

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ בע"מ

("החברה")

17 בפברואר 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע, כי במסגרת עבודתה של הדוח השנתי לשנת 2021, החברה בחנה את צבר הפרויקטים שלה וביצעה עדכון ביחס לתחזיות והערכות החברה בקשר עם הפרויקטים אותם מקדמת החברה (לרבות פרויקטים בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע ואחרים), כמפורט להלן.

(*) החברה מפרסמת את הנתונים האמורים לעיל למען הזהירות בלבד, וזאת לאור כוונתה לפרסם מצגת מעודכנת לשוק ההון. אין בפרסום דיווח זה ו/או הנתונים המפורטים בו כדי להעיד כי החברה סבורה שהמידע הכלול בו הינו, כשלעצמו, מהווה מידע מהותי המייצר התחייבות לפרסום דיווחים דומים בעתיד.

1. להלן פרטים אודות פרויקטים למגורים בביצוע ¹:

חלק החברה											
פרויקט	סוג פרויקט	מועד סיום משוער	קצב התקדמות הנדסי	שיעור מכירות	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח) ²	סה"כ רווח לפני מס (אלפי ש"ח) ²	רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח) ²	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח)	רווח לעלות (%)
ברנדייס, רעננה	פינוי בינוי	Q2 2022	94%	100%	136	83	241,696	48,199	13,915	61,757	25%
גני תקווה בניין 6	קומבינציה + תמורות	Q3 2022	88%	100%	66	48	97,441	14,852	6,583	9,166	18%
גני תקווה בניין 5	קומבינציה + תמורות	Q3 2022	70%	100%	74	66	109,188	16,748	12,013	13,612	18%
גני תקווה בניין 12	קומבינציה + תמורות	Q1 2023	50%	95%	34	20	51,337	9,186	9,469	10,587	22%
רחל גבעתיים	תמ"א 38/2	Q1 2023	12%	100%	56	32	93,796	18,861	22,714	30,742	25%
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	Q2 2025	1%	25%	206	157	386,142	74,630	102,114	118,130	24%
					572	406	979,601	182,476	166,807	243,994	

¹ מידע צופה פני עתיד ראה סעיף 4 להלן.

² ליום 30 בספטמבר 2021, ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

2. להלן פרטים אודות פרויקטים למגורים בסטטוס של תכנון, עתודות קרקע ואחרים ³:

חלק החברה					סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות	שיעור חתימות	מועד סיום משוער	מועד התחלה משוער	סוג פרויקט	פרויקט	מיקום
רווח לעלות (%)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח לפני מס (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח) ⁴	יחידות לשיווק								
24%	30,721	19,722	102,120	36	36	60	100%	Q4 2024	Q2 2022	תמ"א 38/2	הגדוד העברי ⁵ 16-18	רעננה
22%	29,100	18,275	100,100	36	36	60	100%	Q4 2024	Q2 2022	תמ"א 38/2	הגדוד העברי ⁵ 20-22	רעננה
23%	27,539	18,999	101,110	36	36	60	83%	Q4 2025	Q2 2023	תמ"א 38/2	הגדוד העברי 12-14	רעננה
24%	22,278	16,709	86,154	36	36	60	⁶ 84%	Q4 2025	Q2 2023	תמ"א 38/2	מכבי הגליל	רעננה
27%	14,943	11,359	53,462	18	18	32	100%	Q3 2025	Q2 2023	תמ"א 38/2	שדה בוקר	גבעתיים
25%	24,489	20,234	102,564	23	23	48	92% / 85%	Q4 2025	Q2 2023	תמ"א 38/2	קליי 14-16	תל אביב
40%	17,988	14,916	51,880	15	15	28	90%	Q1 2026	Q3 2023	תמ"א 38/2	יד מרדכי ⁷	גבעתיים
34%	20,485	16,230	64,274	26	26	38	92%	Q1 2026	Q3 2023	תמ"א 38/2	המעפילים	רעננה
28%	175,681	132,413	597,530	307	307	307	100%	Q4 2027	Q4 2023	קומביניציה תמורות	הרצליה שבעת הכוכבים	הרצליה

³ מידע צופה פני עתיד ראה סעיף 4 להלן.

⁴ ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומביניציה.

⁵ החברה החלה בשיווק הפרויקטים. סמוך למועד דיווח זה, שיעור המכירות בגדוד 16-18 ו-20-22 מסתכם לכ-20% ו-36% בהתאמה.

⁶ שיעור החתימות ברכוש המשותף מסתכם לכ-70% אשר הינו נמוך מהרוב הנדרש לשם קידום הליכי דייר סרבן.

⁷ ייתכנו שינויים בהיקף הזכויות בפרויקט בהתאם לתכנון מתחמי (תכנית גבעת רמב"ם) מטעם עיריית גבעתיים והרשות להתחדשות עירונית אשר נמצא בהפקדה.

