

אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה")

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רחוב כנפי נשרים 22	רחוב אחוזת בית 2
ירושלים 95464	תל-אביב 6525216

ג.א.נ,

הנדון: חתימה על מזכר הבנות לרכישת 100% ממניות טובולסקי נדל"ן בע"מ

החברה מודיעה כי ביום 4 ביולי, 2022, התקשרה החברה עם טובולסקי נדל"ן בע"מ (להלן: "טובולסקי נדל"ן") ומשה טובולסקי, בעל השליטה בטובולסקי נדל"ן, כנציג בעלי המניות בטובולסקי, במזכר הבנות (להלן: "מזכר ההבנות") אשר בהתאם לו, ובכפוף לתנאים המפורטים להלן, יתקשרו החברה, טובולסקי נדל"ן וכל בעלי המניות בטובולסקי נדל"ן בעסקה אשר במסגרתה תרכוש החברה¹ מכל בעלי המניות של טובולוסקי נדל"ן (להלן: "המוכרים") את מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של טובולסקי נדל"ן (להלן: "המניות הנמכרות"), כשהוא נקי וחופשי מזכויות צדדים שלישיים כלשהם, כך שלאחר ביצוע העסקה, תהיה החברה בעלת המניות היחידה של טובולוסקי נדל"ן, בדילול מלא. כמו כן, בהתאם לתנאי העסקה, בסמוך לאחר מועד רכישת המניות הנמכרות על ידי החברה, תעמיד החברה לרשות טובולסקי נדל"ן סכום של כ-34 מיליון ש"ח, אשר נדרש לה לצורך הקטנת התחייבויות, וטיפול על עצמה את כל ההתחייבויות והזכויות מכוח הסכמי המימון של טובולסקי נדל"ן ("העסקה").

ביצוע העסקה מותנה בחתימה על הסכם מפורט ומחייב בין הצדדים ("ההסכם המפורט"), אשר בכוונת הצדדים להתקשר בו בהקדם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן.

בתמורה למניות הנמכרות, יהיו זכאים המוכרים² לתמורה במניות ובמזומן, כדלקמן, אשר תחולק ביניהם בהתאם לחלקו היחסי של כל מוכר בסך המניות הנמכרות ("התמורה בגין המניות הנמכרות"): (א) החברה תקצה למוכרים מניות של החברה שיהוו, לאחר הקצאתן, 5% מההון המונפק והנפרע של החברה ("מניות ההקצאה"). הקצאת מניות ההקצאה תבוצע בסמוך ככל הניתן לאחר מועד העסקה, בכפוף להוראות כל דין, לרבות קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של מניות ההקצאה; (ב) עד ליום 31 במרץ, 2023 תעביר החברה למוכרים תמורה במזומן בסכום מצטבר של חמישה מיליון ש"ח ("התמורה במזומן"); ו- (ג) בנוסף למניות ההקצאה ולתמורה במזומן, המוכרים יהיו זכאים לתמורה נוספת במזומן, בסכום כולל של עשרה מיליון ש"ח ("התמורה המותנית"). התמורה המותנית תשולם למוכרים במועד המאוחר מבין (א) 24 חודשים ממועד העסקה, או (ב) מועד סגירת שומות מס סופיות לטובולסקי נדל"ן, כאשר מהתמורה המותנית ינוכו חבויות מס של טובולסקי נדל"ן, כפי שנקבע במזכר ההבנות.

התקשרות הצדדים בהסכם המפורט מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים, אשר העיקריים שבהם הינם: (א) השלמת מו"מ לחתימה על ההסכם המפורט לשביעות רצון הצדדים; (ב) מסירת מסמכים לחברה ביחס לטובולסקי נדל"ן, נכסיה והתחייבויותיה; (ג) לא תתרחש העמדה לפירעון מיידי או הליכים דומים ביחס

¹ לרבות באמצעות חברה בת שלה.

² למעט מר משה טובולסקי, אשר יעביר לחברה את מניותיו בטובולסקי נדל"ן מבלי שתתקבל אצלו תמורה במניות של החברה או במזומן.

לחובותיה של טובולסקי נדל"ן; (ד) קבלת אישורי האורגנים המוסמכים של החברה ושל טובולוסקי נדל"ן לביצוע העסקה; ו- (ה) קבלת אישורים הנדרשים על פי דין לביצוע העסקה.

במסגרת מזכר ההבנות התחייבה טובולסקי נדל"ן כלפי החברה לתקופת בלעדיות.

מזכר ההבנות אינו מחייב, למעט מספר סעיפים מקובלים, לרבות סעיף הבלעדיות והתחייבות הצדדים לנהל מו"מ בתום לב לקראת חתימה על ההסכם המחייב.

למיטב ידיעת החברה, טובולסקי נדל"ן הינה חברת פרטית הרשומה בישראל אשר עוסקת בייזום פרויקטים למגורים, הקמת מרכזי מסחר ותעסוקה שכונתיים וכן בהתחדשות עירונית. על פי הנתונים שמסרה טובולסקי נדל"ן לחברה, בבעלות טובולסקי נדל"ן צבר פרויקטים בשלבי תכנון ורישוי של מעל 500 יח"ד, 5 מגרשים ביעוד מסחר ומשרדים הכוללים זכויות של כ-38,000 מ"ר ושני פרויקטים של התחדשות עירונית בירושלים בהיקף של מאות יח"ד בשלבים שונים.

להלן נתונים כספיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של טובולסקי נדל"ן, אשר נערכו לפי כללי IFRS, כפי שנמסרו על ידי טובולסקי נדל"ן לחברה (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2020	
162,304	79,071	נכסים
106,461	85,520	התחייבויות
55,843	(6,449)	הון עצמי
2,899	7,139	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
9,714	(2,946)	רווח (הפסד) לתקופה

עדכון נכסים והתחייבויות לשנת 2022 :

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מטובולסקי נדל"ן, בחודש דצמבר 2021 הוכרזה טובולסקי נדל"ן כזוכה בשלושה מכרזים שפורסמו על ידי רשות מקרקעי ישראל, שניים ביעוד למגורים ואחד נוסף ביעוד למסחר ומשרדים. ההתקשרויות מושא המכרזים כאמור הושלמו לאחר יום 31.12.2021. יצוין, כי למועד הדוח, התמורה בגין קרקעות אלו שולמה במלואה. שלושת המכרזים הנ"ל מהווים תוספת לנכסים ע"ס כ-380,127 אלפי ש"ח. מנגד, החברה נטלה הלוואות למימון רכישת הקרקעות ע"ס כ-343,191 אלפי ש"ח.

השלמת התקשרות החברה בהסכם לרכישת טובולסקי נדל"ן הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על נוסחו של ההסכם המפורט ו/או בשל אי התקיימות איזה מהתנאים המתלים או בשל הפרה של הסכם הרכישה כאמור.

החברה תשוב ותדווח בקשר עם העסקה בהתאם להוראות הדין.

בברכה,

אלמוגים החזקות בע"מ

מיכל גור, מנכ"לית החברה