

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ  
("החברה")

9 באוגוסט 2023

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

**הנדון: דיווח מיידי – המלצת ועדה מקומית לתכנון ולבניה להפקדת תב"ע בקשר עם הפרויקטים גת רימון, חסן**

**עראפה ובית רומנו**

בהמשך לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 1 באוגוסט 2023<sup>1</sup> בדבר גיבוש תכנית חדשה ("התכנית"), במסגרתה, ירוכזו כל שטחי הציבור ממתחם גת רימון בבית רומנו כך שכל המבנה יהיה בבעלות עיריית תל אביב וזכויות הבניה למגורים יועברו מבית רומנו לגת רימון.

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 9 באוגוסט 2023 ניתנה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדת התכנית, בכפוף להשלמת תנאים שפורטו בהחלטתה (תנאים המקובלים בנסיבות העניין). עיקריה של התכנית הינם כדלקמן:

- פרויקט בית רומנו** - מקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר על גביהם בנוי מבנה בן 3 קומות וקומת גלריה<sup>2</sup>: במסגרת התכנית יועברו לעירייה זכויות החברה בפרויקט בית רומנו בתמורה לזכויות וקבלת תוספת זכויות בנייה כמפורט בסעיפים 2-3 להלן. כמו כן, בתכנית נקבע כי בית רומנו ישמש כהקצאה לצרכי ציבור עבור פרויקט גת רימון ומגרש 101 (כהגדרתם להלן) וכי יתווספו לו זכויות בניה המיועדות למסחר.
- פרויקט גת רימון - פרויקט משולב למגורים, משרדים ומלונאות**:<sup>3</sup> יתווספו זכויות בניה למגורים בהיקף של 7,300 מ"ר וזכויות בניה לתעסוקה בהיקף של 1,512 מ"ר. בהתאם לכך, יכלול פרויקט גת רימון זכויות בניה בהיקף של 25,130 מ"ר המיועדות לתעסוקה (מלונאות, משרדים ומסחר) ו-15,070 מ"ר המיועדות למגורים. יצוין, כי החברה מחזיקה באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה בחלק מזכויות הבעלות במקרקעין הנכללים בתכנית ושהינם סמוכים לפרויקט גת רימון ("מגרש 101").<sup>4</sup> במסגרת התכנית, נוספו למגרש 101 זכויות בניה למגורים בהיקף של 13,468 מ"ר וכן זכויות בניה לדיור בר השגה בהיקף של כ-2,200 מ"ר. סה"כ תוספת למגורים במתחם גת רימון כ-24,500 מ"ר, כדשמתחם גת רימון יכלול זכויות בניה בהיקף כולל של 78,000 מ"ר ביחס של 50%-50% תעסוקה ומגורים. במסגרת זכויות המגורים ניתן יהיה להקים כ-380 יחידות דיור ובשטחי התעסוקה ניתן יהיה להקים מלון, משרדים ומסחר.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> מספר אסמכתא: 2023-01-088299.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיפים 6.5.5 ו-7.2.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

<sup>3</sup> לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיפים 6.5.3 ו-7.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

<sup>4</sup> לפרטים, ראו סעיף 7.2.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

<sup>5</sup> יובהר, כי החברה פועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם בעלי הקרקע הנוספים במגרש 101 בגין חלק המקרקעין שאינו בבעלותה.

3. פרויקט חסן עראפה - פרויקט קומבינציה המשלב מגורים, משרדים ומסחר: <sup>6</sup> יתווספו זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של 7,110 מ"ר. בהתאם לכך, יכלול פרויקט חסן עראפה זכויות בניה בהיקף של 26,000 מ"ר המיועדות לתעסוקה (משרדים, מלונאות ומסחר) ו-6,300 מ"ר המיועדות למגורים, לרבות דיור בר השגה. יצוין, כי בתכנית נקבע כי החברה תקים במסגרת הפרויקט שטחי ציבור בהיקף של כ-450 מ"ר.

יובהר, כי הפקדת התכנית למתן תוקף הינה בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, תל אביב ("הוועדה המחוזית") וכפופה לאישורה. יובהר, כי הזכויות בפרויקט בית רומנו יישארו בבעלות החברה עד למועד אישור הוועדה המחוזית לתכנית, ככל שיינתן.

להערכת החברה, אישור הוועדה המחוזית צפוי להתקבל בשנה הקרובה.

המידע המפורט לעיל ביחס לתכנית, לאישור הוועדה המחוזית, להקמת הפרויקטים, היקף הזכויות בהם ומספר יחידות הדיור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והיא מותנית, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לתכנית ולצורך יישום תכניות החברה בקשר עם הפרויקטים. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מתחזיות החברה האמורות לעיל.

בכבוד רב,

**וויי - בוקס נדל"ן בע"מ**

נחתם ע"י: יוסף תורגימן, מנכ"ל

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

<sup>6</sup> חלק החברה בפרויקט טרם קבלת תוספת הזכויות הינו 50% מהזכויות המיועדות למגורים ולמסחר ו-60% מהזכויות המיועדות למשרדים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיפים 6.2.4 ו-6.5.5 לדוח התקופתי לשנת 2022.