



רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

7 באוקטובר 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך להתקשרות החברה בהסכם מיום 4 בפברואר 2024 עם המחזיקים הבלעדיים במקרקעין הידועים גם כחלק מחלקות 1 ו-31 בגוש 7057, המצויים במתחם ברחוב אשדוד 2, 4, 6, 8 ו-10 ורחוב באר שבע 3 בתל אביב-יפו (להלן: "**ההסכם**", "**המחזיקים**" ו-"**המקרקעין**", בהתאמה), מתכבדת החברה להודיע כי ביום 6 באוקטובר 2026 פרסמה רשות מקרקעי ישראל את חוברת המכרז בקשר עם המקרקעין. בכוונת החברה להשתתף במכרז ולהגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין, בהתאם לתנאיו. על המקרקעין חלה, בין היתר, תכנית תא/2725 (מס' 507-0270199) "מכבי יפו", המקנה זכויות להקמת כ-180 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ-15,300 מ"ר על המקרקעין (להלן: "**הזכויות הקיימות**" ו-"**הפרויקט**", בהתאמה).

להלן עיקרי תנאי ההסכם:

1. בכפוף לקיום התנאים המתלים כהגדרתם להלן ובכפוף לפינוי מלוא המקרקעין ומסירתם לחברה שהזכויות בו נקיות וחופשיות, תשלם החברה למחזיקים דמי פינוי (להלן: "**דמי הפינוי**"). דמי הפינוי יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
2. בכפוף לתנאים המתלים כהגדרתם להלן ככל ותאושר על המקרקעין תוספת יחידות דיור הכוללות שטחי בניה עיליים (עיקריים) נוספים בנוסף לזכויות הקיימות (להלן: "**היחידות הנוספות**"), אזי, בנוסף לדמי הפינוי אשר ישולמו לאחד מהמחזיקים (להלן: "**המחזיק**"), יהיה זכאי אותו מחזיק, בכפוף למתן הודעה לחברה על מימוש זכויותיו ובכפוף לתשלום המחזיק בכל התשלומים בקשר עם חלקו היחסי בזכויות הנוספות, לקבלת יחידות בנויות בפרויקט שייבנה על ידי החברה במקרקעין בשווי של 50% משווי של כל היחידות הנוספות כאשר הינן בנויות וזאת בהתאם לחלקו היחסי בדמי הפינוי (להלן: "**התוספת לדמי הפינוי**"). ככל שהמחזיק לא יודיע על מימוש זכויותיו כאמור לעיל, או שלא ישלם במועד את אחד או יותר מהתשלומים המפורטים בהסכם בגין היחידות הנוספות, לא יהיה זכאי לקבלת היחידות הנוספות בעין וחלף זאת יהיה זכאי המחזיק לתשלום מהחברה על פי תחשיב המשקף את שווי המחצית מהיחידות הנוספות בהפחתת מחצית מכלל התשלומים בגין היחידות הנוספות המיוחסות למחזיק על פי תחשיב המפורט בהסכם.
3. התקשרות הצדדים בהסכם מותנית בהתקיימות התנאים המתלים המצטברים המפורטים להלן: (א) חתימת הסכם מחייב מול רשות מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל ו/או עמידר במסגרתו יוקצו המקרקעין לחברה בפטור ממכרז ו/או בכל דרך אחרת שתוסכם על החברה; (ב) במסגרת ההקצאה יכללו, לכל הפחות, כל הזכויות הקיימות; (ג) בגין רכישת הזכויות הקיימות, תשלומי היטל השבחה ו/או תשלום לרמ"י ו/או לעמידר ו/או לכל רשות אחרת בהם תחויב החברה, ככל שתחויב, לא יעלו במצטבר וכולל על סכום התקרה

בהסכם (להלן: "תשלומי המקרקעין"); ו-(ד) בהתאם לחוות דעת שמאית שתיערך, הפרויקט הכולל את תשלומי המקרקעין, דמי הפינוי והתוספת לדמי הפינוי יציג רווחיות מינימאלית שלא תפחת מרווח יזמי הנקוב בהסכם (להלן ולעיל: "התנאים המתלים"). החברה רשאית לפי שיקול דעתה לוותר על קיום תנאי אחד או יותר מבין התנאים המתלים ובמקרה כאמור יראה את התנאי המתלה כתנאי שהתקיים.

4. החברה רשאית להאריך את תקופת ההסכם לתקופה נוספת של עד 180 ימים (להלן: "תקופת ההארכה") בתמורה כספית חודשית המפורטת בהסכם. ככל שתבחר החברה להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים, יתווסף תאורך תקופת הארכה עד להתקיימות אחת מאלו, לפי המוקדם: (1) התקיימות התנאים המתלים; (2) סיום תקופת ההארכה; או (3) הודעת החברה על הפסקת תקופת ההארכה מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתה הבלעדי. המועד להתקיימות התנאים המתלים יוארך ללא תשלום דמי ההארכה, במקרה של עיכובים שמקורם במישרין במחזיקים או עיכובים שמקורם בכח עליון בגינם הושבתה פעילות רשות מקרקעי ישראל ו/או עמידר ובלבד שההשבתה ו/או העיכוב לא עלו על 60 ימים.

5. יצוין כי, ככל ולא יתקיימו מלוא התנאים המתלים ועד תום תקופת ההסכם ותקופת הארכה יהיו זכאים המחזיקים (ברוב של למעלה מ-50%) או החברה, לפי העניין, להודיע בכתב לצד השני על ביטולו, ואזי יהא הסכם זה בטל ומבוטל. כל עוד לא ניתנה הודעת ביטול בכתב כאמור יוארך המועד להתקיימות התנאים המתלים מאליו, ולא תשמע טענת ביטול בדיעבד.

6. בכל מקרה של הפרה של מי מהמחזיקים ו/או מי מטעמם תקנה לחברה זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאחת משתי האפשרויות כדלקמן: (1) לביטול ההסכם ככל שההפרה עולה כדי הפרה יסודית, המקנה לחברה לפי הוראות ההסכם את הזכות לביטול ההסכם ביחס לכל המחזיקים, ובלבד שניתנה למפר התראה בכתב של 30 יום והמפר לא פעל לתיקון ההפרה בתקופה זו ולכל סעד אחר נוסף כמפורט בהסכם; ו/או (2) לדחיית מועדי התחייבויותיו בהסכם לתקופת העיכוב בלבד בצירוף זמן התארגנות של 30 יום, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ולא תהא למחזיק שלא הפר ו/או לכל מחזיק מטעם שלא הפר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או סעד בשל ביטול ההסכם ו/או עיכובו כאמור לעיל, כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

עם קבלת תוצאות המכרז, תדווח החברה אודות תוצאותיו, ותמשיך לעדכן אודות התפתחויות מהותיות, ככל שתהיינה, בנוגע לפרויקט, כנדרש על פי דין.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

שמות החותמים תפקיד

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. אבי טוריסקי | יו"ר דירקטוריון |
| 2. יהודה ידידיה | מנכ"ל ודירקטור |