

**שלמה א. אנג'ל 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)

א.ג.נ.,

**הנדון: רכישת מניות של חברת אורנים מאפיה איזורית בע"מ**

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 במרץ 2023, לאחר שנתקבל לכך אישור דירקטוריון החברה, חתמה החברה על הסכם עם קיבוץ כפר החורש, אגודה שיתופית חקלאית ("המוכרת") ועם אורנים מאפיה איזורית בע"מ ("אורנים"), חברה בת של החברה, אשר נכון למועד דיווח זה הונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי החברה והמוכרת בחלקים שווים (50%-50%) ("הסכם רכישת המניות" או "ההסכם"). על פי הסכם רכישת המניות, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כהגדרת מונח זה להלן), תרכוש החברה את מניות אורנים המוחזקות על ידי המוכרת ("המניות הנרכשות"), כך שלאחר השלמת העסקה תהפוך אורנים לחברה בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה ("העסקה").

כמו כן, במועד השלמת העסקה, ייחתם בין אורנים לבין המוכרת וכפר החורש חקלאות, עסקים אחזקות וניהול, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (יחד עם המוכרת: "הקיבוץ") הסכם שכירות מתוקן ביחס לשטח בו מפעילה אורנים את מאפייט אורנים, כמפורט להלן. בנוסף, הוסכם כי בכפוף להשלמת העסקה, אורנים תמכור למוכרת את זכויותיה והתחייבויותיה במתקנים הסולאריים שהקימה על גג מאפיית אורנים, כמפורט להלן.

**א. הסכם רכישת המניות**

תנאיו העיקריים של ההסכם לרכישת המניות הם כדלקמן:

- רכישת המניות** – במועד השלמת העסקה, תרכוש החברה את המניות הנרכשות מהמוכרת במצבן כפי שהן (As-Is), בכפוף למצגים מסוימים שניתנו על ידי אורנים והמוכרת במסגרת ההסכם, כשהן נקיות וחופשיות מכל מגבלה ו/או זכות צד שלישי, וזאת כנגד תשלום של 11.35 מיליון ש"ח למוכרת. העסקה תושלם בתוך 14 ימים לאחר קבלת אישור הממונה, כהגדרתו להלן ("מועד השלמת העסקה"). בין הצדדים הוסכם כי בכפוף להשלמת העסקה, ייחשב יום 1 בינואר 2023 כמועד הרלוונטי לעניין קביעת זכויות והתחייבויות הצדדים בכל הנוגע למניות הנרכשות, וכי החל ממועד השלמת העסקה תהיה החברה רשאית לנהוג במניות הנרכשות מנהג בעלים על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- תנאי מתלה** – השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור בלתי מסויג לעסקה וללא תנאים כלשהם, מאת הממונה על התחרות מכוח הוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("אישור הממונה"), בתוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם ("התנאי המתלה"). כל צד יהיה רשאי להאריך את המועד לקבלת אישור הממונה לתקופות בנות 30 ימים, כאשר סך התקופה המוארכת לא יעלה על 60 ימים. ככל שאישור הממונה לא יתקבל בתקופות כאמור, וככל שהתקופה לקבלתו לא תוארך מעבר לאמור על ידי הצדדים להסכם רכישת המניות, העסקה לא תושלם, והיא תחשב כבטלה מעיקרה. ככל שאישור הממונה שיתקבל יכלול תנאים ו/או הסתייגויות, תהא רשאית החברה להודיע על ביטול העסקה, ולקיבוץ לא תהיה כל תביעה או טענה בקשר לכך.

