

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

26 במרץ 2026

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

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025<sup>1</sup>, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 25 במרץ 2026 קיבלה את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (בישיבתה מיום 23 במרץ 2026), להפקיד, בתנאים המפורטים בהחלטה, את תכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 507-1062868 (להלן: "התכנית") שהגישה החברה המתייחסת לפרויקט שלונסקי בתל אביב (להלן: "הפרויקט").

התכנית שאושרה להפקדה כוללת הריסה ופינוי 2 מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים 30 יח"ד והקמת שני מבני מגורים בני 11 קומות וקומה טכנית, הכוללים 108 יח"ד בתמהיל מגוון בשטח כולל של עד 13,300 מ"ר מעל הקרקע ועד 8,000 מ"ר בתת הקרקע, 1,300 מ"ר עבור מרפסות וכן 300 מ"ר עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע, חצר צמודה בשטח של 250 מ"ר ושצ"פ בשטח 275 מ"ר.

יובהר כי, כמות יח"ד שאושרה הוגדלה ל-108 יח"ד חלף 95 יח"ד שדיווחה החברה בדוח התקופתי ובהתאם לכך החברה מעריכה כי היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט יסתכם לסך של כ-302,007 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלף סך של 229,744 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) שפרסמה החברה בדוח התקופתי). הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים המבוססים, בין היתר, על ההנחות כי הפרויקט יכלול כ-10,937 מ"ר שטחי פלדלת בייעוד למגורים (כולל דירות התמורה לבעלי הדירות הקיימים) וכי מחירי המכירה הממוצעים למ"ר פלדלת יהיו כ-43 אלפי ש"ח (ללא מע"מ) למ"ר בייעוד למגורים.

הערכות החברה, לרבות בקשר עם היקף הפרויקט וביצועו, הכנסות הפרויקט, הינן מידע הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט, השלמת חתימות בעלי הקרקע, קבלת היתר הבנייה ועל היקף ההכנסות בפרויקט.

הערכות אלו מבוססות על היכרותה של החברה עם השלמת הליכי האישור בוועדה המחוזית וברשות המקומית, מועד השלמת הפרויקט בהתאם לתכניות החברה והערכת החברה בקשר עם המחירים שבהם ותימכרנה יח"ד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן כמפורט להלן: (א) היעדר וודאות לקבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) בשל

<sup>1</sup> ראו הדוח התקופתי שפרסמה החברה ביום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 024350-01-2026) (להלן: "הדוח התקופתי").

אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון; (ג) סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט; ו-ד) שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטורים אשר לחברה אין השפעה עליהם והן אינן יכולות לאמוד את השפעתם על החברה ועל פעילותה וכן איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

**בכבוד רב,**

**רותם שני יזמות והשקעות בע"מ**

<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
יו"ר דירקטוריון	אבי טוריסקי
מנכ"ל ודירקטור	יהודה ידידיה