



רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

3 באפריל 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 לדיווחים המיידים של החברה¹ אודות התקשרות החברה בפרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה ובהסכם מכר עם צד ג' (להלן: "המוכרת") החברה מתכבדת להודיע כי ביום 2 באפריל 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון רכישת המקרקעין (כהגדרתן בדיווחים הקודמים) והזכויות במקרקעין אשר עליהם בכוונת החברה לבנות פרויקט, אשר בהתאם לתב"ע חדשה אשר מקדמת החברה, יכלול 2 בניינים ובהם כ-85 יחידות מגורים, בשטח בנוי של כ-10,213 מ"ר (פלדלת) (להלן: "הפרויקט") וכן לצורך מתן ערבויות ושירותים בנקאים נוספים ואשר עיקרי פרטיו המהותיים הינם כמפורט להלן (להלן: "ההסכם").

¹ דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 14 ביולי 2022 ו-21 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-074373 ו-2022-01-097272, בהתאמה) (להלן: "הדיווחים הקודמים") וסעיף 10.7 לדוח התקופתי והשנתי לשנת 2024 של החברה אשר פורסם ביום 17 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017447). למונחים בדוח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים אלא אם נאמר במפורש אחרת.

להלן פרטים נוספים בקשר עם ההסכם על פי עמדה משפטית 104-15 : 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 לפרעון מיידי
-----------------	--------	-------------------------	--------------	-----------------------	-----------------------	---------------------------------	------------------	---------------------------

