רוטשטיין נדל"ן בע"מ
("החברה")

20 בנובמבר 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מגנ"א

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

הנדון: התקשרות בהסכם עסקה משותפת והמחאת 49% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט מסוג "פינוי-בינוי" בנתניה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 19 בנובמבר 2026, התקשרו החברה ורוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בשליטת החברה (להלן: "**חברת הבת**")[1], עם חברה פרטית (להלן: "**הרוכשת**") בהסכם עסקה משותפת (להלן: "**ההסכם**") במסגרתו, בין היתר, תמחה החברה לרוכשת 49% מזכויותיה והתחייבויותיה בפרויקט מסוג "פינוי-בינוי" במקרקעין המצויים ברחוב ש"י עגנון 1, יאנוש קורצ'ק 23-1 (אי זוגי) בנתניה (להלן: "**הפרויקט**").

1. פרטים עיקריים אודות ההסכם

1.1. במועד ההשלמה, החברה תמחה לרוכשת 49% מזכויותיה והתחייבויותיה של החברה בפרויקט, מכל מין וסוג שהוא ובמצבן (AS IS), קיימות ו/או עתידיות (להלן: "**ההמחאה**") בתמורה לתשלום במזומן בסך של 114.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול (להלן: "**התמורה**"), אשר תשולם על-ידי הרוכשת לחברה, במועדים ובסכומים כדלקמן[2]:

1.1.1. תשלום ראשון, אשר מהווה 30% מהתמורה (סך של 34.35 מיליון ש"ח), ישולם במועד ההשלמה.

1.1.2. תשלום שני, אשר מהווה 20% מהתמורה (סך של 22.9 מיליון ש"ח), ישולם עד ליום 31 בדצמבר 2029, או עם פתיחת הליווי הבנקאי לשלב א' בפרויקט, לפי המוקדם[3].

1.1.3. תשלום שלישי, אשר מהווה 50% מהתמורה (סך של 57.25 מיליון ש"ח), ישולם עד ליום 31 בדצמבר 2033, או עם קבלת טופס 4 לשלב א' בפרויקט, לפי המוקדם.

1.2. ההמחאה תבוצע עד ליום 28 בדצמבר 2026 (לעיל ולהלן: "**מועד ההשלמה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, שהעיקריים שבהם הם קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה להתקשרות בהסכם ורישום בטוחות לטובת הרוכשת וגורם ממן מטעמה.

1.3. לאחר ביצוע התשלום הראשון, תחזקנה החברה והרוכשת 51% ו-49% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט, בהתאמה, ותפעלנה במתכונת של עסקה משותפת בה שני הצדדים יחד יהוו את 'היזם' בפרויקט, בהתאם לשיעורי ההחזקה.

1.4. ניהול שוטף של הפרויקט יבוצע על ידי החברה, כאשר החלטות בנושאים מהותיים יידרשו את הסכמת שני הצדדים, הכל כמפורט בהסכם.

1.5. החברה והרוכשת תהיינה זכאיות לדמי ניהול למשך חיי הפרויקט בסך מצטבר של 20 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין[4], בחלוקה של 75% לחברה ו-25% לרוכשת. דמי הניהול ישולמו בהתאם לקצב התקדמות הבניה, בתשלומים חודשים.

1.6. במועד שחרור העודפים הראשון בפרויקט תשלם הרוכשת לחברה דמי קידום פרויקט (בגין קידום הליכי הרישוי והשלמת חתימות בעלי הזכויות) בסך של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין[5].

1.7. בניית הפרויקט תיעשה במתכונת "קבלן מפתח" על ידי רוטשטיין הנדסה בע"מ, חברת בת בשליטת החברה[6], בתמורה בתנאי Cost (עלות) בתוספת רווח קבלני בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ כדין.

---

1 החברה מחזיקה ב- 93% ממניות החברה הבת.
2 התשלום השני והשלישי יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
3 לאחר קבלת היתר בניה מלא לשלב א', חתימת הסכם ליווי בניה לשלב א', ומכירות מוקדמות בהיקף של לפחות 15% מהכנסות שלב א'.
4 דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן.
5 דמי הקידום צמודים למדד המחירים לצרכן.
6 חברת הביצוע מוחזקת על ידי החברה ועל ידי מר דותן חזן, אשר מכהן כמנכ"ל חברת הביצוע, בשיעור של 75% ו-25% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה, בהתאמה.

