



## גפן מגורים והתחדשות בע"מ ("החברה")

26 במרץ 2026

לכבוד רשות ניירות ערך  
לכבוד הבורסה לני"ע בת"א בע"מ

ג.א.נ.,

### הנדון: התקשרות בהסכם מחייב עם לאומי פרטנרס להשקעה בחברה

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 4 בינואר 2026 בדבר התקשרות במסמך עקרונית להשקעה בחברה (אסמכתא מס: 2026-01-001302), אשר נכלל בדוח זה על דרך של הפניה, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 26 במרץ 2026 נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס") שעיקריו הם כדלקמן:

1. בכפוף להתמלאות התנאים המתלים (כמפורט בסעיף 8 להלן), במועד השלמת העסקה יוקצו ללאומי פרטנרס 62,500,000 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-15.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המניות"), וזאת במחיר למניה בסך של 0.80 ש"ח (בתמורה כוללת בסך של 50,000,000 ש"ח). בנוסף, תקצה החברה ללאומי פרטנרס 56,583,384 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, המהווים כ-10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, במחיר מימוש של 0.80 ש"ח למניה ותקופת מימוש בת 5 שנים ממועד ההקצאה.

2. הקמת חברת גפן יזמות. החברה תקים חברה בת חדשה בשם "גפן יזמות בע"מ" (או שם אחר שיאושר על ידי רשם החברות) (להלן: "גפן יזמות"), אשר תעסוק בהחתמת דיירים במתחמי פינוי בינוי והתחדשות עירונית, טיפול באישור תבע"ות וקבלת היתרים, מתן שירותים לחברה ולחברות בשליטתה, וכן תעסוק ברכישת זכויות במתחמי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית שבהם הושלם רף החתימות הנדרש על פי דין במתחם או ברכישת תאגידיים המקדמים פרויקטים כאמור (להלן: "תחום הפעילות של גפן יזמות"), ובמועד ההשלמה יוקצו ללאומי פרטנרס 20% מהון המניות המונפק והנפרע של גפן יזמות, והחברה תחזיק ביתרת המניות (קרי, 80%).

3. פעילות החברה. כל הפרויקטים הקיימים כיום בחברה (להלן: "הפרויקטים הקיימים") יוותרו בבעלותה, וכל פרויקט עתידי בתחום הפעילות של גפן יזמות (כהגדרתו לעיל) יירכש

ויבוצע על ידי גפן יזמות בלבד והחברה תהא רשאית להמשיך ולפעול בכל תחום שאינו תחום הפעילות של גפן יזמות. למעט בקשר עם הפרויקטים הקיימים, החברה תתחייב שלא להתחרות בגפן יזמות בכל הנוגע לתחום הפעילות של גפן יזמות כהגדרתו לעיל.

4. ההסכם כולל תנאים מסחריים מקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה מתן מצגים והתחייבויות, הוראות שיפוי והסכמות לגבי פעילות החברה בתקופת הביניים, החל ממועד חתימת ההסכם ועד להשלמת העסקה, אשר כוללות מגבלה על ביצוע פעולות החורגות ממהלך העסקים הרגיל, לרבות התקשרות בעסקאות חדשות עם בעלי שליטה, שינוי בהון המניות של החברה, שינוי במסמכי ההתאגדות של החברה, חלוקת דיבידנד, ודיספוזיציות כלשהן בהזקות של החברה או בנכסים מהותיים שלה.

