רם מוגרבי ארדיטי בע"מ
("החברה")

8 נובמבר 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

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

הנדון: **<u>דיווח מיידי</u>**

החברה מתכבדת להודיע כי, ביום 8 בנובמבר 2026 התקשרה החברה, באמצעות רם מוגרבי ארדיטי ארז תירוש - אזור השרון, שותפות מוגבלת (להלן: "**תאגיד הפרויקט**"), שהשותף הכללי בה הוא רמא תירוש ניהול בע"מ[1] והשותף המוגבל בה הוא רם מוגרבי ארדיטי ארז תירוש בע"מ[2], בהסכמי פינוי בינוי נפרדים בעלי נוסח זהה, עם כ-76.9% מבעלי הזכויות במקרקעין[3] הידועים כחלקות 54, 60 ו-64 בגוש 6534, ברחוב ויצמן 11 (הידוע גם כהראובני 2 ו-4), 13 ו-15 בהרצליה (להלן: "**ההסכמים**", "**הבעלים**" ו-"**המקרקעין**" או "**המתחם**", בהתאמה), ששטחם הרשום הכולל הוא כ-3,278 מ"ר, ובכך עבר תאגיד הפרויקט את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של כ-67%) (להלן: "**הרוב הנדרש**").

<u>להלן עיקרי תנאי ההסכמים</u>:

(1) במסגרת ההסכמים ובכפוף להוראותיהם, התחייב תאגיד הפרויקט לקדם פרויקט התחדשות עירונית מסוג הריסה ובנייה מחדש במתחם, הכוללים את הריסת 3 הבניינים הקיימים המצויים במקרקעין הכוללים סה"כ 39 יח"ד (להלן: "**הבניינים הקיימים**") והקמת 2 בניני מגורים חדשים אשר על פי התכנון יכללו 15 קומות וכ-145 דירות בסה"כ עד בפרויקט[4] (מתוכן 39 יח"ד עבור הבעלים וכ-106 יח"ד לשיווק על ידי תאגיד הפרויקט, כאשר מתוכן כ-21 יח"ד ישמשו לדיור בהישג יד) בתוספת חניות ומחסנים, וכן כ-400 מ"ר של שטחי מסחר (לעיל ולהלן: "**הפרויקט**" או "**הבניינים החדשים**", לפי העניין).

(2) בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ו/או לאי התקיימות ברירות הביטול עפ"י ההסכמים, ימכרו הבעלים לתאגיד הפרויקט את מלוא זכויותיהם במקרקעין וביחידות הקיימות, לרבות מכוח תכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שתקנה זכויות בנייה נוספות במתחם ו/או בקשר אליו במסגרת הפרויקט ותאפשר הוצאת היתר בנייה (לרבות תכנית איחוד וחלוקה) (להלן: "**התכנית החדשה**").

(3) תוקפם של ההסכמים כפוף לקיומם של התנאים המתלים המצטברים שלהלן: (א) חתימת הרוב הנדרש על ההסכמים; (ב) אישור התכנית החדשה כדין ופרסומה למתן תוקף; (ג) הכרזת הפרויקט כמתחם "פינוי-בינוי" לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, או הוראת דין אחרת שתאפשר שימוש בפטורים ממיסוי; (ד) חתימת כל הבעלים על ההסכמים; (ה) התקבלה החלטת הגורם המוסמך לאשר את הבקשה להיתר בנייה לפרויקט ומילוי כל תנאיה, למעט תשלום אגרות והיטלים; (ו) חתימת הסכם ליווי פיננסי עם בנק מלווה למימון ביצוע הפרויקט (לעיל ולהלן: "**התנאים המתלים**").

---

[1] חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%-50%), על ידי חברת אן.הייץ 38 ניהול בע"מ, אשר הינה צד שלישי שאינו קשור לחברה, ועל ידי חברת רם-מוגרבי-ארדיטי הלסינקי 9 בע"מ, חברת בת (100%) של החברה בשרשור סופי.

[2] חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%-50%), על ידי חברת ארז תירוש ייזמות ובנייה בע"מ, אשר הינה צד שלישי שאינו קשור לחברה, ועל ידי רם מוגרבי ארדיטי 34 בע"מ, חברת בת (100%) של החברה בשרשור סופי.

[3] 8 מתוך 12 (כ-67%) מבעלי הזכויות ברחוב ויצמן 11, 8 מתוך 12 (כ-67%) מבעלי הזכויות ברחוב ויצמן 13, 14 מתוך 15 (כ-93%) מבעלי הזכויות ברחוב ויצמן 15.

[4] על פי ההסכמים, בהתקיים נסיבות תכנוניות האמורות בהסכמים, יוגדל היקף הבנייה בכל בניין כמפורט בהסכם. ראו סעיף 6.25 בפרק 6 לתשקיף החברה, אשר פורסם על ידה ביום 27 במאי 2026 נושא תאריך 28 במאי 2026

אם תנאי מתלה לא יתקיים במועדו, רשאי כל צד לבטל את חתימתו על ההסכם, ובמקרה של הבעלים - בהחלטת רוב הבעלים החתומים על כל אחד מההסכמים, ללא טענות כלפי הצד האחר.

(4) תאגיד הפרויקט רשאי לבטל את ההסכמים בהודעה בכתב לבאי כוח הבעלים בהתקיים אחד או יותר מאלה: (א) פסק דין חלוט הדוחה תביעת "דייר סרבן" מנימוקים שאינם מאפשרים הגשת תביעה חדשה או נוספת נגד אותו בעלים; (ב) קביעת רווחיות נמוכה מ-15% בדוח שמאי מטעם בנק מלווה.

(5) אם רווחיות תאגיד הפרויקט בפרויקט (רווח לעלות) תעלה על 17% (להלן: "**סף הרווחיות**"), יהיו הבעלים זכאים, נוסף לתמורות בפרויקט, לחלק יחסי מהרווחיות העולה על סף הרווחיות, בהתאם ליחס הקומבינציה לדירות המגורים בפרויקט על בסיס ברוטו, כפי שייקבע על ידי שמאי הצדדים (להלן: "**התמורה הנוספת**"). התמורה הנוספת תחולק בין הבעלים באופן שווה, בשדרוגי מפרט או במזומן, לפי בחירתם.

(6) תאגיד הפרויקט יישא לבדו בכל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי החובה ויתר התשלומים הנדרשים לצורך ההתקשרות בהסכמים או ביצועם או בקשר אליהם, בכפוף להוראותיהם. הבעלים לא יישאו בחבות כספית או בתשלום ישיר או עקיף בגינם, למעט תשלומים שנקבעו במפורש בהסכמים.

(7) להבטחת קיום התחייבויות תאגיד הפרויקט לפי ההסכמים, התחייב תאגיד הפרויקט להמציא לבעלים: (א) ערבות בהתאם לתקנות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, אשר בכפוף להסכמת הבנק המלווה, תכלול עילת מימוש נוספת במקרה של פסק דין שביצועו לא עוכב, לפיו האיחור במסירת יחידות הדיור (מעבר לדחיות המותרות) עולה על 18 חודשים; (ב) ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות; (ג) ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום המסים החלים על הבעלים שתאגיד הפרויקט התחייב לשאת בהם; (ד) ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התחייבות תאגיד הפרויקט לתיקון אי התאמה בדירת הבעלים החדשה וברכוש המשותף, וכן להשלמת עבודות הפיתוח הסביבתי; (ה) ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת רישום הבית המשותף החדש ורישום זכויות הבעלים בדירות הבעלים החדשות; (ו) ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת מימון הליכים משפטיים, ככל שיידרשו; ו-(ז) וכן נחתמה ערבות מאת החברה וארז תירוש ייזמות ובנייה בע"מ למלוא התחייבויות תאגיד הפרויקט לפי ההסכמים.

(8) <u>סטאטוס הפרויקט</u>: הפרויקט מצוי בהליכי קידום תכנון מול עיריית הרצליה, במסגרת הליך פרה-רולינג. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מתאגיד הפרויקט, ביחידות הקיימות במתחם לא מתגוררים דיירים מוגנים. במתחם קיימת יחידה אחת בבעלות מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, המנוהלת באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, אשר חתמה על ההסכמים והצטרפה לפרויקט. בשנים האחרונות נעשו מספר ניסיונות לקידום התחדשות עירונית במתחם נכון למועד הדיווח, המתחם טרם הוכרז כמתחם פינוי בינוי.

(1) תאגיד הפרויקט התחייב להתחיל בהריסת הבניינים הקיימים ובבניית הבניינים החדשים, שיכללו את דירות הבעלים החדשות, בתוך 90 ימים מפינוי כל היחידות בפועל (להלן: "**מועד תחילת ביצוע העבודות**") ולהשלים את העבודות ולמסור לבעלים את החזקה בתוך 42 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

הערכות החברה ביחס לפרויקט ולהיקף הזכויות בו (לרבות יחידות לשיווק על ידי תאגיד הפרויקט), למועד המשוער לתחילת ביצוע הפרויקט ולסיומו הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על אומדנים של החברה ותאגיד הפרויקט ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות החברה ותאגיד הפרויקט במועדם ובהיקפם, אומדנים בקשר להשלמת קידום קבלת היתר בנייה לפרויקט ואומדנים בקשר להחתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין במועדם ואינן בשליטת החברה בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש

באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, אי הסכמות עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין, שינויים בתכנית החדשה אותה יקדם תאגיד הפרויקט, שינויים בענף הבנייה, לרבות שינויים רגולטוריים ועלייה בתשומות הבנייה וכן איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בתשקיף החברה[5].

בכבוד רב,
רם מוגרבי ארדיטי בע"מ
נחתם על ידי: 1. אלעד שמרלינג, מנכ"ל משותף ויו"ר הדירקטוריון
2. אסף מוגרבי, מנכ"ל משותף

[5] ראו סעיף 6.25 בפרק 6 לתשקיף החברה, אשר פורסם על ידה ביום 27 במאי 2026 נושא תאריך 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049371).