

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

25 באוגוסט 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 24 באוגוסט 2025, התקשרה בהסכם קומבינציה בתמורות (להלן: "**ההסכם**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "**המוכרת**"), במקרקעין הידועים כחלקות 61, 334, 332 בגוש 6178 ו-3/4 מהזכויות בחלקה 329 בגוש 6178 אשר מכוחן יוחדו למוכרת 95.15% מזכויות הבעלות במגרשים A101, B101 ו-C101 בשכונת נאות אריאל שרון – מתחם ג', קרית אונו (להלן: "**המקרקעין**"), יתרת הזכויות, דהיינו, 4.85% יוחדו לעיריית קרית אונו. להלן תנאיו העיקריים של ההסכם:

1. בתמורה למכירת מלוא זכויות המוכרת במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות¹, לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי התוכנית ו/או כל תכנית חדשה שתהא (להלן: "**הממכר**"), החברה תקים פרויקט מגורים, לתעסוקה ומסחר, ושטחי העירייה שייבנה במקרקעין (להלן: "**הפרויקט**") וכן תשלם החברה למוכרת את מלוא חלק המוכרת בתקבולים הנובעים מהפרויקט².

2. התמורות וחלוקת התקבולים:

2.1. חלקה של המוכרת בתקבולים ישולמו באופן ובמועדים, כמפורט להלן:

2.1.1. חלקה של המוכרת בתקבולים יעמוד על סך השווה ל-40% מהתקבולים ברוטו וחלקה של החברה בתקבולים³ יעמוד על 60% מהתקבולים ברוטו, בתוספת ההפרש בין התקבולים לתקבולים ברוטו. חלוקה זו (40-60) תהיה עד אשר חלקה של המוכרת בתקבולים, יהיה בסך השווה ל: (1) הלוואת מימון הקרקע ע"ס (קרן) של 169,000 אלפי ש"ח (להלן ולעיל: "**הלוואת מימון הקרקע**") שנטלה המוכרת מתאגיד בנקאי (להלן: "**המלווה**"), אשר הובטחה בשעבוד למלווה; (2) תשלומי הריבית בגין קרן הלוואת מימון הקרקע החלים על המוכרת (להלן יחד: "**תקבולי הבסיס**").

2.1.2. לאחר שנצבר לזכות המוכרת סכום השווה לתקבולי הבסיס, התקבולים הבאים, ככל שיהיו, בסך 25,000 אלפי ש"ח יתחלקו לפי הסדר הבא: (1) ראשית החברה תהא זכאית

¹ למעט: (1) כל זכות מגבילה הקשורה בחברה ו/או ברוכשי היחידות ו/או מקבלי זכויות ביחידות הדיו; (2) התחייבויות הקיימות מכוח הסכם העירייה וההתחייבות בקשר עם הדירות להשכרה; (3) הערה בגין הפקעה לטובת העירייה; (4) השעבוד למלווה; (5) רישום זיקות הנאה המחויבות כיום מכוח התב"ע; ו- (6) בטוחות שנרשמו לטובת החברה לפי ההסכם.

² "**חלק המוכרת בתקבולים**": חלק מהתקבולים ברוטו כהגדרתם להלן הנובעים מהפרויקט בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 2 לעיל ובכל מקרה חלק המוכרת בתקבולים לא יפחת מגובה הלוואת מימון הקרקע (כהגדרתה להלן) (להלן: "**התקבולים המובטחים**"). "**התקבולים ברוטו**": משמעם כל הסכומים שיתקבלו בפועל מרוכשי היחידות הפרויקט אצל החברה, לרבות ממכירת היחידות, כולל ממכירת חניות ומחסנים וכל שטח אחר שבינו תתקבל תמורה, לרבות ריבית, הפרשי הצמדה וקנסות פיגורים ככל שיהיו שיגבו בפועל מהרוכשים למעט המע"מ שיתקבל מהרוכשים ותשלומים נוספים המפורטים בהסכם.

³ "**חלק החברה בתקבולים**": כל יתרת התקבולים ברוטו שאינם חלק המוכרת בתקבולים בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 2 לעיל.

לכל התקבולים, עד לסך של 15,000 אלפי ש"ח בתקבולים ברוטו; ו-(2) לאחר מכן המוכרת תהא זכאית לכל התקבולים ברוטו, עד לסך של 10,000 אלפי ש"ח.

