

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (החברה)

29 בינואר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי – התקשרות בהסכם מסגרת השקעה בתחום ההתחדשות העירונית עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ

החברה מתכבדת לדווח, כי אזורים בניין (1965) בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("אזורים בניין") התקשרה ביום 29 בינואר 2025 עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס")¹, בהסכם מסגרת להשקעה על-ידי הפניקס בפרויקטים אותם מקדמת ויוזמת אזורים בנין בתחום ההתחדשות העירונית, אשר לגביהם יתקיימו תנאים מקדימים (כמפורט להלן) ויוסכם בין הצדדים להחיל עליהם את הוראות ההסכם, בתנאים העיקריים המפורטים להלן ("ההסכם"):

1. הפניקס תשקיע במשך תקופה בת 72 חודשים, השקעה הונית בסכום כולל של עד 350 מיליון ש"ח בתאגידים של אזורים בנין אליהם יועברו פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית², בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים (כמפורט להלן).
2. כל השקעה תבוצע במסגרת תאגיד פרויקט ייעודי שהינו שותפות מוגבלת, אשר השותפים המוגבלים בה יהיו הפניקס ואזורים בנין, והשותף הכללי בה תהיה חברה פרטית בשליטה מלאה של אזורים בנין ("תאגיד הפרויקט" ו-"השותף הכללי", לפי העניין).
3. הפניקס תשקיע סך השווה לשיעור של 49% מסכום ההון העצמי הנדרש לכל פרויקט כנגד הקצאה של 22.5% מהון תאגיד הפרויקט וכן יחידה בת פדיון³, ותהא זכאית לקבלת רווחי הפרויקט בהתאם לחלקה היחסי בהון תאגיד הפרויקט.
4. הפניקס תשקיע בתאגידי כל פרויקט מעת לעת ובהתאם למועדים שנקבעו בהסכם, בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים המקדמיים ביחס לכל פרויקט, הנוגעים, בין היתר, לרמת בשלות וסטטוס הפרויקטים, שיעור רווחיותם הצפוי, היעדר שינוי מהותי במצגי אזורים בנין בהסכם וקבלת אישורים נדרשים לרבות מאת הממונה על התחרות לעסקה, ככל שנדרש, והכל כקבוע בהסכם.
5. בין הצדדים נקבעו הסכמות בקשר לניהול השוטף של כל אחד מתאגידי הפרויקט, ובכלל זה כי הניהול השוטף ייעשה באופן בלעדי על-ידי השותף הכללי, למעט במספר נושאים שנקבעו בהסכם אשר ביצועם יהיה כפוף גם לאישור הפניקס, ובין היתר: (א) פעולה שיש בה בכדי להביא לשינוי מהותי בתקציב הפרויקט; (ב) שינוי או תיקון בהיתר הבנייה שעלול להוביל לשינוי לרעה בשיעור

¹ הפניקס הינה בעלת עניין בחברה.

² לפרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, ראו סעיפים 4.12.15 - 4.12.16 לפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 26 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-031611) וכן מצגת למשקיעים אשר פורסמה בדיווח מיידי מיום 2 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-621091).

³ יחידה בת פדיון תקנה להפניקס אך ורק זכות לקבלת סכומים מתאגיד הפרויקט מתוך עודפי הפרויקט עד גובה סכום רכיב ההשקעה העודף של הפניקס באותו פרויקט.

רווחיות הפרויקט; (ג) מכירת היקף מהותי של יחידות דיור בפרויקט בתמורה נמוכה באופן משמעותי מתחזית או ממחירון הפרויקט, כמפורט בהסכם; (ד) אישור ו/או שינוי עסקאות של תאגיד הפרויקט עם בעל עניין או עסקאות שלבעל עניין יש בהן עניין אישי; (ה) התקשרות עם בנק מממן לליווי הפרויקט ו/או קבלן מבצע לפרויקט שאינם נמנים על הרשימה שנקבעה בהסכם ו/או שינוי איזו מהוראות הסכם הליווי עם הבנק המממן ו/או עם הקבלן המבצע לאחר חתימתו, אשר עלול להוביל לשינוי לרעה ברווחיות הפרויקט; (ו) פירוק תאגיד הפרויקט ו/או מיזוג תאגיד הפרויקט; ו- (ז) תיקון מסמכי ההתאגדות של תאגיד הפרויקט באופן הפוגע או משנה את הזכויות שהוענקו לפניקס בהסכם. בנוסף, לפניקס תינתן זכות הצטרפות (Tag Along) יחסית בכל מקרה של העברת זכויות בהון תאגיד הפרויקט ובכפוף להוראות ההסכם.

6. אזורים בנין (או השותף הכללי) תהיה זכאית לתקורות יזם בשיעור מקובל מסך עלויות הבניה הישירות (לרבות הריסה, חפירה ודיפון וכיו"ב), שתשולם בתשלומים חודשיים שווים ורצופים על פני תקופת הפרויקט.

7. חלוקת עודפי פרויקט שיועברו לחשבון ייעודי תתבצע על פי שיקול דעתו הבלעדי של השותף הכללי כשבמסגרת ההסכם נקבע אופן התשלומים של עודפי כל פרויקט להפניקס ולאזורים בנין⁴.

8. במקרה שבו פרויקט מסוים יכלול שטחי מסחר, משרדים או כל שטח מניב אחר ("הנכסים המניבים") והשותף הכללי יחליט עד לתום 6 חודשים מקבלת אישור אכלוס לפרויקט שלא למכור את הנכסים המניבים, אזי הפניקס תהיה רשאית לחייב את אזורים בנין לרכוש את זכויות הפניקס בתאגיד הפרויקט, בתמורה לחלקה של הפניקס ברווח (בהתאם לחלקה היחסי בהון תאגיד הפרויקט), שהיה מתקבל ממכירת הנכסים המניבים על פי שווי שיקבע בשמאות מוסכמת⁵.

9. ההסכם כולל הוראות מקובלות נוספות, וביניהן הצהרות והתחייבות של החברה בקשר עם הפרויקטים נשוא ההסכם, מצגים מקובלים שניתנו על-ידי הצדדים, וכיו"ב.

יובהר כי בשל הדרישה לקיומם של תנאים מקדמיים ולהסכמה בין הצדדים להחיל את הוראות ההסכם ביחס לכל פרויקט וכן בשל מגבלת היקף ההשקעה הכוללת (350 מיליון ש"ח), הרי שבשלב חתימת ההסכם אין ודאות באילו מתאגידי הפרויקטים תתבצע בפועל השקעת הפניקס ומה היקף הפרויקטים שלגביהם תתבצע ההשקעה כאמור.

בכבוד רב,

אזורים חברה להשקעות בפתוח

ובבנין בע"מ

באמצעות: רון אבידן, מנכ"ל החברה

לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים

⁴ עודפי הפרויקט יחולקו על פי סדר הקדימויות הבא: (1) תשלום מלוא הרכיב העודף של הפניקס כנגד פדיון היחידה בת הפדיון; (2) תשלום פרו ראטה לאזורים בנין והפניקס בהתאם ליתרת חלקם בהון העצמי שהועמד בפועל; ו- (3) תשלום רווחי הפרויקט בהתאם ליחס החזקות אזורים בנין והפניקס בתאגיד הפרויקט.

⁵ דהיינו, חלקה של הפניקס ברווח שהיה מתקבל בידי תאגיד הפרויקט ממכירת הנכסים המניבים אילו היו נמכרים בשוק החופשי בהתאם לשווים על-פי שמאות שתיערך על-ידי שמאי מוסכם על הצדדים.