

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

12 למרץ 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 9 למרץ 2023, התקשרה החברה, באמצעות רותם שני אלה בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "**חברת הפרויקט**") בהסכם תמ"א 38/1 חיזוק ובינוי, עם כ-75% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "**הבעלים**") הידועים כחלקה 593 בגוש 6212, ברחוב דה האז 20 תל אביב - יפו ששטחם הרשום הוא כ-508 מ"ר (להלן: "**ההסכם**" ו-"**המקרקעין**"), בהתאמה) ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד בפרויקט זה על שיעור של 67%).

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

1. במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט לביצוע עבודות חיזוק והרחבת מבנה המגורים במקרקעין בן 4 קומות על קומת עמודים ובו 8 יחידות דיור למגורים המצויים במקרקעין בשטח בנוי של כ-945 מ"ר (כולל שטחי שירות) ולביצוע הרחבות בדירות הבעלים הקיימות לרבות בניית ממ"ד, מחסנים, מרפסת שמש, חניון תת קרקעי בעל 16 חניות. בנוסף יוקמו קומה מלאה וקומת גג חלקית על המבנה הקיים תוך הוספת עד 6 יחידות דיור חדשות לשיווק על ידי חברת הפרויקט. לאחר ביצוע העבודות כאמור, השטח הבנוי צפוי לעמוד על כ-1,710 מ"ר (כולל שטחי שירות) (להלן: "**הפרויקט**").
2. ההסכם מותנה בקיומם של תנאים מתלים כמקובל בעסקאות מסוג 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 בהסכם לא התקיים, לרבות המועד המוארך להתקיימותו, ו/או לא הודיעה חברת הפרויקט על ויתור התנאי המתלה שלא התקיים בהתאם לאמור בהסכם, אזי יהיו רשאים חברת הפרויקט או רוב של 67% מהבעלים החתומים על ההסכם, להודיע למשנהו על ביטול ההסכם (להלן: "**הודעת הביטול**"). וזאת מבלי שיהיה למי מהצדדים להסכם טענות כלפי משנהו.
3. בתמורה לביצוע הפרויקט ועבודות הבנייה לבעלים, יוענקו לחברת הפרויקט כל זכויות הבנייה במקרקעין, ככל שתהיינה קיימות עד למועד קבלת תעודת גמר, מכוח תב"ע ו/או מכוח הוראות תמ"א 38 ו/או מכוח כל תכנית אחרת, אשר תשמשנה לביצוע העבודות ובניית יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי, זכויות הבנייה כוללות גם את כל הזכויות אשר לא מומשו, המאושרות ו/או שתאושרנה, ביחס למקרקעין, לרבות כל הקלה ו/או שימוש חורג אפשריים. עוד יובהר כי, זכויות בנייה המוקנות או שיוקנו למקרקעין אשר הינן מעבר לזכויות הבנייה הנמכרות לחברת הפרויקט במסגרת ההסכם והדרושות לשם בניית יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט, יישארו בבעלות הבעלים כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף במועד חתימת ההסכם. עם סיום הבנייה וקבלת תעודת גמר, יהווה כלל זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, רכוש משותף של כלל בעלי הזכויות בבניין החדש.
4. חברת הפרויקט התחייבה לפצות את הבעלים ו/או לשפוטם בגין כל הפסד ו/או נזק ו/או הוצאה שייגרם להם, כתוצאה מכל הליך משפטי שייפסקו כנגדם בגין מעשה או מחדל רשלני עקב העבודות

ו/או בקשר אליהן שנעשו על ידו ו/או מי מטעמו. החברה ערבה לכל התחייבויות חברת הפרויקט מכוח ההסכם.

5. סטטוס תכנוני של הפרויקט: החברה קיבלה תיק מידע מהרשות המקומית והינה נערכת להגשת בקשה להיתר בנייה. כמו כן, בוצעו בדיקות "אל הרס", אשר מטרתן לבדוק את עמידות המבנה בפני רעידת אדמה ונדרש לצורך קבלת דוח פסילה מקונסטרוקטור הפרויקט. בנוסף, בוצעו קידוחי ניסיון בקרקע.

6. להערכת החברה, היתר בנייה לפרויקט יתקבל במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024. כמו כן, להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשווער לפרויקט הינו כ-60 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה ומועד סיום הבנייה המשווער, הינו לאחר כ-30 חודשים ממועד תחילת הביצוע המשווער

7. בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הינו כ-41 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), קרי, כ-68 אלף ש"ח (לא כולל מע"מ) למ"ר ממוצע.

תחזית עלויות הפרויקט מתבססת על הערכות ראשוניות בלבד של החברה בין היתר בגין:

(א) עלויות בנייה מוערכות על פי ניסיון החברה וניתוח פרטני של פרויקט והאם נכלל טיפול במי תהום.

(ב) עלויות תכנון מוערכות על פי ניסיון החברה ודרישות הפרויקט.

(ג) היתכנות תוכנית אדריכלית המבוססת על תב"ע עדכנית ועל הוראות תמ"א 38 תיקון 3.

(ד) אישור קבלת 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 חברת הפרויקט) ולהיקף ההכנסות הצפוי הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום קבלת היתר הבנייה 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 ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים, הקטנת היקפי זכויות הבנייה 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