

סופרין אחזקות בע"מ ("החברה")

9 באוגוסט 2023

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
<http://maya.tase.co.il>

לכבוד
רשות ניירות ערך
<https://www.magna.isa.gov.il>

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם אופציה לרכישת זכויות במקרקעין

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 8 באוגוסט 2023 התקשרו החברה (באמצעות סופרין נכסים בע"מ¹) וחברה מקבוצת וייס² ("מקבלי האופציה"), עם הבעלים של זכויות החכירה במקרקעין³ (בשטח כולל של כ-18,675 מ"ר) הממוקם בחלקות 1 ו-9 בגוש 2043 וכחלק מחלקה 1 בגוש 2042 באשדוד ("המקרקעין" ו-"מעניקי האופציה"), בהסכם לקבלת אופציה ייחודית ובלתי חוזרת⁴ לרכישת זכויות והתחייבויות מעניקי האופציה במקרקעין, כפי שיהיו במועד מימוש האופציה ובהתאם להסכמות הצדדים ("האופציה" או "הסכם האופציה", בהתאמה).

מטרת ההתקשרות האמורה הינה ייזום והקמה של פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה (טכנו-פארק) על המקרקעין בהיקף מוערך (למועד הדוח) של כ-51,000 מ"ר (עיקרי ושירות) ("הפרויקט"), וזאת בדרך של גיבוש קבוצת רכישה, סיחור המקרקעין ומתן שירותי ניהול הנדסי לקבוצת הרכישה.⁵

בהתאם להסכם האופציה, במהלך תקופת האופציה, מקבלי האופציה יהיו רשאים לממש את האופציה, בין היתר כמפורט להלן: **(א) תקופת האופציה** – המאוחר מבין תום תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם האופציה או בתום שישה (6) חודשים ממועד החלטה בוועדה המקומית לתכנון ובניה באשדוד ("הוועדה") המאפשרת הקמת פרויקט למטרת לוגיסטיקה/אחסנה על המקרקעין.⁶ למקבלי האופציה אפשרות להאריך את מי מהתקופות האמורות (לפי העניין), בתקופה של שלושה (3) חודשים, בהודעה מראש ובכתב של ארבעה-עשר (14) ימים לפי תום המועד הרלוונטי ("המועד האחרון למימוש האופציה"). בין הצדדים הוסכם כי תקופת האופציה לא תעלה בכל מקרה על עשרים וארבעה (24) חודשים; **(ב) תמורת האופציה** – בתמורה לאופציה, ישלמו מקבלי האופציה סך של 2,400 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (חלק החברה 1,200 אלפי ש"ח) באופן המפורט להלן: במועד ההתקשרות בהסכם האופציה, וכתנאי לכניסתו לתוקף, ישלמו מקבלי האופציה סך של 2,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ("התשלום הראשון בגין האופציה"); ובמועד מימוש האופציה,⁷ ישלמו מקבלי האופציה סך של 400 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (ביחד: "תמורת האופציה");⁸ ו-**(ג) זכויות הסבה וסיחור** – מקבלי האופציה רשאים להעביר ואו לסחר ואו להסב לצדדים שלישיים את זכויותיהם ואו התחייבויותיהם על-פי הסכם האופציה, כולן או חלקן לכל צד שלישי, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם האופציה.

ככל שתמומש האופציה כאמור לעיל, יחתם הסכם מכר לרכישת הזכויות במקרקעין, ואשר עקרונותיו, כפי שהוסכמו בין הצדדים, הינם בין היתר: **(א) הממכר על-פי הסכם המכר יהווה את כל זכויות והתחייבויות מעניקי האופציה במקרקעין במועד הרכישה (As-Is)** כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה שעילתה במעניקי האופציה (אך בכפוף לקיום רישומן של הערות שונות על המקרקעין כגון הערות הקיימות ברמ"י, הערות לטובת רשות העתיקות וכדומה); **(ב) תמורת רכישת המקרקעין ישלמו רוכשי הזכויות במקרקעין ("הרוכשים") סך של כ-119,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ("התמורה")**; ו-**(ג) התמורה** תופקד בחשבון נאמנות, ותשוחרר במועדים ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם המכר.⁹

1 חברה בת בבעלות מלאה של החברה (100%).

2 קרי, חברה המוחזקת במישרין או בעקיפין על-ידי ה"ה רון וייס ויואל וייס.

3 אשר למועד הדוח, אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין.

4 לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963.

5 במקרה של מימוש האופציה וגיבוש קבוצת רכישה כאמור, סופרין פרויקטים בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה (100%)) תתקשר בהסכם למתן שירותי ניהול הנדסי עם חברי קבוצת הרכישה.

6 קרי, החלטה שאינה מותנית בתנאים למעט תשלום אגרות והיטלים, על בסיסה ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט.

7 ובכל מקרה עד המועד האחרון למימוש האופציה, אף אם לא תמומש.

8 יצוין, כי תמורת האופציה שתשולם בפועל תתווסף לתמורת המימוש אשר תשולם על-פי תנאי הסכם המכר שייחתם כלל שתמומש האופציה. על אף האמור לעיל, ככל שעד המועד האחרון למימוש האופציה טרם התקבלה החלטה הוועדה, והאופציה טרם מומשה, ישיבו מעניקי האופציה מחצית מסכום התשלום הראשון בגין האופציה (קרי, 1,000 אלפי ש"ח), וכן מקבלי האופציה לא יישאו בתשלום האמור בסך 400 אלפי ש"ח.

9 במסגרת זו, נקבע, בין היתר, כי כתנאי לשחרור כל סכום התמורה, יירשם שעבוד לטובת הרוכשים על הזכויות במקרקעין, וכן הערה בספרי רמ"י בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הרוכשים.

יודגש, כי המידע המתואר בדוח זה לעיל בקשר עם האופציה והפרויקט, לרבות מועד ועצם קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט בהיקף המצופה, מועדי ועצם מימוש האופציה, וכן היקף, מועד ועצם הקמת הפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם הליכי התכנון במוסדות התכנון הרלוונטיים ביחס למקרקעין. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה מאי התקיימות התנאים שייקבעו בהסכם המכר, מאי קבלת החלטת הוועדה, משינוי בתוכניות העבודה של החברה בקשר עם הפרויקט, משינוי מחירים באזור המקרקעין או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון), עלייה בשיעורי הריבית, שינוי מדיניות המיסוי וקישון בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהתארכות הליכי תכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין, מאופן התקדמות פעולות הממשלה, הכנסת והמערכת המשפטית על רקע שינויי החקיקה שקודמו ומקודמים על-ידי המערכת הפוליטית ביחס למערכת המשפטית והשלכותיהן ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על הקבוצה.

בכבוד רב,

סופרין אחזקות בע"מ

נחתם על-ידי: אילן שוורצזורגן, מנכ"ל
גבריאל כהן, סמנכ"ל כספים