



בֵּית וּגֶג
מוֹנִיָּים הַחֲדָשִׁים עֵירוֹנִית

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

(“החברה”)

12 בדצמבר, 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: עדכון בדבר פרויקט פינני – בינוי במועצה המקומית קדימה-צורן

החברה מתכבדת לעדכן כי השלימה את חתימתה על הסכמים לביצוע פרויקט מסוג פינני-בינוי במועצה המקומית קדימה-צורן במתחמים בן צבי (רחובות בן צבי, רוזנבך וגורדון) וההסתדרות (רחוב ההסתדרות) (להלן: “המתחמים בן צבי וההסתדרות”) לאחר שהושגו חתימותיהם של הרוב הנדרש בכל אחד מהמתחמים.

המתחמים בן צבי וההסתדרות הינם שניים מתוך חמישה מתחמים הכלולים בתב"ע שמקודמת ע"י המועצה המקומית כמפורט להלן, כאשר החברה מצויה בשלבי חתימות על הסכמי התקשרות מחייבים עם בעלי הזכויות בשני מתחמים נוספים. במידה ויושלמו החתימות גם במתחמים אלה, החברה תהיה יזמית הפרויקטים בארבעה מתוך חמשת המתחמים.

הפרויקט במתחמי בן צבי וההסתדרות יבוצע באופן של הריסת הבניינים הקיימים, הכוללים יחד 246 דירות מגורים, והקמתו של מתחם חדש הכולל, על פי התוכנית הנוכחית של המועצה ולמיטב ידיעת החברה, כ- 912 דירות מגורים חדשות ובנוסף שטחי מסחר (לעיל ולהלן: “פרויקט קדימה”). הפרויקט מבוצע בשיתוף פעולה בין החברה (50%) לבין חברת טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (50%). בהנחה שכמות יחידות הדיוור בפרויקט תהיה כמפורט לעיל ובהנחה שרמת מחירי הדירות במועד בו הן תשווקנה תהיה דומה לרמת מחירי הדירות כיום, היקף ההכנסות בפרויקט עשוי להסתכם בכ- 1,230 מיליוני ש"ח (חלק החברה: כ- 615 מיליוני ש"ח).

פרויקט קדימה נכלל במסגרת תב"ע להתחדשות עירונית המקודמת ע"י מועצת קדימה צורן, בסיוע משרד השיכון. התב"ע כוללת את כל שכונות ה”שיכונים” בקדימה, ביניהם המתחמים בן צבי וההסתדרות וגם שני המתחמים הנוספים בהם פועלת החברה להשגת החתימות. התכנית הינה ב”מסלול רשויות” וכעת מצויה בשלב של גיבוש חלופה תכנונית נבחרת והמתווה הכלכלי שיאפשר את ביצוע הפרויקט בהתאם לבדיקת כדאיות כלכלית, בהתאם לתקן שמאות מספר 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני – בינוי (להלן: “תקן 21.1”).

על פי הוראות הדין החלות במועד דיווח זה, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינני-בינוי הינו שני שליש מבעלי הזכויות אשר בבעלותם יותר מ- 60% מהדירות בכל בית משותף בכל מתחם ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, כאשר במניין בעלי הזכויות לא ימנו בעלי דירות בהן קיימות חריגות בניה, וביחס לבעלי דירות שבבעלותם יותר מדירה אחת במתחם, חלקם היחסי של הדירות הנוספות יהיה נמוך יותר במניין הרוב. רוב מיוחס של בעלי זכויות שהסכימו לכרות עסקת פינני-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין

כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה בכפוף למינוי נציג מוסמך להתקשר בשם הדיירים הסרבנים. לפרטים נוספים בדבר פרויקטים מסוג זה, ראו בסעיף 4.4 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039721), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח השנתי").

אזהרת מידע צופה פני עתיד – הנתונים בדבר כמות יחידות הדיור והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט קדימה המפורטים לעיל חושבו על בסיס הערכות והנחות אשר אינם בשליטת החברה ואין ודאות כי יתממשו, ובכלל זאת ההנחות העיקריות הבאות: (א) ההנחה כי התב"ע המקודמת ע"י המועצה תאושר על ידי מוסדות התכנון ללא שינוי מהותי לרעה; (ב) ההנחה כי הפרויקט יאושר ע"י מוסדות התכנון בהתאם לתקן 21.1, המאפשר את מימושו עם רווח יזמי בהתאם לקבוע בתקן; (ג) ההנחה כי רמת מחירי הדיור במועד בו תשווקנה דירות הפרויקט לא תהיה שונה מהותית מרמת מחירי הדירות במועד הדוח; (ד) ההנחה כי החברה תצליח להתמודד בהצלחה ולאכוף את ביצוע הפרויקט על כל הדיירים הסרבנים המתנגדים לפרויקט; ו- (ה) ההנחה כי התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שנחתם עם הדיירים יתקיימו במועדם או, אם תהיה חריגה ממועדים אלה, כי בעלי הדירות לא יקבלו עקב החריגה החלטה לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט.

ההערכות והפרטים המובאים בדוח זה מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, אשר מבוסס, בין היתר, על ההנחות המפורטות לעיל, שאינן בשליטת החברה ועשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצופה החברה, בין היתר עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לדוח השנתי.

בכבוד רב,

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

נחתם על ידי רוני עקביה, מנכ"ל

ושחר קליין, סמנכ"ל הכספים