

רוטשטיין נדל"ן בע"מ ("החברה")

21 בדצמבר 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות מאי"ה

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מגנ"א

הנדון: זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות (להלן: "המכרז") להקמת פרויקט מסוג פינוי בינוי בתל אביב - יפו

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 20 בדצמבר 2020, קיבלה החברה ביחד עם חברה בת של החברה, חברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "החברה הבת" וביחד: "הקבוצה") הודעה כי הקבוצה נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (חברה שנבחרה לייצג את בעלי הזכויות בדירות בהליך) ובעלי הזכויות של כ- 114 דירות ברחוב לה-גוורדיה, בתל אביב - יפו להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

בהתאם לתנאי המכרז, הקבוצה תפעל להחתמת בעלי הדירות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של 80% מהדיירים) (להלן: "יחידות הדיור הקיימות"), השלמת הליך רישוי התוכנית המפורטת (התוכנית המפורטת נמצאת בהליך רישוי מתקדם - בשלב ההפקדה להתנגדויות), קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "התנאים המתלים").

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה הקבוצה במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות (114 דירות) ולבנות במקומן כ- 420 יח"ד ב-16 בניינים בני 7-15 קומות, מתוכן כ-300 יח"ד חלק הקבוצה. להערכת החברה, שלב השלמת החתימות כאמור לעיל יימשך כשנה.

בהתאם להערכה ראשונית של החברה, היקף ההכנסות הצפוי של הקבוצה מהפרויקט הינו כ- 820 מיליון ש"ח והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הינו כ- 700 מיליון ש"ח (הנתונים אינם כוללים מע"מ).

המידע האמור לעיל לרבות בקשר להתקיימות ועמידה בתנאי המכרז ולביצוע הפרויקט, היקף העלויות והיקף ההכנסות הצפויים, וכן הערכת החברה לגבי התקופה בה יושלמו החתימות הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, לא ניתן להעריך האם ומתי יתקיימו התנאים ויבוצע הפרויקט וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון הסדרת ההסכמות עם בעלי יחידות הדיור הקיימות, השלמת הליך הרישוי והתכנון, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי וקבלת חזקה על המקרקעין. בנוסף, יתכן שהיקף העלויות וכן היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט יהיו שונים מהערכות החברה כמפורט לעיל, וזאת בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים בעלויות הבניה, מצב השוק וכיו"ב וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 29 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 01-026077-2020), הנכללים בדיווח מיידי זה על דרך הפניה.

בכבוד רב,
רוטשטיין נדל"ן בע"מ

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