

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

19 בפברואר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווחי החברה¹, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18 בפברואר 2025, התקשרה החברה בהסכם הרשאה לתכנון ואופציה (להלן: "**הסכם האופציה**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, אשר זכאי להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 21, 22, 23 ו-24 בגוש 7018 ברחוב יפת 19-21, תל אביב - יפו (להלן: "**הבעלים**" ו-"**המקרקעין**", בהתאמה), הכולל, בין היתר, אופציה להתקשרות בהסכם קומבינציה מפורט, בהתאם למסמך העקרונות המצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "**מסמך העקרונות**") אשר נוסחו יסוכם בין הצדדים בתוך 120 ימים ממועד החתימה על הסכם האופציה (להלן "**ההסכם המפורט**"), במסגרתו תרכוש החברה זכויות חכירה, לתקופת חכירה בת 98 שנים אשר תחל במועד מימוש האופציה (להלן: "**תקופת החכירה הראשונה**"), ולתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים נוספות שתחילתן במועד סיום תקופת החכירה הראשונה (להלן: "**תקופת החכירה הנוספת**"), בחלק יחסי מזכויות הבעלים במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה ליחידות הבעלים וכן לתמורה הנוספת (כהגדרתה להלן).

תנאיו העיקריים של הסכם האופציה:

1. תקופת האופציה: האופציה תהיה ניתנת למימוש על ידי החברה, במהלך התקופה שתחילתה החל ממועד קיום התנאים המוקדמים למימוש האופציה כהגדרתם להלן (להלן: "**מועד תחילת תקופת האופציה**") ועד חלוף 6 חודשים ממועד תחילת תקופת האופציה (לעיל ולהלן: "**תקופת מימוש האופציה**") החברה תהא רשאית להאריך את תקופת המימוש ב-120 ימים נוספים.
2. מועד תחילת תקופת האופציה יחל עם קיומם של כל התנאים המפורטים להלן במצטבר (להלן: "**התנאים המוקדמים למימוש האופציה**"):

(א) אישור תכנית בניין עיר במסגרתה יאושרו זכויות להקמת פרויקט בהתאם לזכויות הבנייה הקיימות או העתידיות על פי תכנית, אשר תקודם במקרקעין מכוח הוראות תכנית המתאר ו/או מכח כל תכנית אחרת, ואשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה להקמת הפרויקט (להלן: "**התכנית החדשה**").

(ב) חתימת הסכם פינוי ו/או קבלת פס"ד חלוט לפינוי כל הדיירים המוגנים (כהגדרתם במכתב הכוונות).

(ג) קבלת החלטת ועדה מקומית למתן היתר בתנאים לפרויקט.

¹ ראו דיווחים מיידיים מהימים 20 בנובמבר 2023, 8 במאי 2024, 18 ביולי 2024, 1 באוקטובר 2024, 13 בנובמבר 2024, 12 בדצמבר 2024 ו-14 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-104980, 2024-01-048453, 2024-01-074601, 2024-01-607433, 2024-01-615470, 2024-01-623939 ו-2025-01-003919, בהתאמה) (להלן: "**הדיווחים הקודמים**"). למונחים בדוח מיידי זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- (ד) קבלת חשבון אגרות והיטלים, אשר עם תשלומם ניתן יהיה להפיק היתר בניה לפרויקט.
- יצוין כי, היה ואיזה מן התנאים המוקדמים למימוש האופציה לא יתקיים, תהא רשאית החברה, לוותר על התנאי הרלוונטי ולממש את האופציה בהתאם להוראות הסכם האופציה. למען הסר ספק מובהר כי, במקרה בו ויתרה החברה על איזה מהתנאים המוקדמים למימוש האופציה והאופציה מומשה, התנאי עליו ויתרה החברה כאמור יתווסף כתנאי מתלה נוסף להסכם הקומבינציה המפורט.
3. כמו כן, הסכם האופציה ובכלל זה מימוש האופציה על ידי החברה, מותנה ברישום מלוא זכויות הבעלות במקרקעין על שם הבעלים ורישום הערת אזהרה לטובת החברה, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה (להלן: "**התנאי המתלה להסכם האופציה**").
- יצוין כי, החברה תהא רשאית לוותר על התנאי המתלה להסכם האופציה או להאריך את המועד להתקיימותו. יובהר כי, במקרה בו ויתרה החברה על תנאי זה, יתווסף תנאי זה כתנאי מתלה להסכם הקומבינציה המפורט. לא התקיים התנאי המתלה להסכם האופציה עד למועד הנקוב להתקיימותו ולא ויתרה החברה על התקיימות התנאי, החברה תהא רשאית לבטל את הסכם האופציה, וזאת מבלי שלבעלים תהיינה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה. במקרה של ביטול כאמור על ידי החברה, לא תהיינה לה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהבעלים.
4. הוסכם בין הצדדים כי במקרה בו התקיים התנאי המתלה במועדו, אולם החברה לא מימשה את הסכם האופציה מכל סיבה שהיא, תשלם החברה לבעלים פיצוי מוסכם בסך של 1 מיליון ש"ח.
5. מסים ותשלומים בהסכם האופציה: הבעלים ישאו בתשלומי מסים, אגרות, היטלים ותשלומים שוטפים החלים על זכויות הבעלים. תשלומים (שאינם היטלים ו/או מס) כאמור אשר נובעים מהליכי התכנון בהם נקטה החברה יחולו וישולמו על ידי החברה. כמו כן, כל צד ישא במיסים שיחולו עליו על פי על דין בגין ההתקשרות בהסכם האופציה.
- להלן תנאיו העיקריים של מסמך העקרונות:
1. ההסכם המפורט יכלול התייחסות לעסקה אשר במסגרתה תרכוש החברה מהבעלים זכויות חכירה מהוונות לתקופת החכירה ותקופת החכירה הנוספת בחלק מהמקרקעין הדרוש לצורך הקמת יחידות החברה (להלן: "**הממכר**") וזאת כנגד תמורה מצטברת: (1) פינוי הדיירים המוגנים; (2) יחידות בנויות ומושלמות בשווי 28% משווי היחידות שיבנו בפרויקט; (3) תמורה במזומן בסך של 10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (ככל וחל) (להלן: "**התמורה במזומן**"), אשר תשולם לבעלים כדלקמן:
- (א) סך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (ככל ויחול), ישולמו מיד לאחר רישום הערת אזהרה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין על מלוא זכויות הבעלות של הבעלים במקרקעין בגין הסכם האופציה, אשר צפויה להירשם בד בבד עם רישום זכויות הבעלות של הבעלים במקרקעין.
- (ב) סך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (ככל ויחול), ישולמו עם קבלת היתר הבניה ובכפוף למסירת החזקה במקרקעין לידי החברה במצבם במועד חתימת הסכם העקרונות.
- ההסכם המפורט יכלול מנגנון השבה של התמורה במזומן אשר שולמה (ככל ושולמה) על ידי החברה במקרה בו לא תמומש האופציה או יבוטל ההסכם המפורט, לפי העניין. מנגנון ההשבה כאמור במקרה בו לא תמומש האופציה יהיה כפוף בין היתר, להוראות סעיף 4 לעיל והכל בהתאם למסמך העקרונות.
2. תנאים נוספים: ההסכם המפורט יכלול תנאי של פינוי בפועל של כל הדיירים המוגנים המצויים במבנים הקיימים במקרקעין, אשר לא יהווה תנאי מתלה לעסקה. במקרה בו תמומש האופציה טרם התקיימות מלוא התנאים המוקדמים למימוש האופציה, יתווספו התנאים כאמור בהסכם המפורט.