רותם שני יזמות והשקעו ת בע"מ	תאגיד בנקאי	טרם הועמד	על פי ההסכם, יעמיד התאגיד לחברה אשראי עד לסך כולל 295,000 אלפי ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), כמפורט להלן: (א) סך שלא יעלה על 75,000 אלפי ש"ח לצורך מסגרת אשראי כספי; (ב) סך שלא יעלה על 145,000 אלפי ש"ח לצורך הוצאת ערבויות המכר לטובת רוכשי דירות החברה(להלן: "ערבויות המכר"); (ג) סך שלא יעלה על 75,000 אלפי ש"ח לצורך הוצאת ערבויות בעלי הקרקע. מובהר כי ערבויות המכר שתוצאנה לטובת בעלי הקרקע בשירותי הבניה מתוך ועל חשבון מסגרת ערבויות המכר כאמור, תהיינה בסכום כולל מצטבר שלא יעלה על 15,060 אלפי ש"ח.	סכומים ממסגרת האשראי שהחברה תנצל כאשראי שקלי או כהלוואות שקליות – יישאו ריבית שנתית בסיסית בשיעור פריים +0.75%. החברה תשלם לתאגיד הבנקאי עמלה בגין הוצאת ערבויות המכר לרוכשים ולמזמיני שירותי בניה עמלה שנתית בשיעור של 0.65% מסכום ערבות, בגין הנפקת ערבות בעלי הקרקע בשיעור של 0.8% לשנה מסכום ערבות וכן עמלות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.	בהתאם לתנאי המימון לרכישה, החברה מחויבת לפרוע את כל חובותיה לתאגיד הבנקאי, מכל מין וסוג שהוא בחשבון עד ולא יאוחר מיום 31.3.2029. החברה תשלם בהתאמה גם במרשם רשם החברות של החברה ביום 9.5.2024 כשעבוד מס' 99; (2) שעבוד קבוע וצף על כל זכויות החברה, מכל מין וסוג שהוא, הקיימות ו/או העתידיות, בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במתחם ו/או בקשר עימם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, זכויות החברה בחשבון הפרויקט, זכויות החברה עפ"י הסדר הפשרה ו/או הסכם השיתוף ו/או הסכמי הקומבינציה ושירותי הבניה ו/או הסכמי רכישת הזכויות ו/או כל זכות אחרת, אשר נוצר ביום 14.4.2024 ונרשם במרשם רשם החברות של החברה ביום 2.5.2024 כשעבוד מס' 98. יצוין כי הוסכם בין החברה לבין התאגיד הבנקאי כי התאגיד הבנקאי לא יתנגד לאפשר רישום שעבוד קבוע במרשם רשם החברות של החברה, על עודפי הפרויקט (אם וככל שייוצרו עודפים בפרויקט), לטובת נאמן למחזיקי אגרות חוב, שיהיה נחות וכפוף לזכויות התאגיד הבנקאי על פי הבטוחות שהועמדו ו/או יועמדו לטובתו עפ"י ההסכם, וזאת להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי האג"ח (ככל שיהיו) האמורים לעיל.	לשם העמדת האשראי, כולו או חלקו, התחייבה החברה לקיים, בין היתר, את התנאים שלהלן: (1) השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מ-24,100 אלפי ש"ח או סכום המהווה כ-15% מעלויות הקמת הפרויקט לפי דוח מעקב מס' 1; (2) כל הבטוחות שהחברה המציאה לתאגיד הבנקאי להבטחת חובותיה והתחייבויותיה בקשר עם המימון לרכישה, לרבות אלו המפורטות בהסכם, ישמשו כבטוחה גם לפירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של החברה לתאגיד הבנקאי על פי ההסכם, וכן החברה התחייבה להמציא לתאגיד הבנקאי כל אישור, היתר, הסכמה, התחייבות ומסמך אחר שיידרשו, הקשורים ו/או הנוגעים לדעת התאגיד הבנקאי בבטחונות ו/או באשראי בכל עת ומתן תוקף להם; (3) חתימה על כתב הסכמה ונחיתות; (4) חתימת מסמכי בעלי הקרקע; (5) חתימה על מסמכי האשראי; (6) החברה הצהירה כי לא התחייבה כלפי כל צד ג' שהוא, לרבות בנקים נוספים, בהתניות פיננסיות אשר למיטב ידיעתה יש בהן כדי לפגוע בזכויות התאגיד הבנקאי; (7) החברה המציאה לידי התאגיד הבנקאי חשבון אגרות והיטלים לצורך הוצאת היתר בניה סופי להקמת הפרויקט בכללותו; (8) מכירה מוקדמת של דירות בתמורה מצטברת בשיעור שלא יפחת מ-17.3% משווי מלאי דירות החברה בפרויקט ובסכום שלא יפחת בכל מקרה מסך של 30 מיליון ש"ח; (9) אישור מרשות המיסים כי מכירת הדירות בפרויקט יחול פטור ממס שבח על פי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963; (10)	ההסכם כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, כמפורט להלן: (1) קצב ביצוע של הפרויקט המצביע לדעת התאגיד הבנקאי שהחברה לא תוכל להשלים את הפרויקט ולקבל האישורים הדרושים לאכלוסו עד למועד סיום הפרויקט; (2) חריגות מהיתר הבניה של הפרויקט ו/או מהוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; (3) שימוש בכספי חשבון הפרויקט שלא למטרות הפרויקט; (4) העברת השליטה ו/או הבעלות על הזכויות במקרקעין ו/או בפרויקט או שעבודן בשלמותן או בחלקו או התחייבות לעשות אחד מאלה, שלא באישור התאגיד הבנקאי מראש ובכתב או אם תסולק ידה של החברה מהמקרקעין, מכל סיבה שהיא; (5) אם יפוג, יבוטל, יותלה, או יפקע היתר הבניה, או אישור, רישיון או היתר או הסכמה או הרשאה כלשהו הדרוש לשם הקמת ו/או תפעול ו/או תחזוקת הפרויקט והחברה לא קבלה היתר ו/או אישור חלופי כאמור בתוך 30 יום; (6) אם יוצא ו/או יינתן ו/או קיים כנגד החברה בקשר לפרויקט (כולו או חלקו) ו/או בקשר לחשבוניות הפרויקט ו/או בקשר למקרקעין ו/או בקשר לשעבודים ולביטחונות (כולם או חלקם) ו/או בקשר לבטוחה מהבטוחות שנמסרו או ימסרו ע"י החברה או עבורה לתאגיד הבנקאי ו/או על או נגד רכוש כלשהו של החברה, במישרין או בעקיפין, כל צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או מטעם רשות כלשהי כדין לרבות צו מניעה, צו עיקול לרבות עיקול זמני ו/או כל "הליך משפטי" אחר לרבות הליכי ו/או פעולות הוצאה לפועל, אשר עלולים להערכת התאגיד הבנקאי לפגוע בהקמתו ו/או השלמתו ו/או ביצועו של הפרויקט ו/או בזכויות הבנק; (7) אם הונחה על סדר היום של איזה מבין האורגנים המוסמכים של החברה החלטה על פתיחה בהליכי חדלות פירעון; (8) אם החברה תנהל מגעים ו/או משא ומתן, לצורך גיבוש הסדר או פשרה בינה לבין מי מנושיה או בינה לבין חברה או בעלי מניותיה, בנוגע, בין היתר, לחוב שלה כלפי אותם נושים, חברים או בעלי מניות, ואשר כתוצאה מהאמור לעיל עשויה, לפי שיקול דעתו של התאגיד הבנקאי ולפי הערכתו, להיגרם פגיעה ביכולת התאגיד הבנקאי להיפרע מחובות והתחייבויות החברה במלואם ובמועדם; (9) אם הוגשה על או נגד רכוש כלשהו של החברה בקשה למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או אם הוגשה בקשה לפתיחה בהליכי כינוס, לרבות הליכים זמניים, או אם ניתן צו כאמור; (10) אם הונחה על סדר היום של איזה מבין האורגנים המוסמכים של החברה החלטה לגבי פירוק מרצון או בפיקוח בית משפט או אם התקבלה החלטה כאמור; (11) אם הפער בין שיעור הביצוע בפועל לבין שיעור המכירות יעלה על 45% והחברה לא הפקידה בחשבון הפרויקט הון עצמי נוסף בהתאם
------------------------------	-------------	-----------	---	--	--	---	---

**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