תיסוג
מהעסקה.
2. פרויקט חיפה: החברה הבעלים קחם
השקעות תתחייב לפרוע את מלוא חובה
לבנק לאומי בסך 90 מיליון שקל. זאת, עד
ל-31 בדצמבר 2023.
- מתנהל מו"מ כאמור עם תאגיד בנקאי לצורך
החלפת המימון.
3. משרדי החברה: חנן מור תתחייב לפרוע את
מלוא חובה לבנק לאומי בקשר עם רכישת

**משרדי החברה, בסך 17.5 מיליון שקל. זאת, עד
ל-31 בדצמבר 2023.**



**מתקיים מו"מ מתקדם עם רוכשים
פוטנציאליים, אך טרם נחתם מסמך מחייב.
ד. התשלום הרבעוני – פרויקט שדה דב: חברת
הבת ק.מ מדף 5 בע"מ, תתחייב להמציא לבנק
לאומי התחייבות מצד גורם בנקאי מסוים
לתשלום של 15 מיליון שקל וכן התחייבות של
גורם פיננסי מוכר לצורך השלמת התשלום
הרבעוני. התשלום אמור להיפרע בחודש זה.
גורם מעורב אמר הערב (ג'): "יש סיכוי סביר
להיחלצות מהמצב הנוכחי, אל מול הבקשה
המפתיעה של בנק לאומי (מינוי כונס נכסים,
ש"ר) שהוגשה בתוך ימי מלחמה וקיפאון בענף.**

"לחנן מור רקורד מוצלח של השלמת עשרות
פרויקטים רווחיים, המצוקה התזרימית נגרמה
בעיקרה בשל עליית הריבית", ציין.

רוברט שלזינגר לא נרתע:

נכס מניב למגורים

בקונטיקט מומן מחדש

בסך של עד 62 מיליון

דולר ארה"ב

12

מאת ארנון ציטרון, דסק חו"ל

Tuesday, November 7, 2023

17:00:40

פרויקט הנדל"ן הידוע בשם Gregory Morgan
בקונטיקט ארה"ב מומן מחדש בימים אלה בסך
של עד 62 מיליון דולר ארה"ב.

**הערכה ראשונית, שללה אפשרות למימון הנכס,
בשל מצבו של שוק הנדל"ן האמריקאי ויחסי
החוב/נכס.**



13

קונטיקט. מימוש ללא רווחי הון

**הנכס מצוי בבעלות יזם הנדל"ן רוברט שלזינגר,
באמצעות חברת קופרלין יו.אס.איי.**

**המימון ניתן לתקופה של 3 שנים עם 2 אופציות
הארכה בנות שנה כל אחת, בריבית שנתית
משתנה בשיעור $SOFR + 3.5\%$.**

**ההלוואה מיועדת בעיקר לצורך מימון מחדש של
ההלוואה הקיימת בנכס, בסך כ-48 מיליון דולר.**

כמו כן, תשמש היתרה לביצוע עבודות שיפורים
בנכס בהיקף כולל של כ-14 מיליון דולר. לפי
הערכה, צפוי ה-NOI לגדול לכ-5.3 מיליון דולר,
בערך שנתי.

לאחר המתנה ממושכת למימוש

סקייליין מכרה את אתר

הסקי בקליפורניה

תמורת 19.5 מיליון דולר

ארה"ב

6 מיליון דולר ישולמו בעוד 3 שנים

מאת ארנון ציטרון, דסק חו"ל

Tuesday, November 7, 2023

17:00:40

חברת סקייליין אינבסטמנט, בשליטת אלכס
שניידר, מכרה את אתר הסקי BEAR VALLEY
בקליפורניה בתמורה ל-19.5 מיליון דולר ארה"ב.
העסקה נסגרה סופית ואינה תלויה בהשלמה.
מתוך כספי התמורה, 13 מיליון דולר שולמו
במזומן, בכפוף להפחתות שונות.



15

אלכס שניידר. המשך מימושים
המכירה מתבצעת לאחר תקופת המתנה
ממושכת, תוך התמודדות עם קשיי שוק
ספציפיים ומקומיים.
סך של 6 מיליון דולר מתוך כספי התמורה,
ישולם רק בעוד 3 שנים, בנובמבר 2026. סכום
זה יישא ריבית שנתית בשיעור של 5%.