2. <u>נתונים עיקריים אודות העסקה</u>

ביום 7 בינואר 2025, חברת הבת קיבלה אישור להפקדת תכנית בתנאים מהוועדה המקומית לפרויקט, בו השלימה התקשרות עם למעלה מ-87% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק.

ההסכם עם הדיירים כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי (להלן: "**התנאים המתלים**").

בימים 15 בדצמבר 2025 ו-29 באפריל 2026, התקבל אישור התב"ע למתן תוקף, והתקבלה הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, בהתאמה, ובכך התקיימו חלק מהתנאים המתלים.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה חברת הבת במסגרת הפרויקט, להרוס את 304 יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן 1,155 יח"ד (מתוכן כ-851 יח"ד לשיווק) וכ-9,800 מ"ר (עיקרי+שירות) שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק.

שלב א' של הפרויקט צפוי לכלול 575 יח"ד וכ-3,300 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "שלב א'") ואילו שלב ב' צפוי לכלול כ-580 יח"ד וכ-6,500 מ"ר מסחר ותעסוקה.

בהתאם להערכה ראשונית של החברה[7], היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הוא כ-2.85 מיליארד ש"ח והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הוא כ-2.23 מיליארד ש"ח. כל הנתונים לעיל אינם כוללים מע"מ.

הערכות החברה בנוגע להיקף ההכנסות, העלויות בפרויקט ומועד קבלת היתר בניה לפרויקט הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה, כאמור לעיל, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מהמפורט לעיל, וזאת, בין היתר, בשל שינויים בעלויות הבניה, המצב המקרו-כלכלי במשק, תנאי המימון של הפרויקט, מצב השוק, החלטות הוועדות הרלוונטיות וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. אין כל וודאות כי הפרויקט יצא לפועל ויושלם והדבר תלוי, בין היתר, בהתקשרות עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין.

3. <u>נתונים כספיים בנוגע לפרויקט</u>

להערכת החברה, בגין המחאת הזכויות בפרויקט החברה צפויה להכיר ברווח בסך של כ-122 מיליון ש"ח, לפני מס, מתוכו סך של כ-90-100 מיליון ש"ח יוכרו במועד ההשלמה, והיתרה תוכר בפריסה בהתאם לרכיב המימון הגלום בעסקה, לאורך חיי הפרויקט, ובהתאם למועדים שנקבעו בסעיף 1.1 לעיל. כמו כן, העסקה צפויה להניב לחברה תזרים מזומנים חיובי, לפני מס, בסך של כ-122 מיליון ש"ח, לאורך חיי הפרויקט, ובהתאם למועדים שפורטו לעיל.

הערכת החברה ביחס להשפעת העסקה על תוצאותיה הכספיות, תזרים המזומנים, הרווחיות לרבות ההכרה ברווח לאורך חיי הפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך-התשכ"ח-1968 והתממשותה אינה ודאית. הערכה זו לא בוקרה או נסקרה על ידי רוה"ח המבקר של החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה (לרבות מהותית) מכפי שמדווח בדוח זה, בין היתר, כתוצאה מאי השלמת ההסכם, תיקונים של ההסכם, ככל שיהיו, וביקורת של רוה"ח המבקר. יודגש כי אין כל ודאות כי ההסכם יגיע לכלל השלמה.

4. לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההסכם ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח זימון אסיפה אשר יפורסם בסמוך לדיווח מיידי זה.

5. בשל קשרים בין הרוכשת לאחיו של מנכ"ל החברה, העסקה כפופה, למען הזהירות בלבד, לאישור בעלי מניות החברה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ודוח זימון אסיפה כללית מתאים יפורסם בסמוך לפרסום דיווח מיידי זה.

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

---

7 יצוין, כי הערכות החברה בדבר היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרויקט מבוססות על "דוח אפס" שהכינה החברה ובו בוצעה הערכה של היקף ההכנסות (המבוסס על טווח מחירי מכירה למ"ר, בהתאם למאפייני הדירות בפרויקט, הנע בין 25-30 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ לדירות טיפוסיות ו- 30-32 אלפי ש"ח למ"ר 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.