

רייסדור יזמות בע"מ (החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

31 במרץ 2026

השלמת רכישת קרקעות ברמת גן, קרית גת והרצליה במכרזים שהחברה זכתה בהם בחודש דצמבר 2025

1. המקרקעין ברמת גן (מחנה גנים)

בהמשך לדיווח המיידית של החברה מיום 1 בינואר 2026¹ בדבר זכייתן של החברה ורמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ, בחלקים שווים (50% כ"א) (ביחד: "השותפים")², במכרז לרכישת זכויות חכירה בקרקע ברמת גן המיועדת להקמת 516 יח"ד סה"כ בשוק החופשי ("המכרז" ו-"המקרקעין ברמת גן"), בתמורה לסך של כ-302 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-110 מיליון ש"ח³ (להלן: "התמורה ברמת גן"), החברה מתכבדת לעדכן כי השותפים השלימו את רכישת המקרקעין ברמת גן. בהתאם לתנאי המכרז, ניתן היה לשלם את התמורה בדרך של פריסת תשלומים באופן שהתשלום הראשון שולם בדרך של חילוט ערבות המכרז, שמומנה ממקורותיהם העצמאיים של השותפים, השלמה ל-20% מתמורת הקרקע, המהווים בסה"כ כ-82 מיליון ש"ח, והוצאות הפיתוח, שולמו ביום 30 במרץ 2026 מנטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-135 מיליון ש"ח כמפורט להלן⁴, כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין ברמת גן. יתרת התמורה שנוותרה לתשלום בשיעור של כ-43% (כ-256 מיליון ש"ח) תשולם בתום 3 שנים ממועד הזכייה, קרי עד לחודש דצמבר 2028 כנגד מסירת החזקה הפיזית במקרקעין. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%- . ההלוואה הועמדה לתקופה של חודש וצפויה להתחדש בתום כל חודש, הריבית תיפרע באופן חודשי. בנוסף, הועמדה לשותפים הלוואת מע"מ קצרת מועד הנושאת ריבית זהה בסך של כ-13.2 מיליון ש"ח⁵.

לפרטים נוספים אודות המקרקעין ברמת גן, תוכניות החברה ומערכת היחסים עם השותף. ראו בדוח מיידית רמת גן. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידית זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח מיידית רמת גן.

2. המקרקעין בקריית גת

¹ מספר אסמכתא: 2026-01-000115, המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח מיידית רמת גן").

² חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי ה"ה רמי ורונית שבירו.

³ כל שותף לפי חלקו במקרקעין ברמת גן.

⁴ יצוין, כי כל אחת מההלוואות ביחס לנכסים ברמת גן, קרית גת, הרצליה כמפורט בדוח זה להלן אינה עולה לכדי "הלוואה מהותית" כהגדרת המונח בעמדה משפטית "104-15: אירוע אשראי בר דיווח" של סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 כפי שתוקנה בימים 19.3.2017, 2.2.2023 ו-14.1.2024.

⁵ ביחס לכל אחת מההלוואות המפורטות בדוח מיידית זה להלן, בהתאם לתנאי כל אחת מההלוואות נרשמו לטובת המלווים שעבודים מקובלים בהלוואות מהסוג הזה לרבות שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא זכויותיהם במקרקעין לרבות מכוח הסכם החכירה.

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 1 בינואר 2026⁶ בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה בקרקע בקריית גת המיועדת להקמת 490 יח"ד סה"כ במסלול של "מחיר מטר" (245 יח"ד בשוק חופשי ו-245 יח"ד במחיר מטר) ("המקרקעין בקריית גת"), בתמורה לסך של כ-14 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-105 מיליון ש"ח ("התמורה בקריית גת"), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 23 במרץ 2026, יתרת התמורה בקריית גת בסך של כ-109 מיליון ש"ח שולמה במלואה באופן שסך של כ-92.5 מיליון ש"ח מומן מנטילת הלוואה מתאגיד בנקאי כמפורט להלן⁷ ויתרת התמורה מומנה ממקורותיה העצמאיים של החברה כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.15%. הקרן תיפרע עד ליום 23 במרץ 2028 והריבית תיפרע באופן רבעוני. בנוסף, הועמדה לחברה הלוואת מע"מ בסך של כ-6.9 מיליון ש"ח, נושאת ריבית זהה אשר תיפרע עד ליום 23 ביוני 2026⁸.

לפרטים נוספים אודות המקרקעין בקריית גת ותוכניות החברה ראו בדוח מידי קריית גת. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מידי זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח מידי קריית גת.

3. המקרקעין בהרצליה

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 1 בינואר 2026⁷ בדבר זכייתה במכרז לרכישת זכויות חכירה בקרקע בהרצליה המיועדת להקמת כ-118 יח"ד סה"כ בשוק החופשי (להלן: "המקרקעין בהרצליה"), בתמורה לסך של כ-112 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-12 מיליון ש"ח⁸ (להלן: "התמורה בהרצליה"), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 23 במרץ 2026 יתרת התמורה בהרצליה בסך של כ-110 מיליון ש"ח שולמה במלואה באופן שסך של 97 מיליון ש"ח מומן מנטילת הלוואה מתאגיד בנקאי כמפורט להלן⁹ ויתרת התמורה מומנה ממקורותיה העצמאיים של החברה כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.15%. ההלוואה הועמדה לתקופה של רבעון וצפויה להתחדש בתום כל רבעון. והריבית תיפרע באופן חודשי. בנוסף, הועמדה לחברה הלוואת מע"מ בסך של כ-21 מיליון ש"ח, נושאת ריבית זהה, אשר תיפרע עד ליום 26 ביוני 2026¹⁰.

לפרטים נוספים אודות המקרקעין בהרצליה ותוכניות החברה ראו דוח מידי הרצליה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מידי זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח מידי הרצליה.

בכבוד רב,
רייסדור יזמות בע"מ

נחתם על ידי: יקי רייסנר, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
איה בזנר גביש, סמנכ"ל הכספים של החברה

⁶ מספר אסמכתא: 2026-01-000125, המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "הדוח מידי קריית גת").

⁷ מספר אסמכתא: 2026-01-000121, המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "הדוח מידי הרצליה").

⁸ יצוין כי הוצאות הפיתוח כאמור לעיל צמודות למדד תשומות הבניה למגורים של חודש יוני 2025.