



אב-גד החזקות בע"מ (החברה)

18 במרץ 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 18 במרץ 2026 התקשרה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "אב-גד איכות") עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "צד ג'") בהסכם הקצאת מניות בחברת בינו נדל"ן צלח שלום בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), לפיו כנגד תשלום תמורת המניות המוקצות חברת הפרויקט תקצינה לאב-גד איכות, מניות של חברת הפרויקט (להלן: "הסכם ההקצאה"). כמו כן, התקשרה אב-גד איכות בהסכם בעלי מניות בקשר עם החזקות הצדדים במניות חברת הפרויקט (להלן: "הסכם בעלי המניות").

יצוין כי, חברת הפרויקט מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתווה של תמ"א 38/2 מול בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6320, חלקות 153, 154, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 166 ברח' צלח 23,25,35-47 ועדש שפיק 40 בפתח תקווה (להלן: "המקרקעין").

להלן תנאיהם המהותיים של הסכם ההקצאה והסכם בעלי המניות:

(1) במועד ההתקשרות בהסכם ההקצאה, תקצינה חברת הפרויקט לאב-גד איכות, 4,167 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. אשר תהווה לאחר ההקצאה שיעור של 62.5% מההון המונפק של חברת הפרויקט (לעיל ולהלן: "המניות המוקצות") וזאת כנגד תשלום ערכן הנקוב של המניות המוקצות (לעיל ולהלן: "תמורת המניות המוקצות").

(2) בהתאם להסכם ההקצאה, הצדדים אינם רשאים להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיהם והתחייבויותיהם לפי הסכם ההקצאה ו/או בחברת הפרויקט לצד שלישי כלשהו, כולם או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, ללא קבלת הסכמת הצד השני לכך מראש וכתב, אלא בתנאים הקבועים בהסכם בעלי המניות. יצוין כי בכפוף לקבלת אישור הגורם המממן, אב-גד איכות תהיה זכאית לשעבד אך ורק את זכויותיה בעודפים מהפרויקט ואת ההלוואה לצד ג' (כהגדרתו להלן) ולא ליצור כל שעבוד נוסף.

(3) הסכם בעלי המניות קובע הוראות סטנדרטיות בדבר אופן ניהול חברת הפרויקט, הכוללות, בין היתר: (1) הוראות בקשר עם הרכב הדירקטוריון ובכלל זה, הוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי בגין החזקה בשיעור של 18% מהון המניות המונפק של חברת הפרויקט תזכה את הצד המחזיק בהן למינוי דירקטור אחד מטעמו וכן, נקבעו הוראות בקשר עם אופן קבלת החלטות בדירקטוריון אשר לפיהן, בין היתר, החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות בנושאים מהותיים המפורטים בהסכם בעלי המניות אשר תתקבלנה ברוב של 75%; (2) הוראות בקשר עם אופן זימון וניהול האסיפה הכללית בחברת הפרויקט והוראות בקשר עם קבלת החלטות באסיפה לפיהן, בין היתר, כל מניה תקנה

לבעליה קול אחד באסיפה הכללית; ו-3) הוראות בקשר עם מינוי נושאי המשרה בחברת הפרויקט ושכרם.

(4) במסגרת הסכם בעלי המניות הוסכם בין הצדדים כי, כל צד יעמיד את חלקו בהון העצמי בהתאם לשיעור החזקותיו בחברת הפרויקט. על אף האמור לעיל, אב-גד איכות התחייבה להעמיד את יתרת ההון העצמי הנדרש לחלקו של צד ג' בהתאם לדוח האפס של הפרויקט (להלן: **"יתרת ההון העצמי של צד ג'"**) כהלוואה בריבית שנתית בשיעור עלות גיוס הכספים של אב-גד איכות בתוספת שיעור של 1.5% או בהתאם לסכום ההלוואה שיעמיד צד שלישי לאב-גד איכות, לפי הנמוך מביניהם (להלן: **"הלוואה לצד ג'"**). ההלוואה לצד ג' תושב לאב-גד איכות בגמר הפרויקט מתוך חלקו של צד ג'. יצוין כי, נכון למועד פרסום דיווח זה, להערכת הצדדים ההון העצמי הנדרש לפרויקט מוערך בסך של כ-18.6 מיליון ש"ח, וכי חלק ההון העצמי שהועמד על ידי צד ג' עומד על כ-4 מיליון ש"ח.

