רוטשטיין נדל"ן בע"מ
("החברה")

6 באוקטובר 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מגנ"א

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

הנדון: <u>התקיימות תנאי מתלה בפרויקט פינוי-בינוי במתחם סלע בית"ר בחדרה</u>

בהמשך לדיווחים המיידים של החברה מיום 10 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-004614) (להלן: "**הדיווח המקורי**"), מיום 6 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-020224), מיום 6 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101146), מיום 31 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628784), מיום 18 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-057600) ומיום 2 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-062485) בדבר התקשרות של החברה עם שותפים כהגדרתם בדיווח המקורי, באמצעות עסקה משותפת (להלן: "**העסקה המשותפת**") בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי" עם בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין המצויים במתחם סלע בית"ר בחדרה (להלן: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**" בהתאמה). מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 6 באוקטובר 2026 פונו כל בעלי יחידות הדיור של הפרויקט כהגדרתו להלן והתקבלה חזקה על המקרקעין, ובכך התקיימו התנאים המתלים כהגדרתם בדיווח המקורי.

הפרויקט יבוצע בשלושה שלבים, ובמסגרתו החברה והשותפים עתידים להרוס את יחידות הדיור הקיימות (190 יח"ד) ולבנות במקומן כ-1,452 יח"ד (מתוכן 505 יח"ד חלק החברה) וכ-24,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק.

בהתאם להערכה[1] ראשונית של החברה, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט הינו כ-1.74 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-696 מיליון ש"ח) והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הינו כ-1.5 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-602 מיליון ש"ח) הנתונים אינם כוללים מע"מ.

המידע האמור לעיל לרבות בקשר להתקיימות ועמידה בתנאים המתלים לביצוע הפרויקט, היקף העלויות והיקף ההכנסות הצפויים, הוא מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. נכון למועד דוח זה, לא ניתן להעריך האם ומתי יתקיימו התנאים ויבוצע הפרויקט וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה. בנוסף, יתכן שהיקף העלויות וכן היקף ההכנסות הצפויים מהפרויקט יהיו שונים מהערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות באופן מהותי, וזאת בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, בין היתר, שינויים בעלויות הבניה, מצב השוק וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026814), הנכלל בדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

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

---

[1] יובהר, כי החברה מנהלת משא ומתן להתקשרות בעסקת קומבינציה עם מספר בעלי זכויות נוספים אשר נכון למועד דיווח מיידי זה טרם התגבש לכדי הסכם מחייב. יובהר כי הנתונים המפורטים בדיווח מיידי זה ביחס לפרויקט, לרבות, היקף יח"ד, היקף ההכנסות והיקף עלויות, הינם תחת ההנחה כי ייחתם הסכם קומבינציה כאמור.
הערכות החברה בדבר היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרויקט מבוססות על דוח אפס שהוכן ע"י החברה ובמסגרתו בוצעה הערכה של היקף ההכנסות (המבוססות על טווח מחירי מכירה למ"ר, בהתאם למאפייני הדירות בפרויקט, הנע בין 22-26 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ לדירות טיפוסיות ו-27-34 אלפי ש"ח כולל מע"מ לדירות מיוחדות) והעלויות הצפוי בפרויקט, בשים לב, בין היתר, לעלויות הבניה בהתאם למקובל ובהתאם לניסיונה של החברה, עלויות מימון בהתאם להיקף האשראי הצפוי בפרויקט והריביות המקובלות בעת הרלוונטית.