



רב-בריח (08) תעשיות בע"מ

(להלן: "החברה")

2 בפברואר 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: חתימה על הסכמים למכירת חלק החברה (30%) במתחם קרית רב בריח באשקלון

בהמשך לדיווח החברה מיום 19 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 2025-01-076790) החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 1 בפברואר 2026 נחתמה מערכת הסכמי מכר למכירת חלק החברה (30%) במקרקעין ובמחוזות אלו הידועים כשלב א' וכשלב ב' של מפעל החברה החדש באשקלון (להלן: "מתחם קרית רב בריח") למגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, אשר מחזיקה נכון למועד הדוח ביתרת 70% במתחם קרית רב בריח (להלן יחד: "מגדל") (להלן: "העסקה"). העסקה צפויה לאחר השלמת הסכמי המכר בגין שני שלביה (ככל שיושלמו) ואשר אינם תלויים אחד בשני, להניב לחברה מזומנים באופן מדורג ועד להשלמתה הסופית בסך של כ-118 מיליון ש"ח¹.

להלן יובאו עיקרי הסכמי המכר:

1. עיקרי הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח (עסקת מכירה וחכירה בחזרה):

1.1. במסגרת הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח ימכרו מלוא זכויות רב בריח (30%)² במקרקעי שלב א' ובמבנה הצמוד לו כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד וזאת בתמורה לסך של כ-94 מיליון ש"ח (לפני מס) כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "התמורה בגין שלב א'") אשר תשולם בכפוף לקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה (להלן בסעיף 1 זה: "התנאי המתלה").

1.2. מתוך כספי התמורה בגין שלב א' יופקדו בנאמנות סך של כ-7.7 מיליון ש"ח להבטחת תשלומי מס שבח (ככל ויחולו), קבלת אישור עיריית אשקלון והוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון וכן קבלת אישור רמ"י לעסקה.

כמו כן, עד להעברת הזכויות על שם מגדל, יירשם שעבוד בדרגה ראשונה לטובת מגדל על זכויות

¹ לפני מס של כ-5.2-5.5 מיליון ש"ח.

² יחידה אחת מתוך הנכס תוחרג מהממכר ותישאר בבעלות החברה. ליחידה זו יוצמדו כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לחברה מכוח התב"ע הקיימת.

החברה במקרקעין.

1.3. במועד ההשלמה של הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח יוסר השעבוד הרשום לטובת תאגיד בנקאי על זכויות החברה במקרקעי שלב א'.

1.4. בד בבד עם השלמת הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח, ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של מתחם קרית רב בריח לתקופה אשר תסתיים בתום כ-25 שנה ממועד חתימת הסכם המכר בגין שלב א', אשר יחליף את הסכם השכירות הקיים. דמי השכירות החודשיים העדכניים בגין הסכם השכירות שלב א' של מתחם קרית רב בריח יעמדו על סך של כ- 1.6 מיליון ש"ח בחודש, צמוד למדד חודש דצמבר 2025 (להלן: "**הסכם שכירות שלב א'**").

במסגרת הסכם השכירות שלב א' וכבטוחה לעמידה בהתחייבויותיה על פי ההסכם, התחייבה החברה להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית בסך של כ-15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והצמדה אשר תעמוד בתוקף לכל תקופת השכירות ול שלושה חודשים נוספים לאחר סיומה. כמו כן, התחייבה החברה לשעבד למשך כל תקופת השכירות, את זכויותיה כשוכרת על פי הסכם שכירות שלב א', בשעבוד מדרגה ראשונה, בגובה של דמי השכירות השנתיים במכפלה של 3 שנים (קרי, סך של 54 מיליון ש"ח), אשר מהם יופחת סך של 10 מיליון ש"ח בכל 5 שנים, החל ממועד תחילת תקופת השכירות.

1.5. החברה צופה, בכפוף לקיום התנאי המתלה, כי מועד ההשלמה של הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח יחול במחצית הראשונה של שנת 2026.

