

קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")

22 ביוני 2025

לכבוד רשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגני"א
לכבוד הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ באמצעות מערכת המגני"א

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בעסקת מיזוג משולש הופכי לרכישת צ.מ.ח המרמן בע"מ

בהמשך לדיווחים המידיים של החברה מימים 3 בנובמבר 2024 ו-31 במרץ 2025¹ בדבר הצעה שהגישה החברה לצ.מ.ח המרמן בע"מ ("צמח המרמן") לניהול משא ומתן להתקשרות בעסקת מיזוג "משולש הופכי" לרכישת חלק ממניות צמח המרמן ("העסקה"), מתכבדת החברה לעדכן, כי ביום 19 ביוני 2025 התקשרו החברה, חברה-בת (ייעודית) בבעלות מלאה של החברה ("חברת היעד") וצמח המרמן, בהסכם מיזוג מחייב ("הסכם המיזוג"), וכן, התקשרה החברה עם בעלי השליטה בצמח המרמן² ("קבוצת המנהלים") בהסכם בעלי מניות ביחס להחזקות הצדדים בצמח המרמן ולניהולה לאחר השלמת העסקה ("הסכם בעלי המניות").

ההתקשרות בהסכם המיזוג ובהסכם בעלי המניות אושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 19 ביוני 2025. כמו-כן, הסכם המיזוג נחתם על-ידי צמח המרמן ביום 19 ביוני 2025, וזאת, למיטב ידיעת החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת (לרבות בכובעה כוועדה מיוחדת) ואישור דירקטוריון צמח המרמן. השלמת העסקה כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית של צמח המרמן, כנדרש לפי תקנון צמח המרמן³ ובהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ולתנאים מתלים נוספים, כמפורט להלן.

להלן עיקרי הסכם המיזוג –

(א) העסקה - במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), חברת היעד תתמזג עם ולתוך צמח המרמן (שהינה החברה הקולטת, כהגדרת מונח זה בחוק החברות), כאשר צמח המרמן תהפוך לחברה פרטית (שהינה חברת איגרת חוב, כמשמעה בחוק החברות) ותיוותר תאגיד מדווח, כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, והחברה תרכוש ותחזיק במניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של צמח המרמן ("מניות רגילות"), בכמות שתהווה כ-66.67% מהון מניותיה המונפק ("המניות הנרכשות"), מתוכן מניות המהוות כ-10% מהון המניות של צמח המרמן, תמכרנה על ידי קבוצת המנהלים. יתרת המניות הרגילות בשיעור של כ-33.33% מהון המניות המונפק של צמח המרמן תמשכנה להיות מוחזקות על-ידי קבוצת המנהלים ("מניות המנהלים הנותרות").

(ב) תמורת המיזוג - במועד ההשלמה, ובתמורה לרכישת המניות הנרכשות, תשלם החברה למחזיקי המניות הנרכשות, כפי שיהיו במועד הקובע ("המועד הקובע") סך של כ-41.90 ש"ח בגין כל מניה נרכשת וסך כולל של כ-559,378 אלפי ש"ח בגין כל המניות הנרכשות ("תמורת המיזוג"). תמורת המיזוג נקבעה על-פי שווי לצמח המרמן בסך של 855 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתות והתאמות בסך של כ-15.9 מיליון ש"ח, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המיזוג. כמו כן, ינוכה מתמורת המיזוג כל סכום שיחולק על-ידי צמח המרמן כדיבידנד ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד ההשלמה (כהגדרתו להלן). בכוונת החברה לממן את תמורת המיזוג ממקורותיה העצמיים.

(ג) מועד השלמת העסקה - השלמת העסקה תתבצע ביום העסקים השלישי שלאחר המועד הקובע ("מועד ההשלמה").

(ד) התנאים המתלים להשלמת העסקה - השלמת המיזוג כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים כמפורט בהסכם המיזוג, ובכלל זה: (א) אישור אסיפת בעלי המניות של צמח המרמן למיזוג ברוב מיוחד, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, בשל העניין האישי בעסקה של חברי קבוצת

¹ דיווחים מידיים מהימים 3 בנובמבר 2024 ו-31 במרץ 2025 (אסמכתא: 2024-01-613198 ו-2025-01-023164, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

² על-פי דיווחי צמח המרמן, קבוצת המנהלים מחזיקה בכ-43.3% מהון המניות המונפק והנפרע של צמח המרמן, והיא כוללת את: (א) קבוצת בן אברהם – רות בן אברהם, רן בן אברהם, שלמה שרון, ענת שרון, בעצמם ובאמצעות חברה בבעלותם ובטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ; ו- (ב) קבוצת פייגלין – חיים פייגלין, בעצמו ובאמצעות חברה בבעלותו המלאה, מתיה גרינהולץ, תמר ברעם ורוביגל עדי בע"מ (חברה פרטית, המוחזקת, על-ידי מר חיים פייגלין (50.05%) וה"ה יובל פייגלין, רועי פייגלין ועדי פייגלין).

³ למיטב ידיעת החברה, לפי תקנון צמח המרמן, החלטה לעניין אישור המיזוג כפופה לרוב של 75% לפחות מקרב קולות בעלי המניות של צמח המרמן הנוכחים באסיפה והמצביעים על ההחלטה.

המנהלים שהינם בעלי השליטה בצמח המרמן; (ב) קבלת אישורים רגולטוריים הדרושים על-פי דין למיזוג, ובכללם אישור של הממונה על התחרות ("הממונה") למיזוג וקבלת תעודת מיזוג מרשם החברות; (ג) אישור בעלי אגרות החוב של צמח המרמן; (ד) קבלת אישורי צדדים שלישיים מסוימים (כמפורט בהסכם המיזוג); (ה) נכונות מצגי הצדדים למועד ההשלמה ובכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם המיזוג; (ו) במועד ההשלמה לא תהיה מניעה משפטית לקיום העסקה ובכלל זה לא יהיה קיים צו שיפוטי בתוקף המונע את השלמת העסקה על-פי תנאיה; ו-ז) לא יחול שינוי מהותי לרעה (כהגדרתו בהסכם המיזוג) ביחס לצמח המרמן.

(ה) הצעת רכישה עדיפה - הסכם המיזוג כולל הסדר לפיו, במקרה שבו צמח המרמן תקבל הצעה מחייבת לעסקה (שלא ביוזמתה), לרכישת כלל הפחות מלוא החזקות הציבור בצמח המרמן, ולגביה יקבעו האורגנים הרלוונטיים של צמח המרמן כי היא עדיפה מבחינת טובת צמח המרמן ובעלי מניותיה מן הציבור במכלול תנאיה על פני העסקה ("הצעת רכישה עדיפה"), תהיה צמח המרמן זכאית לבטל את הסכם המיזוג (בכפוף למנגנון הקבוע בהסכם המיזוג), תוך תשלום דמי סיום לחברה, כפי שנקבעו בהסכם המיזוג.

(ו) ביטול ההסכם - הסכם המיזוג כולל הוראות לגבי התנאים לביטול הסכם המיזוג, בין היתר, במקרים הבאים: (1) על ידי צמח המרמן – אם התקבלה הצעת רכישה עדיפה וצמח המרמן החליטה על ביטול ההסכם כאמור או (2) עד ידי עזריאלי – תוך 7 ימים מיום 15 באוקטובר, 2025 במקרה בו לא התקיימו חלק מן התנאים המתלים (כקבוע בהסכם המיזוג) עד למועד כאמור או (3) על ידי כל אחד מן הצדדים אם לא התקיימו כל התנאים המתלים עד ליום 25 בדצמבר, 2025.

(ז) הסדרים מקובלים נוספים - הסכם המיזוג כולל הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הצהרות ומצגים מקובלים של הצדדים; פעולות הצדדים לאחר חתימת הסכם המיזוג, ובכלל זה זימון אסיפת בעלי המניות של צמח המרמן לאישור העסקה כעסקה שלבעלי שליטה בצמח המרמן יש בה עניין אישי, פנייה לממונה, לצדדים שלישיים שאישורם נדרש כאמור לעיל, פנייה לנאמן לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב לעסקה, וכיו"ב; מגבלות מקובלות שיחולו על צמח המרמן במהלך תקופת הביניים שממועד חתימת הסכם המיזוג ועד למועד ההשלמה או מועד ביטול ההסכם (לפי המוקדם); התחייבות צמח המרמן להמשיך ולקיים ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה והמשך תחולת כתבי שיפוי ופטור לאחר השלמת העסקה (לרבות ביטוח מסוג Run-Off); ומתן כתבי וויתור מצד החברה לחברי הוועדה המיוחדת (הקיימים וכפי שיהיו גם לאחר חתימת ההסכם) ולדירקטורים שיסיימו את כהונתם במועד ההשלמה.

עד מועד ההשלמה, בכוונת החברה לרכוש ביטוח מצגים שישפה אותה במקרה של הפרות מסוימות של מצגים שניתנו בהסכם המיזוג על ידי צמח המרמן.

להלן עיקרי הסכם בעלי המניות -

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המיזוג, וכחלק מהעסקה, התקשרה החברה עם קבוצת המנהלים בהסכם בעלי מניות המסדיר, בין היתר, את מערכת היחסים ביניהם ביחס להחזקותיהם בצמח המרמן ולניהולה לאחר השלמת העסקה, שאלו עיקריו:

(א) התחייבות קבוצת המנהלים להצביע בעד העסקה. קבוצת המנהלים התחייבה כי תצביע בעד העסקה באסיפת בעלי המניות של צמח המרמן.

(ב) הגבלות על העברת מניות של צמח המרמן. הסכם בעלי המניות קובע הגבלות מקובלות על העברת מניות של צמח המרמן על-ידי מי מן הצדדים לו, לרבות איסור מכירה (No Sale) לפרק זמן מוגבל לאחר השלמת העסקה; זכות הצעה ראשונה בהעברת מניות על-ידי מי מן הצדדים; זכות הצטרפות לחברי קבוצת המנהלים במכירת מניות (Tag Along) על ידי עזריאלי; זכות צירוף (Bring Along) במקרה של מכירת 100% מצמח המרמן; וכן זכות מצרנות (Pre-emptive) במקרה של הקצאת מניות חדשות של צמח המרמן.

(ג) הרכב דירקטוריון צמח המרמן. החברה תהיה זכאית למנות עד 6 דירקטורים מטעמה לדירקטוריון. קבוצת המנהלים תהיה זכאית למנות עד שני דירקטורים מטעמה לדירקטוריון, בכפוף לסף החזקות מינימאלי שנקבע בהסכם בעלי המניות. כנדרש על פי דין, יכהנו בדירקטוריון צמח המרמן דירקטורים חיצוניים.

(ד) ניהול צמח המרמן ותיחום פעילות. הסכם בעלי המניות קובע הסדרי העסקה לתקופה מינימלית לאחר השלמת העסקה, ביחס למנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון הנוכחיים של צמח המרמן בתנאי כהונה זהים לתנאי כהונתם הנוכחיים. כמו-כן, נקבע בהסכם המיזוג הסדר תיחום פעילות לפיו התחייבו הצדדים כי צמח המרמן תהיה המסגרת הבלעדית לעיסוקם בתחום הפעילות, בכפוף להחלטות מסוימות קבוע בהסכם בעלי המניות.

(ה) אופציית רכישה (Call) ואופציית מכירה (Put). הסכם בעלי המניות כולל הענקת אופציית Call על-ידי קבוצת המנהלים לחברה ("אופציית החברה"), על-פיה החברה תהיה זכאית לחייב את חברי קבוצת המנהלים למכור לה את מניות צמח המרמן המוחזקות על-ידם ("מניות האופציה"), והענקת אופציית Put על-ידי החברה לקבוצת המנהלים ("אופציית המנהלים"), על-פיה קבוצת המנהלים תהיה זכאית לחייב את החברה לרכוש ממנה את מניות האופציה. ככלל, התמורה בעד מניות האופציה תיקבע על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי שימונה על-ידי הצדדים, ובכפוף למנגנון מקדם התאמה, כפי שנקבע בהסכם בעלי המניות.

(ו) מימון. החברה התחייבה להעמיד לצמח המרמן את המימון שיידרש לה לצורך פעילותה, לרבות מימון פעילות ופרויקטים מסוימים של צמח המרמן, וזאת על פי התנאים שנקבעו בהסכם בעלי המניות. כמו כן, הסכם בעלי המניות קובע כי חברי קבוצת המנהלים לא יידרשו להעמיד מימון לפעילותה של צמח המרמן.

(ז) תוקף ההסכם. הסכם בעלי המניות ייכנס לתוקף במועד השלמת העסקה, ויוותר בתוקף כלפי כל אחד מהצדדים לו כל עוד הוא בעל מניות בצמח המרמן.

(ח) הסדרים מקובלים נוספים. הסכם בעלי המניות כולל הסדרים מקובלים נוספים להסכמים מסוג זה, לרבות מצגים והצהרות מקובלים של הצדדים; עניינים מסוימים הכפופים לאישורים ברוב מיוחד; אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנדים; דיווחים וזכות למידע, וכיו"ב.

לתיאור צמח המרמן, לרבות תיאור פעילותה, הסביבה העסקית בה היא פועלת ונתונים כספיים, ראו את הדוח התקופתי של צמח המרמן לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-023165) ואת הדוח הרבעוני של צמח המרמן ליום 31 במרץ 2025, כפי שפורסם ביום 29 במאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-039111), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

תכניות החברה לגבי צמח המרמן

רכישת צמח המרמן נעשית כחלק מאסטרטגיית הצמיחה של החברה, במסגרתה מעוניינת החברה להתרחב לתחום הנדל"ן למגורים למכירה בישראל.

בכוונת החברה באמצעות הנהלתה המנוסה, הידע המקצועי, פעילותה הענפה וקשריה העסקיים של צמח המרמן, להכנס לתחום פעילות זה. כמו כן, החברה שואפת לפעול בעתיד על מנת להרחיב את פעילותה הנוכחית של צמח המרמן.

המידע הכלול בדיווח זה לעניין השלמת העסקה, התקיימות התנאים המתלים, מקורות מימון תמורת המיזוג ותכניות החברה לגבי צמח המרמן מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות, כי יתממש או יוכל ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט לעיל. המידע כאמור מתבסס בעיקר על תוכניות החברה ועל הערכותיה והנחותיה שאינן ודאיות. המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובין היתר, אי-קבלת אישורים רגולטוריים ו/או הסכמות מצדדים שלישיים לעסקה או אי-התקיימות מי מן התנאים המתלים האחרים בעסקה ו/או אי השלמת העסקה מכל סיבה אחרת, ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-018529), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בכבוד רב,

קבוצת עזריאלי בע"מ

נחתם על-ידי: עו"ד נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה