

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

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

12 באפריל 2022

הנדון: עדכון בדבר פרויקט פינני בינוי ביבנה

החברה מתכבדת לעדכן כי חברת בוני התיכון פינני בינוי (הדקל) יבנה בע"מ ("חברת הפרויקט"), חברה פרטית שבעלי מניותיה הינם החברה המחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת הפרויקט וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה המחזיק ב-50% הנוספים מהון המניות של חברת הפרויקט ("השותף"), נבחרה ע"י נציגות בעלי הזכויות במתחם (כהגדרתו להלן) לקידום פרויקט מסוג פינני ובינוי במתחם כפי שיפורט להלן.

פרויקט הפינני ובינוי כאמור, המקודם על ידי חברת הפרויקט מצוי בעיר יבנה, במתחם הרחובות דואני 1,3,5,7,13,15,17 והדקל 2,4 ובמסגרתו יפונו ויהרסו 9 בניינים ישנים הכוללים 298 יח"ד, ותחתם יבנו, ע"פ תכנון ראשוני רעיוני של חברת הפרויקט ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, כ-1,250 דירות חדשות (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המתחם").

חברת הפרויקט החלה את החתמות בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינני בינוי ביום 8 במרץ 2022 ועד למועד הדיווח, נחתמו הסכמי פינני בינוי על ידי כ-28% מבעלי הזכויות במתחם.

במסגרת הסכם המייסדים להקמת חברת הפרויקט, נקבעו הוראות לעניין קבלת החלטות בחברת הפרויקט, הוראות לעניין ביצוע הפרויקט, מימון הפרויקט, הוראות לעניין מינוי דירקטורים והצבעות באספות כלליות והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בנוסף, במסגרת הסכם המייסדים כאמור, נקבע כי החברה או תאגיד קשור אליה תהיה זכאית לדמי ניהול מחברת הפרויקט בגין ניהול העל של הפרויקט בשיעור מקובל בהסכמים מסוג זה. עוד נקבע בהסכם המייסדים כאמור, כי החברה והשותף יעמידו לחברת הפרויקט את כל ההון העצמי הדרוש לביצוע הפרויקט באופן שווה, קרי 50:50.

מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, יידרש אישור של תכנית בסמכות הוועדה המקומית. כמו כן, לאור הצפיפות של יחידות הדיוור במתחם, תידרש גם הקצאה של קרקע משלימה נוספת שתוקצה לחברת הפרויקט מרשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות המקומית.

למיטב ידיעת החברה ומפרסומים של עיריית יבנה, העיריה פועלת בשיתוף משרד השיכון והרשות להתחדשות עירונית, להעברת האחריות לתכנון הפרויקט, במסגרת מסלול רשויות לפי סעיף 14 (א)(1) לחוק הרשות להתחדשות עירונית. משכך, במועד זה אין ביכולת החברה להעריך את מועד הבשלת הפרויקט והוצאתו לפועל.

כמו כן, הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם השלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט, שינוי תב"ע, הכרזת על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית שמשמעותו פטור ממס במסגרת העסקה של הפרויקט לבעלי הזכויות במתחם, וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג פינני-בינוי.

לפרטים אודות מאפייני פעילות החברה במסגרת פרויקטים בתחום הפינני בינוי ראו סעיף 6.1.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 28 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035944).

פרויקט זה מצטרף ל-34 פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית בהיקף של כ-18,200 יחידות דיור הנמצאים בשלבי החתמות, תכנון מתקדמים או בניה (פרויקט קריית אונו) וכן לפרויקטים נוספים שהחברה מקדמת בתחום בהם טרם חתמו למעלה מ-25% מבעלי הזכויות.

אזהרת מידע צופה פני עתיד -

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים ובכלל זה מידע ביחס להכנסות הצפויות, תחשיבים שנערכו על ידי החברה ושטחי הפרויקט והאישורים, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה. יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף האמור.

בכבוד רב,

**בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ
באמצעות עמרם פרץ - דירקטור ומנכ"ל ודורון זנדר - סמנכ"ל הכספים**