

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

(החברה")

30 בספטמבר 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות מגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מגנ"א

א.ג.נ.

הנדון: ארגון מחדש של נכסי הנדל"ן של החברה

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 19 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא 01-077740-2026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להודיע כי חתמה על הסכם להעברת מירב נכסי המקרקעין שבבעלותה הישירה של החברה¹, למ.ג.ל כוכב מודיעין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("נכסי המקרקעין", "ההעברה" ו-"החברה הבת"), כאשר בתמורה להעברתו של כל נכס, הוקצו לחברה מניות החברה הבת, בהתאם ליחס שבין שווי של כל נכס² לשווי השוק של החברה הבת מיד לאחר העברה, במסגרת שינוי מבנה פטור ממס הכנסה ומס שבת, ובתשלום מס רכישה מופחת, הכל בהתאם להוראות חלק ה'2 לפקודה מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

סך הכל מועברים לבעלות החברה הבת, זכויות הבעלות או החכירה של החברה בארבעה עשר נכסי מקרקעין, הכוללים רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, ואשר ייעודם לשרת את הפעילות הקמעונאית של החברה, בשווי כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח³, הרשומים בדוחותיה הכספיים של החברה בשווי הוגן ובעלות מופחתת, לפי העניין, של כ-1 מיליארד ש"ח בסך הכל.

הסכם כאמור מונה בתנאים מתלים, טכניים בעיקרם, הכוללים המחאת זכותה של החברה בהסכמי עסקה משותפת עם שותפים של החברה בחלק מנכסי המקרקעין וחתימת החברה הבת על מסמכים בקשר עם העברה כאמור. עם חתימת ההסכם כאמור תפעלנה החברה והחברה הבת לרישום העברת זכויותיה בנכסי המקרקעין (בעלות או חכירה, לפי העניין) במרשמי הרשויות הרלוונטיות, וכן לחתימה מול שותפיה בחלק מנכסי המקרקעין לצורך המחאת זכותה של החברה לחברה בהסכמי עסקה משותפת עם כל שותף, לרבות בקשר עם הסכמי שכירות לחנויות החברה הקיימים או מתוכננים באותו נכס מקרקעין.

נכסי המקרקעין מועברים לחברה הבת במצבם, AS-IS, כאשר החל ממועד העברתם ואילך תהא החברה הבת הזכאית והחייבת בקשר עם ההכנסות וההוצאות בגינם, לרבות הוצאות הקמה. במקביל התקשרו החברה והחברה הבת בהסכמי שכירות בגין נכסי המקרקעין בהם עושה שימוש, בין היתר בקשר עם נכסי מקרקעין בהם, נכון למועד זה, מפעילה החברה 4 חנויות –סנטרו' רחובות

¹ למעט, בשלב זה, זכויות החברה בקרקע שבבעלותה בדימונה (50%).

² על פי הערכות שווי שהתקבלו אצל החברה.

³ על פי הערכות שווי כאמור בה"ש 2 לעיל.

(25%), קרית עקרון, מודיעין 'כרמים' ומישור אדומים. חנויות כאמור יושכרו לחברה במצבן, AS-IS, לתקופות ארוכות טווח, בתמורה לדמי שכירות בהתאם לתנאי שוק.

כמו כן, חתמו החברות על הסכם שירותים, ולפיו תעמיד החברה שירותים מסוימים לחברה הבת, כנגד תשלום חודשי, אשר הינו בסכומים שאינם מהותיים לחברה, ובכלל זאת, שירותי מנכ"ל, ייעוץ משפטי, הנהלת חשבונות וכספים, העמדת משרדים ושירותי משרד, שירותי ניהול בנייה, פרויקטים וניהול נכסים.

החברה אומדת את הוצאות העברת נכסי המקרקעין, ובעיקרן מס רכישה מופחת, בסכום שאינו מהותי לחברה. ההעברה לא כללה ייחוס של אילו מחובותיה והלוואותיה לנכסי המקרקעין שהועברו.

אופן הצגת נכסי המקרקעין בדוחות הכספיים ייבחן על ידי החברה ובהתאם לדין ולכללי החשבונאות המקובלים, כאשר להערכת החברה ההעברה אינה צפויה ליצור שינוי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השלישי לשנת 2026 או שינוי מהותי בתוצאות החברה.

מובהר כי הסכומים שתדרש החברה לשלם בעתיד כמפורט בדוח זה, לרבות סך מס הרכישה בגין ההעברה, וכן מועד רישום הזכויות והמחאת הסכמי החברה עם שותפים בקשר עם נכסי המקרקעין על שם החברה הבת, וכן יתר התנאים המתלים הקבועים בהסכם ההעברה, והשפעת ההעברה על דוחותיה הכספיים של החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, שאינו בשליטה המלאה של החברה או החברה הבת, ומבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה.

בכבוד רב,

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

נחתם על ידי: עוז יוסף, סמנכ"ל הכספים
חזי סידון, סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה