

חממה מאיר סחר (1996) בע"מ

("החברה")

תאריך: 29 בדצמבר 2025

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם מיזוג עם אולטרה פיננסים בע"מ

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 28 בדצמבר 2025 התקשרה בהסכם מיזוג, בדרך של החלפת מניות, הכפוף לתנאים מתלים, עם חברת אולטרה פיננסים בע"מ (להלן: "אולטרה", "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה).

בהתאם למידע שנמסר לחברה, אולטרה הנה חברה פרטית שהתאגדה ונרשמה בישראל הפועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי, במסגרתו היא מפעילה פלטפורמה פיננסית לעסקים המעמידה אשראי, ערבויות ומוצרים נלווים וכן שירותי מט"ח והעברות. לפרטים נוספים אודות אולטרה ופעילותה ראו סעיף 5 להלן.

להלן יובאו פרטים עיקריים אודות ההסכם ושלבי העסקה:

1. העסקה

1.1. החברה תרכוש את מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של אולטרה, בדילול מלא ("המניות הנרכשות"), וזאת כנגד הקצאת מניות של החברה לבעלי מניות אולטרה ("המניות המוקצות") והקצאת אופציות לא רשומות, של החברה למחזיקי כתבי אופציה של אולטרה חלף אופציות קיימות של אולטרה ("האופציות המוקצות") (המניות המוקצות והאופציות המוקצות יכוננו יחדיו: "ניירות הערך המוקצים"), אשר יהוו כ-55.26% מההון המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא)¹. יודגש, כי בהנחה שהצעת הרכש (כהגדרתה בסעיף 1.4 להלן) תיענה **במלואה**, שיעור ניירות הערך המוקצים במועד השלמת העסקה יעמוד על כ-76.85% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא).

1.2. הצדדים יבצעו בדיקת נאותות הדדית על פני תקופה של 45 ימים (כאשר תקופה זו ניתנת להארכה ב-15 ימים נוספים לבקשת מי מהצדדים), כאשר מניין הימים יחל להיספר לאחר שיקבל כל אחד מהצדדים מכתב לקבלת המסמכים לטובת בדיקת הנאותות כאמור ואשר ישלח בסמוך ולא יאוחר משלושה ימים לאחר מועד החתימה על ההסכם.

1.3. אולטרה תפעל להכין מתאר, דוח דירקטוריון ודוחות כספיים על פעילותה ותעבירם לחברה עד ליום 15 באפריל 2026. בכפוף לכך ועד לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת המסמכים כאמור תפרסם החברה דוח זימון אסיפה כללית, אשר על סדר יומה כל הפעולות הנדרשות לצורך אישור העסקה לרבות,

¹ 17,524,947 מניות מוקצות ואופציות מוקצות.

בין היתר, אישור ביצוע מכרז מותנה לכלל הציבור, למכירת פעילות החברה והמלאי אשר בידה במועד השלמת העסקה.

יצוין כי במסגרת דוח זימון האסיפה הכללית כאמור ובכפוף לאישור האסיפה הכללית ימונו במועד ההשלמה נושאי משרה חדשים בחברה ועד 5 דירקטורים לדירקטוריון החברה מטעם בעלי מניות אולטרה. נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברה, למעט הדח"צים, יסיימו את כהונתם במועד השלמת העסקה.

1.4. במקביל ובתכוף לאחר פרסום דוח זימון האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, תגיש החברה לבית המשפט המוסמך בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות לאישור העסקה בשילוב הסדר עם בעלי מניות החברה ונושיה לטובת מירוק החברה מחובות והתחייבויות וכן לפי סעיף 303 לחוק החברות לחלוקה שאינה עומדת במבחן הרווח במסגרתה יתבקש בית המשפט לאשר רכישה עצמית (בדרך של הצעת רכש) של מניות של החברה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח, שתבוצע בסמוך לפני השלמת העסקה ("הצעת הרכש") ואשר לאחר השלמתה ייוותר בקופת החברה סך שלא יפחת מסך מזומן נטו של 30 מיליון ש"ח.

מפרט הצעת הרכש לציבור כאמור יפורסם על ידי החברה לרכישת עד 8,907,931 ממניותיה בכפוף לאישור ביהמ"ש כאמור ובכפוף לכך כי בקופת החברה יהיה סך של 80 מיליון ש"ח.

1.5. במועד ההשלמה ישלימו הצדדים את העסקה לפי הסדר הבא: (1) ניירות הערך המוקצים יוקצו כנגד העברת המניות הנרכשות לחברה²; (2) תושלם עסקת מכירת פעילות החברה לצד שלישי בהתאם למכרז. (3) תושלם הצעת הרכש.

2. ההתקשרות בהסכם הינה בהמשך למו"מ אשר התנהל בין הצדדים ולאישור העקרוני של דירקטוריון החברה מיום 14 בדצמבר, 2025 להתקשר בו. לאור העובדה שדיווח היה עלול לסכל את ההתקשרות או להרע באופן ניכר את תנאיה, בהתאם לזכות המוקנית לדירקטוריון על פי תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, החליט דירקטוריון החברה לעכב את דיווח החברה אודות העסקה וזאת עד למועד חתימת ההסכם. עם חתימת ההסכם הוסרה המניעה לעיכוב הדיווח.

3. תנאים מתלים להשלמת העסקה

כניסתו לתוקף של ההסכם והשלמת העסקה כפופים להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה וזאת עד לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2026 ("המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים").

להלן פירוט עיקרי התנאים המתלים:

3.1. השלמת ביצוע בדיקת נאותות, לשביעות רצון הצדדים.

3.2. קבלת אישורי מוסדות החברה ואולטרה³ לעסקה ולכל הפעולות הנלוות לה.

3.3. השלמת הצעת הרכש וקבלת אישור בית המשפט לחלוקה שאינה עומדת במבחן הרווח.

² לרבות הקצאת האופציות המוקצות חלף אופציות באולטרה.

³ אולטרה התחייבה כי התקשרות אולטרה בהסכם תאושר לא יאוחר מ-21 ימים לאחר החתימה על ההסכם על ידי מוסדות אולטרה הרלוונטיים ובהתאם להוראות תקנון אולטרה, כאשר נכון למועד החתימה, אושרה ההתקשרות בהסכם בדירקטוריון אולטרה בלבד. כמו כן, אולטרה התחייבה כי לא יאוחר מ-21 ימים לאחר החתימה על ההסכם, לפחות 85% מבעלי מניות אולטרה יחתמו על ההסכם וכל מחזיקי האופציות של אולטרה יחתמו על ההסכם.

- 3.4. קבלת אישור רשות המיסים לרולינג מס אשר יעניק דחיית תשלום מס לבעלי מניות אולטרה ולמחזיקי כתבי האופציה של אולטרה לפי סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה, או סעיף אחר בפקודה שתבחר אולטרה.
- 3.5. קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") לרישום למסחר של ניירות הערך שיוקצו במסגרת העסקה.
- 3.6. עמידת החברה ואולטרה (כחברה מאוחדת של החברה אחרי מועד ההשלמה) בכל הדרישות והתנאים על פי תקנון הבורסה לצורך מסחר של מניות החברה, לאחר השלמת העסקה על פי ההסכם, ברשימה הראשית של הבורסה.
- 3.7. השלמת מכירת פעילות החברה לצד ג' בהתאם למכרז מותנה שיפורסם.
- 3.8. קבלת אישור לעסקה מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון (ככל ויידרש).
- 3.9. היעדר שינוי מהותי לרעה במצבה של החברה או של אולטרה עד למועד ההשלמה.
- אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים עד המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים, בכפוף לזכות הצדדים להסכים, במשותף, על הארכת המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים ("המועד הנדחה"), יפקע תוקפו של ההסכם במועד האחרון או במועד הנדחה (לפי העניין) מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה כלפי משנהו בקשר עם כך.

