

רוטשטיין נדל"ן בע"מ (החברה")

16 בספטמבר 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות מגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מגנ"א

דיווח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

(תקנה 36(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970)

בהמשך לדיווח של החברה מיום 10 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-052081) בדבר מגעים שמנהלת החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לרכישת כ-60% בתאגיד (להלן: "התאגיד"), בבעלות השותף וצד נוסף שאינו קשור לחברה, המחזיק זכויות לרכישת מקרקעין בשטח של כ-53 דונם הממוקמים במרכז הארץ בסמיכות לכביש 6, ואשר חלה עליהם, נכון למועד דוח זה, תבי"ע המקנה זכויות בין היתר לבניית מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ-53,000 מ"ר עילי (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"הפרויקט"), מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 15 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם מותנה שאלו עיקריו:

1. החברה תרכוש 80% מכלל זכויות והתחייבויות השותף בתאגיד, כך שבכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תחזיק בכ-60% מהזכויות בתאגיד המחזיק זכות לרכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). סך התמורה ששילמה החברה בעת חתימת ההסכם בגין חלקה בתאגיד הסתכמה לכ-3 מיליון ש"ח. התאגיד צפוי לשלם בגין המקרקעין ועלויות נלוות סכום נוסף בסך של כ-113 מיליון ש"ח. להערכת החברה נכון למועד זה סך העלויות להקמת הפרויקט בכללותו כולל המקרקעין יעמדו על כ-375 מיליון ש"ח. התאגיד צפוי להתקשר בהסכם ליווי עם גורם מממן כמקובל.
2. החברה תממן את ההון העצמי הנדרש לרכישת המקרקעין ולפרויקט, באמצעות העמדת הלוואות בעלים לתאגיד, בגין חלקה ובגין חלק שותפיה במקרקעין, למעט סך של כ-5 מיליון ש"ח אשר יממן השותף (כפוף להסדרים שהוסכמו בין הצדדים במקרה שהשותף לא יעמיד את הסכום האמור). הלוואות הבעלים יישאו ריבית שנתית בטווח של 8%-10%.
3. החברה תנהל את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול שנתיים בסך של 4% מסך עלויות הפרויקט ללא עלות המקרקעין ובתקופת הפעלת הפרויקט תהא זכאית לדמי ניהול בסך של 3% מההכנסות השנתיות.
4. השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) קבלת אישור בכתב של שותף נוסף בתאגיד למתווה העסקה אשר עיקריה מפורטים לעיל, עד לחלוף 60 יום מחתימת ההסכם (ב) קבלת מפרטים כספיים מרמ"י לרכישת הזכויות בחלק מהמקרקעין בסכום שהוסכם בין הצדדים וזאת בתוך 12 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם בין הצדדים (להלן: "התנאים המתלים"). יצוין, כי החברה רשאית לוותר על התנאים המתלים או איזה מהם ו/או להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
5. הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושעבודים לטובת החברה, לרבות שעבוד זכויות השותף במקרקעין ובתאגיד עד להתקיימות התנאים המפורטים בהסכם עד להשלמתו ובכלל זה בטוחות להבטחת השבת חלק מהתמורה שתשולם על ידי החברה במועד חתימת ההסכם, אם וככל שההסכם יבוטל.
6. בנוסף, במסגרת ההסכם נקבעו הוראות מקובלות בקשר לניהול התאגיד משותף והוראות בדבר העברת הזכויות בתאגיד המשותף (זכות סירוב, זכות הצטרפות וכיו"ב), וכן הוסכם על מנגנון היפרדות בין הצדדים.

המידע האמור לעיל בקשר לתנאים הנדרשים להשלמת העסקה, אופן ביצוע הפרויקט והיקפי ההשקעה הנדרשים, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה והערכותיה נכון למועד זה. יובהר, כי אין כל ודאות לכך שהעסקה תושלם ו/או שלא יחול שינוי, לרבות מהותי בעלויות הכרוכות בפרויקט כמתואר לעיל, לרבות מטעמים אשר אינם תלויים בחברה.

בכבוד רב,

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

באמצעות: אבישי בן-חיים, מנכ"ל
ורועי טויזר, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי