

רוטשטיין נדל"ן בע"מ ("החברה")

17 בספטמבר 2025

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 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970)

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 16 בספטמבר 2025, מכרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "החברה הבת") לחברה פרטית, שותפה של החברה במספר פרויקטים¹ (להלן: "השותף") את מלוא החזקת החברה הבת (53.3%) בשותפות נחלת אש"ר (להלן: "השותפות"), המחזיקה במקרקעין בקרית מלאכי אשר עליהם הקימה ואכלסה השותפות עד למועד זה כ-900 יח"ד וקומת מסחר מניב בשטח של כ-2,000 מ"ר עיקרי וכן מכרה לצד שלישי בשנים 2021-2022 מקרקעין לכ-800 יח"ד נוספות.

יתרת המקרקעין אשר בבעלות השותפות כוללים זכויות להקמת כ-1,300 יח"ד בבניה רוויה, 96 יח"ד צמודות קרקע וכ-25,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה.

להלן תמצית התנאים העיקריים של ההסכם בין הצדדים:

1. השותף רכש מהחברה הבת את מלוא החזקתה בשותפות (53.3%), הכוללים את כל זכויותיה והתחייבויותיה (לרבות ערבויות שניתנו, הלוואות בעלים שמשכו השותפים והלוואה בנקאית בגובה של כ-310 מיליון ש"ח [חלק החברה הבת כ-165 מיליון ש"ח] שהעמיד תאגיד בנקאי לשותפות אשר נתן את אישורו לשחרור החברה הבת בגין הלוואה זו) תמורת 180 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן כדלהלן:

(א) תשלום ראשון בסך של 20 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם.

(ב) יתרת התמורה בסך 160 מיליון ש"ח, תשולם ב-7 תשלומים שנתיים: (1) שלושה תשלומים אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל) בסך של 25 מיליון ש"ח כ"א; (2) שלושה תשלומים אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2031 (כולל) בסך של 20 מיליון ש"ח כ"א; (3) תשלום אחד אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2032 בסך 25 מיליון ש"ח.

2. להבטחת תשלום התמורה יירשם שעבוד לטובת החברה הבת על חלק השותף בעודפי הפרויקטים המשותפים של החברה והשותף בטלרד-לוד ואשדוד².

עם השלמת רישום העברת החזקות החברה הבת בשותפות לשותף והמחאת הלוואת הבעלים והערבויות כאמור, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח לפני מס בסך כולל של כ-205 מיליון ש"ח (כאשר כ-170 מיליון ש"ח מתוכו יירשם במועד האמור, והיתרה תוכר בסעיף הכנסות מימון לאורך תקופת התשלום המפורטת בסעיף 1 לעיל).

הערכת החברה בנוגע לרווח הצפוי שתרושם בדוחותיה הכספיים ממכירת מלוא החזקתה בשותפות, כאמור לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכה זו עשויה להשתנות, לרבות

1 שותפה של החברה בפרויקטים "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי, אשדוד, "רוטשטיין הייטס" בבית שמש, "LOV" במתחם גלבוני בלוד, שלמה המלך לוד ופרויקט טלרד-לוד.
2 לפרטים בדבר העודפים בפרויקטים המשותפים, ראו דוח תקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019551) וכן המצגת הפרסומה החברה ביום 4 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-066890).

באופן מהותי, כתוצאה משינויים בלתי צפויים, שינוי בכללים החשבונאיים, בדיקת רו"ח המבקר של החברה את העסקה וגורמים נוספים.

בכבוד רב,
רוטשטיין נדל"ן בע"מ
באמצעות: אבישי בן-חיים, מנכ"ל
ותום קוטר, סמנכ"ל כספים