

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

(“החברה”)

9 באפריל, 2023

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב	רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א	באמצעות המגנ"א

ג. א. נ,

הנדון: חתימת הסכם עקרונות לרכישת 51% בחברה העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית.

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 4 באפריל 2023, התקשרה בהסכם עקרונות עם צד שלישי (להלן: “ההסכם” ו-“היזם”, בהתאמה), על פיו החברה תרכוש מהיזם 51% מהונה המונפק והנפרע של חברה בבעלותו המלאה של היזם (“החברה הנרכשת”), תמורת סך של 5 מיליון ש”ח. החברה הנרכשת תחזיק במועד השלמת העסקה ב- 21 פרויקטים שונים של פינוי בינוי, המצויים בעיקר באזור מרכז הארץ עם פוטנציאל של מעל לכ- 2,400 יחידות יזם לשיווק. על פי ההסכם, היזם יהיה אחראי על ניהול ממשק הדיירים, קידום התביעות, שיווק ומכירות יחיד, ואילו החברה תהא אחראית על המימון וכן על תכנון ורישוי לרבות הוצאת היתרים. היזם יהיה זכאי להחזר הוצאות ודמי ייזום מהחברה הנרכשת בסך כולל של 24 מיליון ש”ח בתוספת מע”מ, בהתאם לשלבים ולוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. 15 מיליון ש”ח מהסכום כאמור ישולם על ידי החברה הנרכשת באמצעות סכומים שיועמדו לחברה הנרכשת על ידי החברה כהלוואת בעלים, אשר תישא ריבית בשיעור עלות הגיוס של החברה בתוספת 2%. ההסכם קובע מנגנון תשלום נוסף של דמי ייזום בגין פרויקטים חדשים שייזום היזם, מימון רוב ההון העצמי של היזם בעלות הריבית אשר צוינה מעלה, וכן זכות סירוב ראשונה של החברה ביחס לפרויקטים חדשים שיקודמו על ידיו. ההסכם כפוף לחתימת הסכם מחייב אשר יחתם עד ליום 31.05.23, וכן לאישור האורגנים המוסמכים של שני הצדדים, ועל כן אין וודאות כי יחתם הסכם מחייב.

חתימה על הסכם מחייב הכולל את התנאים שפורטו לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ”ח-1968, והוא משקף את הערכות החברה והנהלתה על בסיס נתונים ומידע שהתקבלו מהיזם. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת לרבות גורמים עובדתיים אחרים שאינם בשליטת החברה.

בברכה,

גפן מגורים והתחדשות בע”מ

נחתם ע”י: אלעד לב, סמנכ”ל כספים