



בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ("החברה")

8 במרץ 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות במזכר עקרונות לא מחייב להשקעה בחברת בני התיכון התחדשות עירונית בישראל בע"מ

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 7 במרץ 2022, נחתם מזכר עקרונות, לא מחייב, המהווה מתווה עסקי לעסקה בין החברה, בני התיכון התחדשות עירונית בישראל בע"מ ("בני התיכון התחדשות עירונית") ובין הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ ("קבוצת הפניקס") בקשר עם השקעה בחברת בני התיכון התחדשות עירונית, חברה בת של החברה, המרכזת את פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי - בינוי) (פעילות שאינה כוללת פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 וכן את הפרויקטים הנכללים ב"פרויקט ONO ONE" בקריית אונו), בנוסף יוקצו לקבוצת הפניקס כתבי אופציה של החברה ("מזכר העקרונות").

מובהר כי מזכר העקרונות אינו מחייב עד לחתימת הסכמים מפורטים בכתב בין הצדדים, ככל שייחתמו ("ההסכמים המפורטים"), ויהיו כפופים, בין היתר, לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. כמקובל בהסכמים מסוג זה, ההסכמים המפורטים יכללו, בין היתר, הוראות ומצגים כפי שהוסכם ויוסכם בין הצדדים וייתכן שיתווספו בהסכמים המפורטים, ככל שייחתמו, תנאים נוספים ו/או שונים מהאמור בדיווח מיידי זה, כפי שיוסכם בין הצדדים וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

להלן יובאו תנאי המהותיים של מזכר העקרונות:

1. בכפוף לחתימה על הסכמים מפורטים, במועד השלמת העסקה, כפי שיקבע בהסכמים המפורטים, תקצה לבני התיכון התחדשות עירונית מניות בשיעור של כ-19.9% כנגד הזרמת הון לבני התיכון התחדשות עירונית ("הקצאת המניות"), כך שלאחר הקצאת המניות, קבוצת הפניקס תחזיק בכ-19.9% מהון המניות המונפק של בני התיכון התחדשות עירונית.
2. הקצאת המניות לקבוצת הפניקס והקצאת כתבי האופציה כאמור בסעיף 4 להלן תבוצע כנגד הזרמת הון לבני התיכון התחדשות עירונית בסך של כ-112 מיליון ש"ח ("סכום ההשקעה") המשקף לבני התיכון התחדשות עירונית שווי של כ-450 מיליון, לפני הכסף. סכום ההשקעה יועבר לבני התיכון התחדשות עירונית לשיעורין וישמש אותה בעיקר לפעילותה והכל בהתאם לקריטריונים שיקבעו בין הצדדים במסגרת ההסכמים המפורטים.
3. בנוסף, קבוצת הפניקס תעמיד עד 125 מיליון ש"ח נוספים כמשקיעים לצד בני התיכון התחדשות עירונית (CO-INVESTOR) כהשקעה ישירה בחברות פרויקטים שיוחזקו על ידי בני התיכון התחדשות עירונית וזאת בהתאם לקריטריונים שנקבעו בין הצדדים ביחס למשיכת ההשקעה וכפי שיוסכם בהסכמים המפורטים.
4. במסגרת מזכר העקרונות, נקבע כי כחלק בלתי נפרד מהעסקה, תתקשר החברה עם קבוצת הפניקס בהסכם הקצאה, לפיו, תקצה החברה לקבוצת הפניקס, אופציות לרכישת מניות החברה בשיעור של 5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("כתבי האופציה"). מחיר המימוש של כתבי האופציה יעמוד על 47 ש"ח למנייה. בהתאם להוראות מזכר העקרונות, כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש (כולם או חלקם) לתקופה של עד שלוש

שנים ממועד החתימה על ההסכמים המפורטים, ככל שיחתמו. יצוין כי כתבי האופציה יוקצו ללא תמורה נוספת מעבר לסכום ההשקעה כאמור בסעיף 2 לעיל.

5. החל ממועד החתימה על מזכר העקרונות ועד לתום 90 ימים ממועד כאמור (או תקופה ארוכה יותר שתוסכם בין הצדדים בפעם אחת או במספר פעמים) ("תקופת הבלעדיות") התחייבה בוני התיכון התחדשות עירונית /או מי מטעמה, לתקופת בלעדיות כלפי קבוצת הפניקס.

במהלך תקופת הבלעדיות, קבוצת הפניקס תערוך בדיקת נאותות לבוני התיכון התחדשות עירונית. יצוין כי אם עד לתום תקופת הבלעדיות לא ייחתמו על ידי שני הצדדים הסכמים מפורטים, יסתיים המשא ומתן בין הצדדים, ותקופת הבלעדיות תסתיים גם היא.

6. במסגרת מזכר העקרונות נקבעו עקרונות בדבר הגנות על זכויות מיעוט בחברת בוני התיכון התחדשות עירונית כמקובל בהסכמים מסוג זה והוראות נוספות כגון: תיחום הפעילות; התחייבות לשימור שליטת החברה בחברת בוני התיכון התחדשות עירונית; זכות מצרנות; מנגנון הגנה על מחיר העסקה; הוראות בדבר קביעת קבלן ביצוע על ידי החברה בגין פעילות חברת בוני התיכון התחדשות עירונית; הוראות לעניין העמדת שירותי ניהול ושיווק על ידי החברה לטובת פעילות בוני התיכון התחדשות עירונית; מנגנונים בדבר אופן קבלת החלטות מהותיות ואירועים מהותיים; והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

יצוין כי במסגרת מזכר העקרונות, הוסכם כי הצדדים יעשו את מיטב המאמצים להנפיק לציבור את מניות בוני התיכון התחדשות עירונית וזאת בתוך תקופה של עד 4 שנים ממועד החתימה על ההסכמים המפורטים.

יודגש, כי התקשרות הצדדים בעסקה, וממילא השלמתה כאמור, כפופה ומותנית בהשלמת בדיקת נאותות כאמור בסעיף 5 לעיל, בחתימה על הסכמים מפורטים ומחייבים, והתקיימותם של תנאים נוספים שיקבעו בהסכמים המחייבים, ביניהם קבלת האישורים הנדרשים על פי דין להתקשרות הצדדים בהסכמים המפורטים והוצאתם לפועל ולרבות, אישור הבורסה לניירות ערך לרישום למסחר של המניות שינבעו מימוש כתבי האופציה ואישור האורגנים הרלוונטיים בצדדים.

יובהר כי אין כל ודאות שמזכר העקרונות יבשיל לכדי הסכמים מפורטים ומחייבים בין הצדדים וכי החברה תשוב ותעדכן על כל התפתחות מהותית בנושא.

בכבוד רב,

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באמצעות עמרם פרץ- דירקטור ומנכ"ל ודורון זנדר- סמנכ"ל הכספים