

הנדון: התקשרות בהסכם למכירת חלק מהחזקות החברה ברני צים מרכזי קניות בע"מ

ביום 22 באוקטובר 2026 התקשרו החברה וחברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה (להלן: "**חברת הבת**"; החברה וחברת הבת יכוננו להלן: "**קבוצת חגי'**") עם רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ (להלן יחד: "**קבוצת צים**") בהסכם, שלפיו תמכור חברת הבת (להלן: "**המוכרת**") לרני צים אחזקות בע"מ (להלן: "**הרוכשת**") 13,363,075 מניות רגילות של רני צים מרכזי קניות בע"מ, חברה בשליטה משותפת של קבוצת חגי' וקבוצת צים (להלן: "**צים מרכזי קניות**"), המהוות 7.5% מהון המניות המונפק והנפרע של צים מרכזי קניות ומזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא, בתמורה לסך של 75 מיליון ש"ח. התמורה משקפת לצים מרכזי קניות שווי של 1 מיליארד ש"ח (מחיר הגבוה בכ-30% ממחיר השוק) (להלן: "**המניות הנמכרות**"), "**הסכם מכירת המניות**" ו"**העסקה**", בהתאמה).

כמו כן, במועד השלמת העסקה ייכנס לתוקפו נספח תיקון להסכם בעלי המניות שנחתם בין החברה לבין קבוצת צים ביום 1 בדצמבר 2024 (להלן: "**הסכם בעלי המניות**" ו"**נספח תיקון הסכם בעלי המניות**" או "**התיקון להסכם**", בהתאמה). לפרטים נוספים בדבר עיקרי הסכם בעלי המניות, שנחתם במסגרת מערך ההסכמים לרכישת השליטה המשותפת בצים מרכזי קניות, ראו סעיף 2 לדוח המידי של החברה מיום 1 בדצמבר 2024 (להלן: "**הדוח המקורי**").¹

לאחר השלמת העסקה צפויה החברה, באמצעות חברת הבת, להחזיק בכ-39,485,552 מניות רגילות של צים מרכזי קניות, המהוות כ-22.16% מהון המניות המונפק והנפרע של צים מרכזי קניות ומזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא. גם לאחר השלמת העסקה ועל אף הירידה בהחזקות קבוצת חגי' בצים מרכזי קניות, השליטה בצים מרכזי קניות תיוותר שליטה משותפת של קבוצת חגי' וקבוצת צים. בכפוף להוראות נספח התיקון להסכם בעלי המניות וכל עוד הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקף, תישמר לכל אחד מבין קבוצת חגי' וקבוצת צים זכאות שווה להציע דירקטורים והחלטות באסיפה המקדימה יתקבלו פה אחד, הכל כפי שיפורט להלן.

השלמת העסקה תתבצע לא יאוחר מ-30 ימים ממועד חתימת הסכם מכירת המניות (להלן: "**מועד ההשלמה**"). לרוכשת ניתנה זכות חד-פעמית לדחות את מועד ההשלמה בתקופה של עד 15 ימים, בהודעה בכתב שתימסר למוכרת לפחות חמישה ימי עסקים לפני מועד ההשלמה.

יצוין כי נכון למועד חתימת הסכם מכירת המניות, מניות צים מרכזי קניות המוחזקות על ידי חברת הבת, ובכלל זאת המניות הנמכרות, משועבדות להבטחת התחייבויות החברה כלפי גורם מממן.

בהתאם, במועד ההשלמה, תשלם הרוכשת סך של 26 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישירות לגורם המממן, על חשבון פירעון חלק מהתחייבויות החברה כלפי הגורם המממן וכנגד תשלום זה תשוחררנה המניות הנמכרות מתחולת השעבוד. יתרת התמורה בסך של 49 מיליון ש"ח תשולם למוכרת, והמניות הנמכרות תועברנה לרוכשת כשהן נקיות וחופשיות.

אם העסקה לא תושלם עקב אי-תשלום התמורה, כולה או חלקה, על ידי הרוכשת, ובלבד שהמוכרת עמדה בהתחייבויותיה לפי הסכם מכירת המניות, תשלם הרוכשת למוכרת פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בשיעור של 5% מהתמורה, היינו 3.75 מיליון ש"ח.

עיקרי נספח תיקון הסכם בעלי המניות -

כאמור לעיל, גם לאחר השלמת העסקה תוסיף השליטה בצים מרכזי קניות להיות משותפת לקבוצת חגי' ולקבוצת צים, בכפוף להוראות התיקון להסכם וכל עוד הסכם בעלי המניות בתוקף. להלן יפורטו עיקרי השינויים שנקבעו בתיקון להסכם, הנוגעים בעיקר לעדכון המנגנונים החלים על מכירת החזקות הצדדים בחברה ולשינויים הנגזרים מכך בזכויות הצדדים לפי הסכם בעלי המניות.

