

אינטרנט גולד - קווי זהב בע"מ
("החברה")

17 באפריל 2022

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה")
<u>באמצעות המגנ"א</u>	<u>באמצעות המגנ"א</u>

הנדון: דיווח מיידי – התקשרות במזכר הבנות לקראת חתימה על הסכם מותנה עם קבוצת חברות פרטיות בבעלותו של מר צחי אבו להכנסת פעילות בתחום ההתחדשות העירונית ופינוי בנוי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 14 באפריל 2022 התקשרה במזכר הבנות (להלן: "המזכר") עם קבוצת חברות, בבעלותו של מר צחי אבו (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו), כדלקמן: תרשיש התחדשות עירונית ג.ז. בע"מ ("תרשיש"), נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ ("נופך"), אוצר הגדוד העברי בע"מ ("אוצר הגדוד") וא.י.ז. אבו אחזקות בע"מ ("איזי"); תרשיש, נופך ואוצר הגדוד להלן ביחד: "החברות המועברות"; תרשיש, נופך, אוצר הגדוד ואיזי להלן ביחד: "חברות הפעילות" ובעלי המניות בתרשיש, נופך ואוצר הגדוד, (ביחד ולחוד: "בעלי המניות המעבירים"), לפיו, בין היתר, תרכוש החברה 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברות המועברות בתמורה למניות וזכויות למניות כמפורט בדיווח מיידי זה להלן.

יובהר כי השלמת העסקה נשוא המזכר כפופה להתקשרות הצדדים בהסכם מפורט ולהתקיימותם של תנאים מתלים שייקבעו בו וכן השלמות בדיקות נאותות הדדיות לשביעות רצון הצדדים) עובר לחתימת ההסכם המפורט. עד לחתימת ההסכם המפורט, ככל וייחתם, יחייבו את הצדדים אך ורק הוראות המזכר לעניין גילוי נאות ובדיקת נאותות, No – shop, הוצאות ותחום שיפוט.

להלן יובאו פרטים כלליים אודות פעילות החברות המועברות:

למועד דיווח מידי זה, תחת החברות המועברות מקודמים 3 פרויקטים מותנים ופרויקט אחד נוסף מקודם על ידי איזי והוא יועבר לאוצר הגדוד עד למועד השלמת העסקה כמפורט להלן.

להלן יובא תיאור תמציתי של הפרויקטים המקודמים כאמור:

א. מתחם נאות ספיר – מתחם נאות ספיר ממוקם ברובע ה' באשדוד. במתחם קיימות כיום 200 יחידות דיור שמיועדות להיהרס כשבמקומן עתידות להיבנות 900 יחידות דיור. חלקן של החברות המועברות אחרי השלמת עסקת תדהר ארידר שתפורט בהמשך הדיווח, הינו 245 יחידות דיור חדשות וכן 2,054 מ"ר של מסחר ומשרדים.

ב. מתחם פלדות - מתחם פלדות ממוקם ברובע ח' באשדוד. במתחם קיימות כיום 308 יחידות דיור שמיועדות להיהרס כשבמקומן עתידות להיבנות 1,436 יחידות דיור. חלקן של החברות המועברות אחרי השלמת עסקת תדהר ארידר שתפורט בהמשך הדיווח, הינו 395 יחידות דיור חדשות וכן 1,610 מ"ר של מסחר ומשרדים.

ג. מתחם אוריה החיתי - מתחם אוריה החיתי ממוקם ברובע יג' באשדוד. במתחם קיימות כיום 257 יחידות דיור שמיועדות להיהרס כשבמקומן עתידות להיבנות 1,156

יחידות דיור. חלקן של החברות המועברות הינו 899 יחידות דיור חדשות וכרגע אין תכניות כלשהן למסחר ומשרדים.

ד. מתחם חטיבת כרמלי – מתחם חטיבת כרמלי ממוקם ברובע ג' באשדוד. במתחם קיימות כיום 144 יחידות דיור שמיועדות להיהרס כשבמקומן עתידות להיבנות 648 יחידות דיור. חלקן של החברות המועברות אחרי השלמת עסקת תדהר ארידר שתפורט בהמשך הדיווח, הינו 177 יחידות דיור חדשות וכן 1,512 מ"ר של מסחר ומשרדים.

