



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 מיידים 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 15-104: אירוע אשראי בר דיווח:

מועד העמדת המימון	סכום ההלוואה	שיעור ריבית ועמלות	מועדי פירעון אחרון	בטחונות שהועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה	עילות להעמדה לפירעון מיידי
טרם הועמד.	על פי ההסכם, יעמידו הגורמים המממנים ללווה אשראי כמפורט להלן (להלן: " מסגרת האשראי "): א. מסגרת אשראי כספית להלוואות 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;	א. הריבית 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 ערבות, בהתאם	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 תיפרע מידי רבעון קלנדרי, החל ממועד העמדת כל סכום על חשבון	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 במקרקעין; ד. שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות	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 הבטחונות המפורטים בעמודת 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	ההסכם כולל עילות 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 תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסיה של הלווה או על נכס או נכסים שבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם ואשר סכום ההליך עולה על 5,000 אלפי ש"ח או יוטל עיקול או תינקט פעולת 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 הטלתם; 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 מנסיבות 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 מהתחייבויותיה 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 שיהיה במניעות כאמור בכדי לפגוע בכושר הפירעון של הלווה כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט;

² יצוין כי, עם השלמת מכירה של יחידות הלווה בשלב א' של הפרויקט אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה הינו בסכום כולל שלא יפחת מ- 261,424 אלפי ש"ח המהווים 30% משווי הכולל של יחידות הלווה למגורים בשלב א' על פי דו"ח האפס, יפחת ההון העצמי הנדרש לסך שלא יפחת מ- 82,665 אלפי ש"ח, ובכל מקרה סך שלא יפחת משיעור של 11% מעלויות שלב א' של הפרויקט על פי דו"ח האפס. במקרה האמור, מסגרת הלוואות המזאנין תעודכן לסך של עד 24,424 אלפי ש"ח. עם השלמת מכירה של יחידות הלווה בשלב א' של הפרויקט אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה בסכום כולל שלא יפחת מ- 348,565 אלפי ש"ח המהווים 40% ממחיר הכולל של יחידות הלווה למגורים בשלב א' על פי דו"ח האפס, יפחת ההון העצמי הנדרש לסך שלא יפחת מ- 75,150 אלפי ש"ח ובכל מקרה סך שלא יפחת משיעור של 10% מעלויות שלב א' של הפרויקט על פי דו"ח האפס. בשלב זה תשוחרר ללקוח מקדמה בסך של 7,515 אלפי ש"ח (להלן: "**המקדמה**"). במקרה כאמור, מסגרת הלוואות המזאנין תעודכן לסך של עד 9,394 אלפי ש"ח. עם השלמת מכירה של יחידות הלווה בשלב א' של הפרויקט אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה בסכום כולל שלא יפחת מ- 435,707 אלפי ש"ח המהווים 50% ממחיר הכולל של יחידות המגורים הלווה בשלב א' על פי דו"ח האפס, תהא זכאית הלווה להגדלת המקדמה לסך של 16,909 אלפי ש"ח.

⁴ "**שינוי בשליטה**" המשמעות שנקבעה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

