



רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

13 בפברואר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון : דיווח מיידי

בהמשך לדיווח המיידי של החברה¹ אודות התקשרות החברה בהסכם מכר עם צד ג' (להלן: "המוכרת") החברה מתכבדת להודיע כי ביום 12 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון רכישת המקרקעין (כהגדרתו בדיווח הקודם) והזכויות במקרקעין אשר עליהם בכוונת החברה לבנות פרויקט, אשר בהתאם לתב"ע חדשה אשר מקדמת החברה, יכלול 20 בניינים ובהם כ-485 יחידות מגורים, שטחי מסחר בהיקף של כ- 11.8 אלפי מ"ר, בשטח בנוי של כ-56 אלפי מ"ר (להלן: "הפרויקט") וכן לצורך העמדת הלוואת מע"מ, ערבויות ושירותים בנקאים נוספים ואשר עיקרי פרטיו המהותיים הינם כמפורט להלן (להלן: "ההסכם").

¹ דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002162) (להלן: "הדיווח הקודם"). למונחים בדוח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדיווח הקודם אלא אם נאמר במפורש אחרת.

להלן פרטים נוספים בקשר עם ההסכם על פי עמדה משפטית 15-104: אירוע אשראי בר דיווח:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום ההלוואה	שיעור ריבית ועמלות	מועדי פירעון אחרון	בטחונות שהועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה	עילות להעמדה לפירעון מיידי
רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	תאגיד בנקאי	טרם הועמד	על פי ההסכם, יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה אשראי עד לסך כולל 175,450 אלפי ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי" או "האשראי"), כמפורט להלן: (א) סך שלא יעלה על 122,450 אלפי ש"ח (להלן: "הלוואה בגין רכישת המקרקעין") לצורך תשלום למוכרת בגין התמורה עבור המקרקעין. (ב) סך שלא יעלה על 23,800 אלפי ש"ח לצורך הנפקת ערבויות בתנאי חוק המכר המחליפות ערבויות דומות שניתנו על ידי המוכרת לבעלי הזכויות במקרקעין אשר פונו במתחמים (להלן: "ערבויות המכר"); (ג) סך שלא יעלה על 1,200 אלפי ש"ח לצורך הנפקת ערבות לטובת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם המתחמים חלק הערבות שניתנה לרמ"י על ידי המוכרת (להלן: "הערבות לרמ"י"); (ד) סך שלא יעלה על 28,000 אלפי ש"ח לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין (להלן: "הלוואת המע"מ").	ההלוואה בגין רכישת המקרקעין תישא ריבית שנתית בשיעור של הפריים בתוספת מרווח של 0.5%. ותשולם באופן שוטף מידי רבעון החל מיום 21.03.2025 (למעט הלוואת המע"מ).	מסגרת האשראי (למעט הלוואת המע"מ) תועמד לרשות החברה בכפוף לתנאים שלהלן, החל ממועד חתימת ההסכם ותהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2027 הלוואת המע"מ תועמד לחברה לפירעון (קרן וריבית) בתשלום אחד, לתקופה של עד 90 יום מיום העמדתה. יצוין כי, לאחר פרעון הלוואת המע"מ תקטן מסגרת האשראי בסכום כאמור.	להבטחת פירעון האשראי התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן: (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ושווה (פרי פאסו) לשעבוד הקיים לטובת בעל השעבודים, על כל זכויות המוכרת במתחמים לרבות לפי הסכם הפיתוח המקורי והתוספות לו והכל בהתאם למפורט בהסכם. עם רישום החברה כבעלת הזכויות במקרקעין בספרי רמ"י ו/או חתימת הסכם פיתוח בקשר למתחמים בין רמ"י לבין החברה ו/או הסבתו של הסכם הפיתוח הקיים לחברה, יוחלף השעבוד הני"ל בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה על פי חוזה הפיתוח. לשעבוד זה תצורף התחייבות לרישום משכנתא מרמ"י בנוסח המקובל אצל רמ"י; (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי המוכרת; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות החוזיות של המוכרת במגרש 3 בגין הסכמי הפינוי בינוי; (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החוזיות של המוכרת לפי הסכמי הפינוי; (5) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו לחברה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין והכל כמפורט בהסכם; (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה בספרי רשם החברות וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון הפרויקט ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הפרויקט אשר בו הועמדה מסגרת האשראי; (7) עם הסבת הסכם מגרש 3 