

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: דוח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי היום, 19 במאי 2026 התקשרה החברה, בהסכמי פינוי-בינוי נפרדים בעלי נוסח דומה עם כ-69% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7149 חלקות 82, 187, 188, 189, 190 ו-191 (להלן: "**ההסכמים**" ו-"**הבעלים**"), בהתאמה¹ בבניינים המצויים ברח' שלמה בן יוסף 4, 6 ו-8 (הכולל את רחוב ירושלים 43), ברח' רוטשילד 40 ו-42 ובשדרות העצמאות 58 בבת ים (להלן: "**המקרקעין**"), ששטח הקרקע הרשום הכולל הינו כ-6,364 מ"ר, ובכך עברה החברה את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט (העומד על שיעור של כ-67%) (להלן: "**הרוב הנדרש**").

להלן עיקרי תנאי ההסכמים:

1. במסגרת ההסכמים, התחייבה החברה להריסת ששת (6) מבני מגורים ומסחר הקיימים על המקרקעין, הכוללים סה"כ 112² יחידות דיור למגורים ו-8 חנויות קיימות והקמת מבנים חדשים הכוללים כ-421 יחידות דיור למגורים, מסחר ותעסוקה. מהשטח החדש שיבנה יהיו זכאים בעלי הדירות ליחידות מגורים או מסחר חדשות, לפי העניין, אשר שטחן יוגדל ביחס לשטח היחידות הקיימות שבעלותם (להלן: "**דירות הבעלים**") וכן לתוספת חנויות ומחסנים. יתרת השטח שייבנה בפרויקט תשווק על ידי החברה (לעיל ולהלן: "**הפרויקט**").
2. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקיום התחייבויות הצדדים על פי ההסכם במועדים המוסכמים, ימכרו לחברה כל זכויות הבניה של כל אחד מיחיד הבעלים במקרקעין, ביחידות הקיימות, לרבות כל זכויות הבניה אשר יהיו קיימות עד מועד התקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3 להלן ושאר הזכויות הקיימות הנובעות ממנה, ובכלל זה כל זכויות יחיד הבעלים בבניינים הקיימים, ללא יוצא מן הכלל, כנדרש להוצאה אל הפועל של הפרויקט לפי ההסכמים.
3. ההסכמים מותנים בקיומם של תנאים מתלים כמקובל בעסקאות מסוג פינוי-בינוי, בהתאם למועדים הקבועים בהסכמים (לרבות הארכות בנסיבות המפורטות בהסכם), כדלקמן: (1) חתימת הרוב הנדרש על ההסכמים; (2) אישור התב"ע החדשה, ככל שתידרש; (3) הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי-בינוי"; (4) קבלת היתר בניה לפרויקט מטעם הוועדה המקומית; ו-(5) חתימה על הסכם ליווי בנקאי למימון הפרויקט.
4. יצוין כי הפרויקט מצוי באזור אשר נפגע מנפילת טיל במהלך מבצע "עם כלביא", והוועדה המקומית החלה בבחינת הכרזתו, כולו או חלקו, כאזור לשיקום והתחדשות כהגדרת מונח זה בחוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, תשפ"ו-2026 (להלן: "**חוק השיקום**").

¹ כ-69% מבעלי הזכויות ברח' שלמה בן יוסף 4, כ-66% מבעלי הזכויות ברח' שלמה בן יוסף 6, כ-75% מבעלי הזכויות ברח' שלמה בן יוסף 8, כ-72% מבעלי הזכויות ברח' רוטשילד 40-42, שהינו בית משותף אחד, וכ-64% מבעלי הזכויות בשדרות העצמאות 58.
² כולל יחידות מגורים אחת שקיימת ברישום אך איננה קיימת בפועל ותימחק בהליך משפטי.

