



**DORSEL**  
Real estate. Real innovation

## דורסל החזקות בע"מ (החברה)

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

23 במאי, 2024

### הנדון: דוח מיידי

1. ניתנת בזאת הודעה כי ביום 22 במאי 2024, החברה התקשרה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ, (להלן: "המוכרת"), במזכר עקרונות לרכישה, בעצמה ו/או באמצעות חברות המוחזקות על ידה, של מחצית (50%) מהזכויות במרכז מסחרי בשטח בנוי של כ-14,300 מ"ר (שטח המגרש כ-17,470 מ"ר) בעיר מעלות תרשיחא (להלן: "מזכר העקרונות" ו-"הנכס", בהתאמה).
  2. בהתאם למזכר העקרונות, החברה תרכוש מהמוכרת 50% מהזכויות בנכס תמורת סך של 121 מיליון ש"ח (לפי שווי כולל לנכס של 242 מיליון ש"ח) ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "תמורת הרכישה"). יצוין כי סך של 6 מיליון ש"ח מתוך תמורת הרכישה יופקד בידי נאמן במועד חתימת ההסכם המחייב (כמשמעו בסעיף 3 להלן), ויועבר למוכרת בכפוף להשגת יעד NOI שנתי של הנכס בתוך שלוש שנים, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. ככל שיעד ה-NOI השנתי לא יושג בתוך שלוש שנים, סכום זה יוחזר לידי החברה.
  3. בכפוף לביצוע בדיקת נאותות משפטית, חשבונאית, עסקית, כלכלית ובדיקות אחרות (להלן: "בדיקות הנאותות") לשביעות רצון החברה, בתוך 14 ימים ממועד החתימה על מזכר העקרונות, וקבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה לרכישת הזכויות בנכס, הצדדים יחתמו על הסכם מכר מפורט ומחייב (להלן: "ההסכם המחייב") בתוך 30 יום ממועד החתימה על מזכר העקרונות. במהלך תקופת בדיקות הנאותות, ולאחריה, ככל שהחברה תודיע למוכרת על רצונה להמשיך בקידום ההסכם המחייב, המוכרת ומנהליה לא ינהלו מו"מ במישרין ו/או בעקיפין, עם צד שלישי כלשהו בקשר למכירת הנכס וכמו כן יופסקו כל המגעים עם צדדים שלישיים שהחלו לפני החתימה על מזכר העקרונות.
- יודגש כי התקשרות הצדדים בעסקה, וממילא השלמתה כאמור, כפופה ומותנית בהשלמת בדיקות נאותות לשביעות רצון החברה, כאמור בסעיף 3 לעיל, בחתימה על ההסכם המחייב, והתקיימותם של תנאים נוספים שייקבעו בהסכם המחייב, ביניהם קבלת האישורים הנדרשים על פי דין להתקשרות הצדדים בהסכם המחייב והוצאתו לפועל, הגעה להסכמות עם הבנק המממן את הנכס וכיו"ב. בהתאם, המידע המובא בדוח זה בקשר עם ההסכם המחייב הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, הכרוך באי וודאות, והמבוסס בין היתר על גורמים אחרים שאינם החברה ועל משתנים שלחברה אין בהכרח שליטה לגביהם, הכל כאמור לעיל, ובשל כך עשוי שלא להתממש ו/או לא להתממש במלואו ו/או להתממש באופן השונה מהותית מכפי שהוערך או נצפה מלכתחילה.

בכבוד רב,

דורסל החזקות בע"מ

באמצעות: ליאור סוס, סמנכ"ל כספים