

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

19 במאי 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 30 באוקטובר 2025 התקשרה עם צד ג' (להלן: "חברת הפרויקט") ובעלי המניות בחברת הפרויקט, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "בעלי המניות הקיימים"), במערך הסכמים והכל כמפורט להלן.

הנהלת החברה עשתה שימוש בסמכות עיכוב הדיווח המוקנית לה מכוח תקנה 36(ב) לתקנות הדוחות בהחלטתה לעכב את הדיווח אודות התקשרות החברה בהסכמים כאמור לעיל, משום שלהערכת הנהלת החברה, דיווח במועד ההתקשרות בהסכמים האמורים היה עשוי למנוע את התקשרותה של החברה או להרע באופן ניכר את תנאי ההתקשרות החברה בהסכמים טרם קבלת אישור הנציגויות בפרויקט להקצאת המניות לחברה (כמפורט להלן) ובכך לגרום לנזק משמעותי לחברה. לאחר שהתגבשו נסיבות אשר, להערכת החברה, אין בהן כדי לפגוע בחברה או בקידום העסקה, מתכבדת החברה לדווח אודות ההתקשרות כאמור. יצוין כי, חברת הפרויקט התקשרה בהסכם פינני בינוי עם כ-72.9% מבעלי הזכויות במקרקעין בשטח בנוי כולל של כ-24 דונם בתל אביב-יפו (להלן: "הסכם הפו"ב", "הבעלים" ו-"המקרקעין", בהתאמה), במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט להריסת הבניינים המצויים במקרקעין ובהם סה"כ 272 יח"ד והקמת 8 בניינים חדשים הכוללים סה"כ כ-700 יח"ד (להלן: "הפרויקט"). לבעלי הזכויות בפרויקט יוקצו יחידות חדשות הכוללות תוספת שטח לדירות הקיימות, וכן מרפסת, מחסן וחניה, הכל בהתאם להוראות הסכם הפו"ב, נספחיו, התכנון שיקודם ויאושר לפרויקט והוראות כל דין.

1. להלן תנאיו העיקריים של הסכם הקצאה ובעלי מניות (להלן: "ההסכם"):

(א) חברת הפרויקט תקצה לחברה מניות של חברת הפרויקט, אשר תהווה מיד עם הקצאתן כ-50.1% מהון המניות הרגילות המונפק של חברת הפרויקט (להלן: "המניות המוקצות")¹ בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם עם התקיימות התנאי המתלה בהסכם בכפוף לקבלת אישור כל הנציגויות בפרויקט להקצאת המניות המוקצות לחברה, והכל בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם (להלן: "התנאי המתלה"). בנוסף, תעניק החברה לחברת הפרויקט הלוואת בעלים בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח המהווים מחצית מההוצאות המאושרות שהוציאה חברת הפרויקט בקשר עם הפרויקט נכון למועד חתימת ההסכם.

(ב) בעלי המניות הקיימים יהיו אמונים, בין היתר, על ניהול מערך ההתקשרות מול הבעלים עד לגמר והשלמת הפרויקט. החברה תהא אמונה על קידום וליווי הליכי התכנון של הפרויקט, לרבות אחריות על ניהול וקידום התכנון, מכירת יח"ד, שיווק ומיתוג הפרויקט, ביצוע הפרויקט והפיקוח עליו, קבלת ליווי בנקאי לפרויקט וכן ניהול מערך הנהלת הכספים של הפרויקט.

(ג) העמדת המימון, השלמת הון עצמי ויתר הכספים הנדרשים לחברת הפרויקט, כפי שיידרשו מעת לעת, תהיה 50% על ידי החברה ו-50% על ידי בעלי המניות הקיימים (להלן: "ייחסי המימון"). על

¹ כל מניה תקנה למחזיק בה זכויות השתתפות והצבעה באסיפה הכללית של חברת הפרויקט וכן, כל 12.5% מהמניות יקנו למחזיק בהן את הזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון חברת הפרויקט.

אף האמור לעיל, עד למועד בו יידרש להעמיד הון עצמי לגורם המממן, תממן החברה באמצעות הלוואת בעלים את כל ההוצאות הדרושות לחברת הפרויקט לצורך קידום הפרויקט, לרבות בגין חלקם של בעלי המניות הקיימים. בעת דרישת גורם מממן להעמדת הון עצמי לפרויקט, תעמיד החברה, בנוסף לחלקה בהון העצמי בהתאם ליחס המימון, גם מימון לחברת הפרויקט בגין חלקם של בעלי המניות הקיימים בהון העצמי בהתאם ליחס המימון, וזאת כהלוואת בעלים, עד לסך של 20 מיליון ש"ח (להלן: "המימון הנוסף"). עלה סכום ההון העצמי הנדרש על סך המימון הנוסף, יעמיד כל צד את חלקו בהון העצמי הנוסף בהתאם לחלקו ביחס המימון.

(ד) בעלי המניות הקיימים זכאים ליטול הלוואה מחברת הפרויקט בסך כולל של כ-35 מיליון ש"ח נושאת הפרשי הצמדה על-פי חישוב שנתי למדד המחירים לצרכן (שאינו כולל פירות וירקות) שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וזאת רק בגין שיעור העלייה של המדד שמעבר ל-3% (כולל), ביחס למדד הבסיס שיהיה ידוע במועד העמדת ההלוואה, וכן נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית מינימלית לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה והכל כמפורט בהסכם בינם לבין חברת הפרויקט (להלן: "הלוואת הרווחים"). ככל שסך חלקם בעודפי הפרויקט לא יספיק לכיסוי הלוואת הרווחים, יפרעו את יתרת הלוואת הרווחים באמצעים עצמיים. במקרה של אי-פירעון במועד, מבלי לגרוע מזכאותה של החברה לריבית פיגורים, חברת הפרויקט תסב לחברה את זכויותיה לקבלת החזר הלוואת הרווחים ומימוש הביטחונות. להבטחת האמור, תירשם לטובת החברה המחאת זכות על דרך השעבוד על זכויותיה של חברת הפרויקט בגין הלוואת הרווחים. עד לפירעון מלא של הלוואת הרווחים בעלי המניות הקיימים לא יהיו זכאים לקבלת עודפים או תשלומים אחרים מחברת הפרויקט.

(ה) להבטחת התחייבויות בעלי המניות הקיימים, יינתנו לחברה הבטוחות שלהלן, אשר יונחתו בדרגה (לדרגה שנייה בלבד) בהתאם לדרישת גורם מממן ממנו תגייס החברה חוב, ככל שתגייס, (להלן: "הבטוחות"): (1) שעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה על כל זכויות חברת הפרויקט ובעלי המניות הקיימים לקבלת רווחים ו/או כספים מחברת הפרויקט; (2) שעבוד קבוע וראשון בדרגה על כל מניות בעלי המניות הקיימים בחברת הפרויקט, לרבות המחאת זכות להחזר הלוואות הבעלים (להלן: "שעבוד המניות"); (3) שעבוד על זכויות חברת הפרויקט במקרקעין; ו- (4) ערבויות מאת בעלי המניות הקיימים.

(ו) במסגרת ההסכם נקבעו הוראות בדבר אופן ניהול חברת הפרויקט וכן בקשר עם אופן העברת מניות, כך שכל העברה, מכירה, שעבוד ו/או משכון תתאפשר לאחר הסכמת הצד האחר מראש ובכתב, בהתאם לזכות סירוב ולזכות הצטרפות של מי מבעלי המניות הקיימים וכן נקבעו הוראות בקשר עם ויתור על זכויות קיזוז ו/או עיכבון בית הצדדים, למעט זכות החברה (לרבות באמצעות חברת הפרויקט) לקיזוז ו/או עיכבון, והכל בהתאם לאמור בהסכם.

2. באותו מועד התקשרה החברה עם חברת הפרויקט בהסכם הלוואה וביום 16 בפברואר 2026 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ההלוואה אשר תנאיהם העיקריים הינם כמפורט להלן (להלן יחד: "הסכם הלוואה"):

(א) במסגרת הסכם הלוואה, הוסכם כי החברה ו/או גורם מממן מטעמה יעמידו לחברת הפרויקט הלוואת בעלים בסך כולל של 30 מיליון ש"ח לצורך מתן הלוואת הרווחים, אשר תבוצע בשתי פעימות כדלקמן: הלוואה בסך של 8.25 מיליון ש"ח אשר הועמדה לאחר רישום ומסירת כל הבטוחות לטובת החברה (להלן: "הפעימה הראשונה"). יתרת הלוואה בסך של 21.75 מיליון ש"ח תועמד בתוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה, השלמת הקצאת המניות לחברה, ביטול מניות ההנהלה ומינוי דירקטורים מטעם החברה (להלן ביחד: "הסכומים המובטחים").

(ב) ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד המוקדם מבין: (1) תחילת חלוקת העודפים לבעלי המניות, ובלבד שלא ישוחררו כספים לחברת הפרויקט או לבעלי המניות הקיימים טרם פירעון מלוא הסכומים המובטחים; (2) מועד שבו יקבע שמאי כי חלקם של בעלי המניות הקיימים ברווחי הפרויקט אינו מספיק לכיסוי מלוא הסכומים המובטחים, שאז החברה תהא רשאית לדרוש את פירעון ההלוואה באופן מיידי; (3) במקרה של ביטול הפרויקט ו/או אם בתוך תקופה של 6 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה לא יתקבל היתר בנייה מותנה ו/או לא ייחתם הסכם ליווי לפרויקט תהא החברה זכאית לדרוש את פירעון ההלוואה בתוך 90 ימים או, לחלופין, לגבות ריבית נוספת בשיעור עלות הגיוס בתוספת של 2%; (4) אם בעלי המניות הקיימים לא העמידו את ההון העצמי שעליהם להעמיד בהתאם להוראות ההסכם המפורט בסעיף 1 לעיל, מעבר להון העצמי שיועמד באמצעות החברה כמימון נוסף, תהא החברה רשאית לדרוש את פירעון ההלוואה במלואה; ו- (5) אם התקיימו כל אחד מהאירועים ו/או הנסיבות המפורטות בהסכם ההלוואה המהווים עילה לפירעון מיידי.

במקרים האמורים בסעיפים (2) ו- (3) לעיל, יושבו לחברה מחצית הוצאות העבר כהגדרתן בהסכם האמור בסעיף 1 לעיל וישולם לה סך של 5 מיליון ש"ח כהחזר השקעתה בחברה, וסכומים אלה יהוו חלק בלתי נפרד מהסכומים המובטחים כהגדרתם לעיל.

(ג) במסגרת הסכם ההלוואה הוסכם כי ככל שלא יתקיים התנאי המתלה, המפורט בסעיף 1(א) לעיל, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להודיע בכתב למשנהו על הפסקת הסכם ההלוואה. במקרה כאמור, מועד פירעון הפעימה הראשונה (בצירוף ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת שיעור של 7% (להלן: "הריבית החריגה") יהיה בתוך 14 ימים ממועד מתן ההודעה. ככל שהועמדו סכומים נוספים על ידי החברה לחברת הפרויקט עד למועד זה (להלן: "הסכומים הנוספים"), ייחשבו סכומים אלה כחלק מהפעימה הראשונה ויושבו לחברה באותו מועד בצירוף הריבית החריגה.

(ד) להבטחת החזר מלוא הסכומים המובטחים וקיום התחייבויות חברת הפרויקט על-פי הסכם ההלוואה וכן, להבטחת התחייבויות בעלי המניות הקיימים, תעמיד חברת הפרויקט, בעלי המניות הקיימים ויחידיהם לטובת החברה ולטובת הורם מממן, ככל שההלוואה או כל חלק ממנה תועמד על ידו את הבטחות שבסעיף 1(ה) לעיל, וכן ערבות מאת בעלי המניות ויחידיהם הקיימים המפורטות (בהתאם לחלקם היחסי בלבד) כמפורט בהסכם ההלוואה.

להלן מידע נוסף אודות העסקה כנדרש על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"):

- בכוונת החברה לממן את תמורת המניות המוקצות, העמדת הלוואות הבעלים, העמדת הון עצמי לפרויקט ואת המימון הנוסף על ידי החברה ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או מגיוס הון/חוב.
- התמורה בגין הקצאת המניות המוקצות נקבעה במשא ומתן בין הצדדים.
- נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט על ידי החברה, היקף ההכנסות הצפויות, מועד תחילת ביצוע הפרויקט ומועד סיום הבנייה המשוער טרם ניתנים להערכה.
- למיטב ידיעת החברה, במועד דיווח זה לא מצויים בידי החברה הדוחות הכספיים של חברת הפרויקט לתקופה שמתחילה שנתיים לפני 1 בינואר של השנה שמוגש בה הדוח המיידי וסיומה סמוך לפני מועד הרכישה.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

שמות החותמים תפקיד
1. אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון

<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
מנכ"ל ודירקטור	2. יהודה יזידיה