3. במסגרת מסמך העקרונות נקבעו הוראות בקשר עם מועדי תכנון הפרויקט והוראות בקשר עם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט (להלן: "**הבנק המלווה**"). הוסכם בין הצדדים כי, להבטחת התחייבות החברה כלפי הבנק המלווה, ישעבדו הבעלים לטובת הבנק המלווה את זכויותיהם במקרקעין כנגד העמדת ערבות חוק מכר וערבות בדק על ידי החברה לטובת הבעלים כמפורט במסמך העקרונות.

4. החברה תפעל לכך שכלל והבעלים יבקשו, הם יקבלו הלוואה מהבנק המלווה בריבית בשיעור שייקבע על ידי הבנק המלווה, לצורך ביצוע התשלומים החלים עליהם על פי ההסכם המפורט (להלן: "**הלוואת הבעלים**"). במקרה בו הלוואת הבעלים לא תועמד על ידי הבנק המלווה שלא בשל מעשה ו/או מחדל מצד הבעלים, אזי הלוואת הבעלים תועמד על ידי החברה והריבית תהיה ריבית הגיוס האחרונה של החברה בתוספת 1%. הלוואת הבעלים תיפרע על ידי הבעלים מתוך תקבולי דמי שכירות ו/או מכירת יחידות הבעלים לא יאוחר מ-4 חודשים לאחר מועד מסירת יחידות הבעלים ובהתאם לתנאי ההסכם המפורט.

5. הבעלים ישאו במס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה, מס רכוש, מע"מ בגין שירותי הבניה, היטל השבחה, שכר טרחת ב"כ הבעלים, חובות עבר ותשלומים שוטפים עד מועד מסירת החזקה. וכן ישאו בעלויות ביצוע מטלות ציבוריות, עלויות טיפול בזיהום קרקע/עתיקות ופיצויים ושיפויים לפי הוראות הדין. על אף האמור, פיצויים ושיפויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ישולמו בהתאם לאחוזי הקומבינציה בשקלול התמורה במזומן.

החברה תשא במס רכישה בגין רכישת הממכר, מע"מ בגין רכישת הממכר מהבעלים, התשלומים וההוצאות הכרוכים בהקמת הפרויקט, עלות פינוי הדיירים המוגנים, תשלומים שוטפים החל ממועד מסירת החזקה, הוצאות הנוגעות לרישומים, הוצאות המימון של החברה, ביטוח ושכר טרחת ב"כ החברה.

להלן מידע נוסף אודות העסקאות כנדרש על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

- במקרקעין קיימים 3 מבנים למגורים (מבנים לשימור), שניים מהמבנים מעל קומת קרקע מסחרית ובהם כ-20 יחידות דיור ומסחר קיימות בשטח של כ-1,630 מ"ר.
- החברה תפעל לקידום ואישור תב"ע חדשה על פי תכנית תא/5000 (או תא/5500 ככל ותאושר) אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה להקמת כ-100-90 יחידות דיור ובתוספת שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ-9,500 מ"ר (לעיל ולהלן: "**הפרויקט**").
- התמורה בגין המקרקעין בעסקת הקומבינציה והתמורה במזומן נקבעה במשא ומתן בין הצדדים.
- בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה במזומן ממקורותיה העצמיים של החברה. מימון ההון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקט יעשה ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או באמצעות גיוס הון ו/או חוב.
- בהתאם להערכות ראשוניות של החברה חלק החברה הצפוי בהכנסות הפרויקט הינו כ-191 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, להיקף הזכויות בו ולהיקף ההכנסות, אינם בשליטת החברה בלבד והם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום קבלת היתר הבניה בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות החברה במועדס והיקפם, הערכת המחירים הצפויים

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, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליך קבלת היתר הבנייה, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט ועלויות הקמתו וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023².

החברה תשוב ותדווח אודות התפתחויות בנוגע לעסקאות כמתחייב על פי דין.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

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

² הדוח התקופתי לשנת 2023 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-023482).