



רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

23 במרץ 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדוח הקודם של החברה מיום 31 במרץ 2022¹, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 22 במרץ 2023 התקשרה עם גורם מממן בהסכם הלוואה (להלן: "**המלווה**" ו-**ההסכם**) לצורך מימון הלוואה אשר הועמדה על ידי החברה לבעלי הזכויות במקרקעין המצוי בגוש 7043 חלקה 55 ברח' יפת 246 בתל אביב - יפו (להלן: "**הלוואה החברה לבעלים**", "**הבעלים**" ו-**"המקרקעין"**, בהתאמה), אשר עיקרי תנאיו הינם כמפורט להלן:

1. בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים (כהגדרתם בסעיף 5 להלן) ולקיום כל התחייבויות החברה בהתאם להוראות ההסכם תעמיד המלווה לחברה הלוואה בסך של 55 מיליון ש"ח, נושאת ריבית משתנה בשיעור שנתי של ריבית הפריים בתוספת שיעור של 3%-4% ובתוספת מע"מ אשר תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים (להלן: "**ההלוואה**").
2. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתוך 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה לחברה (להלן: "**תקופת ההלוואה**"). החברה רשאית להאריך את תקופת ההלוואה ב-12 חודשים נוספים.
3. החברה תהא רשאית לפרוע בפרעון מוקדם את ההלוואה במלואה על ידי מתן הודעה בכתב למלווה לפחות 30 ימים טרם מועד ביצוע הפירעון המוקדם ללא עמלת פירעון מוקדם. על אף האמור לעיל, במקרה והפירעון המוקדם כאמור יבוצע לפני תום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, תשלם החברה למלווה עמלת פירעון מוקדם בשיעור השווה לריבית ההלוואה לתקופה של 12 חודשים בניכוי ריבית ששולמה, ככל ששולמה, עד למועד הפירעון.
4. החברה תשלם למלווה עמלות לרבות עמלת הקמה, עלויות שונות והוצאות בהתאם להוראות ההסכם בסכומים שאינם מהותיים לחברה.
5. לשם העמדת מסגרת האשראי בפרויקט התחייבה החברה בין היתר, לקיים את התנאים המקדמיים שלהלן בתוך 90 ימים ממועד התקשרות הצדדים בהסכם אשר עיקרם הינם: (1) נוצרו ונרשמו כלל השעבודים והבטוחות המפורטים בהסכם והחברה המציאה למלווה אסמכתא בדבר רישום כדן; (2) בעלי זכויות החכירה נרשמו כבעלי זכויות במקרקעין; (3) נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת המלווה על זכויות החכירה של בעלי זכויות החכירה במקרקעין; וזכויות בעלי זכויות החכירה במקרקעין נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה; (לעיל ולהלן: "**התנאים המקדמיים**") וכן חתימת החברה על כתב נחיתות ביחס למשכנתא הרשומה לטובת החברה.
6. להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בגין ובקשר עם מלוא זכויות החכירה במקרקעין בנוסח המפורט בהסכם; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום והמחאה על דרך השעבוד על כלל זכויות החברה מכל מין וסוג שהוא בגין ובקשר עם השעבודים אשר נרשמו לטובת החברה מכח הלוואת החברה לבעלים, הסכם האופציה והסכם הקומבינציה (כהגדרתם בדוח הקודם); ו- (3) החברה תסב את הערבויות שניתנו לטובתה בהתאם להוראות הסכם הלוואת החברה לבעלים לטובת ועל שם המלווה. המלווה רשאי לקזז ולעכב תחת ידו את כל הכספים, הסכומים, הנכסים והזכויות, המגיעים לו ואשר יהיו בחזקתו ו/או בשליטתו של המלווה ו/או בחזקת או בשליטת מי הפועל מטעמו.

¹ דיווחים מיידיים של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-033963) (להלן: "**הדוח הקודם**"). למונחים בדוח מיידי זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדוח הקודם אלא אם נאמר במפורש אחרת.

7. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי וכן כולל עילות נוספות כמפורט להלן: (1) במקרה וקיימת לחברה זכות להעמיד את הלוואת החברה לבעלים לפירעון מיידי בהתאם להסכם הלוואת החברה לבעלים; (2) במקרה והחברה קיבלה דרישה לפירעון מוקדם על ידי בנק או נושה פיננסי (לרבות מחזיקי אגרות החוב) באופן מיידי או בכל אופן אחר שאינו על פי לוח הסילוקין המוסכם, ו/או איזו מחובותיה הועמדו לפירעון מיידי ו/או הנושה ו/או הבנק ו/או נושה אחר של החברה החל במימוש בטוחות כלשהן שניתנו לו על ידי החברה ו/או על ידי צד ג' להבטחת חובותיה של החברה; ו-(3) במקרה ויחס ה-LTV עלה על 60%².
8. כמו כן, במסגרת ההסכם ניתנה למלווה זכות סירוב ראשונה בקשר עם העמדת המימון להקמת הפרויקט על המקרקעין.

**בכבוד רב,
רותם שני יזמות והשקעות בע"מ**

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

² **"יחס LTV"** משמעו, יתרת ההלוואה חלקי שווי הזכויות במקרקעין בהתאם לדו"ח שמאות עדכני אשר יימסר למלווה ביחס לזכויות במקרקעין ושנערך על ידי שמאי שאושר מראש ובכתב על ידי המלווה.