

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

31 במרץ 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה ובדיווחים קודמים של החברה¹, בדבר התקשרות החברה בהסכם אופציה (להלן: "האופציה") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 17, 57 עד 59, ו-115 בגוש 7129 המצויים במתחם שבין שד' יוספטל ורחובות ניסנבאום, אהוד קינמון והחרושת בבת-ים (להלן: "הבעלים" ו-"המקרקעין", בהתאמה), שעליהם ניתן להקים 285 יח"ד ביחד עם כ-16 אלף מ"ר שטחי מסחר וכ-70 א' מ"ר שטחי משרדים, החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 30 במרץ 2026 קיבלה הודעה מעיריית בת ים (להלן: "העירייה"), לפיה זכתה החברה במכרז שפרסמה העירייה לרכישת כ-5,000 מ"ר ברוטו שטחי משרדים ברמת גמר מעטפת ומקומות חניה.

יצוין כי הכנסות החברה מהפרויקט אינן צפויות להשתנות באופן משמעותי בעקבות הזכיה במכרז.

- להלן תנאים עיקריים על פי נוסח הסכם המכר שייחתם (ככל שייחתם) בין החברה לבין העירייה:
1. התמורה הכוללת מסתכמת לסך של כ-51,600 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) בתוספת סך של 140 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין כל חניה (להלן: "התמורה"). התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה.
 2. דמי הניהול עבור השטחים שהעירייה רכשה יעמדו על 18 ש"ח למ"ר ברוטו.
 3. התמורה תשולם במועדים ובתשלומים כמפורט להלן: (א) 5% מהתמורה תשולם תוך שוטף + 30 ימים מיום אישור מועצת העיר; (ב) 7% מהתמורה תשולם תוך שוטף + 30 ימים מיום הוצאת היתר בנייה לפרויקט; (ג) 20% מהתמורה תשולם תוך שוטף + 30 ימים מיום סיום עבודת השלד; ו-(ד) 68% מהתמורה תשולם תוך שוטף + 30 ימים ממועד קבלת תעודת גמר.
 4. התמורה תובטח באמצעות ערבות בנקאית או פוליסות ביטוח בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
 5. החברה תשא במלוא האגרות וההיטלים ומלוא היטל ההשבחה החל על המקרקעין (באמצעות התחייבות הבעלים לשאת בהיטל השבחה). החברה התחייבה כי לא תגוש על ידה תביעה להשבת אגרות והיטלים ולא תועלה על ידה טענה כנגד תחשיבי ההיטלים שהוטלו מטעם העירייה.
 6. לעירייה זכות להרחיב את היקף רכישת שטחי המשרדים.
 7. החברה התחייבה בהסכם כי הלוי² להוצאת היתר בניה מלא למבנה בפרויקט הינו עד ליום 1 בפברואר 2026 והשלמת המבנה כולו וקבלת טופס אכלוס לכלל המבנה הינה עד ליום 1 בינואר 2033.
 8. תנאים מתלים:
- (א) ההסכם כפוף ומוותנה באישורו על ידי מועצת העיר בת-ים ברוב חבריה ואישור תקציב מאושר על ידי הממונה על המחוז במשרד הפנים.

¹ ראו סעיף 8.1 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, אשר פורסם ביום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-024350) (להלן: "הדוח התקופתי") ודיווחים מיידיים מהימים 11 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-602543) ו-26 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-605986), אשר האמור בהם מובא בדוח מיידי זה על דרך ההפניה.

רותם שני

(ב) אישור התב"ר (תקציב בלתי רגיל) או הלוואה על ידי מועצת העיר והממונה על המחוז במשרד הפנים.

(ג) אם מועצת עיריית בת-ים/ממונה על המחוז תחליט שלא לאשר את העסקה תוך 8 חודשים מיום שיחתם החוזה עם החברה או תחליט שלא לאשר את התב"ר (תקציב בלתי רגיל) או הלוואה, יהיה כל אחד מן הצדדים רשאי להודיע למשנהו על רצונו לבטל את ההתקשרות.

9. מיסים:

(א) תשלומי החובה והמיסים מכל סוג החלים ו/או שיחולו על בעלים ו/או על מחזיקים של נכס דלא נייד, יחולו על החברה כאילו היא בעלת הנכס.

(ב) מס ערך מוסף ישולם על ידי העירייה בנוסף לתמורה.

(ג) החברה (באמצעות התחייבות הבעלים לשאת בהיטל השבחה) תשא בהיטל השבחה מלא עבור מלוא הזכויות הקבועות בתכנית, כולל 5,000 מ"ר ברוטו שנרכשו על ידי העירייה, וכן עבור עקב אישור תכניות חדשות ככל שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם עם העירייה.

(ד) החברה תשא במלוא תשלומי אגרות בניה והיטלי פיתוח, כולל היטל תיעול, היטל שצ"פ, היטל סלילה ותשלום דמי הקמה לתאגיד מי בת ים על מלוא השטחים המפורטים בהיתר הבניה שיוצא לפרויקט, כולל השטחים שנרכשו על ידי העירייה.

הערכות החברה ביחס למועד המשוער לקבלת היתר בנייה ומסירת השטחים בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט ושאר הפרטים לגבי השלמת העסקה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמפורט לעיל כתוצאה מגורמים שונים, לרבות אישור אי קבלת אישור העירייה ולרבות שינויים לרעה במצב המשק ו/או בשוק הנדל"ן והשפעתם על פעילות החברה וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המתוארים בדוח התקופתי של החברה.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

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