בכל הפרויקטים טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה. לפיכך יש להדגיש כי הנתונים בדבר הפרויקטים המותנים המובאים להלן בנוגע לזכויות הבניה, כמות הדירות ויחס ההחלפה של הדירות בין החברה לבעלים מבוססים על תכניות חברות הפעילות אשר טרם אושרו על ידי רשויות התכנון, ואשר אין בטחון שיאושרו.

אזהרת מידע צופה פני עתיד : המידע המפורט בדיווח מיידי זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32 א' לחוק ניירות ערך. מידע זה הכולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו, מבוסס על תכניות עבודה, לוחות זמנים, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים וכן הנחות, תחזיות והערכות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו. לפיכך מודגש כי יתכן שיתברר כי הפרטים המובאים לעיל יהיו בפועל שונים באופן מהותי מהמידע המפורט להלן, אם ההנחות, התחזיות והערכות החברה לא תתממשנה, כולן או חלקן.

התקשרות חברות הפעילות עם קבוצת תדהר בע"מ וארידר – יזמות בע"מ (להלן: "תדהר" ו – "ארידר")

בכוונת איזי, נופך, תרשיש ואוצר הגדוד להתקשר עובר להשלמת עסקת המיזוג בהסכם עם קבוצת תדהר בע"מ וארידר – יזמות בע"מ, על פיו תוקם שותפות בין החברות הנ"ל (לפי העניין) לבין תדהר וארידר במסגרתה כל אחת מן החברות תרשיש, נופך ואוצר הגדוד תעביר 65% מהזכויות בפרויקטים רותם פלדות, נאות ספיר וחטיבת כרמלי המוחזקים על ידן לתדהר וארידר, כנגד תמורות כמפורט במזכר כוונות שנחתם בין חברות הפעילות לתדהר וארידר ביום 15 במרץ 2022 (להלן: "מזכר כוונות תדהר-ארידר"), תוך שלאחר שיתקיימו התנאים שייקבעו בהסכם הסופי והמפורט בין תדהר וארידר וכל אחת מן החברות הנ"ל, לפי העניין, יוציאו את הפרויקטים אל הפועל בשותפות עם תדהר וארידר.

מובהר כי התמורות שתשלמנה תדהר וארידר לחברות תרשיש, נופך ואוצר הגדוד בקשר עם הפרויקטים ברותם פלדות, נאות ספיר וחטיבת כרמלי (כמפורט במזכר כוונות תדהר-ארידר ובהסכם המפורט שיחתם בעקבותיו) ישולמו, בסופו של יום, לחברת איזי בגין שירותי ייזום שנתנה חברת איזי לתרשיש, נופך ואוצר הגדוד, כנגד חשבונית מס כדין מחברת איזי.

הפרויקטים בגינם בוצעה התקשרות במזכר כוונות תדהר-ארידר הם: (1) תרשיש – הפרויקט ברותם פלדות; (2) נופך – הפרויקט בנאות ספיר; (3) אוצר הגדוד – פרויקט חטיבת כרמלי שיועבר לאוצר הגדוד מחברת איזי.

מובהר כי במסגרת מזכר כוונות תדהר-ארידר ניתנה אופציה לתדהר ו/או ארידר להצטרף כשותפה גם בפרויקט אוריה החיתי. היה והאופציה תמומש, כל התמורות שתשלמנה לאוצר הגדוד בגין פרויקט אוריה החיתי תהיינה שייכות לה ולא ישולמו בגין דמי ייזום לאיזי.

עוד מובהר כי בכוונת חברת אוצר הגדוד (לאחר שתקבל את הזכויות בפרויקט כרמלי מחברת איזי) להתחייב לשלם לאיזי דמי ייזום בגין עסקת אוריה החיתי שיחושבו כמכפלת מספר מ"ר, ברוטו, מסחר או תעסוקה שיאושר בפרויקט אוריה החיתי כפול 1,000 ₪ עבור כל מ"ר. לדוג' אם יאושר 10,000 מ"ר, ברוטו, מסחר או תעסוקה בפרויקט אוריה החיתי ישולמו לאיזי דמי ייזום בסך השווה ל – 10,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק וכנגד חשבונית מס כדין.

