

# רוטשטיין נדל"ן בע"מ (החברה")

20 באפריל 2021

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

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות מגנ"א

## דיווח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

(תקנה 36(ב) ו-ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970)

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 22 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-138177), הנכלל בדיווח זה על דרך ההפניה, בדבר מגעים שמנהלת החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 20 באפריל 2021 התקשרו החברה והשותף עם צד שלישי אחר בהסכם משותף לרכישת מקרקעין בחלקים שווים (להלן: "המוכר" ו-"הסכם המכר" בהתאמה), בעיר נשר בשטח של כ-28 דונם (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות זכויות לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים אשר מיועד לתעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות בהיקף של כ-40,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, התקשרה החברה עם השותף, בהסכם עסקה משותפת בה יחזיק כל צד ב-50% מהזכויות לצורך הוצאתו של הפרויקט לפועל.

להלן עיקר תנאי הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת:

1. החברה והשותף ירכשו את המקרקעין מהמוכר בכ-61 מליון ש"ח.
2. הצדדים ינהלו במשותף את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול בסך של כ-3.5%, בתוספת מע"מ, מעלויות הפרויקט ללא עלות הקרקע ועלויות מימון. דמי הניהול יחולקו בין השותף לחברה באופן הבא: 65% לשותף ו-35% לחברה.
3. ההון העצמי הנדרש עבור הקמת הפרויקט יתחלק בין הצדדים באופן שווה.
4. הרווחים בפרויקט יתחלקו באופן שווה בין הצדדים ע"פ שיעור אחזקתם בפרויקט. במידה והחברה תבחר להמשיך להחזיק בפרויקט למטרת החזקתו כנכס מניב, התמורה בגין חלקו של השותף תיקבע בהתאם לחלקו בשווי הפרויקט כפי שיקבע על ידי שמאי שהוסכם על שני הצדדים.
5. הסכם המכר כולל תנאי מתלה לפיו עד תום שישה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, תומצא ע"י המוכר הסכמת רמ"י להארכת חוזה החכירה הקיים כיום בגין המקרקעין.

בהתאם להערכה ראשונית של החברה, היקף ההכנסות הצפויות מהפרויקט בהנחת מכירת הפרויקט הינו כ-350 מיליון ש"ח (חלק החברה 175 מיליון ש"ח) והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הינו כ-290 מיליון ש"ח (חלק החברה 145 מיליון ש"ח) (הנתונים אינם כוללים מע"מ).

החברה פועלת לקידום תכנון והקמת הפרויקט לרבות התקשרות בהסכם עם גורם מממן.

המידע האמור לעיל בקשר להיקף העלויות והיקף ההכנסות הצפויים, הינו 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 שלא יחול שינוי בפרטי העסקה לרבות מטעמים אשר אינם תלויים בחברה. נכון

למועד זה לא ניתן להעריך האם ומתי יתקיים התנאי המתלה והאם ומתי תושלם הרכישה, וזאת, בין היתר, היות ומדובר בהתקשרות מותנית וקיימת האפשרות כי העסקה לא תושלם מסיבות אשר אינן בשליטת החברה בשל תלות בגורמים חיצוניים, כגון קבלת הסכמת רמ"י להארכת חוזה החכירה הקיים במקרקעין כאמור. בנוסף יתכן שהיקף העלויות וכן היקף הכנסות הצפוי מהפרויקט יהיו שונים מהערכות החברה כמפורט לעיל, וזאת בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינוי בהיקף הזכויות בפרויקט, שינויים בעלות הבניה, מצב השוק וכיו"ב וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 40 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, כפי שפורסם ביום 22 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 040620-01-2021), הנכללים בדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

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