



## גפן מגורים והתחדשות בע"מ ("החברה")

9 בספטמבר, 2026

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד

רשות ניירות ערך

[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.נ.

### הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת מניות וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 8 בספטמבר 2026 התקשרה החברה (באמצעות גפן יזמות בע"מ ("גפן יזמות"), חברה בשליטתה), יחד עם מר תמיר כהן ("מר כהן", יחדיו: "הרוכשים"), בהסכם לרכישת מניות בחברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("הסכם הרכישה" ו-"ויי-בוקס", בהתאמה), מאת מספר תאגידים המוחזקים על ידי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בוויי-בוקס ("מר גורסד") (יחדיו: "המוכרים"), וכן בהסכם בעלי מניות והסכם הצבעה עם מר גורסד וגורמים הקשורים אליו<sup>1</sup> ("הסכם בעלי המניות"). להלן עיקרי הוראות הסכם הרכישה והסכם בעלי המניות:

### הסכם רכישת המניות

1. בכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה, ירכשו הרוכשים מהמוכרים 93,500,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של וויי-בוקס ("מניות וויי-בוקס"), המהוות, למועד ההסכם, כ-25.40% מהונה המונפק והנפרע של וויי-בוקס ומזכויות ההצבעה בה, מתוכן תרכוש גפן יזמות 73,612,371 מניות וויי-בוקס ("מניות וויי-בוקס של החברה"), המהוות, למועד ההסכם, כ-20% מהונה המונפק והנפרע של וויי-בוקס ומזכויות ההצבעה בה והיתרה תוחזק על ידי מר כהן ("מניות מר כהן בוויי-בוקס"). נכון למועד חתימת ההסכם, מחזיק מר גורסד, במישרין ולרבות באמצעות תאגידים המצויים בשליטתו, ב-197,262,719 מניות רגילות של וויי-בוקס.

2. בתמורה לרכישת מניות וויי-בוקס של גפן יזמות תשלם החברה למוכרים סך של 59.8 מיליוני ש"ח, המשקף מחיר של 81.2 אגורות לכל מניה נמכרת, אשר ישולם במועד השלמת העסקה, בהתאם להוראות הסכם הרכישה. בנוסף, גפן יזמות תשלם למר כהן במועד השלמת העסקה דמי ייעוץ בסך של 5.9 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, ותעמיד לו הלוואה בסך של כ-10.1 מיליוני ש"ח לצורך מימון רכישת מניות מר כהן בוויי-בוקס ("ההלוואה"). ההלוואה תיפרע, בצירוף ריבית בשיעור של עלות גיוס

<sup>1</sup> הגב' שרה ויינשטיין גורסד, אשתו של מר יעקב גורסד; וכן תאגידים המוחזקים על ידו (גורסד השקעות בע"מ, תאודור קפיטל בע"מ ו-Volta Fonciere).



המימון של גפן יזמות ובתוספת 1%, בתשלום אחד בתום שלוש שנים ממועד השלמת העסקה ותובטח בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מניות מר כהן בוויי-בוקס.

3. וויי-בוקס הינה חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים אודות וויי-בוקס, לרבות פעילותה, סביבתה העסקית והענפים שבהם היא פועלת, ראו את דוחותיה הכספיים של וויי-בוקס ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 30 ביוני 2026, אשר פורסמו בימים 31 במרץ 2026 ו-31 באוגוסט 2026, בהתאמה (אסמכתא מס': 2026-01-031001 ו-2026-01-081609, בהתאמה).

4. השלמת עסקת הרכישה כפופה לקבלת אישורה של הממונה על התחרות ("התנאי המתלה"). נוסף על כך, נקבעו בהסכם הרכישה הוראות מקובלות נוספות, לרבות ביחס להפעלת כוחם של המוכרים כבעלי מניות בה בתקופה שממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמתו.

#### **הסכם בעלי המניות והסכם הצבעה**

5. בד בבד עם חתימת הסכם הרכישה, התקשרו הרוכשים, מר גורסד וכן גורמים הקשורים אליו, בהסכם בעלי המניות, אשר ייכנס לתוקפו עם השלמת עסקת הרכישה ובכפוף לה, ואשר מסדיר זכויות והתחייבויות מסוימות של הצדדים בקשר עם החזקותיהם בוויי-בוקס, ובכלל זה, בין היתר, תיאום מוקדם של הצבעה באסיפות הכלליות של החברה; שוויון במספר הדירקטורים שיוצעו על ידי הצדדים; זכות סירוב ראשונה בהעברת מניות, זכות הצטרפות למכירת מניות, אפשרות להשתתף ברכישת מניות נוספות של החברה שיבצע מי מהצדדים; ככל שמי מהצדדים יבחר שלא לממש את חלקו בהנפקת זכויות, העברת זכויותיו לצד האחר; איסור על קיומם של הסכמי הצבעה או הסדרים אחרים עם בעלי מניות אחרים של החברה; וכיו"ב.

יצוין, כי בהצבעה באסיפה הכללית על מינויו של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל וויי-בוקס, יצביעו הצדדים בהתאם להוראות החברה, והכל בכפוף להוראות הסכם בעלי המניות. בהקשר זה יצוין, כי המוכרים יפעלו לזימון אסיפה כללית של וויי-בוקס אשר על סדר יומה תיקון התקנון, כך שבכפוף להשלמת עסקת הרכישה: (א) מספר הדירקטורים בוויי-בוקס לא יעלה על 10 חברים; (ב) מינוי יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל וויי-בוקס יהא בסמכות האסיפה הכללית.

**בברכה,**

**גפן מגורים והתחדשות בע"מ**

**נחתם ע"י: נתן גלבוע, מנכ"ל**

אלעד לב, סמנכ"ל כספים