

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

30 במרץ 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 29 במרץ 2023, התקשרה החברה, באמצעות רותם שני אלה בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הפרויקט"), בהסכם תמ"א 38/2 הריסה ובניה, עם כ-80% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים") הידועים כחלקה 566 בגוש 6212, ברחוב לואי מרשל 20 תל אביב – יפו ששטחם הרשום הוא כ-529 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 80%).
להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

1. במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט להריסת בניין מגורים הקיים במקרקעין בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 15 יחידות דיור למגורים המצויים במקרקעין בשטח בנוי של כ-803 מ"ר (כולל שטחי שירות) והקמת מבנה מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע אשר על פי התכנון צפוי לכלול עד 25 יחידות דיור למגורים, מחסנים וחניון תת קרקעי אשר צפוי לכלול סה"כ 27 חניות (מתוך סה"כ יחידות הדיור, 15 יחידות דיור ימסרו לבעלים ועד 10 יחידות דיור ישווקו על ידי חברת הפרויקט). לאחר ביצוע העבודות כאמור, השטח הבנוי צפוי לעמוד על כ-1,500 מ"ר (כולל שטחי שירות) (להלן: "הפרויקט").

2. ההסכם מותנה בקיומם של תנאים מתלים כמקובל בעסקאות מסוג תמ"א 38/2. 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 תהא רשאית חברת הפרויקט או רוב רגיל של הבעלים החתומים על ההסכם, להודיע למשנהו על ביטול ההסכם תוך 30 ימים שבמהלך תקופה זו לא התקיים התנאי המתלה (להלן: "הודעת הביטול") וזאת מבלי שלמי מהצדדים תהיינה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הצד האחר.

3. בתמורה לביצוע העבודות כאמור, יוענקו לחברת הפרויקט מלוא זכויות הבנייה הקיימות והחלות על המקרקעין במועד חתימת ההסכם ו/או שיוקנו למקרקעין עד למועד קבלת תעודת גמר, כפי שימומשו על ידי חברת הפרויקט לצורך הקמת הפרויקט, בין מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ובין מכוח התכניות שבתוקף אשר תשמשנה לביצוע העבודות, למעט זכויות בנייה אשר יידרשו לשם בניית דירות הבעלים, לרבות הקלות, שניתנו לחברת הפרויקט במסגרת היתרי הבניה ו/או היתר שינויים מתוקן שתוציא חברת הפרויקט.

4. חברת הפרויקט התחייבה לפצות את הבעלים ו/או לשפותם 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.

5. 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.
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-50 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), קרי, כ-77 אלף ש"ח (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 ואו 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