

19 בנובמבר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: אישור תב"ע בית רומנו-גת רימון על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

בהמשך לאמור בסעיף 6.2.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹, החברה מתכבדת לדווח כי כתוצאה מהליך מואץ ומורכב שהובילה החברה בשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו, ביום 18 בנובמבר 2025 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, פה אחד, את הפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, לפיה ירוכזו כל שטחי הציבור ממתחם גת רימון בפרויקט בית רומנו, אשר יעבור לבעלות עיריית תל אביב ויהפוך למבנה ציבור, ומאידך זכויות הבניה למגורים יועברו מפרויקט בית רומנו לפרויקטים גת רימון, חסן עראפה ובית ברין, ("תב"ע בית רומנו-גת רימון") במסגרתם תקים החברה שלושה מגדלים בני 40 קומות, כל אחד ("תב"ע בית רומנו-גת רימון"), אשר, להערכת החברה, צפויים להניב רווח יזמי של כ- 550 מיליון ש"ח, כפי שיתואר בהרחבה להלן:

1. **בית רומנו**: הנכס יועבר לבעלות עיריית תל אביב וירוכזו בו כאמור כל השימושים ציבוריים.
 2. **מתחם גת רימון**: במסגרת תב"ע בית רומנו-גת רימון, יתווספו למתחם גת רימון, הכולל את פרויקט גת רימון ופרויקט בית ברין² ("מתחם גת רימון"), זכויות בניה בהיקף של 22,319 מ"ר למגורים ו-2,205 מ"ר לדיוור בר השגה, ויופחתו זכויות בניה בהיקף של 4,431 מ"ר המיועדות לתעסוקה. בהתאם לכך, יכלול מתחם גת רימון שני מגדלים בני 40 קומות, כל אחד, בעלי היקף זכויות בניה כולל של 78,000 מ"ר מגורים ותעסוקה (מסחר, מלונאות ומשרדים), בחלוקה שווה. סה"כ יוקמו במתחם גת רימון 381 יחידות דיור, כ- 220 חדרי מלון, כ- 26,500 מ"ר משרדים וכ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר. למועד דוח זה, החלו עבודות החפירה בפרויקט גת רימון (במגדל הראשון) והיתר בניה כללי צפוי להתקבל בתחילת שנת 2026. כמו כן, נכון למועד דוח זה, סך המכירות בפרויקט גת רימון מסתכם לסכום של כ-280 מיליון ש"ח - 18 יחידות דיור בסכום כולל של כ- 135 מיליון ש"ח, כ-1,900 מ"ר עיקרי משרדים בסכום כולל של כ-52 מיליון ש"ח ו-50% משטחי המלון שנמכרו לחברת מלונות פתאל בע"מ בסכום של כ- 90 מיליון ש"ח.
 3. **פרויקט חסן עראפה**: במסגרת תב"ע בית רומנו-גת רימון, יתווספו לפרויקט זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של 7,100 מ"ר ו- 200 מ"ר מגורים. בהתאם לכך, יכלול הפרויקט זכויות בניה בהיקף כולל של 26,000 מ"ר המיועדות לתעסוקה ו-6,500 מ"ר המיועדות למגורים (להקמת 75 יחידות דיור, מתוכן 30 יחידות דיור המיועדות לדיוור בר השגה).
- יובהר, כי החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, כפופה לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה (ללא הבדלים מהותיים ממסמכי התוכנית שהוגשו לוועדה), וזאת בתוך שבעה חודשים ממועד דוח זה.

¹ כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-020316) ("הדוח התקופתי לשנת 2024").
² לפרטים אודות פרויקטים אלו, ראו סעיפים 6.5.1 ו-7.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 1(ו) בדוח רבעון 2, 2025 וכן סעיף 7.2.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 1(ו) בדוח רבעון 2, 2025.

המידע המפורט לעיל ביחס 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 לצורך 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 בידי: יוסי תורג'מן, מנכ"ל

אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים