

לוינסקי עופר בע"מ

("החברה")

23 בפברואר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מידי - התקשרות בהסכם השקעה עם קבוצת צילו בלו בע"מ

ניתנת בזה הודעה כי ביום 23 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת צילו בלו בע"מ ("המשקיעה") לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים, יוקצו למשקיעה מניות של החברה. המשקיעה היא חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). להלן עיקרי העסקה:

1. **העסקה ופרטי התמורה:** החברה תקצה למשקיעה, בהקצאה פרטית, 17,293,524 מניות רגילות של החברה. המניות יוקצו במחיר במזומן של 2.71 ש"ח לכל מניה, ובתמורה כוללת בסך של 46,865,450 ש"ח שתשולם במועדים כדלקמן¹:

(א) 20,054,000 ש"ח ישולמו בתוך 60 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים כנגד הקצאת 7,400,000 מניות רגילות ("מועד ההשלמה הראשון");

(ב) 26,811,450 ש"ח ישולמו ביום 1 ביוני 2026 כנגד הקצאת 9,893,524 מניות רגילות ("מועד ההשלמה השני").

2. **תיחום פעילות:**

החל ממועד ההשלמה הראשון וכל עוד:

(1) המשקיעה תהיה בעלת שליטה בחברה.

(2) נושא משרה במשקיעה יכהן כנושא משרה בחברה.

יחולו ההוראות הבאות:

החברה לא תעסוק בפעילות שאינה יזום, בניה ופיתוח (ופעולות נלוות לכך) של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, אלא אם כן ייקבע אחרת על-ידי דירקטוריון החברה בהחלטה פה אחד. ההגבלה לעיל לא תחול על הפרויקטים הקיימים של החברה, והפעילות בנכסים הקיימים של החברה.

המשקיעה לא תעסוק בפעילות התחדשות עירונית, למעט ביחס לפעילויות המוחרגות, כהגדרתן להלן, אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה ליזום את הפרויקט החדש. הפעילויות המוחרגות:

א. עסקאות, השקעות ופעילות, ללא הגבלה, בפרויקטים קיימים של המשקיעה;

ב. רכישת פרויקטים פעילים (דהיינו – שהחל בהם שלב הייזום והושגו חתימות של מעל 50% מהדיירים) בתחום פעילות התחדשות עירונית;

ג. עסקאות והשקעות, לרבות רכישה והחזקה בתאגידים ושותפויות (פרטיים או ציבוריים) הפועלים בתחום פעילות התחדשות עירונית;

¹ כמות המניות ומחירן כפופים להתאמות מקובלות במקרה של שינוי הון, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד בתקופה שעד להקצאת המניות.

- ד. פעילות התחדשות עירונית בעקבות מכרז (או הליך תחרותי דומה לו) אשר החברה אינה עומדת בתנאי מתנאיו ואין ביכולתה למלא אחר תנאי כאמור ;
- ה. השקעה בתאגידים המעמידים אשראי לפעילות התחדשות עירונית.
3. **תנאים מתלים** : השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים הבאים בתוך 60 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם :
- א. קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה לעסקה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 וכן למינוי שני דירקטורים מטעם המשקיעה, ולאישור הסדר תיחום הפעילות עם המשקיעה ;
- ב. קבלת אישור הבורסה להקצאת המניות ;
- ג. קבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה, ככל שנדרש ;
- ד. העדר שינוי מהותי לרעה במצבה העסקי והפיננסי של החברה עד למועד התקיימות התנאי המתלה האמור בס"ק (א) לעיל.
4. **הוראות נוספות** : ההסכם כולל הוראות מקובלות נוספות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת מצגים של החברה והתחייבות לשיפוי במקרה של הפרתם, מגבלות שונות בפעילות החברה במהלך התקופה שעד מועד ההשלמה הראשון, וכיו"ב.
5. **הלוואת ביניים עד להשלמת העסקה**
6. - לבקשת החברה, בכפוף לקבלת אישור הממונה על התחרות (ככל שיידרש על-פי דין), המשקיעה תעמיד לחברה הלוואה בסכום של 3 מיליון ש"ח, אשר בכפוף להשלמת העסקה, יקוזז מסכום התמורה שישולם במועד ההשלמה הראשון. אם יהיו דרושים לחברה כספים נוספים לצורך פעילותה במהלך התקופה שבין מועד התקיימות התנאים המתלים ועד מועד ההשלמה הראשון, תעמיד המשקיעה כספים אלו כהלוואות על חשבון סכום התמורה שישולם במועד ההשלמה הראשון. במקרה שבו לא יתקיימו התנאים המתלים עד המועד האחרון, תפרע החברה למשקיעה את ההלוואות בצירוף ריבית פריים+4%. ההלוואות יובטחו בערבות אישית של מר ברוך אופיר ארביב, בעל שליטה בחברה.

