



ר.ב-בריה (08) תעשיות בע"מ

(להלן: "החברה")

10 במאי, 2022

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות במתווה עקרונית להקמת שלב ב' של מפעל החברה החדש

בהמשך לאמור בסעיף 1.25.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 אשר פורסם ביום 23 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-028569) בקשר עם הקמת שלב א' של מפעל החברה החדש אשר ישתרע על שטח של 55 דונם באזור התעשייה הדרומי באשקלון, מתכבדת החברה לעדכן, כי ביום שני ה-9 במאי 2022, התקשרה החברה עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ (להלן: "גב ים") בהסכם להעברת 70% מהון המניות של רב בריח נדל"ן בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "החברה המשותפת") ובמתווה עקרונית להסכם בעלי מניות מפורט לשם ייזום, תכנון, ביצוע והקמה של פרויקט המהווה את שלב ב' של מפעל החברה החדש באזור התעשייה הדרומי באשקלון, במקרקעין נוספים בשטח של 38 דונם הצמודים לשטח שלב א' של המפעל החדש (להלן בהתאמה: "מתווה העקרונית", "שלב ב' של מפעל החדש" ו-"המקרקעין"). השטח הכולל של מפעל החברה החדש באשקלון לאחר השלמת שלב א' ושלב ב' של המפעל יעמוד על כ-93 דונם, עליהם יבנו מפעלים ומטה משרדי החברה בשטח כולל של כ-96,000 מ"ר.

בהתאם למתווה העקרונית, ישונה שמה של החברה המשותפת ל-"רב בריח גב-ים בע"מ", או כל שם דומה אחר אשר יוסכם בין הצדדים ויאושר על ידי רשם החברות.

במסגרת מתווה העקרונית התחייבו החברה וגב ים כי הן תפעלנה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בשקידה ראויה, לשם הקצאת המקרקעין על שם החברה המשותפת לאור המלצת משרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "משרד הכלכלה").

לאחר הקצאת המקרקעין לחברה המשותפת, תרכוש החברה המשותפת את המקרקעין.

¹ עד לחתימה על מתווה העקרונית החזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של בריח נדל"ן. נכון למועד הדיווח בריח נדל"ן הינה חברה ללא פעילות.

נכון למועד הדוח אומדן עלויות הקמת שלב ב' של המפעל החדש, לרבות תשלום בגין המקרקעין ועלויות הפיתוח הינו כ-400 מיליון ש"ח (חלק החברה מוערך בכ-120 מיליון ש"ח). כל אחד מהצדדים למתווה העקרונית יישא בעלות הקמת שלב ב' של המפעל החדש pro-rate לחלקו בחברה המשותפת.

עוד הוסכם בין הצדדים כי בתקופה שהחל מחתימה על מתווה העקרונית ועד לאכלוס שלב ב' של המפעל החדש תממן גב ים את עלות ההקמה של שלב ב' של המפעל החדש ורק לאחר אכלוסו תישא החברה בעלויות מימון חלק החברה בשלב ב' של המפעל.

מימון חלק החברה בשלב ב' של המפעל החדש ייעשה ממקורותיה העצמאיים של החברה ו/או בדרך של נטילת הלוואה מגורם מממן ובכפוף לחתימה על הסכמים מחייבים בין החברה לגב ים ועל הסכם מימון בין החברה לגורם המממן.

במסגרת מתווה העקרונית הוסכם בין הצדדים, כי ככל שמי מבעלי המניות בחברה המשותפת (להלן: "בעל המניות הלווה") יבקש לקבל הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן: "הגורם המממן") לטובת העמדת חלקו ברכישת הזכויות במקרקעין מרמ"י ולשעבד אך ורק לצורך כך את מניותיו בחברה המשותפת לטובת הגורם המממן (להלן בהתאמה: "ההלוואה" ו-"השעבוד"), אזי יהיה באפשרותו של בעל המניות הלווה לעשות כן, ולצדדים למתווה העקרונית לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי משנהו בשל כך, בכפוף לזכות הסירוב הראשון של בעל המניות הנוסף.

