

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

26 בינואר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

בהמשך לאמור בדיווחים קודמים של החברה¹, אודות פרויקט קריית שחקים החברה מתכבדת להודיע כי, ביום 23 בינואר 2025 קיבלה סיטי טק- הרצליה 1995 בע"מ² ("סיטי טק") מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 400, 601-602, 800, 901-904 בתכנית תמ"ל/1082 אשר מהווים את יתרת המגרשים לה זכאית סיטי טק בפטור ממכרז במסגרת פרויקט קריית שחקים (להלן: "המגרשים" ו-"הפרויקט" בהתאמה), הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-349 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליוני ש"ח כולל מע"מ (להלן: "המפרטים הכספיים").

החברה, יחד עם שותפיה בסיטי טק, לומדת את השומות והמפרטים הכספיים ובוחרת את האפשרויות העומדות בפניה, לרבות היערכות להגשת השגות בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל.

תוכנית תמ"ל/1082 אושרה בותמ"ל בחודש ינואר 2020 והיא חלה על שטח של כ-182 דונם בעיר הרצליה בין נתיבי איילון, רחוב הרב קוק ופארק הרצליה. המגרשים הנכללים במסגרת התכנית כוללים 8 מגרשי תעסוקה (כלל מגרשי התעסוקה בפרויקט), בהם שני מגדלים בני 60 קומות, וכן שני מגרשים המיועדים למסחר בלבד, כולם מיועדים להקצאה בפטור ממכרז לסיטי טק. היקף הזכויות לה זכאית סיטי-טק על-פי התכנית הינם כדלקמן:

- (1) מגורים - כ-12,600 מ"ר עילי לבניית 100 דירות;
- (2) כ-2,500 מ"ר עילי למסחר;
- (3) כ-270,000 מ"ר עילי למשרדים (אשר מתוכם ניתן לנצל 35,000 מ"ר לדירור מוגן);
- (4) זכויות בנייה תת קרקעיות בסך של כ-90,000 מ"ר.

מדובר בתא שטח ייחודי הנהנה מקרבה למרכז העיר הרצליה, שירותי רכבת וצמידות להרצליה פיתוח ולפארק הרצליה. התוכנית כוללת מרכז תחבורתי משמעותי, אשר יאפשר גישה נוחה למועסקים. כמו כן, תנועת כלי רכב בשטח התוכנית הינה בתת הקרקע בלבד.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

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

¹ ביאור (5)8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 9.7 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פרסמה החברה ביום 19 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-023482), דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 אשר פרסמה החברה ביום 21 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617472), במסגרת החברה אשר פרסמה החברה ביום 21 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-617507) ובדיווחים המיידים מהימים 1 בינואר 2023, 15 בדצמבר 2024 ו-26 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000154, 2024-01-624106 ו-2024-01-627317, בהתאמה) (להלן: "הדיווחים הקודמים").
² למונחים בדוח מיידי זו תהיה המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי קיבוץ גליל ים ובשיעור של 50% על ידי החברה וחברת מבנה נדלן (כ.ד) בע"מ בחלקים שווים (25%-25%) באמצעות חברת קרית שחקים בע"מ.