2.1.3. בנוסף, לאחר תשלום 10,000 אלפי ש"ח למוכרת כאמור לעיל, המוכרת תהיה זכאית לקבל סכום השווה ל-38% מהתקבולים ברוטו שמעבר לסך של 25,000 אלפי ש"ח הנ"ל, וחלקה של החברה בתקבולים יעמוד על שיעור של 62% מהתקבולים ברוטו, בתוספת ההפרש בין התקבולים לתקבולים ברוטו. בכל מקרה חלק המוכרת בתקבולים לא יפחת מסך התקבולים המובטחים.

2.2. תוך 60 ימים לאחר מסירת היחידה האחרונה מהיחידות למכירה בפרויקט לרוכשים, או בחלוף 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לפרויקט, לפי המוקדם, תיערך התחשבנות סופית בין המוכרת לבין החברה (להלן: "**ההתחשבנות הסופית**"). חלק המוכרת בתקבולים ביחס ליחידות שטרם נמכרו יחושב על פי מחירי אותן יחידות בדוח מיוחד שיערך על ידי שמאי מוסכם בסמוך למועד ההתחשבנות הסופית. ביחס ליחידות מתוך היחידות להשכרה יחושב שוויון בהתאם ובהתחשב בייעודן להשכרה. כמו כן, החברה תשלם למוכרת במועד ההתחשבנות הסופית, את ההפרש שבין חלק המוכרת בתקבולים לבין סך התקבולים המובטחים, ככל שיהא קיים, ותפרע באמצעותו באותו מועד את יתרת ההלוואה בגין רכישת הקרקע ככל שתהא קיימת.

3. המקרקעין ימסרו לחברה לצורך ביצוע הפרויקט כשהם נקיים וחופשיים מפני אדם ו/או חפץ במועד שיקבע על ידי החברה ולאחר קיום כל התנאים המצטברים שלהלן: (1) קבלת חשבון אגרות בגין היתר הבנייה; ו-(2) מסירת ערבות התמורות (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").

4. תנאי מפסיק: היה ולא יתקבל אישור וועדה לליווי הפרויקט מהמלווה בהתאם למתווה העסקה על פי ההסכם עד חלוף 30 ימים ממועד חתימת ההסכם, תהא זכאית החברה להודיע על ביטול ההסכם בתוך 21 ימים מחלוף 30 הימים האמורים. במקרה כאמור, תשיב המוכרת לחברה את מלוא הלוואת הביניים (כהגדרתה להלן) שניתנה למוכרת עד לאותו המועד, למעט סך של 3 מיליון ש"ח שכבר שולמו על ידי החברה בגין מחצית הריבית מיום 24 ביוני 2025.

5. בטחונות

5.1. החברה תהיה רשאית מיד לאחר העמדת התשלום הראשון על חשבון הלוואות הביניים, לרשום הערת אזהרה על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של ההסכם.

5.2. החברה תהיה רשאית מיד לאחר העמדת התשלום הראשון על חשבון הלוואות הביניים, לרשום שעבוד ברשם החברות על מלוא זכויות המוכרת בממכר, כשהן נקיות וחופשיות, למעט השעבוד הקיים לטובת המלווה.

5.3. להבטחת השבת הלוואת המוכרת ושיפוי החברה, ככל והחברה ערבה להלוואת המוכרת ו/או העמידה את הלוואת המוכרת בעצמה, תהא רשאית החברה לרשום שעבוד ו/או משכנתא ראשוניים בדרגה, או לפי העניין, שעבוד ו/או משכנתא שניים בדרגה (לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה את הפרויקט כהגדרתו להלן), על זכויות המוכרת במקרקעין ובפרויקט, והמוכרת תמחה לחברה את זכותה לקבלת תקבולי המוכרת, לפי העניין, וככל ולא ניתן יהיה לרשום שיעבוד ו/או משכנתא כאמור לטובת החברה, תירשם לטובת החברה הערת אזהרה, וכן שעבוד מקביל ברשם החברות. כמו כן, תינתן ערבות אישית של בעל השליטה במוכרת.

5.4. להבטחת התחייבות החברה להעברת חלק המוכרת בתקבולים, תעמיד החברה לטובת המוכרת ערבות בנקאית, כאשר סכום הערבות ישקף את חלק המוכרת בתקבולים, כפי שיקבע על ידי

השמאי שיערוך את דוח האפס לפרויקט, ללא מע"מ בהפחתת הלוואות הביניים, הלוואות המוכרת וערבות החברה להלוואות הקרקע (קרן וריבית) (להלן: **"ערבות התמורות"**).

