

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

30 בינואר 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 29 בינואר 2023, התקבל אישור הדירקטוריון אשר היווה תנאי מקדמי להתקשרות החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות במגרש המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 180 בגוש 7149, בכיכר המגינים בבת ים בשטח כולל של כ-1,833 מ"ר (להלן: "**ההסכם**", "**הבעלים**", ו-"**המקרקעין**"), בהתאמה, לרכישת חלק מזכויות הבעלים במגרש המצוי במקרקעין, כשהוא נקי וחופשי בתמורה לתכנון הפרויקט, השלמת העבודות במלואן, בניית הפרויקט ומסירת יחידות הבעלים, הכל בהתאם להוראות ההסכם. יובהר כי, בכוונת החברה לפעול לאישור תכנית חדשה בסמכות ועדה מחוזית, שתאפשר הקמת פרויקט למגורים, תעסוקה ומסחר (להלן "**התכנית החדשה**" ו-"**הפרויקט**"), בהתאמה).

להלן עיקרי תנאי ההסכם:

(1) בכפוף לקיום התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), החברה התחייבה לתכנן ולבנות עבור הבעלים שטחים בנויים בהיקף שייגזר משווי היחידות שיבנו בפרויקט על הצמודותיהן, בהתאם לשיעורי הקומבינציה המפורטים להלן: 45% משווין הכולל של היחידות למגורים שיוקמו בפרויקט¹; 50% משווין הכולל של היחידות למסחר שיוקמו בפרויקט; ו-26% משווין הכולל של היחידות לתעסוקה שיוקמו בפרויקט (להלן: "**יחידות הבעלים**"). סך כל שטחי יחידות החברה בעסקה, יעמדו על שיעור של 55% משווין הכולל של היחידות למגורים שיוקמו בפרויקט; 50% משווין הכולל של היחידות למסחר שיוקמו בפרויקט; ו-74% משווין הכולל של היחידות לתעסוקה שיוקמו בפרויקט (להלן: "**היחידות לשיווק על ידי החברה**").

(2) מועד מסירת החזקה במקרקעין לחברה, כשהם נקיים חופשיים ופנויים מכל אדם, יהיה לאחר קיום התנאים המתלים.

(3) ההסכם מותנה בהתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן (להלן: "**התנאים המתלים**"):
(א) חתימת ההסכם על ידי בעלים המחזיקים ביחד שיעור של 70% מהזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "**הבעלים החתומים**"), בתוך 30 יום ממועד אישור הדירקטוריון. יצוין כי החברה תהא רשאית להאריך את המועד לקיום תנאי זה בתקופה של עד 30 יום נוספים (להלן: "**התנאי הראשון**").

(ב) חתימת ההסכם על ידי 100% מהבעלים, בתוך 45 יום ממועד קיום התנאי הראשון (להלן: "**התנאי השני**").

ככל והתקיים התנאי הראשון אך התנאי השני, לא יתקיים במועד, יפעלו החברה והבעלים החתומים על ההסכם במשותף לפירוק שיתוף מול הבעלים שלא חתמו על ההסכם כאמור (לצרכי סעיף זה להלן: "**צדדי ג**") וינקטו בהליכי פירוק שיתוף (להלן: "**התביעה**") בתוך 60 ימים מהמועד שנקבע להתקיימות התנאי השני, לצורך רכישת זכויות צדדי ג' על ידי החברה כמפורט בהסכם. במקרה של הגשת תביעה כאמור, יוארך המועד לקיום התנאי המתלה השני עד לסיום ההליכים בתביעה.

(ג) בתוך 9 חודשים ממועד חתימת 75% מהבעלים, התכנית החדשה תוגש לאישור הוועדה המקומית, ובלבד כי הזכויות שתוקצנה לבעלים במגרש הבעלים בתכנית החדשה לא

¹ אחוזי הקומבינציה עשויים להשתנות לטובת הבעלים בהתאם למנגנוני התאמה (upscale) הקבועים בהסכם.

תפחתנה ממנימום השטחים המוקצים לבעלים בתכנית החדשה כדלהלן: 7,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו-4,000 מ"ר שטחים עיקריים ללא שטחי שירות למסחר ולתעסוקה (להלן: "רף הזכויות המינימלי").

(ד) קבלת היתר בניה על פי ובהתאם לתכנית החדשה בתוך 24 חודשים ממועד קבלת תיק מידע. ככל שלא ניתן היתר בניה במועד כאמור, יהיו רשאים הבעלים לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב בתוך 60 ימים. על אף האמור לעיל, ככל ותידרש הכנת תכנית עיצוב אדריכלית יוארך המועד לקבלת היתר בניה ב-12 חודשים נוספים. בכוונת החברה להגיש בקשה לקבלת תיק מידע בתוך 45 ימים ממועד אישור התב"ע החדשה.