חלק החברה					סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות	שיעור חתימות	מועד סיום משוער	מועד התחלה משוער	סוג פרויקט	פרויקט	מיקום
רווח עלות (%)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח לפני מס (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח) ⁴	יחידות לשיווק								
15%	39,272	25,000	195,000	88	88	155	50%	Q3 2027	Q3 2024	קומבינציה	אבן יהודה ⁸	אבן יהודה
18%	70,126	50,500	325,000	192	384	456	95%	Q2 2028	Q1 2024	פינוי בינוי	מתחם הסביון ⁹	בית שמש
20%	15,367	10,827	64,083	29	29	45	100%	Q4 2027	Q2 2025	קומבינציה	הרב קוק ¹⁰	נתניה
23%	57,362	41,678	221,838	64	64	95	75%	Q4 2028	Q2 2026	פינוי בינוי	שלונסקי ¹⁰	תל אביב
18%	70,076	47,179	313,923	146	208	279	60%	Q3 2030	Q3 2026	פינוי בינוי	נווה כפיר ¹¹	תל אביב
ראה הערת שוליים				152	304	496	90%	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	פינוי בינוי	גבעת חן ¹²	בנימינה
ראה הערת שוליים				78	78	120	100%	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	קומבינציה	שכונה צפון מערבית ¹³	נס ציונה
	615,426	444,041	2,379,038	1,282	1,688	2,339						

⁸ על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין, בהנחת מלוא חתימות בעלי הקרקע במתחם. יודגש כי נכון למועד זה, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה במקרקעין ל-60% מכלל היחידות (היינו 93 יח"ד) (להלן: "שלב א"). מספר בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הקמת שלב א' (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו על הסכמי קומבינציה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-049495).

⁹ חלק החברה בפרויקט 50% (בהנחת המרת הלוואה שניתנה לשותפה המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט). סה"כ יחידות בפרויקט על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין בתוספת בקשה להקלת צפיפות בהיקף של כ-20 יח"ד. בנוסף, בכוונת החברה לפעול להגדלת הזכויות בפרויקט להיקף כולל של כ-556 יח"ד (באמצעות ניצול זכויות קיימות בלתי מנוצלות). למועד פרסום המצגת החברה טרם מימשה את זכותה להמרת ההלוואה ל-50% מזכויות הפרויקט, זאת בהמשך לאמור בדיווחים המידיים מיום 26 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-184554) ומיום 26 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-010986).

¹⁰ היקף הזכויות בפרויקט ומועד ההקמה המשוער מותנים בהליכי אישור וקידום תב"ע.

¹¹ חלק החברה בפרויקט 70%. מימוש הפרויקט, היקף הזכויות בו ומועד הקמתו כפופים למדיניות העירייה לשכונת נווה כפיר ולאישור תב"ע בהתאם להוראות תכנית מתאר תא5000 ואו עדכונה.

¹² חלק החברה בפרויקט 50% (לחברה אופציה להגדלת הזכויות בפרויקט ל-100% בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין). מספר יחידות על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין. לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרמ"י על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית אשר למועד זה טרם הוקצתה.

¹³ לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית אין החברה יכולה לאמוד, בשלב זה, באופן מהימן את מועד ההתחלה המשוער של הפרויקט ואת זכויות החברה בו וכי מימושו מותנה בקידום הליכי תב"ע.

3. להלן פרטים אודות פרויקט למסחר ותעסוקה קריית שחקים

החברה מחזיקה ב-25%¹⁴ בעסקה משותפת אשר לה מלוא הזכויות להקמת שטחי המסחר והתעסוקה במתחם (200 אלף מ"ר עיקרי). להערכת החברה, חלקה ברווח הפרויקט (לפני מס) צפוי להסתכם ל-182 מ"ח¹⁵.

4. המידע המוצג בדוח זה לעיל, כולל תכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים, להיקפי ומועדי התחלה וסיום הפרויקטים, להכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, לרווחיות הפרויקטים, לרבות רווח הגולמי להכרה, ליתרות העודפים בפרויקטים ולצפי יח"ד בביצוע. כמו כן, בדוח זה נכללו, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו תנאים מתלים ו/או השולמה חתימת הסכם עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין הרלוונטיים ו/או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; ו-(ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

נחתם על ידי: אבי טוריסקי, יו"ר דירקטוריון

יהודה ידידיה, מנכ"ל ודירקטור

¹⁴ יתרת הזכויות בעסקה המשותפת: 25% מבנה נדל"ן ו-50% קיבוץ גליל ים.

¹⁵ בהנחת אי מימוש האופציה כאמור בהסכם המייסדים שנחתם בין החברה ומבנה נדל"ן. בקשר עם רכישת זכויות ICR על ידי מבנה נדל"ן והסכם המייסדים שנחתם בין החברה למבנה נדל"ן ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 לאוקטובר 2021 (אסמכתא: 2020-01-092332). בנוסף, החברה ומבנה הנדל"ן יהיו זכאים לריבית בשיעור של 11% (צמודה למדד המחירים לצרכן) בגין מימון ההון עצמי בפרויקט.