

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

(החברה")

18 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 זכיית החברה במכרז פומבי לרכישת זכויות בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ברחוב מגדל ברעננה

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 15 בדצמבר 2022 התקבלה הודעת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בע"מ (להלן: "עמידר"), על פיה ועדת המכרזים של עמידר בחרה בחברה כזוכה במכרז פומבי שפרסמה עמידר לקבלת הצעות לרכישת הזכויות וההתחייבויות של עמידר כיום בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ברחוב מגדל 29-41 הידועים כחלקות 371-377 בגוש 6579 הממוקם במרכז העיר רעננה, החתום על ידי 100% מהדיירים במתחם (להלן: "פרויקט מגדל או הפרויקט").

הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניינים הקיימים, הכוללים 35 דירות מגורים קיימות, ובניית מתחם מגורים חדש במקומם בן 3 בנייני מגורים הכוללים כ- 88 דירות חדשות, מתוכן 53 דירות לשיווק ע"י החברה.

בתמורה לרכישת זכויות עמידר בפרויקט תשלם החברה לעמידר סך של כ- 14.5 מיליון ש"ח (כולל החזר ההוצאות של עמידר). בהנחה שרמת מחירי הדירות במועד בו הן תשווקנה תהיה דומה לרמת מחירי הדירות כיום, להערכת החברה, היקף ההכנסות בפרויקט צפוי להסתכם בכ- 182 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

להלן מובאים פרטים נוספים בדבר פרויקט מגדל:

3.04	יחס החלפה ממוצע	100%	חלק החברה בפרויקט		
24.7% בעלים / 75.3% יזם	יחס קומבינציה במ"ר	100%	שיעור הסכמות הבעלים במועד הדו"ח		
7,140	עלויות פינוי הבעלים (אלפי ש"ח)	2,522 מ"ר	שטח החלקה (מ"ר)		
182,142	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	35 יח"ד	מספר יחידות	מצב קיים	יחידות דיור
41,331	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	34 מ"ר	מ"ר ממוצע ליחידה		
22.7%	שיעור הרווח הגולמי החזוי	88 יח"ד	סה"כ יחידות	מצב מתוכנן נכון למועד הדוח	
Q1 / 2025	מועד חזוי לתחילת ההקמה	53 יח"ד	מספר יחידות לשיווק		
Q4 / 2027	מועד חזוי לסיום ההקמה	122 מ"ר	מ"ר ממוצע ביחידות לשיווק		

הסטטוס התכנוני של הפרויקט

פרויקט מגדל יוקם בהתאם לתב"ע מאושרת רע/מק/859 שפורסמה ברשומות ביום 30 בנובמבר 2021, אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. להערכת החברה, היתר בניה לביצוע הפרויקט צפוי להתקבל במהלך שנת 2024.

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"). עם קבלת ההודעה על זכייה במכרז האמור סווג פרויקט מגדל כפרויקט מותנה, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1.1 לדוח השנתי.

אזהרת מידע צופה פני עתיד – הנתונים בדבר כמות יחידות הדיור, היקף ההכנסות הצפוי ומועד קבלת היתר הבניה בפרויקט מגדל המפורטים לעיל חושבו על בסיס הערכות והנחות אשר אינם בשליטת החברה ואין ודאות כי יתממשו, ובכלל זאת ההנחות העיקריות הבאות: (א) ההנחה כי תוכניות החברה תאושרנה על ידי מוסדות התכנון ללא שינוי מהותי לרעה; (ב) ההנחה כי רמת מחירי הדיור במועד בו תשווקנה דירות הפרויקט לא תהיה שונה מהותית מרמת מחירי הדירות במועד הדו"ח; (ג) ההנחה כי עלויות הביצוע של הפרויקט תהיינה דומות לעלויות הביצוע במועד הדו"ח; (ד) ההנחה כי עלויות תשלומי החובה שחלים על החברה, לרבות היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, לא תהיינה שונות מהותית מאומדני החברה ו- (ה) ההנחה כי התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שנחתם עם הדיירים יתקיימו במועדים הקבועים בו.

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