



## 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)

24 ביולי 2025

### הנדון: התקשרות בהסכם מסגרת השקעה עם כלל חברה לביטוח בע"מ

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 24 ביולי 2025, התקשרה בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ<sup>1</sup>, חברה פרטית אשר נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב-95% מהון המניות שלה ("בוני התיכון התחדשות עירונית") עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל"), בהסכם מסגרת השקעה ("ההסכם"), לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים כמפורט להלן, תשקיע כלל בפרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות השקעה בשותפויות מוגבלות בסך כולל של עד 250 מיליון ש"ח וזאת כנגד הקצאת זכויות בתאגידי הפרויקט הרלוונטיים והכל כמפורט להלן:

#### 1. מסגרת ההשקעה בתאגידי הפרויקט

בוני התיכון התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם מסגרת על פיו תשקיע כלל, בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים, בתאגידי פרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית בהיקף מצטבר של עד 250 מיליון ש"ח, באופן בו כלל תשקיע בכל פרויקט אשר יכלל במסגרת הפרויקטים סך השווה ל-49% מסכום ההון העצמי הנדרש לפרויקט בהתאם להסכם הליווי של הפרויקט ותחזיק ב-25% מתוך חלקה של בוני התיכון התחדשות עירונית בהון התאגיד.

ביחס לכל פרויקט רלוונטי תוקם שותפות מוגבלת ("תאגידי הפרויקט"), במסגרת ההשקעה יוקצו לכלל זכויות כשותפים מוגבלים בשותפויות המחזיקות בתאגידי הפרויקט (יובהר כי לשם כך נדרש שינוי מסוים במבנה האחזקות שכן כיום האחזקה בכל פרויקט הינה באמצעות חברה).

בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים (שיפורטו להלן) ביחס לכל אחד מהפרויקטים, תשקיע כלל סכום מצטבר של עד 250 מיליון ש"ח ("סכום מסגרת ההשקעה") באופן שביחס לחמישה פרויקטים כדלקמן: קריית משה רחובות מתחם 113, קריית משה רחובות מתחם 114, פרנקל רמלה, רמזו כפר סבא ודואני יבנה ("הפרויקטים הראשוניים")<sup>2</sup> תשקיע כלל סכום מצטבר של עד 150 מיליון ש"ח ובנוסף, כלל תשקיע בפרויקטים נוספים מעבר לפרויקטים הראשוניים ואשר ביחס אליהם כלל תמסור הודעת התעניינות, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים ועמידה בתנאים הקבועים בהסכם ביחס אליהם במהלך תקופה של עד 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("תקופת ההשקעה"), וזאת עד לסכום נוסף מצטבר של 100 מיליון ש"ח.

#### 2. ביצוע ההשקעה ותנאים מוקדמים

כלל תעמיד לתאגידי הפרויקט הרלוונטי את מלוא חלק כלל בהעמדת ההון העצמי הנדרש לפרויקט וזאת בכפוף לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה שהעיקרים שבהם הינם כדלקמן:

<sup>1</sup> נכון למועד הדוח, בוני התיכון התחדשות עירונית מחזיקה במלוא הזכויות של בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המרכזת את תחום ההתחדשות העירונית של הקבוצה שמחזיקה במניותיהן של חברות בנות היוזמות את ההתקשרות עם הדיירים בתחום ההתחדשות העירונית כמפורט בסעיף 10.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה ב-95% מהזכויות בהון וההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית. לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה בנאמנות עבור מר רן מלאך, המכהן כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ראו תקנה 21 בחלק הרביעי- פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.

<sup>2</sup> לפרטים אודות הפרויקטים הראשוניים כאמור ראו סעיף 10.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023274).

