

13 באוגוסט 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 10 באוגוסט 2023, התקשרה רותם שני אלה בע"מ, חברה בת (100%) של החברה (להלן: "**חברת הפרויקט**"), בהסכם תמ"א 38/2 הריסה ובניה עם כ-87% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "**הבעלים**") הידועים כגוש 6214 חלקה 134, ברחוב עזריה מן האדומים 9 בתל אביב ששטחם הרשום הכולל הוא כ-414 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: "**הרוב הדרוש**").
להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

1. במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט להריסת המבנה הקיים על המקרקעין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, בו 8 יחידות דיור למגורים, המצויים במקרקעין בשטח בנוי כולל של כ-702 מ"ר (כולל שטחי שירות), והקמת מבנה מגורים חדש אשר יכלול 7 קומות (כולל קומת קרקע) אשר על פי התכנון צפוי לכלול סה"כ כ-13 יחידות דיור וחניון תת קרקעי. יצוין כי, כל אחד מהבעלים יקבל יחידת דיור חדשה בשטח הקטן בכ-6 מ"ר מהשטח הקיים, בתוספת מרפסת שמש בשטח של כ-14 מ"ר (למעט יחידת דיור אחת בה המרפסת בשטח של כ-7 מ"ר) ולכל יחידת דיור כאמור תוצמד חניה פרטית. מתוך סך יחידות הדיור, 8 יחידות דיור משויכות לבעלים ו-5 יחידות דיור חדשות לשיווק על ידי חברת הפרויקט. לאחר ביצוע העבודות כאמור, השטח הבנוי צפוי לעמוד על כ-1,360 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). לא התקיים איזה מהתנאים המתלים המפורטים בהסכם במועדו (לרבות אי השגת הרוב הדרוש), יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם בהודעה מראש ובכתב בתוך 30 (שלושים) יום לצד השני (להלן: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"), מבלי שתהא למי מהצדדים להסכם טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו, ובלבד שהצדדים פעלו בתום לב ולא התקיימו כל התנאים המתלים במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, וכן ככל שההסכם בוטל על-ידי הבעלים, חתמו על הודעת הביטול כאמור הרוב הדרוש.

3. בתמורה לביצוע הפרויקט, יוענקו לחברת הפרויקט כל זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין (לרבות הקלות) ו/או שיוקנו למקרקעין מכוח הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה ו/או מכוח תב"ע, אשר תשמשנה לבניית הבניין החדש.

4. חברת הפרויקט התחייבה לפצות ו/או לשפות את הבעלים כנגד קבלת כל דרישה ו/או תביעה ו/או קנס ו/או החלטה ו/או פסק-דין שביצועם לא עוכב, שיינתנו נגדם, ובגין כל הוצאה, תשלום, היטל וכל סכום ככל שמדובר בשכ"ט עו"ד, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עורך דין, שיהיה עליהם לשלם בשל כל תביעה או הליך או משפט (לרבות הודעת צד ג'), שיוגשו נגדם בקשר לפרויקט, לרבות בגין אי מילוי או הפרה של איזה דין על-ידי חברת הפרויקט ו/או מי מטעמה בגין ביצוע הפרויקט, כאמור לעיל, וכן בגין כל קנס או כל תשלום חובה מנהלי אחר, שיוטלו, אם יוטלו, על הבעלים בגין מעשה או מחדל של חברת הפרויקט ו/או מי מטעמה כאמור לעיל ואשר האחריות בגינם חלה על חברת הפרויקט ו/או מי מטעמה בהתאם

להוראות ההסכם ו/או לדין. כמו כן, חברת הפרויקט התחייבה לשפות את הבעלים על כל סכום שמי מיחידי הבעלים יחויב לשלמו לאדם או לגוף כלשהם, בגין נזק גוף ו/או רכוש שנגרמו עקב ו/או בגין ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או העבודות, לרבות גם בטענה בדבר חבות מכוח יחסי עובד-מעביד. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי לא תחול כל חובת שיפוי בקשר למעשה ו/או למחדל של מי מהבעלים. בנוסף, תישא חברת הפרויקט על חשבונה בכל המיסים, ההוצאות, האגרות וההיטלים בגין הפרויקט והכל כמפורט בהסכם.

יצוין כי, החברה ערבה לכל התחייבויות חברת הפרויקט מכוח ההסכם.

5. סטטוס תכנוני של הפרויקט: התקבל תיק מידע מהרשות המקומית וחברת הפרויקט נערכת להגשת בקשה להיתר בנייה. כמו כן, התקבל דוח פסילה מקונסטרוקטור הפרויקט המבוסס על בדיקות מעבדה מסוג "אל הרס" אשר בוצעו למקרקעין. על פי דוח הפסילה המבנה אינו עמיד בפני רעידת אדמה ולפיכך עומד בדרישות הסף לביצוע של תמ"א 38.

6. להערכת החברה, היתר בנייה לפרויקט יתקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025. 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-33 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), קרי, כ-59 אלף ש"ח (לא כולל מע"מ) למ"ר לדירות מיוחדות (דירת גן ודירת פנטהאוז).

8. תחזית עלויות הפרויקט מתבססת על הערכות ראשוניות בלבד של חברת הפרויקט בין היתר בגין: (א) עלויות בנייה מוערכות על פי ניסיון חברת הפרויקט וניתוח פרטני של פרויקט והאם נכלל טיפול במי תהום.

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

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

(ד) אישור קבלת פטורים ממס הרלוונטיים 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 ולהיקף ההכנסות הצפוי 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 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 ו/או חברת 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 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
אבי טוריסקי	יו"ר דירקטוריון

שמות החותמים תפקיד
2. **יהודה יזידיה** מנכ"ל ודירקטור