

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

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד

רשות ניירות ערך

[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

18 בספטמבר 2022

### הנדון: עדכון בדבר פרויקט פינני בינוי ירושלים

החברה מתכבדת לעדכן בדבר בחירת בוני התיכון פינני בינוי ירושלים (הנורית) ("תאגיד הפרויקט"), שותפות מוגבלת שהשותף המוגבל בה הינו בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ<sup>1</sup> והשותף הכללי בה הינו בוני התיכון בניה וייזום בע"מ<sup>2</sup>, ע"י נציגות בעלי הזכויות לקידום פרויקט של פינני בינוי בעיר ירושלים כדלקמן:

מתחם הממוקם ברחובות הנורית 200, 202 בירושלים, במסגרתו יפונו כ-112 דירות ובמקומם יבנו, ע"פ תכנון ראשוני של תאגיד הפרויקט, כ-389 דירות חדשות. להערכת החברה, נכון למועד זה, היקף ההכנסות הצפוי מפרויקט זה הינו כ-642 מיליון ש"ח (הכוללים מע"מ).

הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידיה והמבוססים, בין היתר, על ההנחה של קבלת תוספת יחידות דיור כמפורט להלן, וכי בהתאמה הפרויקט יכלול כ-27 אלפי מ"ר למכירה בייעוד למגורים ובהנחה כי מחירי המכירה הממוצעים למ"ר משוקלל בייעוד למגורים יהיו כ-23.5 אלפי ש"ח (מחירי המכירה למ"ר כוללים מע"מ).

מתחם זה הינו חלק משכונה שלמה לגביה אושרה תוכנית תמ"ל 2020, שמכוחה ניתן יהא לבנות על המגרשים נשוא הפרויקט שני מבנים בני 20 קומות ומבנה מרקמי בן 10 קומות המכילים 246 יחידות דיור. לאור העובדה כי מספר יחידות הדיור המאושרת לבניה על פי תמ"ל 2020 כאמור אינן מספיקות לצורך עמידה בכלכליות הנדרשת להוצאת הפרויקט לפועל, במסגרת תוכנית התמ"ל הוצעו פתרונות של השלמת יחידות דיור נוספות במגרשי השלמה. החברה בוחנת בשיתוף עם עיריית ירושלים חלופות נוספות להשלמת יחידות הדיור הנדרשות, על דרך של אישור תב"ע משלימה להוספת יחידות דיור בתחומי המגרשים נשוא הפרויקט ו/או הקצאת מגרשי השלמה ו/או פיצוי כספי מגורם ממשלתי ("חלופות להשלמת יחידות הדיור הנדרשות").

החברה החלה את החתמות הדיירים על הסכם פינני בינוי ביום 5 בספטמבר 2022 ועד למועד הדיווח נחתמו הסכמי פינני בינוי מחייבים ביחס לפרויקט עם כ-38% מבעלי הזכויות במתחם.

מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, על-פי נורמות ההתחדשות העירונית המקובלות כיום (הריסה ובניה מחדש), תידרש, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. בכוונת החברה לקדם תכנית כאמור על-פי אבני הדרך הקבועות בהסכם פינני בינוי עם בעלי הזכויות בפרויקט.

כמו כן, הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, לבחינה נוספת של כלכליות הפרויקט, בהתחשב בחלופות להשלמת יחידות הדיור הנדרשות, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם השלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט, שינוי תב"ע, וכן, תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים פינני-בינוי.

<sup>1</sup> למועד הדוח החברה מחזיקה ב-95% מהזכויות בהון וההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ. לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה בנאמנות עבור מר רן מלאך, המכהן כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ראו תקנה 21 בחלק הרביעי בדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 28 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-035944).

<sup>2</sup> בוני התיכון בניה וייזום בע"מ הינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

בהתאם להערכות פנימיות של הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, בשלב מקדמי זה טרם ניתן לצפות את המועד להוצאת היתר בנייה.  
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-41 פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית בהיקף של כ-21 אלפי יחידות דיור הנמצאים בשלבי החתמות, תכנון מתקדמים או בניה (פרויקט קריית אוננו) 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, שטחי הפרויקט, האישורים והתנאים הנדרשים לצורך הוצאת הפרויקט ואשר טרם התקבלו, כוללים 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 הפרויקט המפורט בדיווח זה ובהיקף כאמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט המתואר לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, בין היתר, לאור הצורך באישור איזה מהחלופות להשלמת יחידות הדיור כאמור בדיווח זה לעיל באופן שיאפשר את כלליות הפרויקט, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקט, בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית כאמור.

בכבוד רב,

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