רוטשטיין נדל"ן בע"מ
("החברה")

6 בנובמבר 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מגנ"א

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

הנדון: התקשרות בהסכם התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי" בירושלים

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 5 בנובמבר 2026, השלימה התקשרות עם למעלה מ-67% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק, המצויים ברחוב האיילה 411, 416-417, 419-422 וברחוב השליו 409-410, שכונת "גילה" בירושלים, ביחד עם צד שלישי[1] שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**"), בהסכם התקשרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי" (להלן: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו-"**המקרקעין**" בהתאמה).

החברה והשותף התקשרו בהסכם עסקה משותפת (להלן: "**העסקה המשותפת**") ביחס לפרויקט בחלקים שווים, הכולל תנאים מקובלים, לרבות חלוקת רווחים והעמדת הון עצמי לפרויקט על ידי השותפים בחלקים שווים, וקבלת החלטות במשותף.

ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג "פינוי-בינוי", כגון: התקשרות עם יתר בעלי היחידות הקיימות, אישור התב"ע החדשה למתן תוקף[2], הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). להערכת החברה, היתר בניה לפרויקט צפוי להתקבל עד כ-3-5 שנים ממועד הדיווח.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידים החברה והשותף במסגרת הפרויקט, להרוס את 166 יחידות הדיור ו-2 יחידות המסחר הקיימות ולבנות במקומן כ-874 יח"ד (מתוכן כ-708 יח"ד חלק העסקה המשותפת) וכ-900 מ"ר שטחי מסחר (מתוכן כ- 700 מ"ר חלק העסקה המשותפת) .

בהתאם להערכה ראשונית[3] של החברה, היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הוא כ-1.87 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-938 מיליון ש"ח) והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הוא כ-1.62 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-811 מיליון ש"ח). כל הנתונים לעיל אינם כוללים מע"מ.

המידע האמור לעיל בנוגע להיקף הפרויקט, קבלת היתר בנייה, העלויות הצפויות וההכנסות הצפויות הוא מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968. נכון למועד דוח זה, לא ניתן להעריך האם ומתי יתקיימו יתר התנאים המתלים ויבוצע הפרויקט וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון: התקשרות עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין, אישור התב"ע החדשה למתן תוקף, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי וקבלת חזקה על המקרקעין. בנוסף, יתכן שהיקף העלויות וכן היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט יהיו שונים מהערכות החברה כמפורט לעיל, וזאת בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים בעלויות הבניה, מצב השוק וכן התממשות 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 לשותף ולחברה שיתוף פעולה בפרויקטים נוספים בעיר ירושלים.
2 נכון למועד זה, התב"ע נמצאת במילוי תנאים להפקדה להתנגדויות.
3 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 30-27 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ לדירות טיפוסיות) 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.