

אחים דוניץ בע"מ ("החברה")

9 באפריל, 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ,

הנדון: פרויקט פינני בינוי בפתח תקווה

בשים לב לאסטרטגיית החברה (כאמור בסעיף "יעדים", אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה" בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם על ידי החברה ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021710) ("הדוח התקופתי"), לפעול לאיתור פרויקטים חדשים (לרבות בדרך של שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים) במתחמי מגורים גדולים באזורי ביקוש, החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 8 באפריל 2025 ("מועד ההתקשרות") התקשרה החברה, עם שני תאגידים - צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה ("השותפים" וביחד עם החברה "השותפות") במערך הסכמים אשר מכוחם יומחו לחברה שליש (1/3) מהזכויות והחובות בפרויקט התחדשות עירונית בשלבי תכנון מתקדמים, אשר נמצא לאחר החתמת 100% מהדיירים על הסכמי פינני בינוי, בפתח תקווה ("ההסכם", "ההמחאה" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

תיאור תמציתי של הפרויקט - הפרויקט מקודם על ידי השותפים ברחובות קרול ורופין בפתח תקווה, על מקרקעין בשטח רשום כולל של כ- 5,500 מ"ר הידועים כגוש 6362 חלקות 75-78, 80 ו-81 ("המקרקעין") ובו 5 מבני רכבת הכוללים 96 יח"ד. על המתחם בו מצוי המקרקעין חלה תכנית מאושרת שמספרה 410-0559195, ניתן היתר הריסה חפירה, ודיפון וכן ניתנה החלטת ועדה למתן היתר בנייה בתנאים. בהתאם למצב התכנוני הקיים ולתוכניות החברה והשותפים, הפרויקט יכלול את הריסתם של 5 המבנים הקיימים והקמתם של 3 מבנים חדשים בני 30 עד 35 קומות מעל קומות מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים ומרתפים הכוללים סה"כ 359 יח"ד (263 יח"ד לשיווק על ידי השותפות).

תיאור תמציתי של עיקרי ההסכם - בהתאם להסכם ובתמורה להמחאה, שילמה החברה, במועד ההתקשרות, סך של כ-5 מיליוני ש"ח (השווה לכשליש (1/3) מסך ההוצאות אשר הוציאו השותפים בקשר עם הפרויקט עד למועד ההתקשרות). כן העמידה החברה במועד ההתקשרות הלוואות בעלים בסך של כ-10 מיליוני ש"ח לשותפות וכן התחייבה להעמיד הלוואות בעלים נוספות לצורך מימון מלוא ההון העצמי שיידרש לצורך הקמת הפרויקט, ובהתאם לדרישות הגורם המממן שייבחר לליווי הפרויקט. הלוואות הבעלים האמורות, יועמדו על ידי החברה בריבית שנתית בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. פירעון הלוואות הבעלים ייעשה מתוך עודפי הפרויקט ולהבטחתו ישעבדו השותפים, בשעבוד קבוע, את זכויותיהם בפרויקט עד לסכום הלוואות הבעלים כפי שתהייה מעת לעת.

בעבור העמדת שירותי ניהול הכוללים בין היתר, שירותי תכנון, רישוי, שיווק וניהול כספי של הפרויקט, תהא זכאית החברה לדמי ניהול מהשותפות בסך של כ-12 מיליוני ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין) ("דמי הניהול").

עוד יצוין, כי עודפי הפרויקט ישמשו תחילה להחזר הלוואות הבעלים אשר העמידה החברה לשותפות (וכן של כל אחד מהצדדים ככל ויעמיד), לאחר מכן ישמשו לתשלום דמי הניהול לחברה ולבסוף יחולקו בין כל הצדדים בהתאם למפל החלוקה אשר נקבע בהסכם.

יצוין כי, הסכמי הפינני בינוי עם הדיירים כוללים תנאים מתלים מקובלים, כאשר נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים למעט קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי. במידה ולא יתקיימו שני התנאים המתלים האחרונים וההסכם יבוטל כדן על ידי הבעלים, אזי יבוטל גם ההסכם נשוא דיווח מיידי זה ויושבו לחברה הוצאותיה בגין חלק השותפים וכן הלוואות הבעלים.

התמורה אשר שולמה על ידי החברה במועד ההתקשרות בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה. החברה תישא בעלות מס רכישה ביחס לתמורה.

בהתאם להערכות החברה במועד הדוח ועפ"י תחשיבים פנימיים המבוססים על דוח שמאי, ערכי מכירה באזור, עלויות ביצוע הידועות לחברה והוצאות ספציפיות לפרויקט, סך ההכנסות הצפויות של השותפות מהפרויקט (שטחי מגורים, תעסוקה ומסחר) הינו כ-758 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ) ומבוסס על ההנחה כי שטחה הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט הינו כ-95 מ"ר והיקף העלויות הצפויות של השותפות בפרויקט הינו כ-630 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ). להערכת החברה, שיעור הרווח הגולמי של החברה בפרויקט (כולל דמי ניהול וללא הכנסות מימון בקשר עם הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לפרויקט) הינו כ-25%. בהתאם להנחות העבודה של השותפות, מועד תחילת ההקמה הצפוי הינו רבעון רביעי, 2025. שיווק הפרויקט מתוכנן להתחיל ברבעון שלישי 2025 ועבודות ההקמה צפויות להיערך כ-4.5 שנים.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בקשר עם ביצוע ההסכם והפרויקט לרבות היקף הפרויקט, היקף יחידות הדיור שיבנו, היקף יחידות הדיור לשיווק, שטחן הממוצע של יחידות הדיור בפרויקט, סך ההכנסות הצפוי בפרויקט, סך העלויות הצפוי בפרויקט, אחוז הרווח של החברה בפרויקט, מועדים בקשר עם הפרויקט, העמדת ופירעון הלוואות בעלים, קבלת דמי ניהול וכן עצם הקמת הפרויקט ("המידע"). המידע מבוסס על הערכות של החברה ושל השותפות הנשענות על תחזיות ואומדנים של החברה ושל השותפות, ובכלל זה אומדנים בקשר עם 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 והשותפות, לרבות באופן מהותי ואף שלא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים סטטוטוריים, שינויים בעלויות המכירה, עלייה בתשומות הבנייה, אי התקיימות איזה מבין התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי, התקיימות תנאי מפסיק בקשר עם ההסכם, והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי של החברה.

בכבוד רב,

רון יפו, מנכ"ל
אחים דוניץ בע"מ