



רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

31 באוגוסט 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 פרויקט הסביון בבית שמש (להלן: "הפרויקט") החברה מתכבדת להודיע כי ביום 28 באוגוסט 2025 חתמה החברה וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "השותפה בפרויקט", החברה והשותפה בפרויקט יקראו להלן יחד: "הלווה") על הסכם מימון וליווי פיננסי עם תאגידים חוץ בנקאים (להלן: "הגורמים המממנים"), לצורך מימון הקמת הפרויקט ולמתן ערבויות ואשר עיקרי פרטיו המהותיים הינם כמפורט להלן (להלן: "ההסכם").

הפרויקט יכלול, בין היתר, הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 28 קומות, על גבי קומת מסד ובה, בין היתר, שטחי מסחר וחמש קומות חניון תת קרקעי (להלן: "שלב א'"), וכן הקמת שני מגדלי מגורים בני 10 קומות, על גבי קומת מסד ובה, בין היתר, שטחי מסחר ושלוש קומות חניון תת קרקעי (להלן: "שלב ב'"), בהם סך הכל 542 יח"ד (מתוכן 470 יח"ד לשיווק על ידי החברה), וכן פיתוח שטחי ציבור פתוחים והקמה של חדרי טרפו חיצוניים.

¹ דיווחים מיידיים מהימים 26 בדצמבר 2021, 18 בספטמבר 2022, 3 בינואר 2023, 16 באוקטובר 2023, 3 בינואר 2024, 15 באפריל 2024, 29 בספטמבר 2024 ו-4 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2021-01-184554, 2022-01-095730, 2023-01-001366, 2023-01-115998, 2024-01-001324, 2024-01-042702, 2024-01-606729 ו-2025-01-008533 בהתאמה).

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

מועד העמדת המימון	סכום ההלוואה	שיעור ריבית ועמלות	מועדי פירעון אחרון	בטחונות שהועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה	עילות להעמדה לפרעון מיידי
-------------------	--------------	--------------------	--------------------	------------------------------	------------------	---------------------------

