



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

22 בינואר 2024

הנדון: המלצה על הפקדת תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית – הרב מימון בבת ים

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 21 ינואר 2024, התקבל בידיה פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים ("הוועדה המקומית") לפיו הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 8 בינואר 2024 להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב להפקיד בתנאים (כפי שיפורטו בהחלטה) את תוכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה, המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחוב הרב מימון 2-8 (אי זוגי) בעיר בת ים ("התוכנית" ו-"המתחם", בהתאמה).

המתחם המשתרע על פני כ-6.9 דונמים ובו קיימים 4 בניינים ישנים הכוללים 128 יחידות דיור. התוכנית כוללת פרויקט פינוי-בינוי נרחב, במסגרתו ועל פי המלצת הוועדה המקומית, יבנו 3 בנייני מגורים חדשים בני 33, 40 קומות, בשילוב בניה מרקמית של כ-9.5 קומות, שיכללו סך הכל כ-448 יחידות דיור, כ-1,750 מ"ר של שטחי מסחר, כ-1,750 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ-1,000 מ"ר ביעוד לשטחי ציבור.

להערכת החברה, נכון למועד דיווח זה ובהתאם לתוכנית, היקף ההכנסות הצפוי מפרויקט זה הינו כ-913 מיליון ש"ח (הכוללים מע"מ). הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים ראשוניים שנערכו על ידי החברה והמבוססים, בין היתר, על ההנחה כי הפרויקט, בהתאם לתוכנית, יכלול כ-31 אלף מ"ר ביעוד למגורים למכירה על ידי החברה, וכ-1,750 מ"ר ביעוד למסחר וכ-1,750 מ"ר ביעוד תעסוקה. בהנחה כי מחירי המכירה הממוצעים למ"ר ביעוד למגורים יהיו כ-27 אלפי ש"ח למ"ר (הכוללים מע"מ) ומחירי המכירה הממוצעים למ"ר ביעוד למסחר ותעסוקה יהיו כ-22 אלפי ש"ח למ"ר ברמת מעטפת (הכוללים מע"מ).

נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים ביחס לפרויקט עם כ-85% מבעלי הדירות במתחם.¹ הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם השלמת החתמות יתר בעלי הזכויות בפרויקט, שינוי תב"ע וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים פינוי-בינוי.

מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, על-פי נורמות ההתחדשות העירונית המקובלות כיום (הריסה ובניה מחדש), תידרש, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, בין היתר, קבלת אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, קבלת היתרי בניה וחתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים. יצוין כי נכון למועד הדוח, התקבלה החלטה מקדמית להכרזה של המתחם כ"מתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

¹ הפרויקט מוחזק באמצעות תאגיד פרויקט המוחזק על ידי בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת שהינה שותפות מוגבלת שהשותף הכללי הינו בבעלות ושליטה מלאה של החברה והשותף המוגבל בה הינו בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ. 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 2022 שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-030219).



בהתאם להערכות פנימיות של הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנים 2026-2027.

לפרטים אודות עיקרי מאפייני פעילות החברה במסגרת פרויקטים בתחום הפינני בינוי ראו סעיף 6.1.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022 שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-030219) ("הדוח התקופתי לשנת 2022").

אזהרת מידע צופה פני עתיד -

המידע האמור לעיל ביחס לתוכנית, לרבות מספר יחידות הדיור, שטחי המסחר והתעסוקה ושטחי הציבור הצפויים בו, ההכנסות הצפויות והערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות ומועד הצפוי להתחלת הקמת הפרויקט, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. יצוין כי אין לחברה וודאות ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט, כאשר תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית. עוד יצוין כי המידע ותחשיבי החברה מבוססים על הערכות פנימיות של החברה ו/או נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, אלא תלויים בקבלת אישורים והסכמות, כגון, כאמור לעיל, חתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים השונים לרבות דיירי כל המתחם, שינוי תב"ע ותנאים נוספים שאינם בשליטת החברה לרבות כמפורט בדיווח זה. לפיכך, הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההסכמות הנדרשים או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 לדוח התקופתי לשנת 2022. 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