(א) התקבל אישור בלתי מותנה של הממונה על התחרות; (ב) התקיימו תנאים מסחריים ביחס לפרויקט הכוללים הצגת שיעור רווחיות ועמידה ביעד מכירות שנקבע; (ג) נחתם הסכם לליווי לפרויקט הרלוונטי לפיו ההון העצמי שנדרש להעמיד אינו עולה על השיעור הקבוע בהסכם (ד) התקבלה החלטת ועדה בתנאים על הפרויקט הרלוונטי; (ה) אושרה הבקשה להחלטת המיסוי בקשר עם העברת הזכויות בפרויקט הרלוונטי לתאגיד הפרויקט; (ו) בוני התיכון התחדשות עירונית יצרה ורשמה משכונות קבועים לטובת כלל להבטחת תשלום הרכיב העודף בלבד (כהגדרתו להלן) וזאת על זכויות החברה בעודפי הפרויקט. ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אילו ובכלל זה ביחס להתחייבויות הצדדים ומצגים שניתנו.

### 3. הזכויות בהון תאגיד הפרויקט ותשלומים

כנגד העמדה לתאגיד הפרויקט במועד ההשלמה של: (א) 25% מההון העצמי הנדרש להשקיע בכל פרויקט בהתאם להסכם הליווי ביחס לאותו פרויקט על ידי כלל - יוקצו לכלל 25% מזכויות ההון של השותפים המוגבלים בתאגיד הפרויקט כשהן נקיות וחופשיות ("הזכויות המוקצות") ו-(ב) באותה עת וכמקשה אחת כנגד העמדה על ידי כלל לתאגיד הפרויקט של סכום רכיב ההשקעה העודף של כלל המהווה את חלק כלל בהון העצמי הנדרש ביחס לכל פרויקט רלוונטי העולה על חלק כלל בתאגיד הפרויקט (24%) ("הרכיב העודף"), תוקצה לכלל יחידת השתתפות אחת בת פדיון בתאגיד הפרויקט כשהיא נקיה וחופשית ("יחידה בת הפדיון").<sup>3</sup>

היחידה בת הפדיון תקנה לכלל אך ורק זכות לקבלת סכומים מתאגיד הפרויקט מתוך עודפי הפרויקט כנגד היחידה בת הפדיון, זאת בעדיפות על זכויות השותפים בשותפות לקבלת סכומים מתאגיד הפרויקט מכוח החזקותיהם בזכויות הפרויקט ועד גובה סכום הרכיב העודף של כלל באותו פרויקט.

יתרת ההון העצמי לחלוקה (לאחר השבת היחידה בת הפדיון) תושב לבעלים פרו -ראטה להשקעתם. רווחי הפרויקט יחולקו לפי שיעור החזקת כל אחד מהצדדים, קרי 25% לכלל ו-75% לבוני התיכון התחדשות עירונית. כמו כן, על פי ההסכם נקבע כי ביחס לכל תאגיד פרויקט שיוקם, ייחתם הסכם שירותים אשר לפיו בוני התיכון התחדשות עירונית תהיה זכאית לתקורות יזם בשיעור של 3% מעלויות הבניה הישירות בעבור ניהול העל של הפרויקט, לרבות פיקוח העל על הביצוע והניהול ההנדסי. ההסכם מוסיף וקובע הסדרים נהוגים בהסכמים מסוג זה ביחס לאחריותם וזכויותיהם של הצדדים במסגרת הפרויקט, לרבות בנושא ניהול הפרויקט, הוראות לעניין העמדת מימון נוסף לפרויקט והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

**בכבוד רב,**

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

<sup>3</sup> לאחר הקצאת היחידה בת הפדיון והזכויות המוקצות כאמור, האחזקות בתאגיד הפרויקט וחלקו של כל שותף מוגבל בתאגיד הפרויקט יהיו כמפורט להלן: כלל – 25% מזכויות ההון השותפים המוגבלים בתאגיד הפרויקט בדילול מלא ויחידה אחת בת פדיון; החברה – 75% מזכויות ההון השותפים המוגבלים בתאגיד הפרויקט בדילול מלא.