9 בנובמבר 2026

הנושא: <u>התקשרות בהסכם לביצוע עסקת קומבינציה במקרקעין המצויים בשכונת תלפיות בירושלים</u>

בהמשך לאמור בדיווח המיידי של שופרסל בע"מ ("**החברה**") מיום 31.3.2026 ולאמור בסעיף 9.20.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ("**הדוח התקופתי**"), בדבר התקשרותה של החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (בעקיפין) ("**חברת הבת**")), במסמך מתווה עסקה לא מחייב, עם תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ, מקבוצת תדהר בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ("**היזם**"), מעדכנת החברה, כי ביום 9 בנובמבר 2026, חתמו הצדדים על הסכם לביצוע עסקת קומבינציה ביחס למקרקעין המצויים בבעלותה המלאה של חברת הבת, בשטח של כ-5.611 דונם הממוקמים במפגש הרחובות פייר קניג ופועלי צדק, בשכונת תלפיות בירושלים, והידועים כחלקה 52 בגוש 30002 ("**המקרקעין**" ו-"**ההסכם**", בהתאמה).

בהתאם להסכם, בכפוף לקבלת היתר בניה, יקים היזם פרויקט הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ודיור בר השגה ("**הפרויקט**"), בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, ולתכנון מפורט שיוסכם בין הצדדים. ביצוע העבודות על-פי ההסכם יעשה באמצעות חברה מקבוצת היזם. במסגרת הפרויקט צפויים להיבנות כ-240 יחידות דיור (כולל כ-56 יחידות להשכרה) בשטח כולל של כ-23,000 מ"ר וכ-12,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

על-פי ההסכם, היזם יהיה זכאי לקבל חלק מהזכויות במקרקעין ובשטחים שייבנו במסגרת הפרויקט, כאשר חלוקת השטחים בין חברת הבת לבין היזם תיקבע על-פי מנגנון הערכת שמאי של שווי כלל היחידות או השטחים לכל ייעוד, והערכת כלל עלויות היזם בפרויקט וקביעת שיעור רווח מוסכם ליזם, והכל כפי שנקבע בהסכם, ובלבד שחלק חברת הבת לא יפחת משיעור של 38% ביחס לייעוד של מגורים, 41% ביחס לייעוד של מסחר ו-35% ביחס לייעוד של תעסוקה (כל אחד, "**שיעור הקומבינציה המינימאלי**").

כמו-כן, בהסכם נקבע מנגנון שמאפשר ליזם לבטל את ההסכם במקרה ששיעור הרווחיות ליזם נמוך משיעור מינימאלי כפי שנקבע בהסכם, ואולם לחברת הבת קיימת הזכות להפחית את שיעור הקומבינציה המינימאלי כך ששיעור הרווחיות ליזם יותאם לשיעור הרווחיות המינימאלי, ובמקרה כאמור לא תהיה ליזם הזכות לבטל את ההסכם.

בנוסף נקבע בהסכם מנגנון חלוקת רווחים עודפים מהפרויקט במסגרתו תהיה חברת הבת זכאית להשתתף בחלק מהרווחים העודפים של היזם העולים על שיעור רווחיות שנקבע בהסכם.

ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, ובין היתר, תנאים מקובלים למסירת החזקה במקרקעין ליזם, הצהרות והתחייבויות הצדדים, אחריות וביטוח מצד היזם להבטחת קיום התחייבויות היזם על-פי ההסכם, עלויות, לרבות תשלומי היטל השבחה אשר יחולו על חברת הבת, מיסים והוצאות, מנגנון ביטול ההסכם, מנגנון יישוב מחלוקות, קבלת ליווי פיננסי על-ידי היזם ומתן בטוחות וערבויות בנקאיות/פוליסות ביטוח על בסיס חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בנוסח הנדרש לפי דין.

יצוין, כי להערכת החברה, בכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, צפויה חברת הבת להכיר ברווח בסך של כ-50 מיליוני ש"ח (לפני מס), וזאת בהתבסס על שיעורי הקומבינציה המינימאליים שנקבעו בהסכם.

יובהר, כי המידע המפורט בדיווח זה, ביחס לקבלת היתר בניה, לעצם הקמת הפרויקט בשלמותו או באופן חלקי, לרבות כמות היחידות שייבנו, היקפי ותמהיל הזכויות שיכללו בו והערכות החברה בקשר עם המ"ר הצפוי והרווח (לפני מס) שיוכר בדוחותיה של חברת הבת, הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה ועל הערכות ההנהלה. התממשות ההסכם נשוא דיווח זה כמו גם התממשות המידע לעיל תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות קבלת ההיתרים הנדרשים לביצוע הפרויקט דוגמת קבלת היתר הבניה, שינויים תכנוניים והתממשות איזה מגורמי סיכון החלים על פעילות החברה וחברת הבת, המפורטים בסעיף 18 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. לפיכך, מידע זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, אף מהותית, מן הצפוי.

בכבוד רב,

שופרסל בע"מ