2. עיקרי הסכם מכר לשלב ב' של מתחם קרית רב בריח:

2.1. במסגרת עסקת המכר של שלב ב' של מתחם קרית רב בריח, תמכור החברה את מלוא זכויותיה (30%) במניות חברת רב בריח מגדל בע"מ אשר הינה בעלת זכויות פיתוח במקרקעי שלב ב' ובמבנה שיוקם עליו, בתמורה לסך של כ- 3 מיליון ש"ח (להלן: "**התמורה בגין שלב ב'**").

2.2. מתוך כספי התמורה בגין שלב ב' יופקד בנאמנות סך של 330 אלף ש"ח להבטחת קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות על פי הסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח.

2.3. מועד ההשלמה של עסקת מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח נקבע ליום 1 במאי 2027, ובלבד שעד לאותו מועד יתקבל אישור משרד הכלכלה לעסקת המכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח (להלן בסעיף 2 זה: "**התנאי המתלה**") וכן תבוצע מסירה של הנכס לחברה כשוכרת (להלן: "**מועד ההשלמה**"). במועד ההשלמה תשולם לחברה מלוא התמורה בגין המניות הנמכרות, יבוצע פירעון הדדי הן של הלוואת הבעלים שהעניקה החברה לרב בריח מגדל בע"מ והן של הלוואה שהועמדה לחברה על ידי מגדל לצורך מימון חלקה של החברה בהקמת שלב ב', ככל שזו לא תפרע על ידי החברה לפני כן, שיתרתן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של כ-64 מיליון ש"ח וסך של כ- 43 מיליון ש"ח, בהתאמה, כך שלחברה צפוי לנבוע, מהפרעון האמור, עם השלמת עסקת מכר שלב

ב' של מתחם קרית רב בריח, מזומנים בסך של כ-21 מיליון ש"ח.³

2.4. במסגרת העסקה נקבע כי הצדדים יפנו לקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה להעברת הזכויות על פי הסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח רק לאחר המעבר לחוזה חכירה בין רמ"י לרב בריח מגדל בע"מ בקשר עם מגרש שלב ב'.

2.5. במועד ההשלמה ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה לרב בריח מגדל בע"מ ("הסכם שכירות שלב ב'"), לתקופת שכירות אשר תסתיים בתום כ-25 שנים ממועד חתימת הסכם מכר שלב ב', בתמורה לדמי שכירות המשקפים 6% תשואה על עלות ההקמה בפועל של שלב ב' של מתחם קרית רב בריח ואשר עקרונותיו הינם:

2.5.1. מועד תחילת תשלום דמי השכירות בגין שלב ב' של מתחם קרית רב בריח הינו ביום 1 באפריל 2027, וזאת בין אם יכנס הסכם שכירות שלב ב' לתוקף ובין אם לאו.

2.5.2. על אף האמור בסעיף 2.5.1 לעיל, ככל שהסכם המכר בגין שלב א' ייכנס לתוקף, המועד בסעיף 2.5.1 לעיל יהיה 1 במאי 2027.

2.5.3. במסגרת הסכם השכירות שלב ב' וכבטוחה לעמידה בהתחייבויותיה על פי הסכם השכירות, התחייבה החברה להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי שכירות בגין 9.5 חודשי שכירות, בתוספת מע"מ והצמדה אשר תעמוד בתוקף לכל תקופת השכירות ולשלושה חודשים נוספים לאחר סיומה.

2.6. החברה צופה, בכפוף לקיום התנאי המתלה, כי מועד ההשלמה של הסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח יחול במחצית הראשונה של שנת 2027.

3. הצדדים קבעו במסגרת העסקה מנגנוני התחשבנות בגין היטל השבחה שיחול בגין אחזקותיהם במתחם קרית רב בריח עובר להשלמת העסקה (30%), במסגרתם תהיה רשאית החברה לקבוע כי חלקה של החברה בהיטל השבחה ישולם על ידי החברה או על ידי מגדל (בתמורה להוספת סכום היטל השבחה לעלויות ההקמה של מתחם קרית רב בריח ובתמחיל שעשוי לכלול העברת 50% מהבעלות במערכת הפוטו וולטאית של מתחם רב בריח, שהינה נכון למועד הדיווח בבעלות מלאה של החברה, למגדל וחלוקת אחזקות במערכת אגירה ככל שזו תוקם במתחם קרית רב בריח).

