



רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

22 בינואר 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 22 בינואר 2023, התקשרה החברה, באמצעות רותם שני אלה בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") בהסכם תמ"א 38/1 חיזוק ותוספת, עם כ-83% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים") הידועים כחלקה 7 בגוש 7434, ברחוב המגיד 10 תל אביב - יפו ששטחם הרשום הוא כ-541 מ"ר (להלן: "ההסכם", ו-"המקרקעין", בהתאמה) ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של 80%).

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

1. במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט לחזק ולהרחיב בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) ובו 10 יחידות דיור למגורים המצויים במקרקעין בשטח בנוי של כ-870 מ"ר (כולל שטחי שירות), הקמת שתיים וחצי קומות על המבנה הקיים באופן שהבניין המחודש יהיה בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) אשר יכיל בסה"כ 16 יחידות דיור למגורים (10 יחידות דיור שייכות לבעלים (להלן: "דירות הבעלים") ו-6 יחידות דיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט), והקמת חניון תת קרקעי אשר צפוי לכלול סה"כ 18 חניות. שטח הבניין המחודש צפוי לעמוד על כ-1,725 מ"ר כולל שטחי שירות (לעיל ולהלן: "הפרויקט").
2. ההסכם מותנה בקיומם של תנאים מתלים כמקובל בעסקאות של תמ"א 38/1. בהסכם נקבעו הוראות להארכת המועדים לקיום התנאים המתלים בנסיבות מסוימות, בין היתר, עקב קיומם של דיירים סרבנים (ככל ויהיו). היה ואחד מהתנאים המתלים המפורטים לעיל לא התקיים, לרבות המועד המוארך להתקיימותו, יהא כל צד רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בת 30 ימים, וזאת מבלי שלצדדים תהיינה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הצד האחר.
3. בתמורה לביצוע הפרויקט ועבודות הבנייה לבעלים, יוענקו לחברת הפרויקט זכויות בנייה במקרקעין הנדרשות לצורך עבודות להקמת הבניין המחודש, בין מכח תמ"א 38 ו/או מכח התכניות שבתוקף במועד חתימת ההסכם ובין שיוקנו בעתיד למקרקעין עד למועד קבלת טופס 4. ככל ולא תנוצלנה מלוא זכויות הבניה עד לקבלת טופס 4, אזי זכויות הבניה שלא ינוצלו יהיו רכוש משותף של כלל בעלי הזכויות בבניין המחודש.
4. סטטוס תכנוני של הפרויקט: החברה קיבלה תיק מידע מהרשות המקומית והינה נערכת להגשת בקשה להיתר בנייה. כמו כן, בוצעו בדיקות אל הרס למקרקעין אשר מטרתן לבדוק את עמידות המבנה בפני רעידת אדמה ונדרש לצורך קבלת דוח פסילה מקונסטרוקטור הפרויקט. בנוסף, בוצעו קידוחי ניסיון בקרקע.
5. להערכת חברת הפרויקט, היתר בניה לפרויקט יתקבל במהלך ברבעון הרביעי לשנת 2024. כמו כן, להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשוער לפרויקט הינו כ-60 יום ממועד קבלת היתר הבניה. מועד סיום הבניה המשוער הינו לאחר כ-30 חודשים מתחילת הביצוע המשוער.

6. בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הינו כ-40 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "**תחזית תוצאות הפרויקט**"). תחזית תוצאות הפרויקט התבססה על הערכות ואומדנים אשר בידי החברה למועד דווח זה הכוללים, בין היתר:
- (א) עלויות בניה מוערכות על פי ניסיון החברה וניתוח פרטני של פרויקט ובכלל זה טיפול במי תהום.
 - (ב) עלויות תכנון מוערכות על פי ניסיון החברה ודרישות הפרויקט.
 - (ג) תוכנית אדריכלית מבוססת תב"ע עדכנית והוראות תמ"א 38 תיקון 3.
 - (ד) פטורים ממס הרלוונטים לתמ"א 38 ולפרויקט זה באופן פרטני.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט, להיקף הזכויות בו (לרבות יחידות לשיווק על ידי החברה), להיקף ההכנסות הצפוי והיקף ההוצאות הצפויות הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום קבלת היתר הבניה בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות החברה במועדם והיקפם, אומדנים בקשר להחתמת כלל בעלי המקרקעין במועדם, הערכת המחירים הצפויים למכירת יחידות דיור בפרויקט, הערכת עלויות הקמת הפרויקט והערכות בדבר המועד להשלמת הפרויקט. 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 בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ואו עיכובים בהליכים הסטטוטוריים, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט ועלויות הקמתו וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

בכבוד רב,

רוחם שני יזמות והשקעות בע"מ

שמות החותמים	תפקיד
1. אבי טוריסקי	יו"ר דירקטוריון
2. יהודה ידידיה	מנכ"ל ודירקטור