

## רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

2 בנובמבר 2025

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.ג.,

### הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי, ביום 30 באוקטובר 2025, התקשרה החברה במזכר הבנות עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הבעלים"), בקשר לשיתוף פעולה בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 7121, מספר מגרש 115 ברחוב יוחנן הסנדלר 10, בת ים (להלן: "המקרקעין"), הכולל הקמת מגדל מגורים בן 43 קומות מעל קומת קרקע ומעל 4.5 מפלסי מרתף וסך של 206 יח"ד, בשטח בנוי כולל של כ-2,662 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). לפרויקט היתר בנייה בתוקף מיום 25 ביוני 2024 וכן נחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט בין הבעלים לבין גורם מממן. נכון למועד חתימת מזכר ההבנות נמכרו בפרויקט 64 יח"ד.

על פי תנאי מזכר ההבנות, הצדדים ינהלו משא ומתן להתקשרות בהסכם הקצאת מניות ו/או רכישת מניות וכן בהסכם מייסדים (להלן: "ההסכם המפורט"), עד לחלוף 60 ימים מחתימת מזכר ההבנות (להלן: "תקופת הביניים"), אלא אם הצדדים יסכימו להאריכו בכתב, כאשר במהלך התקופה תבצע החברה בדיקת נאותות להנחת דעתה המלאה.

### להלן תנאיו העיקריים של מזכר ההבנות:

- במסגרת מזכר ההבנות הוסכם כי, החברה תעמיד לבעלים הלוואה בסך של 3 מיליון ש"ח בשיעור ריבית הפריים בתוספת 6% שנתית כנגד העמדת ערבות אישית, יחד ולחוד, של הבעלים ובעלי המניות בהם. ככל ולא יחתם ההסכם המפורט עד לתום תקופת הביניים, תוחזר ההלוואה, הריבית בגינה והמע"מ בגין הריבית בתוך 14 ימים מתום תקופת הביניים. ככל ויחתם ההסכם המפורט עד תום תקופת הביניים תשא ההלוואה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%.
- ככל שיידרש הון עצמי, החברה תעמיד סך של עד 10 מיליון ש"ח הראשונים, הבעלים יעמידו עד 10 מיליון ש"ח נוספים (matchup) ולאחר מכן ככל ויידרש יועמד הון עצמי נוסף, אשר יועמד בחלוקה שווה בין הצדדים.
- מפל חלוקת העודפים בפרויקט יתבצע על פי סדר הקדימות להלן: (1) פירעון הלוואת בעלים עבור ההון העצמי בסך של עד 10 מיליון ש"ח שתעמיד החברה; (2) פירעון הלוואת בעלים עבור ההון העצמי בסך של עד 10 מיליון ש"ח שיעמידו הבעלים; (3) פירעון הלוואות פרו-ראטה בין הצדדים בגין העמדת הון עצמי נוסף בפרויקט ככל ויידרש; (4) לאחר פירעון כלל ההלוואות הנ"ל הבעלים יהיו זכאים לקבל ראשונים 20 מיליון ש"ח מהרווחים שישוחררו על ידי הבנק המלווה; (5) החברה תהיה זכאית ל-20 מיליון ש"ח הנוספים מהרווחים שישוחררו על ידי הבנק המלווה; (6) ככל ויהיו רווחים נוספים בפרויקט, יחולקו הרווחים בין הצדדים בהתאם ליחס ההחזקות בפרויקט, והכל בכפוף להסדרים שיקבעו במסגרת ההסכם המפורט.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי, אין כל ודאות כי המשא ומתן יתגבש לכדי הסכם מחייב וכן לא ניתן להעריך, בשלב זה, אם ומתי ייחתם ההסכם המפורט (ככל שייחתם) ובאלו תנאים. חתימה על הסכם מפורט בין הצדדים (ככל שייחתם) תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה מוסדות החברה. 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  |