להלן תמצית של תנאיו העיקריים של המזכר:

1. העסקה:

החברה ובעלי המניות המעבירים יפעלו יחד למיזוגן של החברות המועברות לחברה על דרך של החלפת מניות בלבד (ללא מזומן) על פי סעיף 103 כ' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") כך, שבמועד השלמת עסקת המיזוג:

1.1 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברות המועברות יועבר לחברה, כנגד הקצאת מניות וזכויות למניות של החברה לבעלי המניות המעבירים, בשיעורים כמפורט בדיווח זה להלן¹:

א. במועד השלמת עסקת המיזוג יוקצו לבעלי המניות המעבירים, כנגד העברת מניות החברות המועברות לחברה, מניות של החברה שיהוו לאחר השלמת העסקה כ-56.52% (שלא בדילול מלא) וכ – 26% (בדילול מלא) מהון המניות של החברה.

ב. כמו כן, במועד השלמת עסקת המיזוג יוקצו למר צחי אבי, כנגד התחייבות לתיחום פעילות, אשר נוסחה יסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) הניתנים למימוש למניות של החברה אשר, בהנחת מימוש מלא, יהוו לאחר השלמת העסקה כ-8.7% (שלא בדילול מלא) ו-4% (בדילול מלא) מהון המניות של החברה.

2. עמידה באבני דרך:

2.1 במועד השלמת עסקת המיזוג, יוענקו לבעלי המניות המעבירים זכויות לקבלת מניות נוספות של החברה (להלן: "מניות אבן הדרך"), ללא תשלום תמורה נוספת מעבר להעברת כל הון מניות החברות המועברות, בהתקיים אבני דרך כדלקמן:

¹ בדיווח מיידי זה, משמעות המונח "דילול מלא" הינה הון המניות המונפק של החברה בהנחת של מימוש והמרת מלוא ניירות הערך הניתנים למימוש או המרה, שיהיו קיימים בחברה במועד ההשלמה של עסקת המיזוג (לרבות המניות וכתבי האופציה והזכויות למניות שיוקצו לבעלי המניות המעבירים, ליזמי העסקה ולמתווך העסקה בעסקת המיזוג), למעט כתבי אופציה אינטרנט זהב סדרה א' (מספר נייר ערך 1178953), אינטרנט זהב סדרה ב' (מספר נייר ערך 1178961), אינטרנט זהב סדרה ג' (מספר נייר ערך 1178979) (להלן: "כתבי האופציה הקיימים"), אשר לא ימנו על הון החברה לצורך חישוב הדילול והיקף ההקצאה במסגרת עסקת המיזוג, ובלבד שע"פ תנאי המימוש של כתבי האופציה הקיימים כפי שיהיו במועד השלמת המיזוג, הם יהיו ברי מימוש לפי שווי חברה, לאחר השלמת עסקת המיזוג, ובהנחה שהון המניות של החברה הינו לאחר עמידה באבני הדרך, השווה או עולה על 700 מיליון ש"ח. למען הסר ספק, יובהר כי ככל ותנאי כתבי האופציה הקיימים לא יעמדו בתנאי זה במועד השלמת המיזוג, יחשבו כתבי האופציה הקיימים כחלק מהון המניות של החברה בדילול מלא, לצורך חישוב כמות ניירות הערך אשר יוקצו במסגרת השלמת עסקת המיזוג, באופן כזה שסך כמות ניירות הערך אשר תוקצה במסגרת עסקת המיזוג לבעלי המניות המעבירים תגדל.

אבן דרד א': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, יינתן אישור לתוכנית תמל/2021 "פלדות".

היה ואבן דרך זו תתקיים יוקצו לבעלי המניות המעבירים, מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 58.23% מהון המניות של החברה לאחר השלמת העסקה (לפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו ולפני התקיימות יתר אבני הדרך).

אבן דרד ב': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, יינתן אישור לתוכנית תמל/2024 שתוגש בפרויקט "נאות ספיר".

היה ואבן דרך זו תתקיים יוקצו לבעלי המניות המעבירים, מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 59.27% מהון המניות המונפק של החברה לאחר השלמת העסקה (בהנחת התקיימות אבן דרך א' והקצאת המניות בגינה, לפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו ולפני הקצאת מניות בגין התקיימות יתר אבני הדרך).

אבן דרד ג': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, (1) מסמכי התב"ע שתוגש בפרויקט "אוריה החיתי" ייחתמו על ידי הרוב הדרוש (על פי הוראות הרשות המקומית) של בעלי הזכויות במקרקעין וכן (2) יתקבל אישור עקרוני של מהנדס העיר לביצוע פרויקט "אוריה החיתי".

היה ואבן דרך זו תתקיים יוקצו לבעלי המניות המעבירים, מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 61.86% מהון המניות מונפק של החברה לאחר השלמת העסקה (בהנחה שהתקיימו אבני דרך א' ו-ב' והוקצו המניות בגינן, לפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו ולפני התקיימות יתר אבני הדרך).

אבן דרד ד': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, מסמכי התב"ע שתוגש בפרויקט "כרמלי" ייחתמו על ידי הרוב הדרוש (על פי הוראות הרשות המקומית) של בעלי הזכויות במקרקעין וכן (2) יתקבל אישור עקרוני של מהנדס העיר לביצוע פרויקט "כרמלי".

היה ואבן דרך זו תתקיים יוקצו לבעלי המניות המעבירים מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 62.37% מהון המניות של החברה לאחר השלמת העסקה (בהנחה שהתקיימו אבני דרך א'-ג' והוקצו המניות בגינן, ולפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו ולפני התקיימות יתר אבני הדרך).

אבן דרד ה': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, יינתן אישור הוועדה המקומית לתוכנית התב"ע שתוגש בקשר עם פרויקט "אוריה החיתי".

היה ואבן דרך זו תתקיים, יוקצו לבעלי המניות המעבירים מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 69.69% מהון המניות של החברה לאחר השלמת העסקה (בהנחה שהתקיימו אבני דרך א'-ד' ולפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו ולפני התקיימות יתר אבני הדרך).

אבן דרך ו': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, יינתן אישור הוועדה המקומית לתוכנית התב"ע שתוגש בפרויקט "חטיבת כרמלי".

היה ואבן דרך זו תתקיים יוקצו לבעלי המניות המעבירים מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 70.90% מהון המניות של החברה לאחר השלמת העסקה (בהנחה שהתקיימו אבני דרך א'-ה' והוקצו המניות בגינן, ולפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו ולפני התקיימות יתר אבני הדרך).

אבן דרך ז': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, יינתן אישור הוועדה המחוזית לתוכנית התב"ע שתוגש בפרויקט "אוריה החית"י".

היה ואבן דרך זו תתקיים יוקצו לבעלי המניות המעבירים מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 78.07% מהון המניות של החברה לאחר השלמת העסקה (בהנחה שהתקיימו אבני דרך א'-ו' והוקצו המניות בגינן, ולפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו ולפני התקיימות יתר אבני הדרך).

אבן דרך ח': עד חלוף תקופת זמן שתסוכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט, יינתן אישור הוועדה המחוזית לתוכנית התב"ע שתוגש בפרויקט "חטיבת כרמלי".

היה ואבן דרך זו תתקיים יוקצו לבעלי המניות המעבירים, מניות של החברה, בכמות כזו שאילו הוקצו במעמד ההשלמה היו מביאות את בעלי המניות המעבירים ביחד, לשיעור אחזקה של כ- 79.17% מהון המניות של החברה לאחר השלמת העסקה (בהנחה שהתקיימו אבני דרך א'-ז' והוקצו המניות בגינן ולפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו).

להסרת כל ספק, בגין עמידה באבני הדרך (א) עד (ח) יחדיו, תקצה החברה, במצטבר, לבעלי המניות המעבירים מניות נוספות של החברה בכמות כזו שתקנה להם ביחד 79.17% מהון המניות של החברה בהנחה שהמניות היו מוקצות במעמד השלמת עסקת המיזוג. שיעור אחזקה זה של 79.17% הינו לפני מימוש האופציות שיוענקו למר אבו. מובהר ומוסכם כי שעור האחזקה של בעלי המניות המעבירים, יחד עם המניות שתנבענה ממימוש האופציות שיוקצו לצחי אבו על פי סעיף 1.1(ב) לעיל (בהנחת מימוש מלא של האופציות האמורות), הינו 80% מהון המניות של החברה בדילול מלא.