טרם הועמד.	על פי ההסכם, יעמידו הגורמים המממנים ללווה אשראי כמפורט להלן (להלן: "מסגרות האשראי): א. מסגרת אשראי כספי הלוואות לזמן קצר עד לסך של 175,000 אלפי ש"ח לצורך הקמת שלב א' של הפרויקט ועם פתיחת שלב ב' של הפרויקט תגדל מסגרת האשראי לסך של 200,000 אלפי ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי כספית"); ב. מסגרת הלוואות מזאנין בסכום כולל מצטבר עד לסך של 46,969 אלפי ש"ח לצורך השלמת חלק מההון העצמי (להלן: "מסגרת הלוואות המזאנין"); ג. מסגרת פוליסת המכר עד לסך כולל של 1,070 מיליון ש"ח; ד. מסגרת ערבויות לבעלי המקרקעין עד לסך כולל של 175,900 אלפי ש"ח; ה. ערבויות לבנקים למשכנתאות עד לסך כולל של 10,000 אלפי ש"ח; ו. מסגרת ערבויות שכירות לבעלי המקרקעין עד לסך כולל של 42,000 אלפי ש"ח; ז. ערבות פנינסית לטובת ניהול הליכים משפטיים בסך של 200 אלפי ש"ח וכן ערבות פנינסית לטובת הבטחת תשלומי המיסים של הבעלים בסך של 500 אלפי ש"ח.	א. הריבית בגין ההלוואות מתוך מסגרת האשראי הכספית תעמוד על שיעור שנתי של ריבית פריים בתוספת 1% והכל בתוספת מע"מ כדין; ב. הריבית בגין מסגרת הלוואות המזאנין תהא בשיעור שנתי של "פריים" בתוספת 1% והכל בתוספת מע"מ כדין; ג. החברה תשלם לגורמים המממנים עמלות והוצאות, לרבות בגין ערבויות להבטחת תשלום דמי שכירות, ערבויות לבנקים למשכנתאות וערבויות חוק מכר לבעלי המקרקעין, בטווח של 0.6% עד 1% לשנה מסכום כל שבו, בהתאם לערב, הערבות ועמלות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.	א. מסגרות האשראי תפקענה עד למועד השלמת הבניה, הינו 54 חודשים ממועד תחילת בנייתם אשר יחל לא יאוחר מיום 30 ביוני 2026. ב. פירעון מסגרת הלוואות המזאנין - במסגרת ההסכם התחייבה הלווה לפרוע את מסגרת הלוואות המזאנין בצירוף הריבית עד ולא יאוחר מ- 60 חודשים מהמועד בו יועמד אשראי המזאנין או מועד קבלת תעודת גמר לפרויקט, לפי המוקדם (להלן: "מועד פירעון המזאנין"); ג. הריבית בגין ההלוואות מתוך מסגרת האשראי הכספית תיפער מידי רבעון קלנדר, החל ממועד העמדת כל סכום על חשבון ההלוואה עד למועד הפירעון הסופי, ביום ה-1 בכל רבעון. ד. הריבית בגין הלוואות שתועמדה על חשבון מסגרת הלוואות המזאנין תיבצר לקרן ההלוואה מדי רבעון ותשולם במועד הפירעון הסופי, רשאית לפרוע את הריבית מדי רבעון קלנדר באמצעות הפקדת הון עצמי, ביום הראשון בכל רבעון קלנדר עד למועד הפירעון הסופי.	א. משכנתא בדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום של 1,800 מיליון ש"ח, על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין בפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום משכנתא בדרגה שניה לטובת החברה על הזכויות במקרקעין; ב. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי; ג. משכון בדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 1,800 מיליון ש"ח על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין במקרקעין ומלוא זכויותיהם לקבלת יחידות הבעלים במקרקעין; ד. שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה בקשר למקרקעין, לפרויקט ולחשבון הפרויקט וכן על זכויות לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט למעט החזרי מע"מ, פוליסת ביטוח, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחן וקביעת הגורמים המממנים כמובט בלתי חוזר לפיהן, לרבות פוליסות ביטוח שייחתמו בנוסף להן ו/או במקומן; ה. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים; ו. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, של מלוא זכויות הלווה על פי חוזה מכר שנחתמו ושיחתמו בינה לבין רוכשי דירות בפרויקט; כתב ערבות והתחייבות	לשם העמדת המסגרות לשלב א' של הפרויקט, כולן או חלקן, התחייבה הלווה לקיים, בין היתר, את התנאים שלהלן: א. הומצא למלווה כתב התחייבות בקשר, בין היתר, עם נחיתות הלוואות בעלים, חתום על ידי בעלי השליטה בשותפה בפרויקט וכתב התחייבות בקשר, בין היתר, לאי העברת השליטה בחברה חתום על ידי בעלי השליטה בחברה; ב. התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון; ג. התקבלה החלטת וועדה בתנאים המאפשרת קבלת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט עם התקיימות התנאים המפורטים בה; ד. הלווה הפקידה בחשבון הפרויקט סך השווה לסכומן המצטבר של ערבויות הבנקים למשכנתאות אשר יהווה חלק מההון העצמי הנדרש לפרויקט; ה. ביטול המשכנתאות ו/או הערות הרשומות על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין הרשומים במקרקעין בכל מקום בו נרשמו, בין היתר, כנגד הנפקת ערבויות לבנקים למשכנתאות; ו. העמדת כל הבטחות המפורטים בעמודות בטחונות שהועמדו לטובת האשראי; ז. העמדת הון עצמי בסך שלא יפחת מ- 105,210 אלפי ש"ח, ובכל מקרה סך שלא יפחת משיעור של 14% מעלויות שלב א' של הפרויקט.² כמו כן, ככל ששיעור הרווחיות יפחת מ-16%, בכל נקודת זמן, הלווה תשלם את ההפרש באמצעות הון עצמי נוסף שיושקע על ידי כשהשקעת ההון העצמי כאמור תאושר על ידי המפקח; ח. מכירה מוקדמת של יחיד משלב א' של הפרויקט אשר סך התמורה בגין מהווה 5% מהכנסות הצפויות ממכירת יחידות המגורים בדוח האפס של שלב א' של הפרויקט ובסך שלא יפחת מ- 44,550 אלפי ש"ח; ט. התקבלה מאת קבלן הביצוע אחת מבין הבטחות המפורטות להלן: (1) ערבות ביצוע בסכום של 5% מסך התמורה לקבלן הביצוע על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, (2) המצאת הסכם בין הלווה לבין קבלן הביצוע שיכלול הסכמה חוזית כי הלווה תקזז מכל תשלום שהיה חייבת לקבלן הביצוע 5% ותעכבם בחשבון הפרויקט עד לקבלת תעודת גמר לפרויקט מהרשויות; ו- (3) שילוב של 2 החלופות המפורטות לעיל, ובלבד כי סך הבטחות מקבלן הביצוע ללווה (ערבות ו/או קיזוז) לא יפחת משיעור של 5% מהיקף תמורת קבלן הביצוע בהסכם עימו; י. הוגשה בקשה להפקת טופס 50 לפרויקט, ובלבד שלא יגבה מעל 60% עד לקבלת טופס 50; יא. התקבל היתר בניה מלא לכל הבניינים המהווים את שלב א' של הפרויקט; יב. מכירה מוקדמת: נחתמו חוזה מכר למכירת	ההסכם כולל עליות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, כמפורט להלן: א. אם הלווה תבצע שינוי שליטה ביחס אליה או אם הלווה תקבל החלטה ביחס לשינוי בשליטה שלה או אם יבוצע שינוי בשליטה של הלווה, מבלי לקבל את הסכמת הגורמים המממנים לכך, מראש ובכתב;⁴ ב. אם יוטל עיקול או יתקט פועלת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסיה של הלווה או על נכס או נכסים שבבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם ואשר סכום ההליך עולה על 5,000 אלפי ש"ח אם יוטל עיקול או יתקט פועלת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על נכס המהווה חלק מהרכוש המשועבד ואשר סכום ההליך עולה על 2,000 אלפי ש"ח וכן הליכים אלו לא בוטלו תוך 60 יום ממועד הסלחם; ג. אם הלווה הודיעה, כי אין או לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, כסדרם או אם הפסיקה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, או לנהל את עסקיה; ד. אם תופסק העבודה אצל הלווה למשך 45 ימים רצופים או יותר מנסיעות הנעוצות בלווה; או אם על פי שיקול דעת הגורמים המממנים יחול איזה מהבאים: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של הלווה; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של הלווה, כך שיעקר הפעילות הפך להיות כזה הפוגע ביכולתה של הלווה לקיים איזה מהתחייבותיה כלפי הגורמים המממנים על-פי הוראות הסכם זה; (ג) שינוי מהותי בתחום גיאוגרפי של פעילות הלווה (א', ב' ו-ג' יכונן יחד להלן: "המניעות") באופן שהיה במניעות כאמור בכדי לפגוע בכושר הפירעון של הלווה כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט; ה. אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית; ו. אם יתדרש הלווה לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהלווה חייבת או תהיה חייבת בהם לתאגיד בנקאי או חברת ביטוח או מחזיקי אג"ח, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות טרם המועד שנקבע לסילוקם; ז. אם בניית הפרויקט לא החלה במועד הקבוע בהסכם המימון בתוספת 60 ימים או הופסקה הבניה לתקופה העולה על 45 ימים רצופים או יותר 90 ימים מצטברים; ח
-------------------	---	---	--	--	---	--

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

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>
1. אבי טורסקי	יו"ר דירקטוריון
2. יהודה ידידיה	מנכ"ל ודירקטור