לא התקיים איזה מהתנאים המתלים במועדו יהיו רשאים החברה או ב"כ מטעם הבעלים, להודיע בכתב על ביטול ההסכם (להלן: "הודעת ביטול").

(4) החברה תשא בכל תשלום הנדרש לצרכי תכנון ו/או ביצוע העבודות, לרבות אך לא רק בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בעריכת, קידום הגשת ואישור התכנית החדשה, קידום ואישור היתר הבניה, ביצוע והשלמת העבודות והקמת הפרויקט, תשלומי מס רכישה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, מע"מ אשר ישולם כנגד קבלת חשבונית מס כדין מהבעלים. כמו כן, תישא החברה בתשלומים שוטפים בגין החזקה במקרקעין, החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין ועד מועד מסירת יחידות הפרויקט לבעלים ולרוכשי יחידות החברה. כמו כן, תישא החברה בעלויות יועצים לתכנון וביצוע הפרויקט ובעלויות יועצים שיידרשו לכך הבעלים לצורך קידומו של הפרויקט, בסכום שלא יעלה על כ-1,200 אלפי ש"ח.

(5) במסגרת ההסכם נקבע כי, החברה ו/או הבנק המלווה יעמידו הלוואה למי מיחיד הבעלים שיבקש זאת (למעט במקרה של מניעה שחלה על הבעלים על פי דין או על פי צו בית משפט) לצורך תשלומי המיסים וההיטלים החלים עליהם בגין עסקה זו (להלן: "ההלוואות לבעלים"). ההלוואות לבעלים יועמדו בסמוך למועד בו יידרשו הבעלים לשלם את התשלום החל עליהם, אך לא לפני התקיימות מלוא התנאים המתלים ואישור התב"ע החדשה. ככל והדבר יידרש על ידי הבנק המלווה, החברה תעמיד ערבות לבנק המלווה לפירעון ההלוואות לבעלים. מועד הפירעון של ההלוואות לבעלים יהיה עד ולא יאוחר מחלוף 4 חודשים ממועד מסירת יחידות הבעלים להן אותו יחיד בעלים זכאי (להלן: "מועד הפירעון"). ההלוואות לבעלים תינתנה כנגד שעבוד במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה או לחברה, לפי העניין. במקרה בו הבנק יממש את ערבות החברה, בשל הפרה של מי מיחיד הבעלים את תנאי ההלוואות לבעלים, ישפה יחיד הבעלים המפר את החברה בגין כל הוצאה או נזק שיגרמו לחברה בקשר עם האמור.

(6) ההסכם כולל תנאים מקובלים נוספים בעסקאות מסוג זה, לרבות בדבר עבודות הבניה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקט ופיצוי מוסכם בגין עיכוב בהשלמת העבודות בכפוף לתקופות עיכוב מותרות כמפורט בהסכם. כמו כן, ההסכם כולל הוראות בדבר מסירת יחידות הבעלים, שינויים ותוספות ביחידות הבעלים, ביטוח, בדק ואחריות, חברת ניהול, ליווי פיננסי לפרויקט, בטחונות, מכירת יחידות לרוכשים, רישום זכויות החברה, רישום בית משותף ורכוש משותף, העברת זכויות החברה והבעלים על פי ההסכם, אי תחולת יחסי עובד מעביד, הפרות ותרופות והכרעה במחלוקות.

בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, סמוך למועד אישור דירקטוריון החברה, ככל והזכויות שיאושרו לא יפחתו מהזכויות לפי תכנית (ב/509) אשר הוגשה בעבר לאישור הועדה המחוזית על ידי הבעלים ולא נדונה, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט הינו כ-225 מיליון ש"ח (חלק החברה, לא כולל מע"מ) ועלות ההשקעה הכוללת הצפויה בפרויקט הינה כ-189 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט, להיקפו, צפי עלויות ההשקעה והיקף ההכנסות בפרויקט. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה והמועדים בהם יושלמו בהתאם לתכניות החברה, הערכת המחירים הצפויים למכירת יחידות דיוור ו/או שטחי תעסוקה ו/או שטחי מסחר בפרויקט, הערכת עלויות הקמת הפרויקט ושיווקו והערכת עלויות החברה בקשר עם הסכם הקומבינציה. 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 ו\או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם החברה, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט ועלויות הקמתו, שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטורים ועליה בתשומות הבניה וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

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