6. הלוואת הביניים

6.1. בד בבד עם חתימת ההסכם יחתמו הצדדים על הסכם הלוואה על פיו מתחייבת החברה: (1) להיות ערבה לקרן הלוואות מימון הקרקע שנטלה המוכרת (או לכל סכום שיוותר ממנה לאחר הקטנתה באמצעות הלוואות הביניים/באמצעות חלקה של המוכרת בתקבולים) (להלן: **"ערבות החברה למלווה"**); וכן (2) להעמיד למוכרת הלוואה ממקורותיה (שיכול שימומו באמצעות הבנק המלווה את הפרויקט (כהגדרתו להלן) ו/או כל גורם מממן), בסך של עד 45 מיליון ש"ח, לטובת פירעון תשלומים תשלומי ריבית והקטנת הקרן של הלוואות מימון הקרקע, אשר תועמד על ידי החברה באופן ובמועדים המפורטים בהסכם, בתוך 3 ימי עסקים ממועד מתן הבטוחות לטובת החברה המפורטים בסעיף 5 לעיל (להלן: **"הלוואת הביניים"**).

6.2. בנוסף, בכפוף לכך שהמוכרת תעמוד בתנאי ודרישות הבנק המלווה את הפרויקט, המוכרת תקבל הלוואה מהבנק המלווה את הפרויקט (כהגדרתו להלן) לצורך ביצוע התשלומים החלים עליה על פי ההסכם, לרבות החזר הלוואות הביניים (להלן: **"הלוואת המוכרת"**). ככל שהלוואות המוכרת או כל חלק ממנה תינתן באמצעות החברה, הריבית תהיה בגובה הריבית שתישא החברה מול הבנק המלווה את הפרויקט (כהגדרתו להלן). המוכרת תישא בתשלום המע"מ על הריבית (ככל וחל), כנגד חשבונית מס כדין. כמו כן, תישא המוכרת בעל העמלות הכרוכות בהעמדת הלוואות המוכרת.

6.3. חלק המוכרת בתקבולים ישמש, בין היתר, לצורך פרעון הלוואות מימון הקרקע ולפרעון הלוואות הביניים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

6.4. הלוואות הביניים ומתן ערבות החברה למלווה תהיה כנגד רישום שעבוד שני בדרגה לשעבוד המלווה על מלוא זכויות המוכרת במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות, וכן, שעבוד מלוא זכויות המוכרת לקבלת התמורות לפי ההסכם, הכל כפי שיפורט בהסכם ההלוואה, וכן כתב ערבות אישית של בעל השליטה במוכרת, בכפוף לקבלת הסכמת המלווה.

6.5. מועד הפרעון הסופי של הלוואות הביניים יהיה במועד ההתחשבות הסופית או במקרה בו ההסכם בוטל מכל סיבה שהיא, בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה. כל הבטוחות לטובת החברה לא תימחקנה עד להשבת מלוא הלוואות הביניים, לרבות הריבית בגינה.

7. העברת זכויות החברה:

החברה לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או לאחרים את זכויותיה והתחייבויותיה על פי ההסכם, כולן או חלקן ללא אישור מראש ובכתב של המוכרת, למעט לנעבר מורשה⁴.

8. מיסים

המוכרת תישא בתשלומי המיסים, האגרות והתשלומים המפורטים בהסכם, לרבות, במס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה, היטל השבחה, חובות עבר ותשלומים שוטפים עד מועד מסירת החזקה וכן בעלויות הכרוכות בנטילת הלוואות הביניים מהמלווה.

⁴ **"נעבר מורשה"**, משמע: (1) העברה של עד (כולל) 50% מזכויות החברה בפרויקט לצד ג' ובלבד שהתחייבויות החברה עפ"י ההסכם יחולו על החברה ונעבר ביחד ולחוד: (ב) רכישת מניות החברה על ידי צד ג' ו/או מיזוג של החברה עם חברות נוספות ו/או העברת זכויות לחברה בת או חברה קשורה של החברה ו/או העברת מניות החברה ובלבד שהשליטה תיוותר אצל בעלי השליטה במועד חתימת ההסכם; ו-(ג) הנפקת אג"ח מובטח בשעבוד עודפים.

