

רוטשטיין נדל"ן בע"מ  
("החברה")

20 ביוני 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)

החברה מתכבדת לעדכן כי בתאריך 17 ביוני 2021 התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), שהוא בעלים של 20% מן הזכויות במקרקעין הממוקמים בעיר בני ברק בשטח של כ-2.4 דונם וכוללים זכויות להקמת 86 יח"ד וכ-800 מ"ר שטחי מסחר עיקריים (להלן: "המקרקעין" וה-"פרויקט", בהתאמה), להקמת עסקה משותפת (להלן: "העסקה המשותפת") אשר תרכוש את יתרת 80% מהמקרקעין מצד שלישי אחר שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר").

להלן עיקרי תנאי העסקה:

1. החברה והשותף יקימו עסקה משותפת בה יחזיקו הצדדים: החברה 75% והשותף 25%.
  2. העסקה המשותפת תרכוש מהמוכר, באמצעות השותף, 80% מהמקרקעין תמורת 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, כך שלאחר מכון תחזיק העסקה המשותפת במקרקעין בשלמותם. בנוסף, לאחר השלמת רכישת 80% מהמקרקעין כאמור, תפעל העסקה המשותפת לביצוע התשלום האחרון בגין המקרקעין לחברה הכלכלית של עיריית בני ברק (אשר הוציאה את המכרז למכירת המקרקעין) (להלן: "החכ"ל"), בסך של כ-17 מיליון ש"ח (לא כולל היטל השבחה) בתוספת מע"מ כדון.
  3. הרווחים וההון העצמי הנדרש למימון הפרויקט יתחלקו בין החברה והשותף בהתאם לשיעורי אחזקתם בעסקה המשותפת.
  4. השותף יהיה זכאי לדמי ניהול מהעסקה המשותפת בגובה של כ-6% בתוספת מע"מ כדון מרווחי הפרויקט.
- בהתאם להערכה ראשונית של החברה, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט הינו כ-173 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-130 מיליון ש"ח) והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הינו כ-141 מיליון ש"ח (חלק החברה 106 מיליון ש"ח) (הנתונים אינם כוללים מע"מ).
- החברה, ביחד עם העסקה המשותפת, פועלות לקידום תכנון הפרויקט ובכלל זה גם התקשרות עם גורם מממן.

המידע האמור לעיל בקשר להתקשרות החברה בעסקה המשותפת עם השותף, רכישת 80% מהמקרקעין, העברת יתרת התשלום לחכ"ל, היקף 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 כי העסקה כאמור תושלם ו/או שלא יחול שינוי בפרטי העסקה לרבות מטעמים אשר אינם תלויים בחברה. בנוסף יתכן שהיקף העלויות וכן היקף הכנסות הצפוי מהפרויקט יהיו שונים

מהערכות החברה כמפורט לעיל, וזאת לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינוי בהיקף וכמות יח"ד 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: 2021-01-040620), הנכללים בדיווח מידי זה על דרך ההפניה.

**בכבוד רב,**

**רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

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