לחברה, החברה תחתום על מסמכי שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במגרש 3 לרבות לפי הסכם מגרש; ו- (8) עם הסבת הסכמי הפינוי לחברה, החברה תחתום על מסמכי שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא	לשם העמדת האשראי, כולו או חלקו, התחייבה החברה לקיים, בין היתר, את התנאים שלהלן: (1) השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מ-32,550 אלפי ש"ח המהווים כ-21% מעלות המקרקעין והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם; (2) המצאת כל המסמכים והאישורים אשר יהיו דרושים לשם העמדת האשראי ויצירת הבטוחות המפורטות בעמודות הבטחונות וההתחייבויות המפורטות בהסכם; (3) בתוך 60 ימים ממועד קבלת כל מסמכי הרישום (לרבות אישור מס רכישה ומס שבח), החברה תגיש את מסמכי ההעברה לרמ"י ותהיה רשומה בספרי רמ"י כבעלת הזכויות היחידה בחשבון; ו- (4) השעבודים אשר יצרה המוכרת לטובת צד שלישי (להלן: "בעל השעבודים") יבוטלו עד לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים	ההסכם כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, כמפורט להלן: (1) כל אחד מהמקרים המהווים אירועי העמדה לפירעון מיידי על פי כל מסמך אחר שיחתם עם התאגיד הבנקאי בקשר עם האשראי, לרבות מסמכי הבטוחות; (2) אם החברה לא תשלם לתאגיד הבנקאי סכום כלשהו שיגיע לו בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלום ואף לא 7 ימים לאחר מכן; (3) אם לפי שיקול דעתו של התאגיד הבנקאי חלה הרעה במצבה הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של החברה ו/או במצב עסקיה ו/או בפעולותיה ו/או בנכסיה באופן שלדעת התאגיד הבנקאי משפיע על סיכוייה לעמוד בהתחייבויותיה על פי ההסכם; (4) אם יינקטו בקשר עם המקרקעין הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל ו/או כינוס ו/או ייתן כנגד החברה צו תפיסה ו/או צו הקפאה על החשבון, כולו או מקצתו; (5) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על רכוש החברה בסכום העולה על 7,500 אלפי ש"ח ו/או על המקרקעין או על חלקו ו/או יתן צו לכינוס נכסים כאמור ו/או ימונה כונס נכסים קבוע ו/או זמני ו/או אחר על רכושה ו/או ו/או על חלקו; (6) אם תוגש לגבי החברה ו/או לגבי בעלי השליטה בה ו/או בעלים בחברה בקשה לצו לפתיחת הליכים ו/או תתקיים עילה להגשת בקשה כאמור ו/או ייתן צו בגין בקשה כאמור/או בקשה לצו פירוק או למינוי קדם מפרק זמני, מפרק, או מנהל מיוחד או ייתן צו כאמור; (7) אם יחול שינוי בזהות בעלי השליטה בחברה בלי שהתקבלה לכך הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש; (8) אם יתר עסקי החברה מנוהלים באופן העלול באופן סביר להשפיע לרעה על קיום התחייבויותיה לפי ההסכם; (9) אם בוטל חוזה הרכישה ו/או הסכם הפיתוח ו/או איזה מהסכמי הפינוי ו/או הסכם מגרש 3 או שהתקיימה עילה לביטולו של מי מאלה; (10) אם החברה תעביר, תשעבד או תמחה, באופן כלשהו, זכויות במקרקעין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בלא שקיבלה החברה לכך את הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש; (11) אם יתברר לתאגיד הבנקאי כי אירע אירוע או מתקיימות נסיבות המהווים או עלולים להוות סיכון סביבתי בקשר עם הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או סיכון

² בהסכם נקבע מנגנון להגדלת שיעור המרווח. הגדלת המרווח כאמור תחול על אשראים שיועמדו ו/או יחודשו לאחר מועד ההגדלה כאמור.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום ההלוואה	שיעור ריבית ועמלות	מועדי פירעון אחרון	בטחונות שהועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה	עילות להעמדה לפרעון מיידי
						הגבלה בסכום על כל זכויות החברה לפי הסכמי הפינוי.	לביטול השעבודים הנ"ל כמפורט במכתב הכוונות אשר ניתן לתאגיד הבנקאי מבעל השעבודים.	חברתי ו/או אם יתברר בקשר למקרקעין אחרים ו/או פרויקט אחר כי החברה לא פעלה לפי הוראות הדין ו/או בהתאם להנחיות של הרשויות המוסמכות בנושא (ככל שניתנו), בקשר סיכון סביבתי; (12) אם לא בוטלו השעבודים אשר יצרה המוכרת לטובת בעל השעבודים כמפורט בהסכם עד למועד האמור בהסכם; (13) אם לא נוצרו לטובת התאגיד הבנקאי השעבודים האמורים בעמודת "בטחונות" במועד הקבוע בהם.

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

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