¹ מסי' אסמכתא 620780-01-2024, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(1) תקופת ההסכם ועדכון העילות לפקיעתו - במסגרת התיקון להסכם עודכנה תקופת הסכם בעלי המניות, כך שיחול ביחס לכל צד עד למועד שבו החזקותיו בצים מרכזי קניות, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות נעבריו המותרים, ירדו ל-15% או פחות מזכויות ההצבעה בחברה, שלא בדילול מלא. בנוסף, בוטלה עילת סיום ההסכם במקרה שבו צד להסכם לא יהיה זכאי למנות דירקטור מטעמו. כמו כן, נקבע כי הסכם בעלי המניות יפקע עם השלמת מימוש אופציית הרכש על ידי קבוצת צים (כהגדרת מונח זה בסעיף (3) להלן) ותשלום מלוא התמורה בגינה, ובלבד שעד אותו מועד שוחררה קבוצת חגי' מערבויות או בטוחות שנתנה להבטחת התחייבויות צים מרכזי קניות או חברות בנות שלה, ככל שניתנו.

(2) חלוקת מניות גרעין השליטה - בעקבות השלמת העסקה, כל מניות צים מרכזי קניות שיוחזקו בידי קבוצת חגי' ייכללו במניות גרעין השליטה, ולא ייוותרו בידיה מניות חופשיות, כלומר מניות שאינן נכללות במניות גרעין השליטה ועליהן לא חלות המגבלות הקבועות בהסכם בעלי המניות. עם זאת, במסגרת התיקון להסכם בעלי המניות נקבע כי קבוצת חגי' תהיה רשאית למכור או להעביר מניות מתוך חלקה במניות גרעין השליטה עד למכסה מצטברת של 26,726,150 מניות, המהוות 15% מזכויות ההצבעה בצים מרכזי קניות במועד חתימת הסכם מכירת המניות (להלן: "**המניות הפטורות**"), כאשר מכירת המניות הפטורות או העברתן לא תהא כפופה למגבלות, למעט מגבלות החלות על זהות הנעבר במקרה של ביצוע המכירה בעסקה מחוץ לבורסה². יצוין כי לא חל שינוי במספר הכולל של מניות גרעין השליטה בעקבות התיקון להסכם.

(3) אופציית הרכש - לקבוצת צים הוקנתה אופציה לרכוש מקבוצת חגי' 13,363,075 מניות, המהוות 7.5% מזכויות ההצבעה בצים מרכזי קניות במועד חתימת התיקון להסכם (במלואן בלבד) (להלן ולעיל: "**אופציית הרכש**") ו"**מניות אופציית הרכש**" (בהתאמה). הודעת המימוש בגין אופציית הרכש תימסר עד תום 11 חודשים ממועד השלמת הסכם מכירת המניות ותפקע בחלוף מועד זה. מחיר המימוש למניה יהיה הגבוה מבין 6.538 ש"ח לבין מחיר הגבוה ב-6% מממוצע מחירי הנעילה של מניית צים מרכזי קניות ב-30 ימי המסחר שקדמו למסירת הודעת המימוש (להלן: "**מחיר האופציה**"). השלמת אופציית הרכש תתבצע בתוך 30 ימים ממסירת הודעת מימוש אופציית הרכש. אופציית הרכש היא זכות אישית של קבוצת צים כלפי קבוצת חגי' ואינה מוקנית לרוכש מניות מקבוצת צים. עד לפקיעתה, קבוצת חגי' התחייבה שלא לבצע דיספוזיציה במניות המימוש, אלא בכפוף למתן זכות הסירוב כמפורט בסעיף (4) להלן. עוד נקבע כי אופציית הרכש תוסיף לחול לאורך כל תקופת מימוש האופציה וזאת גם אם הסכם בעלי המניות יפקע במהלך תקופה זו³.

