

אחים דוניץ בע"מ

("החברה")

19 בפברואר, 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.

הנדון: התקיימות תנאי מתלה בהסכם פינוי בינוי בפרויקט צפון מרכז נתניה (מתחם יצחק שדה/שמחוני)

בשים לב לאמור בסעיף 8.9.6 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (פורסם על ידי החברה ביום 28 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-028795 ("הדוח התקופתי")), בקשר עם פרויקט פינוי בינוי אסף שמחוני, נתניה, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18 בפברואר 2025, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של ישראל אירופה (א.א.) בע"מ, חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, כמפורט בסעיף 2.7 לדוח התקופתי, ("חברת הפרויקט")), בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כ- 74% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 629-631, 640-639, 643-642, 647-644, 879 בגוש 8274 במתחם הרחובות טרומפלדור, אסף שמחוני ויצחק שדה, נתניה ("הבעלים", "ההסכם", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה), ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם.

במסגרת הפרויקט המתוכנן יורשו 18 המבנים הקיימים על המקרקעין, הכוללים 270 יח"ד סה"כ, ובמקומם צפוי להיבנות (ע"פ תוכניות חברת הפרויקט) מתחם מגורים חדש ובו כ- 854 יח"ד ב- 8 מבנים (מתוכן 270 יח"ד השייכות לבעלים ו- 584 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט) ושטחי ציבור/מסחר/תעסוקה נלווים, בכפוף לאישור תב"ע חדשה אשר חברת הפרויקט החלה בהליכי קידומה ("התב"ע") וקבלת ההיתרים נדרשים.

להלן תנאיו העיקריים של ההסכם:

- במסגרת ההסכמים אשר נחתמו עם הבעלים, התחייבה חברת הפרויקט למתן שירותי בנייה לבעלים, הכוללים את הריסת 18 המבנים והקמת המבנים החדשים, בהם 270 דירות הבעלים.
- חברת הפרויקט תפעל לאישור הפרויקט כמתחם "פינוי בינוי במסלול מיסוי" כמשמעות המונח בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.
- ההסכמים כוללים מספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (100%) במקרקעין (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), השלמת הליך אישור התב"ע, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי ובינוי, כאמור לעיל, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי ("התנאים המתלים"). כמו כן, ההסכמים כוללים תנאי מפסיק להבטחת כדאיותו הכלכלית של הפרויקט עבור חברת הפרויקט.

בשים לב לאמור בסעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח התקופתי, בקשר עם הפרויקט, מאחר ולהסכם התווספו בעלים של בניינים נוספים במקרקעין, סך ההכנסות הצפויות של חברת הפרויקט הינו כ- 1,530,000 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) ומבוסס על הנחה כי שטחה הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט הינו כ- 110 מ"ר. שיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו כ- 23%. בהתאם להנחות העבודה של חברת הפרויקט, מועד תחילת ההקמה הצפוי הינו במהלך שנת 2027 ועבודות ההקמה צפויות לארוך כ- 5 שנים.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בקשר עם הפרויקט לרבות היקף הפרויקט, היקף יחידות הדיור שיבנו, היקף יחידות הדיור לשיווק, שטחון הממוצע של יחידות הדיור בפרויקט, סך ההכנסות הצפוי בפרויקט, שיעור הרווח הגולמי הצפוי, מועדים בקשר עם הפרויקט וכן עצם הקמת הפרויקט ("המידע"). המידע מבוסס על הערכות של החברה ושל חברת הפרויקט הנשענות על תחזיות ואומדנים של החברה ושל חברת הפרויקט, ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתוכניות החברה, עלויות הקמת הפרויקט ומחירי המכירה הצפויים בפרויקט. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על אירועים שאינם בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה וחברת הפרויקט, לרבות באופן מהותי ואף שלא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים סטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, שינוי בהיקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון לעומת תוכניות החברה וחברת הפרויקט, שינויים בעלויות המכירה, עלייה בתשומות הבנייה, אי התקיימות איזה מבין התנאים המתלים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי של החברה.

בכבוד רב,

רונן יפו, מנכ"ל
אחים דוניץ בע"מ