החברה תישא בתשלומי המיסים, האגרות והתשלומים המפורטים בהסכם, לרבות, במס רכישה בגין רכישת הממכר, כל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בביצוע העבודות, מע"מ בגין רכישת הממכר וכן בעלות מטלות ציבוריות (ככל שתהיינה).

9. הפרויקט

9.1. החברה תפעל להפקת היתר הבניה לפרויקט, בהתאם לאבני הדרך שלהלן: (1) קבלת החלטת וועדה בתוך 6-8 חודשים ממועד חתימת ההסכם; (2) עד ולא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד קבלת החלטת וועדה בתנאים ואי קיום התנאי המפסיק, קבלת חשבון אגרות והיטלים לפרויקט וחתימת הסכם הליווי; (3) עד ולא יאוחר מחלוף 3 חודשים ממועד קבלת חשבון אגרות והיטלים וחתימת הסכם הליווי, תחילת עבודה בפועל שתמשך ברציפות עד להשלמת הפרויקט. מועדי התכנון יוארכו בשל כל אחת מהנסיבות המפורטות בהסכם.

9.2. מובהר כי במסגרת התכנון החברה תהיה זכאית להגיש תכנית חדשה, לרבות לשם תוספת שטחים ו/או תוספת יחידות, ובמקרה כאמור יוארך המועד להפקת היתר הבניה בתקופה המקבילה ממועד הגשת התכנית החדשה ועד למועד אישורה בפועל, וכן, המוכרת תישא במלא תשלום היטל ההשבחה בגין התכנית החדשה.

9.3. החברה מתחייבת להתחיל בביצוע בניית הפרויקט עד ולא יאוחר מ-90 יום לאחר קבלת היתר הבניה ומסירת החזקה בכל המקרקעין (להלן: "**מועד תחילת העבודות**"). החברה תשלם את העבודות תוך 45 חודשים ממועד תחילת העבודות. החברה תהא רשאית להאריך את מועד תחילת העבודות ו/או את מועד השלמת העבודות בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם.

9.4. החברה תתקשר עם גורם מממן (לעיל ולהלן: "**הבנק המלווה את הפרויקט**") בהסכם ליווי לשם קבלת אשראי לביצוע הפרויקט ומתן ערבויות למוכרת.

9.5. החברה תפעל למכירת כל היחידות בפרויקט בעצמה ו/או באמצעות מנגנון השיווק של החברה, ותהא רשאית למכור יחידות במועדים לפי שיקול דעתה, אף טרם קבלת היתר הבניה, בתנאים המפורטים בהסכם.

10. במסגרת ההסכם הצדדים העריכו את שיעור הריבית בגין הלוואת מימון הקרקע ללוחות הזמנים בפרויקט כך שלא יעלה על 30,000 אלפי ש"ח. ככל ויתארכו מועדי הפרויקט כך שמועד ההתחשבות הסופי ידחה וסך הריבית המצטבר שישולם בגין הלוואת מימון הקרקע יעלה על סך של 30,000 אלפי ש"ח מכל סיבה שהיא, כל סכום מעבר לסף הנ"ל ישולם על ידי החברה ועל חשבונה ולא יקוזז מחלקה של המוכרת בתקבולים, ללא צורך בהוכחה כלשהי מעבר לעובדה שהריבית חצתה את הסף כאמור לעיל. הצדדים מסכימים כי סכום זה ישמש כסעד מוחלט וסופי בגין איחורים מכל מין וסוג שהוא בהסכם ככל שיהיו.

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

- המקרקעין בעסקת המכר הינם בשטח כולל של כ-4,827 מ"ר, כולם פנויים.
- בכוונת החברה לפעול להקמת 123 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.
- להערכת החברה, מועד קבלת החלטת ועדה לקבלת היתר בניה מלא הינו כחצי שנה. תחילת ביצוע עבודות הבניה יתחילו עד 90 יום לאחר קבלת היתר הבניה ויושלמו תוך 45 חודשים.

- בהתאם להערכות ראשוניות של החברה חלק החברה הצפוי בהכנסות הפרויקט הינו כ-271 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 הבנייה בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות החברה במועדם 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 2024⁵.

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

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

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

⁵ הדוח התקופתי לשנת 2024 אשר פורסם ביום 17 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017447).