4. תמורת העסקה שתתקבל בידי החברה צפויה לשמש, בין היתר, להקטנת חוב החברה כלפי תאגידים בנקאיים (לרבות כנגד פירעון ההלוואה לתאגיד הבנקאי המפורט בסעיף 1.2 לעיל, שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-19 מיליון ש"ח)⁴ ולהמשך השקעות ופיתוח שלב ב' של מתחם קרית רב בריח ובפרט בתחום של אלומיניום וזכוכית.

³ החישוב האמור הינו נכון למועד הדיווח ועשוי להיות בפועל שונה לאור תנאי ההלוואות הכוללות ריביות בשיעורים שונים אשר נצברות לקרן ההלוואות. יתרתן הצפויה של ההלוואות במועד השלמת הסכם מכר שלב ב' צפויה לעמוד על כ-81 מיליון ש"ח וכ-60 מיליון ש"ח בהתאמה.

⁴ לרבות הלוואה נוספת לתאגיד בנקאי בקשר עם מימון רכישת חלק החברה במקרקעין שלב ב' של מתחם קרית רב בריח שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-14.4 מיליון ש"ח (ואשר בגינה לא ניתנו בטוחות).

5. השלמת העסקה, הן ביחס לשלב א' והן ביחס לשלב ב' של מתחם קרית רב בריח, מותנית בקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה ביחס לכל אחד מהשלבים בנפרד.

6. ההיקף הצפוי של הרווח הון החשבונאי שינבע מהעסקה במועדי ההשלמה של כל אחד מהסכמי המכר הינו כמפורט להלן:

6.1. השלמת הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח, ככל שתושלם, וכניסתו לתוקף של הסכם שכירות שלב א' תטופל בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 16 כעסקת מכירה וחכירה בחזרה וצפויה להניב רווח הון חשבונאי שיוכר במועד ההשלמה בטווח של כ-10.4 מיליון ש"ח עד כ-11.5 מיליון ש"ח, אשר לאחר הוצאות המס בגין שלב זה של העסקה צפויה להסתכם בטווח של כ-8 מיליון ש"ח עד כ-8.9 מיליון ש"ח.

6.2. השלמת הסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח, ככל שתושלם, צפויה להניב רווח הון חשבונאי שיוכר במועד ההשלמה, בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח, אשר לאחר הוצאות מס צפויה להסתכם בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח.

6.3. סך כל הרווח הון החשבונאי מהעסקה (על שני שלביה) צפוי לעמוד בטווח של כ-12.8 מיליון ש"ח עד כ-13.9 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות זכויות החברה במתחם קרית רב בריח לרבות הלוואה שהעמידה מגדל לחברה לצורך מימון חלק החברה בבניית שלב ב' וכן הלוואה שנטלה החברה למימון רכישת הקרקע בשלב א', ראו פירוט במסגרת סעיפים 27.1-27.3 לפרק א', תיאור עסקי החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 1 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-023481) ותיקון לו מיום 8 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-025970) (להלן: "הדוח התקופתי").

יובהר כי הנתונים אודות ההשלכות החשבונאיות של העסקה הינם בגדר אומדן של הנהלת החברה וטרם נסקר או בוקר על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה ובהנחה של מימוש של שני שלבי העסקה.

המידע בדבר הערכות החברה בקשר עם תנאי העסקה, לרבות התמורה בעסקה, היתכנות השלמת העסקה על שני שלביה, התמורה שתשולם בגין העסקה, לרבות יתרתן הסופיות של ההלוואות במועד פרעונן, וכן הטיפול החשבונאי שיינקט בקשר עם העסקה והשלכותיו על הדוחות הכספיים של החברה, לרבות רווח ההון החשבונאי הצפוי מהעסקה וכן מועדי ההשלמה של הסכם מכר שלב א' והסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע שבידי החברה, על הערכותיה של החברה במועד הדוח אין כל ודאות כי המידע דלעיל יתממש, כולו או חלקו, והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 לפרק א' לדוח התקופתי.

בכבוד רב,

רב-בריה (08) תעשיות בע"מ

נחתם ע"י:

שמואל דונרשטיין, מנכ"ל ודירקטור

אסף אבן-חיים, מנהל המטה