עוד נקבע במסגרת מתווה העקרונית כי החברה וגב ים יפעלו לגיבוש וניסוח הסכם בעלי מניות מפורט, אשר ייחתם ביניהם בתוך 60 ימים ממועד הודעת רמ"י ו/או משרד הכלכלה על הקצאת המקרקעין לחברה המשותפת (להלן: "הסכם בעלי המניות המפורט"). במסגרת הסכם בעלי המניות המפורט יוסדרו כל יתר הנושאים אשר לא הוסדרו במסגרת מתווה העקרונית, ובשים לב גם להסכמות ולמתווים שהוסכמו בין החברה וגב ים במסגרת מערכת ההסכמים ביחס לשלב א' של המפעל החדש, המפורטים בסעיף 1.25.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, לרבות מימון עלויות הבניה של שלב ב' של המפעל החדש וחתימה על הסכם שכירות בין החברה לבין החברה המשותפת לשכירות מפעל החברה החדש לתקופה של כ-25 שנים ממועד החתימה על הסכם השכירות כאמור או לתקופה אחרת כפי שיוחלט ע"י הצדדים בהסכם בעלי המניות המפורט בתמורה לדמי שכירות שנתיים המשקפים תשואה בשיעור של כ-6% על עלות חלקה של גב ים בהקמת שלב ב' של הפרויקט (חלק גב-ים מוערך בכ-280 מיליון ש"ח).

היה ולא ייחתם הסכם בעלי מניות מפורט בתוך 60 ימים לא יהיה בכך כדי לגרוע מתוקפן של הוראות מתווה העקרונית ולא יהיה בכך בכדי לגרוע מתוקף התחייבויות הצדדים הכלולות בו.

במסגרת מתווה העקרונית הוגדרו היחסים והעקרוניות המשפטיים לפיהם תפעל החברה המשותפת לרבות התחייבות החברה וגב ים להעמדת מלוא מימון הוצאות החברה המשותפת ופעילותה לשם ביצוע תשלומים שנדרשו ו/או יידרשו לרבות לשם רכישת הזכויות במקרקעין ע"י החברה המשותפת מרמ"י בהתאם לשיעור אחזקותיהם במניות החברה (Pro-Rata).

בכוונת החברה להעתיק מפעלים קיימים לשטח המפעל החברה החדש ולהיערך לקליטת פעילויות נוספות שישרתו בעתיד את מימוש אסטרטגיית החברה להוות One Stop Shop לענף מוצרי התעשייה לבנייה באמצעות הרחבת סל מוצרי החברה.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד - המידע דלעיל ביחס להקצאת המקרקעין לטובת החברה המשותפת, חתימה על הסכם בעלי המניות המפורט, חתימה על הסכם למימון רכישת המקרקעין, אומדן הקמת שלב ב' של המפעל החדש ומימון חלק החברה בגין שלב ב' של המפעל, חתימה על הסכם שכירות בין החברה

לחברה המשותפת ותמורת דמי השכירות, העתקת מפעלים וקליטת פעילויות נוספות ע"י החברה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהידוע במועד הדיווח לחברה, וזאת עקב גורמים שונים שאינם תלויים בחברה לרבות קבלת אישורים מאת משרד הכלכלה ורמ"י להקצאת המקרקעין.

עוד מובהר כי אין כל וודאות שהחברה וגב ים יחתמו על הסכם בעלי מניות מפורט ויתכן כי הסכם בעלי המניות המפורט המחייב יכלול תנאים נוספים ועשוי אף לכלול תנאים שונים מהותית מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

רב-בריח (08) תעשיות בע"מ

נחתם ע"י:

עידן זו-ארץ, מנכ"ל

אסף אבן-חיים, סמנכ"ל כספים