(5) עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי, ככל שלאחר הפקת דוח אפס לפרויקט יידרשו הצדדים להגדיל את ההון העצמי לפרויקט, יעמיד כל צד את חלקו בהתאם לשיעור החזקותיו בחברת הפרויקט. על אף האמור לעיל, ככל שחברת הפרויקט תידרש להגדיל את ההון העצמי לפרויקט עד לסכום כולל של 30 מיליון ש"ח ורווחיות הפרויקט לא תפחת מ-13%, אזי אב-גד איכות תממן את חלקו של צד ג' בהגדלת ההון העצמי כאמור בסעיף זה לעיל בהתאם לבקשת צד ג' ובהתאם למנגנון הקבוע בסעיף (4) לעיל. מעל האמור לעיל, כל צד יעמיד את חלקו כאמור.

(6) לבקשת גורם מממן, יהיו הצדדים מחוייבים להעמיד בטחונות אשר תועמדה על ידי כל אחד מהצדדים, לחוד וללא ערבות הדדית ביניהם. מובהר בזאת כי, הצדדים לא יהיו אחראים ו/או ערבים זה לזה, וכי כל אחד מהם יעמיד בטוחות ו/או ערבויות להלוואות ולאשראים שיועמדו לטובת חברת הפרויקט אך ורק בהתאם לשיעור החזקותיו בחברת הפרויקט. כמו כן, כל צד יישא באחריות לחלקו בלבד בערבויות ובטוחות שהעמיד.

(7) לא העמיד צד את חלקו בהון העצמי ו/או בבטוחות כפי שנקבע על ידי דירקטוריון חברת הפרויקט, כולו או חלקו, בתוך ארבעה עשר יום מהמועד הקבוע לכך בהודעת המימון (להלן: **"הצד המפר"**), יהיה רשאי הצד האחר (להלן: **"הצד המקיים"**) לאחר הודעה מוקדמת בת 14 יום, להעמיד במקום הצד המפר את חלקו בהון העצמי הנוסף שלא הועמד על ידו (להלן: **"ההון העצמי הנוסף"**). משעשה כן הצד המקיים, יחול המנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות, לרבות סיווג הסכום כאמור כהלוואה ומתן אפשרות לדילול.

(8) כמו כן, נקבעו הוראות בקשר עם ביצוע הפרויקט ובכלל זה עם זהות היועצים של הפרויקט ועם חלוקת תחומי האחריות של הצדדים בנוגע לניהול הפרויקט וקידומו לפיהם, צד ג' יהא אחראי על ניהול הקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין, על הפקת היתרי בניה לפרויקט וכן על ניהול השיווק והמכירות אשר תזכה את צד ג' בסך של 1% ממחיר המכירה של כל דירת חברת הפרויקט ללא מע"מ, בתוספת מע"מ וזאת בנוסף לדמי ניהול המפורט בסעיף (9) להלן ואב-גד איכות תהא אחראית על מימון הפרויקט, מתן שירות לקוחות לרוכשי הדירות ועל ניהול הביצוע של הפרויקט והקמתו לרבות הקמה באמצעות חברת ביצוע מקבוצת החברה במחיר עלות הביצוע (COST), בתוספת שיעור שנת של בין 5%-10% ובתוספת מע"מ.

(9) כל אחד מהצדדים יהא זכאי לקבלת דמי ניהול בהתאם לחלקו היחסי בהחזקות חברת הפרויקט, כדלקמן: דמי ניהול בסך השווה ל-3% מעלויות הפרויקט בהתאם לדוח האפס לפרויקט על פיו יועמד הליווי הבנקאי לפרויקט (דוח שיערך לאחר קבלת היתר הבניה, קביעת השומה הסופית של היטל ההשבחה לפרויקט והשלמת המכירות המוקדמות שתידרשנה על ידי הגורם המממן לפרויקט), שיערך

על ידי שמאי הגורם המממן של הפרויקט. דמי הניהול ישולמו על בסיס חודשי, במסגרת הליווי ובהתאם לסיכום מול הגורם המממן.

