



מהות האירוע: התקשרות בהסכם למכירת פעילות הנדל"ן למגורים וההתחדשות העירונית של החברה עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ

בהמשך לאמור בבאור 26.ב. לדוחותיה הכספיים של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") ליום 31.12.2023 בדבר החלטת דירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לבחון את מימוש אחזקות החברה בפעילותה בתחום הבניה למגורים ובדבר בחינת החברה את מימוש נכסי הנדל"ן והפעילות למגורים שבבעלותה, בין היתר, בדרך של צירופם לפעילות המגורים של חברת גב ים לקרקעות בע"מ (חברה בת המוחזקת למועד זה על-ידי החברה בשיעור של כ-81.79%; "גב-ים"), מתכבדת החברה לעדכן, כי ביום 8.4.2024, התקשרה החברה בהסכם עם גב-ים שבמסגרתו תועבר פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של החברה לחברת הבת גב-ים, באמצעות מכירת מניות נכסי הדריס בע"מ ("נכסי הדריס")¹, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ("ההסכם") ובהסכם המחאת זכויות החברה בפרויקט פינני בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה (שבו מחזיקה החברה ב-60% מהזכויות) לגב-ים ("הפרויקט" ו-"הסכם פתח תקווה", בהתאמה; ההסכם והסכם פתח תקווה יחד "העסקה").

הפרויקטים העיקריים הכלולים בממכר ואשר יועברו לגב ים במסגרת העסקה, הינם: פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דפנה בתל אביב; פרויקט התחדשות עירונית ברמת ורבר בפתח תקווה, פרויקט מגורים בהקמה בקרית אונו (שכונת רמת אילן), פרויקט חנה סנש והשקד בקרית אונו, קרקעות חקלאיות שבבעלות ובחכירה של החברה בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין ("הקרקעות החקלאיות") וכן רסיסי קרקעות ונכסים קטנים במקומות שונים ("הנכסים המועברים").

לפרטים נוספים אודות הנכסים האמורים, ראו סעיף 10 לפרק תאור עסקי החברה הכלול בדוח השנתי של החברה ליום 31.12.2023.

התמורה שתשולם לחברה בעסקה, נקבעה על בסיס הערכות שווי שמאיות וכלכליות לנכסים המועברים, שנעשתה על-ידי יועצים מטעמה של גב ים, ואושרה בחוות דעת הוגנות שנתקבלה על-ידי יועצים מטעמה של החברה, והינה מורכבת משני רכיבים עיקריים כדלהלן: (1) תמורה מיידיית בסך של כ-141 מיליון ש"ח, שתשולם באמצעות הקצאת 5,078,652 מניות גב-ים (המהוות כ-2.31% מהונה המונפק של גב ים, לאחר ההקצאה, וכ-2.29% בדילול מלא) לחברה במועד השלמת העסקה ("המניות המוקצות") (2) תמורה עתידית מותנית – בין הצדדים נקבע הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסוימים (40% בגין מתחם 501 ו-25% בגין מתחם 502 בדפנה; 30% מרווחי פרויקט פ"ת, תמורה עתידית בגין פרויקטי חנה סנש והשקד על-פי חוות דעת שמאית, תמורה עתידית בגין רווחים כתוצאה מהקרקעות החקלאיות (50% ב-5 השנים הראשונות ו-25% לאחר מכן) וחלוקות שונות בגין רסיסי קרקעות נוספים), הכל כפי שהוסדר בהסכם. בנוסף, במסגרת העסקה, גב ים תיטול מהחברה את חובת החזר של הלוואות שהעמידו נכסי הדריס וחברה בת בבעלותה המלאה לחברה, אשר יתרתן בסמוך למועד זה הינה כ-77 מיליון ש"ח.

ההסכם והסכם פתח תקווה כוללים הצהרות ומצגים כמקובל בהסכמים מסוגים אלה, לרבות ביחס לנכסים ולפרויקטים הפעילים של החברות המוחזקות על-ידי נכסי הדריס וכן הצהרות ומצגים ביחס למצב הפרויקט ולמערכת היחסים שבין החברה לצדדים שלישיים רלוונטיים לפרויקט. כמו-כן, כוללים ההסכמים התחייבויות של הצדדים לתקופת הביניים שבין מועד החתימה למועד השלמת העסקה ("תקופת הביניים"), הכוללות בעיקרן פניה של הצדדים לממונה על התחרות בקשר להסכם (כמצוין להלן), התחייבות שבתקופת הביניים נכסי הדריס והחברות המוחזקות על-ידיה ינהלו את עסקיהן במהלך העסקים הרגיל, והתחייבות להימנע מביצוע פעולות מסוימות במהלך תקופת הביניים.

העסקה כוללת הוראות שיפוי של החברה את גב-ים במקרים מסוימים כמקובל בהסכמים מסוגים אלו, תוך חלוקה וקביעת תנאי שיפוי שונים (לרבות ביחס לתקופת השיפוי, סכומי רצפה ותקרת השיפוי וכיו"ב) הנובעים (בין השאר) מהפרת סוגים שונים של הצהרות ומצגים, כמפורט בהסכמים.

השלמת ההסכם כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, שעיקריהם קבלת הסכמת הממונה על התחרות (ככל שיידרש) לעסקה, אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גב-ים לעסקה ברוב מקרב בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי, אישור גורם מממן וקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות המוקצות. השלמת ההסכם תהיה ניתנת להארכה בתקופה של 30 ימים נוספים על-ידי כל אחד מהצדדים. השלמת הסכם פתח תקווה כפופה

¹ למעט 10 מניות מיוחדות שבבעלות החברה המקנות לחברה את הזכות לקבלת תמורה מותנית וכן לקבלת תמורות בלתי ידועות ככל ויתגלו לאחר השלמת העסקה, כמפורט בהסכם.

להתקיימות תנאים מתלים הכוללים הסכמות צדדים שלישיים להמחאת הזכויות והתקיימות התנאים להשלמת עסקת מכירת מניות נכסי הדרים כמצוין לעיל.

מועד השלמת ההסכם יחול בחלוף 14 ימים לאחר התקיימות התנאים המתלים ובמסגרת ההשלמה תבוצענה הפעולות הנדרשות לצורך הקצאת המניות המוקצות לחברה והעברת מניות נכסי הדרים לידי גב-ים. מועד השלמת ההסכם פתח תקוה יחול, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו, עד לחלוף 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה והוא ניתן להארכה ב-4 חודשים נוספים על-ידי כל אחד מהצדדים.

במועד השלמת העסקה, העסקה תטופל כעסקה הונית עם זכויות שאינן מקנות שליטה, כששיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בנכסי הדרים ירד מ- 100% ל- 82.21% ושיעור האחזקה של החברה בגב-ים יעלה מ- 81.79% ל- 82.21%, כאשר ההפרש בין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה יוכר כקרן הון, במסגרת ההון המיוחס לבעלים של החברה.

מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, לאור התנאים המתלים הקבועים בהסכמים שהתקיימותם אינה תלויה בחברה בלבד.