סופרין אחזקות בע"מ

("החברה")

6 בנובמבר 2026

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

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

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>התקשרות החברה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין ולקידום פרויקט מגורים ברעננה</u>**

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 5 בנובמבר 2026, התקשרה (באמצעות סופרין נכסים בע"מ[1] ("**סופרין נכסים**")) בהסכמים ("**ההסכמים**") עם מספר חברות ("**החברות המוכרות**") לרכישת חלק מזכויותיהן בשש (6) חלקות, הידועות כחלקות 20, 28, 32, 37, 38 ו-39 בגוש 7652 והמצויות ברחוב י.ל. פרץ בשכונת קריית שרת ברעננה ("**המקרקעין**"),[2] כאשר על חלקות 37, 38 ו-39 ("**החלקות המושבחות**") חלה תכנית המאפשרת הקמת שני (2) בניני מגורים, הכוללים 44 יח"ד חלף חמישה (5) בתים פרטיים הבנויים עליהן; ועל חלקות 20, 28 ו-32 ("**החלקות הנוספות**") בכוונת סופרין נכסים והחברות המוכרות לפעול לקידום תכנית מפורטת להקמת מבני מגורים בבנייה רוויה, חלף ארבעה (4) בתים פרטיים הקיימים עליהן. הפעילות במקרקעין, לרבות הקמת הבניינים בחלקות המושבחות וקידום התכנון בחלקות הנוספות, תכונה להלן "**הפרויקט**".

במסגרת ההסכמים נקבע, בין היתר, כי: **(א)** סופרין נכסים תרכוש חלק מהזכויות במקרקעין בתמורה כוללת של 38 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין); **(ב)** סופרין נכסים תעמיד לצד שלישי, אשר הוא ו/או בעל השליטה בו מחזיקים (במישרין ו/או בעקיפין) ביתרת הזכויות במקרקעין, הלוואה בסך של 15 מיליון ש"ח ("**הלווה**" ו-"**ההלוואה**", לפי העניין), לצורך פירעון חלק מחוב בנקאי של החברות המוכרות בקשר עם המקרקעין לתאגיד הבנקאי;[3] **(ג)** בד בבד, התקשרה סופרין נכסים עם הלווה בהסכם ("**הסכם השירותים**"), שלפיו יעניק הלווה שירותים לקידום תכנית לבנייה רוויה בחלקות הנוספות ("**השירותים**"). התמורה בגין השירותים מותנית בתוצאות הרווחיות וקידום התכנית המשביחה וסך התמורה לא יעלה על 15 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וריבית פיגורים, ככל שיחולו); **(ד)** היה ובתוך שמונה-עשר (18) חודשים ממועד חתימת הסכם השירותים לא יתקיימו התנאים המזכים שנקבעו ביחס לאיזו מהחלקות הנוספות, תהיה סופרין נכסים רשאית למכור את זכויותיה באותה חלקה ולחייב את החברות המוכרות להצטרף למכירה, בכפוף לזכות סירוב ראשונה של הלווה (לרבות באמצעות החברות המוכרות). במקרה כאמור, ההפרש החיובי בין מחיר המכירה לבין מחיר הרכישה של סופרין נכסים ייחשב כתמורה בגין השירותים.

למועד הדוח, השלמת רכישת הזכויות במקרקעין ורישומן, כפופה להתקיימות תנאים שונים, ובכלל זה ולפי העניין, קבלת אישור עסקי מתאגיד בנקאי להעמדת מימון לעסקה, בתוך 30 ימים ממועד החתימה (בכפוף להארכה ב-30 ימים נוספים), סילוק או הסדרה של משכנתאות ושעבודים החלים על הזכויות הנרכשות, עמידה בתנאים כלכליים שונים וכדומה, כאשר נכון למועד הדוח אין כל ודאות ביחס להתקיימותם בפועל. עם זאת, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים כאמור ביחס לחלקות הרלוונטיות, להערכת החברה למועד הדוח, עבודות הריסת המבנים הקיימים ותחילת הקמת הפרויקט בחלקות המושבחות עשויות להתחיל בתוך כשנה ולהימשך כשלוש (3) שנים. למועד הדוח, בהתאם להערכות ראשוניות, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט שיוקם על החלקות המושבחות (חלקה של סופרין נכסים בלבד), הינו כ-72 מיליון ש"ח והרווח לעלות הצפוי (חלק סופרין נכסים בלבד) הינו כ-18.1%.

---

[1] חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (100%).

[2] בכפוף להשלמת העסקה נשוא ההסכמים, זכויות סופרין נכסים במקרקעין יהיו 50%.
ביחס לחלקה 37 יצוין, כי הרכישה תתבצע באמצעות סיחור אופציה לסופרין נכסים ומימושה, וכן רכישת חלק מזכויות הבנייה השייכות לחברות המוכרות.

[3] ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 84 חודשים ממועד העמדתה בפועל, בצירוף ריבית בשיעור שבו תחויב סופרין נכסים על-ידי הגורם שיעמיד לה מימון לצורך העמדת ההלוואה. להבטחת פירעון ההלוואה יועמדו, בין היתר, שעבוד על סכומים שיגיעו ללווה מכוח הסכם השירותים (כהגדרתו להלן) ומשכנתה מדרגה שנייה על יתרת זכויות החברות המוכרות במקרקעין (מוגבלת לסכום של 150% מקרן ההלוואה).

מאידך, קידום הפרויקט בחלקות הנוספות כפוף לאישורי ועדות התכנון הרלוונטיות, ולמועד הדוח אין בידי החברה יכולת להעריך את לוחות הזמנים הרלוונטיים בהקשר זה.

יודגש, כי המידע המתואר בדוח זה לעיל בקשר עם ההתקשרויות בהסכמים והפרויקט, לרבות קידום תכנוני להקמת הפרויקט, הקמתו בפועל ולוחות הזמנים להקמה, היקף יחה"ד שניתן יהיה להקים בו, אומדן ההכנסות והרווח לעלות הצפויים, וכדומה, 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 ועל הצהרות הצדדים בהסכם ובדיקות החברה ביחס לפרויקט. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה 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 וקיטון בביקושים), משינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או תשומות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או בזמינות כוח אדם, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהתארכות הליכי תכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין, הקטנת היקפי זכויות הבנייה מצד רשויות התכנון, אי התקיימות התנאים להשלמת ההסכמים, אי פירעון ההלוואה על-ידי הלווה, אי התקיימות איזה מהתנאים המקובלים בפרויקטים מסוג זה והדרושים להקמת הפרויקט, אי התקשרות בעלי זכויות בחלקות סמוכות בהסכמי צירוף, אי עמידת שותפים בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה.

בכבוד רב,

סופרין אחזקות בע"מ

נחתם על-ידי: לי-און סופרין, מנכ"ל ודירקטור
סיגל בן עלי, סמנכ"ל כספים