3. **תקופת הביניים** – בהתאם לתנאי ההסכם, במהלך התקופה שבין מועד החתימה על הסכם רכישת המניות למועד השלמת העסקה ("תקופת הביניים"), לא יבוצעו באורנים פעולות שאינן במהלך העסקים הרגיל, כמפורט בהסכם.
4. **ויתור טענות** – ההסכם קובע הוראות בדבר ויתור הדדי של הצדדים, החל ממועד השלמת העסקה, ובכפוף לקיום התחייבויותיהם על פי הסכם רכישת המניות, על כל טענה, תביעה או זכות, שיש להם ו/או עשויה להיות להם כנגד ו/או בקשר עם אורנים ו/או נושאי משרה בה, לרבות בקשר עם החזקותיו של הקיבוץ במניות המועברות ובקשר להסכם השכירות (למעט במקרים מסוימים המפורטים בהסכם, וביניהם, חבויות כלפי חברי הקיבוץ שהם עובדי החברה, פירעון שטרי ההון, חוב בגין דמי שכירות), והכל בקשר לתקופה שקדמה למועד ההשלמה.
5. **עריכת ביטוח לנושאי המשרה באורנים מטעם המוכרת** – במסגרת ההסכם התחייבה החברה לכלול את מי שכיחגו עד למועד השלמת העסקה כדירקטורים באורנים מטעם המוכרת בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, וכי החברה תמשיך להחזיק ביטוח כאמור למשך תקופה של 7 שנים ממועד השלמת העסקה.
6. **פירעון שטרי הון** – במסגרת הסכם רכישת המניות הוסכם כי החברה תפעיל את כוח שליטתה באורנים לאחר השלמת העסקה, כך שאורנים תפרע את חובה כלפי המוכרת על פי שטרי הון בסך כולל (קרן) של 3,650,000 ש"ח, ב-36 תשלומים חודשיים שווים, אשר יישאו ריבית שנתית בשיעור של 4.5% בתוספת מע"מ על הריבית, החל ממועד השלמת העסקה. החברה הסכימה לערוב כי שטרי ההון ייפרעו במלואם במועדים כאמור, והתחייבה להזרים לאורנים את הסכום הדרוש לשם כך, ככל שאורנים לא תפרע את התשלומים במועד.
7. **אישורי הבנקים** – ההסכם קובע כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה ובתום לב על מנת לקבל, עד לא יאוחר ממועד השלמת העסקה, את אישורי הבנקים בהם מנהלת אורנים את פעילותה להתקשרות בהסכם ולהעברת המניות הנמכרות לחברה.
8. **שיפוי בגין מצגים** – ההסכם כולל התחייבות של המוכרת לשפות את החברה על הנזק הישיר אשר ייגרם לחברה כתוצאה ממצג שמסרה המוכרת מתוך ידיעה שאינו נכון ואשר יתגלה בתוך שנתיים וחצי ממועד השלמת העסקה, וזאת עד לסכום שיפוי מקסימלי שנקבע בהסכם, ורק ככל שהנזק עולה על סכום מינימלי שנקבע בהסכם רכישת המניות.
9. **אי תחרות** – הקיבוץ והדירקטורים באורנים שהינם חברי הקיבוץ התחייבו שלא להתחרות, בין בעצמם ובין באמצעות אחרים, בכל עיסוק המתחרה באורנים בתחום הלחם, למשך תקופות אשר נקבעו בהסכם רכישת המניות.
10. **שינוי מהותי לרעה** – בהתאם להוראות הסכם רכישת המניות, במקרה שבתקופת הביניים יחול שינוי מהותי לרעה, כהגדרת מונח זה בהסכם, ביחס לאורנים, תהיה החברה רשאית לבטל הסכם רכישת המניות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בתוך 14 ימים מקרות השינוי המהותי לרעה.
11. חתימת הקיבוץ על הסכם רכישת המניות כפופה לקבלת אישור האורגנים המוסמכים מטעם הקיבוץ, שהינם: ועד ההנהלה של הקיבוץ, האסיפה הכללית של חברי הקיבוץ ובהצבעה בקלפי של הקיבוץ, בתוך המועד שנקבע לכך בהסכם רכישת המניות, וזאת לצורך כניסתו לתוקף. ביום 8 במרץ 2023, התקבל אישור ועד ההנהלה של הקיבוץ.

### ב. תיקון והארכת הסכם השכירות

12. נכון למועד דוח זה, פעילות אורנים מתבצעת על גבי שטח אשר היא שוכרת מהקיבוץ, ואשר מוכר לקיבוץ על ידי רמ"י ("המושכר"). תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הנוכחי ביחס לשטח כאמור הינה עד ליום 1 ביולי, 2026. במסגרת הסכם רכישת המניות הוסכם כי, כתנאי להשלמתה של העסקה, במועד השלמת העסקה ייחתם בין אורנים לקיבוץ כתב תיקון והארכה להסכם השכירות הקיים ("הסכם השכירות המתוקן"). תקופת השכירות על פי הסכם השכירות המתוקן תסתיים בתום 150 חודשים ממועד השלמת העסקה. לאורנים ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-143 חודשים נוספים ("אופציית ההארכה"). עם זאת, הוסכם כי היה ואורנים לא תממש את אופציית ההארכה ולא יימצא שוכר חלופי שישכור את הנכס בתנאים דומים לתנאי השכירות בין הצדדים כפי שיהיו באותו מועד ולתקופה של 5 שנים לפחות, תשלם אורנים לקיבוץ פיצוי בגובה 6 חודשי שכירות. עוד הוסכם כי הקיבוץ יפעל בתום לב להארכת תקופת החכירה של המושכר מול רמ"י מעבר לשנת 2030 ויפעל בתיאום עם אורנים להרחבת מטרות החכירה עפ"י חוזה החכירה, כך שיתאפשרו במושכר שימושים נוספים בהתאם לתב"ע החלה ביחס למושכר. עוד נקבע כי דמי השכירות על פי הסכם השכירות המתוקן יעודכנו.

13. פירעון חוב דמי שכירות – בכפוף לחתימת הסכם השכירות המתוקן וכניסתו לתוקף במועד השלמת העסקה, אורנים תפרע חוב עבר לקיבוץ בגין דמי שכירות, בסכום העומד נכון למועד חתימת הסכם רכישת המניות על כ-1.706 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ב-36 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, אשר יישאו ריבית שנתית בשיעור 4.5% בתוספת מע"מ. בכפוף להשלמת העסקה, החברה הסכימה לערוך לפירעון החוב על ידי אורנים.

14. בטוחות - להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם השכירות המתוקן, תפקיד אורנים בידי הקיבוץ במועד השלמת העסקה, שטר חוב בלתי סחיר בגובה שישה חודשי שכירות, כולל מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן. בכפוף להשלמת העסקה, החברה תהיה ערבה לשטר החוב.

### ג. מכירת מתקנים סולאריים

15. אגב ההתקשרות בהסכם השכירות המתוקן כאמור, הסכימו הצדדים כי, בכפוף להשלמת העסקה, אורנים תמכור למוכרת את זכויותיה והתחייבויותיה במתקנים סולאריים לייצור חשמל, אשר הקימה על חלק מגגות מאפיית אורנים ("המתקנים הסולאריים"), לרבות מכוח הסכמים בהם התקשרה אורנים ובכללם הסכם בין אורנים לחברת החשמל. התמורה שתשלם המוכרת לאורנים תיקבע במועד חתימת ההסכם למכירת המתקנים הסולאריים במועד השלמת העסקה, ותכלול את: (א) פירעון ו/או שחרור אורנים מהלוואה שנטלה מתאגיד בנקאי בהתאם ליתרתה במועד השלמת העסקה (אשר נכון למועד דוח זה, הינה בסך של כ-1.15 מיליון ש"ח; וכן (ב) סך של כ-139 אלפי ש"ח שישולם מאת המוכרת לאורנים (בכפוף לזכויות קיזוז, ככל שיחולו). כמו כן, ההסכם למכירת המתקנים הסולאריים קובע הוראות נוספות ביחס לתפעול ותחזוקת המתקנים הסולאריים על ידי אורנים, עד למועד כניסתו לתוקף כאמור.

נכון למועד זה, אין ודאות כי הסכם רכישת המניות יאושר על ידי גורמי הקיבוץ כמפורט בסעיף 11 לעיל, וכי העסקה תושלם. החברה תשוב ותדווח בקשר עם העסקה כנדרש על פי הוראות הדין.

**בכבוד רב,**

**שלמה א. אנג'ל בע"מ**

**על-ידי: רות מירון, דירקטורית ומזכירת החברה**