רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

24 בנובמבר 2026

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

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>דיווח מיידי</u>**

בהמשך לדיווח המיידי של החברה[1] אודות התקשרות החברה בהסכם עם המחזיקים הבלעדיים במקרקעין הידועים כחלקות 25 ו-26 בגוש 7340, המצויים במתחם ד' (114), הכולל את מגרשים 114 ו-115 ברחוב אשדוד 2, 4, 6, 8 ו-10 וברחוב באר שבע 3 בתל אביב-יפו (להלן: "**המקרקעין**") וכוונתה להשתתף במכרז אשר פרסמה רשות מקרקעי ישראל בקשר עם המקרקעין (להלן: "**המכרז**"), החברה מתכבדת להודיע כי השתתפה במכרז, וכי היום, 24 בנובמבר 2026, קיבלה הודעה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), לפיה זכתה במכרז לרכישת זכויות להקמת 180 יח"ד לבנייה רוויה במקרקעין בסך של כ-127 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) ועוד כ 3.35 מיליון ש"ח הוצאות פיתוח.

<u>להלן תנאיו העיקריים של המכרז</u>:

1. בהתאם לתנאי המכרז, החברה תתקשר עם עיריית ת"א (להלן: "**העירייה**") ורמ"י בהסכם חכירה ישירה מהוונת לתקופה של 98 שנים, עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים לרכישת זכויות במקרקעין עליהם חלה תוכנית תא/2725 (מס' 507-0270199), המכונה "מכבי יפו" (להלן: "**התכנית**"). התוכנית מאפשרת הקמת 180 יחידות דיור: 116 יחידות דיור במגרש 114 ו-64 יחידות דיור במגרש 115, בשטח עיקרי כולל של כ-15,300 מ"ר (להלן: "**הזכויות**").
2. בתמורה לרכישת הזכויות, תשלם החברה סך של כ-127 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"). בנוסף, החברה תישא בהוצאות פיתוח בסך של כ-3.35 מיליון ש"ח, כולל מע"מ ובכפוף להצמדה בהתאם לתנאי המכרז וכן במס רכישה ובתשלומים נוספים החלים על הזוכה לפי תנאי המכרז.
3. בהתאם לתנאי המכרז, על החברה למכור לבני המקום 20% מיחידות הדיור, המהוות 36 יחידות דיור. כמו כן, על החברה לתכנן ולהקים על חשבונה שני בתי כנסת, בשטח של כ-168 מ"ר כל אחד, ולמסור אותם לעירייה ללא תמורה.
4. במסגרת הגשת הצעתה למכרז, העמידה החברה ערבות לקיום ההצעה בסך של 12.74 מיליון ש"ח, אשר תמומש לאחר אישור זכייתה במכרז על חשבון התמורה. בתוך 90 ימים מאישור ועדת המכרזים נדרשת החברה לשלם את יתרת התמורה בתוספת מע"מ ואת הוצאות הפיתוח, וכן להעביר לרמ"י הסכם חכירה חתום וערבות אוטונומית בסך של כ-12.8 מיליון ש"ח, להבטחת התחייבותה לפנות את המחזיקים במקרקעין בהתאם לתנאי המכרז.
5. פינוי המחזיקים במתחם מוטל על החברה ועל חשבונה, בהתאם לתנאי המכרז. מתן היתר הבנייה במגרש 114 מותנה בפינוי כלל המחזיקים הרלוונטיים, לרבות מחזיקים שפינויים מוטל על זוכים במתחמים אחרים.

---

[1] דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 7 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-091003), אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה.

6. בהתאם לתנאי המכרז, על החברה להשלים את ביצוע העבודות במקרקעין בתוך 60 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים. ביחס למגרש 114, תימנה תקופה זו ממועד השלמת פינוי מחזיקים שמוטל על יזמים אחרים במתחמים סמוכים.
7. בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הינו כ-589 מיליון ש״ח (לא כולל מע״מ) הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על ההנחה כי הפרויקט יכלול כ-19,135 מ״ר למכירה ובהנחה כי מחירי המכירה הממוצעים למ״ר משוקלל יהיו כ-36 אלף ש״ח (כולל מע״מ).

עלות הקמת הפרויקט תמומן ממקורותיה העצמאיים של החברה ו/או באמצעות נטילת מימון מתאגיד פיננסי.

יובהר כי הערכות החברה ביחס לפרויקט, לרבות היקף הזכויות בו, מועדי תחילת ביצוע הפרויקט והשלמתו, ההכנסות הצפויות ממנו, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה במועד זה ועל אומדניה ביחס להשלמת הליכי התכנון וקבלת היתרי הבנייה, לפינוי המחזיקים הרלוונטיים במקרקעין, למחירי המכירה הצפויים, לעלויות הקמת הפרויקט ולמועד השלמתו, אשר אינם בשליטת החברה בלבד. בפרט, השלמת הפרויקט ומועד השלמתו תלויים, בין היתר, בפינוי המחזיקים הרלוונטיים במקרקעין, לרבות מחזיקים שפינויים מוטל על זוכים במתחמים אחרים. אין ודאות כי הערכות אלו יתממשו, והן עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה, ואף באופן מהותי, בין היתר בשל עיכוב או אי-השלמה של פינוי המחזיקים, עיכובים בהליכי התכנון או בקבלת היתרי בנייה, שינויים בתוכניות או בהיקף הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה או עלויות הבנייה, שינויים בענף הבנייה, לרבות שינויים רגולטוריים ועלייה בתשומות הבנייה, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המתוארים בדוח התקופתי של החברה[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).