



בֵּית וּגַג
מְבִיטִים הַחֲדָשִׁים עֵדוּת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

("החברה")

05 ביולי, 2022

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

לכבוד
הרשות לניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: עדכון בדבר פרויקט פנקס 30 בתל-אביב

החברה מתכבדת לעדכן כי השלימה את חתימתה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ברחוב פנקס 30 בתל-אביב, לאחר שהושגו חתימותיהם של למעלה מ- 80% מבעלי הזכויות בבית המשותף. הפרויקט יבוצע באופן של הריסת הבניין (בן 3.5 קומות) הקיים על הקרקע והקמת בניין חדש תחתיו, בן 9 קומות ברוטו, הכולל, על פי התכנון הנוכחי, 41 דירות חדשות ויחידה מסחרית חדשה אחת, מתוכן 21 דירות חדשות והיחידה המסחרית החדשה אשר יהוו את חלק החברה בפרויקט (להלן: "פרויקט פנקס 30" או "הפרויקט").

על פי הוראות הדין החלות במועד דיווח זה, ביצוע של פרויקט תמ"א 38/2 טעון הסכמה של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי בתנאים מסוימים לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם לפחות 80% מהזכויות בדירות וברכוש המשותף.

לפרטים נוספים בדבר תמ"א 38/2 ופרויקטים מסוג זה, ראו בסעיף 4.3 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 השגת שיעור ההסכמות האמור סווג פרויקט פנקס 30 כפרויקט מותנה, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1.1 לדוח השנתי.

להלן מובאים פרטים נוספים בדבר פרויקט פנקס 30 :

כללי

יחידות דיור					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים במועד הדוח	חלק החברה בפרויקט
מצב מתוכנן נכון למועד הדוח			מצב קיים				
מ"ר ממוצע ביחידות לשיווק	מספר יחידות לשיווק	סה"כ יחידות	מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יחידות			
89.5 מ"ר	21 יח"ד + יחידה מסחרית אחת	41 יח"ד + יחידה מסחרית אחת	105.4 מ"ר	12 יח"ד 3 יחידות מסחר	1,044	90%	100%

מועד חזוי לסיום ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע
Q2/2028	Q1/2025	25.83%	₪ 30,216	₪ 116,960	50.8%

הסטטוס התכנוני של הפרויקט

פרויקט פנקס 30 כלול בתוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4). נכון למועד הדוח, הפרויקט נמצא בהליכי תכנון מתקדמים. החברה מעריכה כי הבקשה להיתר בניה תוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022, וכי לא תתבקשנה הקלות מעבר לזכויות הקיימות.

אזהרת מידע צופה פני עתיד

נתוני תחזית ההכנסות והרווח הגולמי בפרויקט פנקס 30 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 הדוח; (ג) ההנחה כי עלויות הביצוע של הפרויקט תהיינה דומות לעלויות הביצוע במועד הדוח; (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 וכי תיוותרנה הטבות המס לפרויקטים במסלול תמ"א 38/2 כאמור בסעיף 4.3.7 לדוח השנתי; (ה) ההנחה כי החברה תצליח להתמודד בהצלחה ולאכוף את ביצוע הפרויקט על כל הדיירים הסרבנים המתנגדים לפרויקט; ו- (ו) ההנחה כי התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שנחתם עם הדיירים יתקיימו במועד או, אם תהיה חריגה ממועדים אלה, כי בעלי הדירות לא יקבלו עקב חריגה החלטה לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט, וכן כי לא תתקבל החלטה של בעלי הדירות לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט על פי הוראות חוק העידוד או חוק החיזוק כהגדרתם וכמפורט בסעיפים 16.10 ו- 16.11 לדוח השנתי.

ההערכות והפרטים המובאים בדוח זה בדבר מספר יחידות הדיור המתוכננות, יחס החלפה של הדירות, לוחות הזמנים הצפויים, תחזית ההכנסות ותחזית הרווח הגולמי בפרויקט, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32' 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