5. הסכם הלוואה בין גפן יזמות לבין לאומי פרטנרס. במועד השלמת העסקה, תעמיד לאומי פרטנרס לגפן יזמות הלוואה בסך של 150,000,000 ש"ח, אשר תשמש למימון פעילות גפן יזמות, לרבות רכישת מתחמי פינני-בינוי והתחדשות עירונית ומימון פעילותה השוטפת (להלן: "ההלוואה"). קרן ההלוואה תועמד בשלושה תשלומים שווים (בסך של 50,000,000 ש"ח כל אחד), בתוך 3, 6 ו-9 חודשים ממועד ההשלמה (או במועד מוקדם יותר, לפי דרישת גפן יזמות). ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי (48 חודשים ממועד העמדת התשלום הראשון של קרן ההלוואה) (להלן: "מועד הפירעון הסופי"), או, לפי בחירת גפן יזמות, ב-12 תשלומים חודשיים שווים, כך שהתשלום הראשון ישולם במועד הפירעון הסופי ו-11 התשלומים הנוספים ישולמו בתום כל חודש לאחר מכן. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של בין 8% ל-9% לשנה (לא צמודה), המורכבת מחציתה מריבית שוטפת (שתשלום רבעונית) ומחציתה מריבית נצברת (שתצטרף לקרן אחת לשנה ותיפרע במועד הפירעון הסופי), בתוספת דמי ניהול בשיעור שנתי של 3% המחושבים על היתרה הבלתי מסולקת של קרן ההלוואה וישולמו רבעונית. בנוסף לאמור לעיל, לאומי פרטנרס תהא רשאית (אך לא תהא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי ולאחר קבלת בקשה מאת החברה, להעמיד לגפן יזמות שתי הלוואות נוספות, כל אחת בסך של 150,000,000 ש"ח, לאחר חלוף 12 ו-24 חודשים ממועד הסגירה (קרי, עד 300,000,000 ש"ח נוספים).

6. ההלוואה תובטח, בין היתר, בשעבודים על מניות תאגידי הפרויקט, בשעבוד צף על נכסיהם, וכן בערבות של החברה בהיקף של 80% מסכומי האשראי (אחוז המשקף את שיעור החזקתה של החברה בגפן יזמות). בנוסף, נקבע מנגנון לפירעון מוקדם בתוך 60 ימים ממועד קבלת היתר בנייה והעמדת ליווי פיננסי חיצוני לתאגידי הפרויקט.

7. הסכם בעלי מניות בגפן יזמות והתחייבות בעל השליטה כלפי לאומי פרטנרס. במועד השלמת העסקה, ייחתם בין החברה לבין לאומי פרטנרס הסכם בעלי מניות ביחס לגפן יזמות (להלן: "הסכם בעלי המניות"), אשר יכלול, בין היתר: (א) זכות מינוי דירקטורים: החברה תהא רשאית למנות 4 דירקטורים ולאומי פרטנרס תהא רשאית למנות דירקטור אחד כל עוד היא מחזיקה בלפחות 7.5% מהון גפן יזמות; (ב) זכות מצרנות; (ג) זכות הצטרפות (Tag Along); (ד) זכות גרירה (Bring Along); (ה) החלטות ברוב מיוחס: החלטות מהותיות בגפן יזמות ידרשו את הסכמת לאומי פרטנרס כל עוד היא מחזיקה בלפחות 7.5% מהון גפן יזמות; ו- (ו) מדיניות דיבידנד. בנוסף, יעניק מר צחי אבו, בעל

השליטה בחברה, כתב התחייבות ללאומי פרטנרס אשר עיקריו כוללים: הסדרים לעניין תמיכה בהצבעה למינוי דירקטור שיומלץ על ידי לאומי פרטנרס באסיפה הכללית של החברה כל עוד לאומי פרטנרס מחזיקה לפחות 7.5% בחברה, ומתן זכות הצטרפות ללאומי פרטנרס במקרה של מכירות על ידי מר אבו, כמקובל בהסכמים דומים.

8. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ולקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של ניירות הערך המוקצים. החברה תפעל לזימון אסיפה כללית לצורך אישור ההסכם. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הינו 45 ימים ממועד חתימת ההסכם, עם אפשרות להארכה בת 10 ימים נוספים.

**האמור בדוח זה, בקשר עם השלמת העסקה, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואין כל ודאות כי העסקה תושלם. השלמת העסקה כפופה, בין היתר, לקבלת כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ולהתקיימות כל התנאים המפורטים לעיל.**

בכבוד רב,

**גפן מגורים והתחדשות בע"מ**

נחתם על ידי: נתן גלבווע, מנכ"ל  
אלעד לב, סמנכ"ל כספים