(4) מגבלות על העברת מניות - הסכם בעלי המניות הגביל והסדיר מכירת מניות גרעין השליטה לצדדים שלישיים, ובכלל זה הקנה לצדדים זכויות סירוב וזכויות הצטרפות הדדיות. במסגרת התיקון עודכנו זכויות אלה, כך שממועד השלמת העסקה, הזכויות תפסקנה להיות הדדיות. כך, נקבע כי על קבוצת חגי' בלבד תחול תקופת חסימה בת ארבעה חודשים, שתחילתה במועד חתימת התיקון להסכם ובמהלכה לא תהיה רשאית להעביר את מניות גרעין השליטה המוחזקות על ידה⁴; באשר לזכות סירוב ראשונה - כן נקבע כי, לאחר תום תקופת החסימה תעמוד לקבוצת צים (בלבד) זכות סירוב ראשונה ביחס למכירת מלוא מניות גרעין השליטה של קבוצת חגי', במחיר למניה ובתנאי התשלום שנקבעו בהודעת המכירה⁵. במהלך תקופת מימוש אופציית הרכש תהא קבוצת צים רשאית לבחור לממש את זכות הסירוב ביחס למניות אופציית הרכש (להלן: "**הכמות החלקית**") או ביחס למלוא המניות המוצעות. במקרה של מימוש זכות הסירוב ביחס לכמות החלקית התמורה תיקבע בהתאם למחיר האופציה, כאמור בסעיף (3) לעיל וקבוצת צים תהא רשאית להשלים את רכישת הכמות החלקית עד תום 12 חודשים ממועד השלמת הסכם מכירת המניות ובמקרה זה התמורה תישא ריבית בשיעור ריבית פריים ממועד מסירת הודעת המימוש החלקית ועד התשלום בפועל⁶. מסירת הודעת מימוש חלקית או אי-מסירת הודעת מימוש או הודעת מימוש חלקית עד תום תקופת הקיבול, תביא לפקיעת אופציית הרכש; באשר לזכות הצטרפות - קבוצת חגי' בלבד תהיה זכאית להצטרף למכירת מניות גרעין השליטה של קבוצת צים ולמכור את מלוא מניות

² בעסקה מחוץ לבורסה יחולו המגבלות על העברה למתחרה, לאישיות שנויה במחלוקת או לגורם מסוכסך, אלא אם התקבלה הסכמת קבוצת צים כנדרש בהסכם.

³ האמור חל במקרה של פקיעת הסכם בעלי המניות בעילות שנקבעו בהסכם ובלבד שביחס לעילות חדלות פירעון או ביחס לעילה של הפרת הוראות המגבלה על העברת מניות בניגוד להסכם ככל שהפקיעה בגין עילות אלה התקיימו ביחס לקבוצת חגי'. כלומר, ככל שההסכם יפקע בגין אחת מהעילות האמורות בגין פעולה שקשורה עם קבוצת צים, תפקע אופציית הרכש עם פקיעתו של הסכם בעלי המניות.

⁴ למעט העברה לנעבר מותר, מכירה או העברה של מניות פטורות או מכירה במסגרת מימוש זכות ההצטרפות.

⁵ במהלך תקופת מימוש אופציית הרכש תחול זכות זו רק אם קבוצת חגי' מחזיקה לפחות 17.5% מזכויות ההצבעה בצים מרכזי קניות.

⁶ עד מועד השלמת רכישת הכמות החלקית המניות יוחזקו בידי קבוצת חגי' וכלל הזכויות הצמודות למניות יוותרו בידי קבוצת חגי' עד השלמת המכירה, כפוף להתאמות ובכלל זאת, התאמה בגין דיבידנד ששולם בגין המניות האמורות, ככל שיחולק.

גרעין השליטה המוחזקות על ידה, באותו מחיר למניה ובאותם תנאי תשלום. אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות למכור או להעביר את המניות הפטורות בהתאם לאמור בס"ק (2) לעיל.

(5) בנוסף, בוטל מנגנון "אירוע צירוף כמות כפולה" שנקבע בהסכם בעלי המניות, אשר עשוי היה לשנות את מפתח הזכאות למינוי דירקטורים קשורים ואת הרוב הנדרש לקבלת החלטות באסיפה המקדימה, בהתאם לשיעור החזקת הצדדים במניות גרעין השליטה. בהתאם לתיקון להסכם, כל עוד הסכם בעלי המניות בתוקף, כל צד יהיה זכאי להציע שני דירקטורים קשורים והחלטות באסיפה המקדימה יתקבלו פה אחד.

זכויות לאחר פקיעת הסכם בעלי המניות

עוד הוסכם בהסכם מכירת המניות כי אם הסכם בעלי המניות יפקע עקב ירידת החזקות קבוצת חגי' ל-15% או פחות מזכויות ההצבעה בציס מרכזי קניות, כל עוד קבוצת חגי' מחזיקה לפחות 10% מזכויות ההצבעה, היא תהיה זכאית להמליץ על מועמד אחד מטעמה לכהונה כדירקטור ולהצטרף, באופן יחסי להחזקותיה, למכירת השליטה בציס מרכזי קניות על ידי קבוצת ציס לצד שלישי. זכויות אלה אישיות לקבוצת חגי', אינן ניתנות להעברה או להמחאה ולא יוקנו לרוכש מניות ממנה.

השלכות חשבונאיות:

החברה אינה צופה כי להשלמת העסקה יהיו השלכות מהותיות על תוצאותיה. לצד זאת, העסקה צפויה להניב לחברה תזרים פנוי של כ-49 מיליון ש"ח, לאחר תשלום החוב היחסי בגין רכישת חלק ממניות ציס מרכזי קניות ולפני מס.

בכבוד רב,

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

נחתם על ידי: מר גיא אהרון

סמנכ"ל הכספים של החברה