

רוטשטיין נדל"ן בע"מ ("החברה")

15 באוגוסט, 2017

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רחוב אחד העם 54
תל-אביב 65202
באמצעות מאיה

לכבוד
רשות ניירות ערך
רחוב כנפי נשרים 22
ירושלים 95464
באמצעות מגנ"א

דיווח מיידי בדבר התקשרות בעסקה משותפת

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 15 באוגוסט, 2017 התקשרה החברה באמצעות חברת הבת, רוטשטיין באר יעקב בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 77.5% (להלן: "החברה הבת"), בהסכם עם צד שלישי (להלן: "היזם"¹), למכירת זכויות במקרקעין (להלן: "המקרקעין") המיועדים להקמת מרכז מסחרי שכונתי אשר בהתאם לתב"ע הקיימת יכול שטח עיקרי של כ-1,815 מ"ר וכ-835 מ"ר שטחי שירות עיליים (ובנוסף שטחי שירות בתת הקרקע) (להלן: "המרכז המסחרי"), בדרך של הקמת עסקה משותפת לפי חלוקה של 55% ליזם ו-45% לחברה הבת (להלן: "העסקה המשותפת")².

המקרקעין הינו חלק ממגרשים בבאר יעקב המוחזקים על ידי החברה הבת (במסגרת הסכם קומבינציה). לפרטים בדבר המגרשים כאמור והפרויקט המבוצע בהם על ידי החברה הבת ראו בהכללה על דרך ההפניה, סעיפים 11.6, 12.1-12.3 לחלק א'-תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר פורסם ביום 29 במרץ 2017 (מסי אסמכתא: 2017-01-031830).
להלן תמצית עיקרי תנאי העסקה המשותפת כאמור:

א. תנאים מתלים

- העסקה תיכנס לתוקפה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן עד ליום 30 ביוני, 2018 (להלן: "המועד הקובע"):
 - קבלת הסכמת הבעלים בעסקת הקומבינציה, להמחאת הזכויות והחובות במקרקעין לפי חוזה הקומבינציה, מחברת הבת לעסקה המשותפת (להלן: "הסכמת הבעלים").
 - מתן תוקף לתב"ע החדשה אשר החברה פועלת לאישורה במסגרתה, בין היתר, יאושר ניוד של כ-900 מ"ר עיקרי ממגורים למסחר, כך שבסה"כ החלק המסחרי יכלול כ-2,700 מ"ר עיקרי, כ-1,250 מ"ר שטחי שירות עיליים וכן שטחי שירות בתת הקרקע (להלן: "התב"ע החדשה").
- ככל שהתנאים המתלים כאמור לא יתקיימו עד למועד הקובע, אזי ההתקשרות בין הצדדים תהא בטלה ומבוטלת בלא שלאף צד יהיו טענות האחד כנגד משנהו. יחד עם זאת, במקרה בו התקבלה הסכמת הבעלים עד למועד הקובע ולא אושרה התב"ע החדשה, ליזם קיימת הזכות להודיע לחברה עד חלוף 30 יום מהמועד הקובע כי ברצונו להיכנס לעסקה המשותפת על בסיס התב"ע הקיימת. ובמקרה כאמור, תעודכן התמורה בגין העסקה כאמור בסעיף ב'2 להלן באופן יחסי.

¹ יצויין, כי אחד מהבעלים ביזם היה מבעלי השליטה בחברה עד לחודש מאי 2014.

² העסקה תבצע באופן שבו החברה תמחה ליזם 55% מזכויותיה והתחייבויותיה לפי חוזה הקומבינציה בכל הקשור והנוגע למגרש המסחרי בלבד (IS-AS). העסקה המשותפת תקבל על עצמה את כל ההתחייבויות והזכויות של החברה הבת בנוגע לחלק המסחרי לפי תנאי חוזה הקומבינציה, באופן שכל הוראות חוזה הקומבינציה החלות על החלק המסחרי, יומחו לעסקה המשותפת.

ב. התמורה

1. בתמורה לזכויות בחלק המסחרי כאמור ככל שהתב"ע החדשה תאושר, ישלם היזם לחברה הבת סך של כ- 8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה בהתאם לתנאי העסקה המשותפת (להלן: "התמורה").
2. במקרה בו העסקה תבצע ללא קבלת אישור לתב"ע החדשה כמתואר בסעיף א'2. לעיל, סכום התמורה שישולם על ידי היזם יופחת באופן יחסי ויעמוד על כ-6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה המופחתת").
3. התמורה בגין העסקה כאמור תשולם כדלהלן: סך של כ- 1.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שולמו לחברה הבת במועד ההתקשרות בעסקה המשותפת, סך של כ- 1.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ישולמו לחברה עם קבלת הסכמת הבעלים. יתרת התמורה בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), תשולם על ידי היזם לחברה תוך 30 יום ממועד קיום התנאים המתלים.
4. החברה הבת תישא בהיטל ההשבחה בגין התב"ע הקיימת והתב"ע החדשה.

במסגרת ההסכם בין הצדדים נקבעו הוראות לניהול העסקה המשותפת לרבות ניהול משותף ודיעה שווה (50%-50%), העמדת בטוחות למימון הבנייה (כל צד כדי חלקו), זכות סירוב, זכות הצטרפות למכירה ומנגנון במבי במקרה בו אחד הצדדים יבקש להפסיק את ההתקשרות בעסקה המשותפת.

בכפוף לקיום התנאים המתלים ואישור התב"ע החדשה, החברה צופה כי הרווח לפני מס של החברה הבת בגין מכירה זו צפוי להסתכם בכ-6 מיליון ₪.

המידע האמור לעיל בנוגע להתקיימות התנאים המתלים לביצוע העסקה המשותפת והרווח לפני מס הצפוי בגין ביצוע העסקה כאמור הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כאשר אין כל וודאות כי התקיימו התנאים המתלים במועד הקובע ו/או שהיזם יחליט להשלים את העסקה גם ללא אישור התב"ע החדשה וכן אין כל וודאות בדבר אישור התב"ע החדשה ו/או בדבר הרווח לפני מס הצפוי לנבוע לחברה מהעסקה כאמור ואירועים והערכות אילו עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל וזאת, בין היתר, עקב גורמים אשר אינם תלויים בחברה ובכלל זה, בין היתר, עמדת הבעלים, עמדות ודרישות רשויות וועדות התכנון השונות, גורמים אשר ישפיעו על סגירת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה הרלוונטית באופן שבו הרווח לפני מס בגין העסקה כאמור יהא שונה מהותית מהערכות החברה נכון למועד זה.

בכבוד רב,

רוטשטיין נדל"ן בע"מ
באמצעות אבישי בן חיים, מנכ"ל
ורועי טויזר, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי