

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

17 באוגוסט 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 ביום 17 באוגוסט 2026, התקשרה החברה, בהסכמי פינוי-בינוי נפרדים בנוסח זהה עם כ-70% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6155 חלקות 116, 117, 118, 275, 276 ו-277 (להלן: "**ההסכם**" ו-"**הבעלים**", בהתאמה)¹ ב-7 בניינים המצויים ברח' כצנלסון, קרן קיימת לישראל משגב עם והתע"ש, בגבעתיים (להלן: "**המקרקעין**" ו-"**המתחם**", בהתאמה), ששטח הקרקע הרשום הכולל הינו כ-4,600 מ"ר, ובכך עברה החברה את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט במתחם (שעומד בפרויקט זה על שיעור של 67%) (להלן: "**הרוב הנדרש**").

להלן עיקרי תנאי ההסכם:

1. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להריסת מבני המגורים הקיימים על המקרקעין, הכוללים סה"כ 73 יחידות דיור למגורים ו-7 יחידות מסחריות קיימות בשטח בנוי כולל של כ-5,800 מ"ר (להלן: "**דירות הבעלים**") והקמת פרויקט התחדשות עירונית במתחם שיכלול יחידות דיור למגורים, יחידות מסחר ויחידות תעסוקה (להלן: "**היחידות החדשות**"), בתוספת חניות ומחסנים. לאור השלב התכנוני של הפרויקט, מובהר כי בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף היחידות במתחם. יחד עם זאת, היקף הפרויקט הכולל לא יפחת מ-175 יחידות דיור למגורים (בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר) והיקפו הסופי ייקבע לאחר אישורה של תכנית בניין עיר חדשה שתאושר למתחם, ככל שתאושר (להלן: "**התב"ע החדשה**") אשר תהיה בהתאם למסמך המדיניות להתחדשות עירונית החלה על אזור צפון-מערב גבעתיים ולכדאיות כלכלית בהתאם לתקן שמאי 21.1 (לעיל ולהלן: "**הפרויקט**").
2. בכפוף להוראות ההסכם ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3 להלן, החברה התחייבה לבנות ולמסור לבעלים את היחידות החדשות ולהעבירן לבעלותם, וזאת ללא תשלום כלשהו מצד הבעלים (למעט תשלומים אשר נקבע במפורש בהסכם שחלים עליהם), וזאת בתמורה לכך שהבעלים יעבירו לחברה לבעלותה ולזכותה את מלוא זכויותיהם במקרקעין וביחידות הבעלים הבנויות עליהם, כהגדרת מונחים אלו בהסכם, וכן את מלוא זכויות הבנייה במקרקעין בהתאם להוראות ההסכם המוקנות ו/או שיוקנו בעתיד. כנגד האמור, יקבלו הבעלים שירותי בניה לצורך הקמת יחידת הבעלים החדשה על יתרת המקרקעין שבבעלותם והכל בהתאם לאמור בהסכם (להלן: "**הממכר**").
3. ההסכם מותנה בקיומם של תנאים מתלים כמקובל בעסקאות מסוג פינוי-בינוי, בהתאם למועדים הקבועים בהסכם (לרבות הארכות בנסיבות המפורטות בהסכם), כדלקמן: (1) קיומן של חתימות

¹ כ-63% מבעלי הזכויות ברח' כצנלסון 38, כ-67% מבעלי הזכויות ברח' כצנלסון 40, כ-71% מבעלי הזכויות ברח' קק"ל 34, כ-71% מבעלי הזכויות ברח' קק"ל 36, כ-70% מבעלי הזכויות ברח' משגב עם 1, כ-63% מבעלי הזכויות ברח' משגב עם 3 וכ-88% מבעלי הזכויות ברח' משגב עם 5.

כשרות של הבעלים בהיקף המסתכם או העולה על הרוב הנדרש; (2) הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי ובינוי; (3) אישור ופרסום כדין של התוכנית; (4) קבלת היתר בניה המותנה אך ורק בתשלום אגרות והיטלים; (5) קיימת כדאיות כלכלית בהוצאת הפרויקט אל הפועל ו-(6) נחתם הסכם ליווי עם גורם מלווה לצורך מימון ביצוע הפרויקט.

4. ככל שההסכם לא ייכנס לתוקף בשל אי קיום אחד או יותר מהתנאים המתלים המפורטים לעיל ובתנאי מוקדם כי טרם נחתמו מסמכי הליווי מול גורם מלווה, לא ייחשב הדבר כהפרה כלשהי של ההסכם. במקרה כאמור וככל שהחברה לא הודיעה על ביטול ההסכם, יהיו רשאים הבעלים להודיע לחברה על ביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים ובלבד שקודם למסירת ההודעה כאמור, התקבלה החלטה על-ידי בעלי רוב (60%) מבעלי היחידות במתחם שחתומים על ההסכם.

5. במסגרת ההסכם הוסכם בין הצדדים כי, העסקה הינה "עסקת נטו", באופן שהבעלים אינם נדרשים לשאת בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל ובכפוף להוראות ההסכם, החברה תישא בכל ההוצאות, המיסים, האגרות וההיטלים בגין מכירת הממכר וכן בגין בניית הפרויקט עד להשלמתו והכל כמפורט בהסכם.

6. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להמציא לבעלים ערבות בנוסח חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1974, ערבות להבטחת דמי השכירות, ערבות מיסים, ערבות רישום הפרויקט כבית משותף ורישום הזכויות של הבעלים בדירות הבעלים החדשות, ערבות בדק וערבות להבטחת הוצאות ניהול הליכים משפטיים.

7. הסטטוס התכנוני של הפרויקט: בכוונת החברה להגיש את התב"ע החדשה, המצויה בסמכותה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב, אשר צפויה לכלול, בין היתר, הוראות בדבר איחוד וחלוקה של החלקות במתחם, קביעת ייעודי הקרקע והיקפי הבנייה המותרים והכל בהתאם להוראות התכנון החלות על המקרקעין.

8. בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם, החברה התחייבה להתחיל בביצוע העבודות תוך 90 ימים ממועד הפינוי בפועל של כלל היחידות (להלן: "**מועד תחילת ביצוע העבודות**"). כמו כן, התחייבה החברה להשלים את בניית כל הבניינים שאושרו בפרויקט בתוך 48 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות או בתוך עד 57 חודשים בהינתן וייתוספו קומות נוספות לבניה. לאור השלב התכנוני של הפרויקט, בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך מה יהיה מועד תחילת הביצוע המשוער של הפרויקט. יצוין כי, ככל שהחברה תאחר במסירת יחידות הבעלים החדשות באיחור העולה על 30 ימים מעבר למועדים המפורטים בהסכם ולתקופות העיכוב המותרות על פי ההסכם, תשלם החברה לבעלים בגין כל חודש החל מחודש האיחור השני ועד למסירה בפועל פיצוי סופי ומוסכם אשר יקבע בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (או סכום יחסי ביחס לחלק מחודש) וזאת, ועד למועד מסירת היחידות החדשות.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט, לאישור התב"ע החדשה, להיקף הזכויות בו (לרבות יחידות לשיווק על ידי החברה) ולמועדי הפרויקט, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום קבלת היתר הבניה בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות החברה במועדס והיקפם, אומדנים בקשר להחתמת כלל בעלי המקרקעין במועדס והערכות בדבר המועד להשלמת הפרויקט 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, בין היתר, אי קידום ו/או 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 2025².

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

² דוח תקופתי לשנת 2025 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2026 (מס' אסמכתא : 024350-01-2026).