

2 במאי 2023

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 ביום 1 במאי 2023 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, רותם שני אלה בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**") בהסכם תמ"א 38/2 הריסה ובניה, עם כ-84% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "**הבעלים**") הידועים כחלקה 309 בגוש 6217, ברחוב בצלאל 24 בתל אביב ששטחם הרשום הוא כ-954 מ"ר (כולל שטחי שירות) (להלן: "**ההסכם**" ו- "**המקרקעין**", בהתאמה) ובכך עברה החברה 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 להריסת המבנה הקיים על המקרקעין בן שלוש קומות מעל קומת קרקע ובו 13 יחידות מתוכן 11 יחידות דיור למגורים, מחסן בקומת הקרקע ויחידת מרתף המשמשת למגורים, והקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע אשר על פי התכנון צפוי לכלול סה"כ כ-21 יחידות מתוכן 13 יחידות (11 יחידות דיור ו-2 יחידות מחסן) שימסרו לבעלים ויתרת 8 יחידות דיור ישווקו על ידי חברת הפרויקט (לעיל ולהלן: "**הפרויקט**").
2. אפיונים ייחודיים לפרויקט: בשל מאפייני המגרש והבניין הקיים ההסכם כולל שני מתווים אפשריים כלהלן:
א. היתר בניה הכולל הקלה בקווי בניין (להלן: "**הקלה**"). במתווה זה יהיו זכאים הבעלים לדירה חדשה בשטח הקטן בכ-6 מ"ר בממוצע משטח דירתם הנוכחית (למעט יחידת המרתף ויחידת המחסן בקומת הקרקע).
ב. היתר בניה ללא הקלה (ככל ולא יתקבל אישור העירייה למתן הקלה), במתווה זה יהיו זכאים הבעלים לדירה חדשה בשטח הקטן בכ-9.7 מ"ר בממוצע משטח דירתם הנוכחית ובנוסף, תשלם חברת הפרויקט לבעלים פיצוי כספי בגין מחצית השטח שיופחת מיחידות הבעלים ביחס לשטח המופחת בס"ק א' לעיל (להלן: "**הסטייה**"), בסך השווה למכפלה של שווי מ"ר מכירה לפי קביעת שמאי שיוסכם על ידי הצדדים ב-1.25.
3. בנוסף, נקבע בהסכם מנגנון לפיצוי לבעלים במידה ויגרעו מדירות הבעלים שטחים לעומת המפורט בתוכניות.
4. סטאטוס תכנוני של הפרויקט: חברת הפרויקט פועלת להגשת היתר בניה לפרויקט.
5. ההסכם מותנה בקיומם של תנאים מתלים כמקובל בעסקאות של תמ"א 38/2. בהסכם נקבעו הוראות לביטול ההסכם ולהארכת המועדים לקיום התנאים המתלים בנסיבות מסוימות, בין היתר, עקב קיומם של דיירים סרבנים (ככל ויהיו).

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

7. בהתאם להערכות ראשוניות של החברה היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט נע בין כ-55 מ"מ במתווה הכולל הקלה לכ-52 מ"מ במתווה ללא הקלה קרי, כ-70 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 בניה 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), למועדי הפרויקט, להיקף ההכנסות הצפוי והיקף ההוצאות הצפויות הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה וחברת הפרויקט ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום קבלת היתר הבניה בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות חברת הפרויקט 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 וחברת הפרויקט. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין, סטייה מהערכות החברה וחברת הפרויקט בדבר מחירי המכירה בפרויקט ועלויות הקמתו וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

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