3. **הקצאות נוספות במסגרת עסקת המיזוג:**

3.1 במועד השלמת עסקת המיזוג, יוקצו לחברת אל.אי.איי פיור קפיטל בע"מ ("יזמי העסקה") מניות של החברה שיהוו מיד לאחר השלמת העסקה כ- 5.30% מהון המניות של החברה (שלא בדילול מלא) וכ- 2.44% בדילול מלא².

3.2 בנוסף, וגם במועד השלמת עסקת המיזוג, יוקצו למתווך בעסקה מניות של החברה שיהוו מיד לאחר השלמת העסקה כ- 1.09% מהון המניות של החברה (שלא בדילול מלא) וכ- 0.5% (בדילול מלא)³.

4. מזומנים בקופת החברה במועד ההשלמה:

במועד השלמת עסקת המיזוג יהיו בקופת החברה מזומנים נטו (לרבות פיקדונות וסכומי מע"מ לקבל), לאחר ניכוי התחייבויות החברה מכל סוג למועד ההשלמה, בסך שלא יפחת מ- 16.5 מיליון ₪ (להלן: "סך המזומן בקופה במועד ההשלמה").

5. השלמת גיוס הון ע"י החברה:

לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים של 7.4 מיליון שקלים נכון ליום 15 באפריל 2022 ובכוונתה לפעול להגדלת יתרות הנזילות שלה בדרך של הנפקת הון מניות חדש ו/או מימוש כתבי אופציות שהוקצו על ידיה למשקיעים במהלך חודש יולי 2021.

6. תנאים מתלים לקיום העסקה:

השלמת עסקת המיזוג כפופה לקיום מספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה. להלן פירוט עיקרי התנאים המתלים:

6.1 השלמת בדיקת נאותות הדדית, בטרם החתימה על ההסכם המפורט.
6.2 התקשרות הצדדים בהסכם מפורט עד ולא יאוחר מחלוף 45 (ארבעים וחמש) ימים ממועד החתימה על מזכר ההבנות.

6.3 קבלת הערכת שווי של החברות המועברות ממעריך שווי בלתי תלוי שזהותו מקובלת על הצדדים, ואשר תהיה (לרבות תוצאותיה) לשביעות רצונה של החברה.
6.4 השלמת גיוס הון על ידי החברה באופן שבמועד השלמת עסקת המיזוג יהיה סך המזומן בקופה במועד ההשלמה בסכום הקבוע לעיל.

6.5 במועד השלמת עסקת המיזוג ההון העצמי המאוחד של החברות המועברות יעמוד על סך השווה או עולה על 22 מיליוני ₪ (מבלי לקחת בחשבון את ההון של החברה).

6.6 כל ההתקשרויות במסגרת עסקת המיזוג, שלהשלמתן נדרש אישור על פי דין של מוסדות גולד, ובכלל זה אישור וועדת הביקורת/תגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות על פי הרוב הקבוע בחוק, ושל מוסדות החברות המועברות ובעלי המניות המעבירים (ככל שהם תאגידים), תאושרנה כדין עד למועד ההשלמה של עסקת המיזוג.

7. שונות:

² בגין הקצאת המניות, יוצאו יזמי העסקה חשבונית לחברה, והמע"מ ישולם להם על ידי החברה.
³ בגין הקצאת המניות, יוציא המתווך חשבונית לחברה, והמע"מ ישולם לו על ידי החברה. מובהר כי ההקצאה למתווך תתבצע כך שתדלל את כל בעלי המניות החברה במועד ההקצאה, לרבות את יזמי העסקה, אך למעט בעלי המניות המעבירים.

7.1 המזכר כולל הוראות no-shop, תיאום דיווחים והודעות ותחום שיפוט כמקובל בהסכמים מסוג זה.

למען הסר ספק ומחמת הזהירות, החברה מבקשת להדגיש כי בשלב זה אין וודאות כי ההסכם המפורט ייחתם או כי יתקיימו התנאים המתלים הקבועים במזכר ולכן גם לא ניתן להעריך אם ומתי תושלם העסקה (אם בכלל). החברה תוסיף ותדווח בכל מקרה שיחולו שינויים מהותיים וכנדרש על פי הדין.

בכבוד רב,

אינטרנט גולד - קווי זהב בע"מ

באמצעות : דורון תורג'מן, מנכ"ל