

רוטשטיין נדל"ן בע"מ  
("החברה")

31 במאי, 2021

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	הרשות לניירות ערך
<a href="http://www.tase.co.il">www.tase.co.il</a>	<a href="http://www.isa.gov.il">www.isa.gov.il</a>

**הנדון: הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בדרך של הרחבת סדרה**

בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 31 במאי 2021, מתכבדת החברה להודיע על הקצאה פרטית של 20 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ט') החדשות") למשקיע מסווג מהסוג הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("המשקיעים" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), הכל כמפורט להלן:

**1. הקצאת אגרות החוב (סדרה ט')**

- 1.1. הקצאת אגרות החוב (סדרה ט') החדשות תהא בהיקף של 20 מיליון ש"ח ערך נקוב.
  - 1.2. הקצאת אגרות החוב (סדרה ט') החדשות תבוצע בדרך של הרחבת סדרה, אשר הונפקה ונרשמה למסחר לראשונה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 13 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 005638-01-2021) (להלן: "דוח הצעת המדף"), על פי תשקיף מדף מיום 5 במאי 2020 נושא תאריך 6 במאי 2020 (מספר אסמכתא 039823-01-2020) (להלן: "תשקיף המדף"). דוח הצעת המדף נכלל בדיווח זה, בהכללה על דרך ההפניה.
  - 1.3. אגרות החוב (סדרה ט') החדשות יוקצו למשקיעים כנגד תמורה בסך של 1.0225 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') ובסך הכל כ- 20,450,000 ש"ח.
  - 1.4. הערך המתואם (קרן וריבית) של כל 1 ש"ח ע"נ מאגרות החוב (סדרה ט') נכון למועד דוח זה עומד על 1.013 ש"ח. מאחר שהמחיר לכל 1 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ט') הנו 1.0225 ש"ח, אגרות החוב (סדרה ט') החדשות מונפקות בפרמיה בשיעור של 0.9%. אגרות החוב (סדרה ט') הקיימות במחזור הונפקו ללא ניכיון.
  - 1.5. יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') החדשות, אשר יונפקו על-פי דוח זה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון ריבית בגין אגרות החוב האמורות, שהמועד הקובע לתשלומים אלו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.
  - 1.6. אגרות החוב (סדרה ט') החדשות שיוקצו על פי דיווח זה יהוו, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, סדרה אחת לכל דבר וענין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור ותהיינה שוות להן בתנאיהן ובזכויותיהן לכל דבר וענין. לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית כאמור תעמוד סדרת אגרות החוב (סדרה ט') על סך של כ-120 מיליון ש"ח ערך נקוב.
  - 1.7. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') הינו משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן"), אשר החברה התקשרה עמו בשטר נאמנות מיום 13 בינואר 2021 (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות לאג"ח ט").
  - 1.8. החברה הודיעה לנאמן על כוונתה לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ט') באמצעות ההקצאה הפרטית נשוא דו"ח מיידי זה.
  - 1.9. הקצאת אגרות החוב (סדרה ט') החדשות כפופה ומותנית בתנאים המפורטים להלן:
- א. קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ט') החדשות. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרישום אגרות החוב (סדרה ט') בסמוך לאחר מועד פרסום דוח זה;

- ב. המצאת אישור החברה לנאמן בדבר : (א) עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ט' (קרי, הון עצמי מינימלי של 110 מיליון ש"ח לפחות ויחס הון עצמי למאזן של 16.5% לפחות) לפני ולאחר ביצוע ההרחבה נשוא דוח מידי זה ; (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הנפקה כאמור, לאחר השפעת הרחבת הסדרה כאמור (אילו בוצעה לפני המועד אליו מתייחסים דוחות הכספיים) החברה עומדת בתניות הפיננסיות כאמור לעיל ; (ג) במועד הרחבת הסדרה ו/או כתוצאה מהרחבת הסדרה, לא מתקיימת עילה מעילות ההעמדה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 1.8 לשטר הנאמנות לאג"ח ט' ; ו- (ד) החברה לא בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות לאג"ח ט' וכן לא תהא בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור עקב הרחבת הסדרה. החברה המציאה לנאמן אישור כאמור בטרם פרסום דוח זה.
2. תמורת הקצאת אגרות החוב (סדרה ט') החדשות תיועד לפעילותה השוטפת של החברה והכל על פי צרכיה של החברה ועל בסיס החלטות דירקטוריון החברה.
3. אגרות החוב (סדרה ט') החדשות יירשמו על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.
4. אגרות החוב (סדרה ט') החדשות תרשמנה למסחר בבורסה אך יחולו עליהן מגבלות על מכירה חוזרת הקבועות בסעיף 15 לחוק ניירות ערך ובתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

בכבוד רב,

**רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

**באמצעות: אבישי בן-חיים, מנכ"ל;**

**ורועי טויזר, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי.**