4. הוראות נוספות מתוך ההסכם

- החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמת העסקה או עד למועד פקיעת ההסכם או ביטולו מכל סיבה שהיא ("תקופת הביניים"), אלא אם כן התקבלה הסכמת הצדדים מראש ובכתב לנהוג אחרת ולמעט ביצוע פעולה כלשהי המותרת מפורשות על פי ההסכם, הצדדים התחייבו לפעול, בין היתר, בהתאם להוראות שלהלן:
- 4.1. כל אחת מבין החברה ואולטרה תנוהלנה, לפי העניין, במהלך העסקים הרגיל שלה ולטובת החברה הנוגעת לעניין, ולא תבוצענה עסקאות ו/או התקשרויות שאינן במהלך העסקים הרגיל, כך שעד כמה שהדבר מצוי בשליטת הצדדים, לפי העניין, לא יחולו שינויים, שאינם במהלך העסקים הרגיל, בהצהרות ובמצגים המפורטים בהסכם ולא יעשו כל פעולות או התחייבויות שאינן במהלך העסקים הרגיל שיש בהן כדי לפגוע באופן מהותי לרעה בעסקיהן או במצבן הכספי של החברה ו/או אולטרה⁴, או שיש בהן כדי לסכל או לחתור תחת הוראות ההסכם, לפי העניין.
- 4.2. החברה לא תקצה ניירות ערך חדשים.
- 4.3. החברה לא תאשר תנאי תגמול לנושאי משרה, לא תגייס עובדים ולא תתקשר בהלוואות/קווי אשראי חדשים.
- 4.4. כל אחת מבין אולטרה והחברה לא תבצע הליך של פשרה או הסדר, כמשמעותם בחוק החברות, או כל פעולה דומה שיש בה כדי להשפיע על הון המניות המונפק שלה, למעט כמפורט בהסכם או למעט בהסכמת הצדדים.

⁴ למעט מספר החרגות בקשר לאולטרה שפורטו בהסכם.

4.5. כל אחת מבין החברה ואולטרה לא תבצע "חלוקה" (כהגדרתו של מושג זה בחוק החברות) כלשהי, לרבות חלוקת דיבידנד, למעט כמפורט בהסכם.

4.6. הצדדים הסכימו להודיע בכתב האחד למשנהו מיד עם דבר היוודעם של אירועים המצוינים בהסכם.

5. מידע על פעילות אולטרה

5.1. כפי שנמסר לחברה מאולטרה, אולטרה הינה חברת אשראי חוץ בנקאי מובילה, המהווה מרכז עסקים חוץ בנקאי המתמחה במתן פתרונות פיננסיים מותאמים אישית לעסקים קטנים ובינוניים. החברה, שהוקמה בשלהי 2019 ע"י יונתן ברנד, ומספקת מידי שנה מימון למאות עסקים קטנים ובינוניים, בהיקף מצטבר של מאות מיליוני שקלים. כפי שנמסר לחברה מאולטרה, בתקופת פעילותה הציגה אולטרה פיננסיים צמיחה בשיעור שנתי דו-ספרתי, כאשר את שנת 2025 היא צפויה לסיים עם צמיחה של כ-50% בתיק האשראי לעומת שנת 2024.

5.2. להלן יובאו נתונים כספיים מרכזיים מתוך הדוחות הכספיים של אולטרה, כפי שנמסרו לחברה על ידי אולטרה (במיליוני ש"ח):

| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר 2023</u> | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר 2024</u> | |
|--|--|-------------------------------------|
| 106 | 113 | סך מאזן |
| (12) | (15) | הון חוזר |
| 10 | 10 | הון עצמי |
| 13.1 | 16.6 | הכנסות |
| (9.1) | (10) | עלות הכנסות |
| 4 | 6.6 | רווח גולמי |
| (1.4) | (2.4) | הוצאות בגין חובות מסופקים ואבודים |
| (3.5) | (5.1) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (0.9) | (0.9) | רווח מפעולות רגילות |
| - | 0.9 | רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה |
| (0.9) | - | רווח נקי |

דוחותיה הכספיים של אולטרה נערכו בהתאם לתקני חשבונאות ישראלים עם הסתייגויות.

יובהר כי מידע הכלול בדיווח זה, לרבות לוחות הזמנים, שלבי העסקה, פעולות החברה בקשר עם העסקה, ההיתכנות להשלמתה והשלמתה, קבלת האישורים הנדרשים, מועד ההשלמה, מבנה ההחזקות לאחר המיזוג, פעילותה של אולטרה והערכות בדבר פעילות החברה לאחר השלמת העסקה, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על הערכות,

הנחות וציפיות של הנהלת החברה במועד פרסום הדיווח, אשר עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות עיכובים בקבלת אישורים רגולטוריים, תנאים כלכליים או עסקיים, או גורמים אחרים.

בכבוד רב,

חממה מאיר סחר (1996) בע"מ

נחתם על ידי:

ברוך חמדי, סמנכ"ל כספים