רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

23 בנובמבר 2026

לכבוד רשות ניירות ערך www.isa.gov.il	לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ www.tase.co.il

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>דיווח מיידי</u>**

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה[1], בדבר התקשרות החברה בהסכם הקצאה ובהסכם בעלי מניות עם חברת הפרויקט ובעלי המניות בחברת הפרויקט, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 22 בנובמבר 2026, התקשרו חברת הפרויקט והבעלים בתוספת להסכם הפו"ב במסגרתו אישרה נציגות הבעלים את הקצאת המניות המוקצות לחברה ובכך התקיים התנאי המתלה (כהגדרתו בדוח הקודם).

התמורה בגין רכישת המניות, בסך של 5 מיליון ש"ח, תשולם בדרך של המרת הלוואת בעלים שהועמדה קודם לכן לחברת הפרויקט. בנוסף, העמידה החברה לחברת הפרויקט הלוואת בעלים בסך של כ-6 מיליון ש"ח, אשר תפרע בחלקה ותעמוד על 4.8 מיליון ש"ח.

יצוין כי, חברת הפרויקט התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם כ-72% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7050 חלקה 121 בשטח בנוי כולל של כ-24 דונם ברח' המחרוזת 11-13 בתל אביב-יפו (לעיל ולהלן: "**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 מתוכן 428 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט (להלן: "**הפרויקט**").

במסגרת התוספת להסכם הפו"ב הגיעו הצדדים להסכמות בקשר עם תוספת השטח לדירות התמורה לבעלים אשר תעמוד על 22 מ"ר לשטח הדירה הקיימת, בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח - 2008. כמו כן, התחייבה חברת הפרויקט להעמיד ערבות בדק וערבות לרישום הפרויקט כבית משותף, וזאת נוסף על התחייבותה בהסכם הפו"ב להעמיד ערבות בנקאית בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") ומכתב החרגה עתידי מותנה ביחס לדירות הבעלים החדשות. נוסף על כך, הגיעו הצדדים להסכמות נוספות הנוגעות לתנאי הפרויקט.

כמו כן, עודכנו התנאים המתלים והתנאי המפסיק להסכם הפו"ב כמפורט להלן:

(1) חתימת 100% מבעלי הדירות במתחם או מתחם בר ביצוע, אשר חלקם היחסי ברכוש המשותף במתחם הפרויקט או במתחם בר ביצוע הינו 100%, עד למועד קבלת היתר הבניה לפרויקט.

(2) עד למועד קבלת היתר בניה או עד מתן הודעת פינוי, המוקדם מבין השניים, יוכרז הפרויקט כ"מתחם לפינוי בינוי" ויינתן צו ההכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי או מסלול רשויות בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, או ע"פ חלופה אחרת (שמעניקה היקף פטור מלא ממסים) אם תהיה כזו, באופן כזה שניתן יהיה לעשות

[1] ראו סעיף 6 לדוח רבעון 2 לשנת 2026 אשר פורסם ביום 18 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-076961) וכן דיווח מיידי מיום 19 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045916) (להלן: "**הדוח הקודם**"). למונחים בדוח מיידי זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים אלא אם נאמר במפורש אחרת.

שימוש בפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (או כל פטור מלא ממס שיבוא במקומם) לגבי כל יחידי בעלים במתחם ועל פי חוק מע"מ.

חברת הפרויקט תהא רשאית לוותר על תנאי מתלה זה, בכפוף לכך שלא תהא פגיעה בזכויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם הפו"ב.

(3) ניתן היתר בניה לפרויקט (המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד) וזאת תוך 24 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר הבניה שתוגש במועד כמפורט בהסכם הפו"ב.

(4) בכפוף להתקיימות יתר התנאים המתלים ואי קיום התנאי המפסיק, בתוך 4 חודשים מקבלת היתר הבניה המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד למתחם ו/או מתחם בר-ביצוע, תתקשר חברת הפרויקט בהסכם ליווי למימון ביצוע הפרויקט, שיכלול המצאה לבעלים ערבות בנוסח חוק המכר.

(5) להסכם הפו"ב נוסף תנאי מפסיק לפיו חברת הפרויקט רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה, להודיע על ביטול ההסכם בהתקיים אחד מהתנאים המפסיקים הקבועים בהסכם הפו"ב.

<u>הסטטוס התכנוני של הפרויקט</u>: על שטח הפרויקט חלה תב"ע בתוקף והחברה החלה בהליך להוצאת היתר בנייה לפרויקט.

להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשוער לפרויקט הינו ברבעון הרביעי לשנת 2028 ומועד סיום הבניה המשוער הינו ברבעון הרביעי לשנת 2032.

הערכות החברה ביחס לפרויקט, להיקף הזכויות בו (לרבות יחידות לשיווק על ידי חברת הפרויקט) ולמועד המשוער לתחילת ביצוע הפרויקט ולסיומו, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על אומדנים של החברה וחברת הפרויקט ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בהתאם לתכניות חברת הפרויקט במועדם ובהיקפם, אומדנים בקשר להשלמת קידום קבלת היתר בנייה לפרויקט, אומדנים בקשר להחתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין במועד והערכות בדבר המועד להשלמת הפרויקט ואינן בשליטת החברה וחברת הפרויקט בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה וחברת הפרויקט בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה וחברת הפרויקט, 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 בעלי הזכויות במקרקעין וכן שינויים בענף הבנייה, לרבות שינויים רגולטורים ועליה בתשומות הבנייה וכן איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025[2].

בכבוד רב,
רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

	שמות החותמים	תפקיד
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: 2026-01-024350).