במקביל לחתימת הסכם ההשקעה נחתם ביום 23 בפברואר 2025 הסכם שליטה משותפת בין בעלי שליטה בחברה לבין המשקיעה שייכנס לתוקף במועד ההשלמה הראשון. בעלי השליטה עימם נחתם ההסכם הם : א.ל.ד יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד יחד"), מר ברוך אופיר ארביב, מר יוסף לוינסקי, וחברות פרטיות בבעלות מלאה של ה"ה ארביב ולוינסקי ("קבוצת אלד"). ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, תיאום מוקדם של הצבעה באסיפות הכלליות של החברה, ושוויון במספר הדירקטורים שיוצעו על-ידי הצדדים ; זכות סירוב ראשונה בהעברת מניות, זכות הצטרפות למכירת מניות, חובת הצטרפות למכירת מניות, אפשרות להשתתף ברכישת מניות נוספות של החברה שיבצע מי מהצדדים, וכיו"ב.

בהסכם השליטה המשותפת נקבע כי א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל"), בעלת שליטה בחברה שהיא בשליטתו של מר ברוך אופיר ארביב, תהא רשאית להצטרף להסכם השליטה המשותפת ולהוות חלק מקבוצת אלד, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד ההשלמה הראשון. אם ליבנטל לא תצטרף כצד להסכם השליטה המשותפת בתוך פרק הזמן האמור, ויתקיים אחד מאלה (א) מר ארביב או נעבר מותר שלו יחדל להיות בעל שליטה בליבנטל או (ב) שיעור החזקות של ליבנטל בחברה יהווה פחות ממחצית מהחזקות קבוצת אלד, יחולו שינויים בהסכם השליטה המשותפת אשר יקנו למשקיעה זכויות עודפות על-פני

קבוצת אלד, ובכלל זאת זכות להציע למינוי את מרבית הדירקטורים בחברה, וזכות הכרעה ביחסים בין הצדדים בהצבעה באסיפות הכלליות של החברה.

בנוסף, על פי הסכם השליטה המשותפת, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, החל מ-19.9.2025 ("מועד התחילה") שירותי הניהול יועמדו לחברה על ידי א.ל.ד יחד וגם באמצעות אדם או גוף שיקבע על-ידי המשקיעה². 2/3 מדמי הניהול השוטפים עבור השירותים שיועמדו ממועד התחילה ישולמו על ידי החברה לאלד יחד, ו-1/3 מדמי הניהול השוטפים ישולמו על ידי החברה למשקיעה. החל ממועד ההשלמה הראשון ועד למועד התחילה תשלם א.ל.ד יחד למשקיעה חלק מדמי הניהול שא.ל.ד יחד תקבל מהחברה בתקופה האמורה עבור שירותי ניהול, כדלקמן:

שליש מדמי הניהול החודשיים השוטפים שהחברה תשלם לא.ל.ד יחד בגין התקופה שממועד ההשלמה הראשון.

מחצית מדמי הניהול המשתנים בגובה 4% מרווחי פרויקטים שהחברה תשלם לא.ל.ד יחד עם סיומם של פרויקטים שחל בהם "אירוע משכלל" בתקופת תחולתם של הסכמי הניהול הקודמים של א.ל.ד יחד עם החברה (להלן: "דמי הניהול של גמר פרויקטים"), ככל שא.ל.ד יחד תקבל תשלום כאמור מהחברה לאחר מועד ההשלמה הראשון ולפני מועד התחילה.

החל ממועד התחילה, אם החברה תשלם לא.ל.ד יחד דמי ניהול של גמר פרויקטים בתקופת הסכם זה, א.ל.ד יחד תשלם למשקיעה מחצית מהם.

לפרטים על הסכם הניהול של החברה עם א.ל.ד יחד ראו ביאור 1'ג'26 בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, הכלולים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אסמכתא 030754-01-2024. כן תהיה למשקיעה זכות לרכוש מא.ל.ד יחד מניות של החברה שינבעו ממימוש אופציות (סדרה 1) ואופציות לא סחירות שבבעלותה, ככל שאלה ימומשו, במחיר זהה למחיר מימוש האופציות. החברה תפרסם דוח לזימון אסיפה כללית לצורך אישור העסקה, ודוח הצעה פרטית המתייחס לעסקה. בדוחות יובאו פרטים מלאים על העסקה, בהתאם לדרישות הדין.

מובהר, כי נכון למועד הדוח השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים (כמפורט לעיל) אשר אין וודאות בהתממשותם ולפיכך אין כל וודאות באשר להשלמת העסקה ומועד השלמתה, אם בכלל. בהתאם לאמור לעיל, האמור בדוח זה, לרבות בקשר עם השלמת העסקה ופעולות נלוות מכוחה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין כל וודאות בהתממשותו, ואשר תלוי, בין היתר, בגורמים אשר אינם תלויים בחברה.

בכבוד רב,

לוינסקי- עופר בע"מ

נחתם ע"י:

יוסף לוינסקי, מנכ"ל

יונתן אייזקס, מנהל כספים ומזכיר החברה

² הסכם הניהול הנוכחי של החברה עם א.ל.ד יחד יסתיים ב-18.9.2025