(10) כל תשלום שביצע צד ג' על חשבון התקשרויות עם נותני שירותים ו/או בגין הוצאות חברת הפרויקט עד למועד חתימת הסכם בעלי המניות, יחשב כהלוואת בעלים שהעמיד צד ג' לחברת הפרויקט, אשר לגביה יערכו הצדדים התחשבות. לאחר שחברת הפרויקט תודיע כי נחתמו הסכמי רכישה ביחס ל-10% מכלל יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט או בסך כולל של 20.9 מיליון ש"ח (להלן: "עמידה בתנאי הפריסייל"), תישא אב-גד איכות בתשלום האגרות וההיטלים בהתאם לשומה שתומצא לה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, באופן שיאפשר את הוצאת היתרי הבניה לפרויקט. בנוסף, בתוך 21 ימים לאחר העמידה בתנאי הפריסייל, ובכפוף לאישור הגורם המממן כי ההון העצמי שהועמד על ידי צד ג' טרם חתימת הסכם בעלי המניות אושר כהון עצמי, תשיב אב-גד איכות לצד ג', כחלק מההון העצמי שתזרים לחברת הפרויקט, סך של 1 מיליון ש"ח או שליש מכל סכום נמוך יותר שיוכר על ידי הגורם המממן כהון עצמי שהושקע בפרויקט, וזאת כהחזר הוצאות בגין חלק מההוצאות בהן נשא צד ג' בקשר לפרויקט.

(11) חלוקת רווחים תבוצע בהתאם לסדרי העדיפויות כדלקמן: (א) ייפרעו תשלומי אגרות, היטלים ומיסים ויתר הוצאות הפרויקט; (ב) יסולקו כל חובותיה והתחייבויותיה של חברת הפרויקט לצדדים שלישיים, כדוגמת הרשויות, הגורם המממן וכיו"ב; (ג) ההון העצמי וההון העצמי הנוסף והריבית שבגינן (ככל שלא בוצע דילול); (ד) ייפרעו לצדדים ההלוואות שהועמדו (ככל שהועמדו לחברת הפרויקט ו/או למי מהצדדים); (ה) הפקדת סך שיקבע בקרן בדק למשך 24 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט בסך השווה לשיעור של 1.5% משווי העבודות, כאשר לאחר 12 חודשים הסכום יופחת לשיעור של 0.5% משווי העבודות; ו-ו) ככל שתישאר יתרה לחלוקה, קרי – עודפים, היא תחולק בין הצדדים לפי חלקיהם על פי יחס החזקותיהם (בכפוף לאישור הגורם המממן, ככל ונדרש). מתוך סכום זה, קודם תיפרע סך ההלוואה לצד ג' לאב-גד איכות מתוך חלקו של צד ג'.

(12) בכפוף לאמור בהסכם בעלי המניות, יהיו הצדדים מנועים מלהעביר את מניות חברת הפרויקט (למעט לנעבר מותר כהגדרתו בהסכם בעלי המניות), אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של הצד האחר ולקבלת אישור הגורם המממן. על אף האמור לעיל, אב-גד איכות תהא רשאית להעביר את החזקותיה במניות חברת הפרויקט בשיעור של עד 37.5%, להפניקס חברה לביטוח בע"מ או גוף מוסדי אחר, וזאת ללא צורך בהסכמת צד ג', אולם בכפוף למתן הודעה בת 7 ימי עסקים טרם העברת המניות כאמור בסעיף זה לעיל.

(13) הוסכם בין הצדדים כי תנאי להעברת מניות בחברת הפרויקט הינו שאב-גד איכות תישא בתשלום היטל ההשבחה בהתאם לשומת היטל ההשבחה, מיד לאחר חתימתם של שני הסכמי מכר בקשר לדירות חברת הפרויקט. יצוין כי, החל ממועד זה, יישאו הצדדים בכלל הוצאות הפרויקט בהתאם לשיעור החזקותיהם בחברת הפרויקט, ובכפוף לאפשרות העמדת הלוואה לצד ג', כאמור בסעיף (4) לעיל.

(14) עוד הוסכם בין הצדדים כי, לא תותר העברת "שליטה" כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, בחברות האם המחזיקות בצדדים, בכפוף שטרם העברת שליטה יסדירו הצדדים את התיקונים ו/או השינויים הנדרשים בהסכם בעלי מניות ו/או ינסחו הסכם בעלי מניות חדש חלף הסכם בעלי מניות, לרבות תיקון התקנון, וזאת כתנאי למתן הסכמת הצד האחר להעברת השליטה כאמור לעיל.

(15) יצוין כי, חברת הפרויקט הינה תאגיד ללא פעילות קודמת, והיא הוקמה אך ורק לצרכי ההתקשרות בהסכם תמ"א (כהגדרתו להלן) והקמת הפרויקט. ההתקשרות בין הצדדים תגיע לסיומה לאחר השלמת מלוא התחייבויות הצדדים על פי הסכם התמ"א, מכירת כל דירות חברת הפרויקט והשלמת

מלוא ההתחייבויות כלפי הגורם המממן את הפרויקט וכלפי רוכשי דירות חברת הפרויקט, ולאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום הזכויות בפרויקט על שם רוכשי דירות חברת הפרויקט ובעלי זכויות הקיימים בלשכת רישום המקרקעין.

להלן מידע נוסף אודות העסקה כנדרש על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

- (1) התמורה בגין רכישת הקצאת המניות המוקצות נקבעה במשא ומתן בין הצדדים.
- (2) מימון תמורת המניות המוקצות יעשה ממקורותיה העצמיים של החברה. מימון ההון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקט והעמדת ההלוואה לצד ג' יעשה ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או מגיוס הון/חוב.
- (3) כל אחד מהצדדים יישא בתשלומי המיסים החלים עליו, אם חלים, בגין הסכם ההקצאה על פי הוראות הדין.
- (4) חברת הפרויקט הינה חברות יעודית לייזום והקמת פרויקט תמ"א 38/2 במקרקעין בלבד ואינה עוסקת בפעילות נוספת כלשהי. במסגרת זה, חתמה חברת הפרויקט על הסכם התמ"א המבטא את כל התחייבויותיה וזכויותיה של חברת הפרויקט בקשר לפרויקט
- (5) עובר להתקשרות אב-גד איכות בהסכם בעלי מניות והסכם ההקצאה, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) (לעיל ולהלן: "הסכם התמ"א") עם כ-97.5% מבעלי הזכויות במקרקעין, אשר במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט למתן שירותי בנייה להריסת 10 מבני מגורים הקיימים במקרקעין הכוללים סה"כ 40 יחידות דיור והקמת 5 מבני מגורים חדשים בני 7 קומות ובהן עד 92 יחידות דיור חדשות לשיווק (ובסה"כ 132 יח"ד) על ידי חברת הפרויקט והכל כמפורט בהסכם התמ"א. לאחר ביצוע העבודות כאמור, השטח הבנוי צפוי לעמוד על כ-12,943 מ"ר שטח פלדלת (לעיל ולהלן: "הפרויקט").
- (6) להערכת החברה, ההשקעות הצפויות בפרויקט אשר יועמדו על ידי החברה עומד על כ-186,943 אלפי ש"ח.
- (7) נכון ליום חתימת ההסכם אין לחברת הפרויקט דוחות כספיים.
- (8) עבודות הפרויקט צפויות להתחיל בשנת 2026.

הערכות החברה ביחס לפרויקט, למועד תחילתו, להיקף הזכויות בו (לרבות יחידות לשיווק על ידי חברת הפרויקט), ולאומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על היקף בפרויקט והיקף ההוצאות בפרויקט ואינן בשליטת החברה בלבד. ההשקעות הצפויות מבוססות על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט והמועדים בהם יושלמו בהתאם לתכניות החברה וחברת הפרויקט במועדם והיקפם, אומדנים בקשר להחזמת כלל בעלי המקרקעין במועדם, הערכת עלויות הקמת הפרויקט. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, אי הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי העלויות בפרויקט וכן שינויים בענף הבנייה, לרבות

שינויים רגולטורים ועליה בתשומות הבנייה וכן איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹.

בכבוד רב,

אב-גד החזקות בע"מ

נחתם על ידי: ראם רצון, מנכ"ל ודירקטור

1 ראו דוח תקופתי לשנת 2024 אשר פורסם על ידי החברה ביום 20 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 018901-01-2025).