				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 פיננסית לטובת ניהול הליכים משפטיים בסך של 200 אלפי ש"ח וכן ערבות פיננסית לטובת הבטחת תשלומי המיסים של הבעלים בסך של 500 אלפי ש"ח.	לסוג הערבות ועמלות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.	ההלוואה עד למועד הפירעון הסופי, ביום ה-1 בכל רבעון. ד. הריבית בגין הלוואות שתועמדה על חשבון מסגרת הלוואות המזאנין תיצבר לקרן ההלוואה מדי רבעון ותשולם במועד הפירעון הסופי, לחילופין הלוואה תהא רשאית לפרוע את הריבית מדי רבעון קלנדרי באמצעות הפקדת הון עצמי, ביום האשון בכל רבעון קלנדרי עד למועד הפירעון הסופי.	הלוואה 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 כמוטב 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 הלוואה על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים; ו. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, של מלוא זכויות הלוואה על פי חוזי מכר שנחתמו ושיחתמו בינה לבין רוכשי דירות בפרויקט; כתב ערבות והתחייבות לשיפוי בלתי מוגבל בסכום לפרעון של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו למלווה בגין או בקשר עם ההסכם אשר יחתם על ידי השותפה בפרויקט ובעלי המניות בשותפה בפרויקט.	כן, ככל ששיעור הרווחיות יפחת מ-16%, בכל נקודת זמן, הלוואה תשלם את ההפרש באמצעות הון עצמי נוסף שיושקע על ידה כשהשקעת ההון העצמי כאמור תאושר על ידי המפקח; ח. מכירה מוקדמת של יחיד משלב א' של הפרויקט אשר סך התמורה בגינן 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 הבטוחות המפורטות להלן: (1) ערבות ביצוע בסכום של 5% מסך התמורה לקבלן הביצוע על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; (2) המצאת הסכם בין הלוואה לבין קבלן הביצוע שיכלול הסכמה חוזית כי הלוואה תקזז מכל תשלום שהינה חייבת לקבלן הביצוע 5% ותעכבם בחשבון הפרויקט עד לקבלת תעודת גמר לפרויקט מהרשויות; ו- (3) שילוב של 2 החלופות המפורטות לעיל, ובלבד כי סך הבטוחות 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 חוזי מכר למכירת יחידות הלוואה בשלב א' של הפרויקט אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה לא יפחת מסך של 148,140 אלפי ש"ח המהווים 17% מהתקבולים הצפויים ממכירת יחידות המגורים בשלב א' של הפרויקט על פי דו"ח האפס³; לשם העמדת המסגרות לשלב ב של הפרויקט, כולן או חלקן, התחייבה הלוואה לקיים, בין היתר, את התנאים שלהלן וכל זאת עד לא יאוחר מחלוף 24 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות של שלב א': יג. מכירה מוקדמת: נחתמו חוזי מכר למכירת יחידות הלוואה אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה לא יפחת מסך של 245,846 אלפי ש"ח המהווים 23% מהתקבולים הצפויים בפרויקט בכללותו על פי דו"ח האפס.	ה. אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית; ו. אם תידרש הלוואה לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהלוואה חייבת או תהיה חייבת בהם לתאגיד בנקאי או חברה 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 או 90 ימים מצטברים; ח. אם אירע אירוע בעקבותיו יהיו זכאים רוכשי הדירות, כולם או חלקם, לדרוש את מימוש פוליסות המכר או אם מומשה פוליסת מכר על ידי רוכש דירה בפרויקט; ט. אם הלוואה תחרוג לרעה, בהסתמך, בין היתר, על חוות הדעת של המפקח, בעת כלשהי, מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס (ובלבד שרווחיות הפרויקט תפחת משיעור של 16% מעליות הפרויקט) או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט או מהתזרים החזוי לפרויקט והחריגה לא תוקנה תוך 30 (שלושים) יום מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהגורמים המממנים; י. אם יתברר לגורמים המממנים כי הלוואה מסרה יחידה/ות לרוכשים בטרם שולמה על ידם מלוא התמורה על פי חוזה המכר שנחתם עימם; יא. אם בעת כלשהי האישור לפי סעיף 50 לפרויקט בליווי בנקאי יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא, וזאת על אף שבמועד הנ"ל על האישור להיות תקף על פי דין, והאישור לא יחודש תוך 60 ימים ממועד ביטולו; יב. אם בעת כלשהי היתר הבניה יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים או יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא או אם הלוואה תחרוג מהיתר הבניה או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולא תתקן את החריגה תוך 30 (שלושים) יום מיום שנודע לה הדבר או מיום שקיבלה על כך התראה בכתב מהגורמים המממנים או מהמפקח, המוקדם מביניהם; יג. אם ההסכם עם קבלן הביצוע יופר על ידי הלוואה או על ידי הקבלן או יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים או יבוטל מכל סיבה שהיא, ובלבד שיש בכך להשפיע מהותית לרעה ו/או לפגוע בזכויות הלוואה בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במצבו הפיננסי של הלוואה ו/או ביכולתו של הלוואה לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם המימון, או אם פקעה ערבות קבלן הביצוע טרם המועד הקבוע לפקיעתה ויחידושה ו/או הארכתה לא נדרש עפ"י ההסכם עם הקבלן, או אם בוטל או הותלה הסיווג או הרישיון או
--	--	--	--	---	---	--	--	---	--

³ יצוין כי, ככל שהלוואה תעמוד בכל יתר התחייבויותיה לכניסה לליווי של שלב א' בפרויקט, אך תשלם מכירה של 15% מהתקבולים הצפויים ממכירת יחידות המגורים בשלב א' של הפרויקט על פי דו"ח האפס ייפתח הליווי של שלב א', והלוואה תשלם את דרישת המכירות המוקדמות ל- 17% תוך 6 חודשים ממועד פתיחת הליווי של שלב א' בפרויקט.

הרישום בפנקס הקבלנים של קבלן הביצוע, או אם מכל סיבה שהיא סיווגו אינו תואם את הנדרש לצורך הפרויקט, והכל ובלבד שההפרה לא תוקנה בתקופה של 30 ימים ממועד התקיימות עילה זו.	יד. הון עצמי: הלווה השקיעה בפרויקט הון עצמי בסך שלא יפחת מ- 89,407 אלפי ש"ח, ובכל מקרה סך שלא יפחת משיעור של 10% מעלויות הפרויקט בכללותו על פי דו"ח האפס. בשלב זה תהא זכאית הלווה למקדמה בסך של 6,259 אלפי ש"ח. יצוין כי, עם השלמת מכירה של יחידות הלווה אשר שוויין בסכום כולל שלא יפחת מ- 351,528 אלפי ש"ח המהווים 34% ממחירן הכולל של יחידות הלווה על פי דו"ח האפס, תהא זכאית הלווה למקדמה כוללת בסך של 31,203 אלפי ש"ח. יצוין כי, ככל ששיעור הרווחיות יפחת משיעור של 16%, בכל נקודת זמן, הלווה תשלם את ההפרש באמצעות הון עצמי נוסף שיושקע על ידה; טו. קבלת היתר בניה מלא לשלב ב' של הפרוייקט; טז. התקבלה אחת הבטוחות מאת קבלן הביצוע של שלב ב' של הפרויקט כמפורט לעיל.					
---	--	--	--	--	--	--

**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