5. יצוין כי, כ-90 ימים לאחר אישור התב"ע החדשה יערך על ידי שמאי מוסכם דוח כלכלי אשר יבחן את הרווח היזמי בפרויקט, ככל שיתברר לחברה, בכל שלב ועד 60 יום לאחר החלטת ועדה למתן היתר בתנאים, כי שיעור הרווחיות בפרויקט על פי דוח שמאי נמוך מ-16% ביחס לבניינים המצויים ברח' שלמה בן יוסף ושדרות העצמאות או נמוך מ-18% ביחס לבניינים המצויים ברח' רוטשילד, תהיה החברה רשאית להודיע על ביטול ההסכמים, לאחר שהעבירה 14 ימים מראש את הדוח האמור לעיון שמאי מטעם הבעלים. כמו כן, ככל שרווחיות הפרויקט תעלה על 18% ביחס לבניינים המצויים ברח' שלמה בן יוסף ושדרות העצמאות או תעלה על 25% ביחס לבניינים המצויים ברח' רוטשילד³ בהתאם לדוח פיקוח מטעם שמאי של בנק מלווה, יהיו זכאים הבעלים לקבלת חלק מהרווח העודף שמעל ל-18% או 25%, לפי העניין, בהתאם ליחסי קומבינציה בין הצדדים בעסקה.
6. יצוין כי, ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים, רשאי כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכמים בהודעה בכתב בת 30 ימים לצד האחר, לא עשו כן, ימשיכו ההסכמים לעמוד בתוקפם. יובהר כי, הודעת ביטול של ההסכמים מצד הבעלים תהא תקפה רק אם תיחתם על ידי שיעור הבעלים הנדרש בהתאם להוראות כל אחד מההסכמים. החברה לא תהיה זכאית לתמורה כלשהי ולא תהיה זכאית לדרוש מאת הבעלים השבת כספים כלשהם (למעט במקרה ששילמה החברה תשלום כלשהו החל על הבעלים כמפורט בהסכם) לרבות כספים ששולמו עד אותו מועד על-ידי החברה לאנשי המקצוע מטעם הבעלים.
7. במסגרת ההסכמים הוסכם בין הצדדים כי, העסקה הינה "עסקת נטו", באופן שהבעלים אינם נדרשים לשאת בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או תמורה בגין התקשרותם עם החברה וקבלת דירות התמורה ו/או כל זכות נלווית אחרת בקשר עם הפרויקט. בהתאם לאמור לעיל, החברה תישא על חשבונה בכל העלויות, התשלומים, המיסים, האגרות וההיטלים, בגין ייזום ואישור התב"ע החדשה, תכנון הפרויקט, בניית הפרויקט עד להשלמתו, רישומו וקבלת תעודת גמר וקיום כל התחייבויות החברה בהסכמים והכל כמפורט בהסכמים.
8. במסגרת ההסכמים, התחייבה החברה להמציא לבעלים ערבות בנוסח חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1974, ערבות להבטחת דמי השכירות, ערבות מיסים, ערבות בדק, ערבות רישום הפרויקט כבית משותף ורישום הזכויות של הבעלים בדירות הבעלים החדשות וערבות להבטחת הוצאות ניהול הליכים משפטיים.
9. סטטוס תכנוני של הפרויקט: הפרויקט (מתחם 9) הינו חלק מתוכנית המבואה הצפונית (תמ"ל/2066) המקודמת ע"י הותמ"ל והוכרזה ע"י הממשלה כמתחם מועדף לדירור לפי סעיף 3(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד - 2014 (להלן: "התוכנית"). כמו כן, הפרויקט עומד בפני הכרזה כמתחם שיקום או חלק ממתחם שיקום בהתאם להוראות חוק השיקום.
10. בהתאם ובכפוף לאמור בהסכמים, החברה התחייבה להתחיל בביצוע העבודות תוך 90 ימים ממועד פינוי יחידת הבעלים האחרונה (להלן: "מועד תחילת ביצוע העבודות"). כמו כן, התחייבה החברה להשלים את בניית הפרויקט ולמסור את דירות הבעלים החדשות תוך 54 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.
- המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקף הזכויות בו (לרבות יחידות לשיווק על ידי החברה), והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום התוכנית לרבות עצם מימושה, קבלת היתר הבניה בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות החברה במועדם והיקפם ואומדנים בקשר להחתמת כלל בעלי המקרקעין במועדם בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם,

³ או 20% בל מקרה בו לא יאושר היתר בניה סופי בתוך 24 חודשים ממועד בו ניתן היה להגיש את הבקשה להיתר מכוח התב"ע החדשה.

בין היתר, אי קידום וואו עיכובים בהליכים הסטטוטוריים, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי-הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין, וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025⁴.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

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

⁴ דוח תקופתי לשנת 2025 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 024350-01-2026).