



(“החברה”)

9 בינואר, 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

בהמשך לדוח מיידי של החברה מיום 21 באוגוסט, 2023¹, בדבר ניהול משא ומתן להתקשרות בהסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך (להלן – “המיזם המשותף”, “ההסכם” ו- “תחום הפעילות”, לפי העניין), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 בינואר, 2024, נחתם ההסכם להקמת המיזם המשותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע”מ (להלן – “כלל”).

להלן עיקרי ההסכם:

1. בהתאם להסכם, יפעלו הצדדים באמצעות שותפות מוגבלת שתוקם על ידם לצורך איתור הזדמנויות להקמת פרויקטים של דיור מוגן או רכישת בתי דיור מוגן קיימים, בישראל, וזאת על פי קריטריונים שיקבעו על ידי החברה². כל פרויקט יבוצע באמצעות שותפות מוגבלת, נפרדת ועצמאית אשר תוקם על ידי הצדדים (להלן ביחד – “השותפויות”). מטרת המיזם המשותף להאיץ את תוכניותיה של החברה להגדיל משמעותית את מספר יחידות הדיור שתהיה בבעלות הרשת במהלך השנים הקרובות וזאת מעבר לכ- 2,700 יח”ד מוגן קיימות ו/או אשר נמצאות בשלבי הקמה כיום ברשת מגדלי הים התיכון, וזאת כנדבך נוסף ביישום האסטרטגיה העסקית של החברה לביסוס מעמדה כרשת הדיור המוגן המובילה בישראל.
2. יודגש, כי המיזם המשותף הינו עבור זיהוי הזדמנויות עסקיות חדשות ולא יכלול נכסים פעילים של החברה או פרויקטים שכבר נרכשו על ידי החברה ונמצאים בשלבי הקמה או פרויקטים המצויים בשלבי בחינה מתקדמים.
3. הוסכם, כי היקף ההשקעה הכולל במיזם המשותף יעמוד על סך של 500 מיליון ש”ח (להלן – “סכום ההשקעה”), מתוכם כ- 300 מיליון ש”ח השקעה של כלל ו- 200 מיליון ש”ח השקעה של החברה, סכום ההשקעה יהווה את השקעת ההון העצמי הנדרש לפרויקטים חדשים אשר יוקמו במסגרת המיזם המשותף. בנוסף על סכום ההשקעה, הפרויקטים החדשים שיוקמו במסגרת המיזם המשותף ימומנו גם בחוב בשיעור של עד 85%.

¹ מס’ אסמכתא: 2023-01-096126 (המידע האמור מובא כהכללה על דרך הפניה).
² יצוין, כי החברה תהיה רשאית להציג פרויקט שאינו עומד בקריטריונים שיקבעו על ידי החברה, ובמקרה כזה, ככל וכלל לא תהיה מעוניינת בביצועו, תהיה החברה רשאית לבצע את הפרויקט בעצמה.

4. בהתאם להסכם, החברה תחזיק ב- 51% בזכויות ובהון השותפויות וכלל תחזיק ב- 49% בזכויות ובהון השותפויות. הוסכם בין הצדדים על מנגנון חלוקת רווחים מבוסס ביצועים ותשואות בפועל, אשר על פיו תוכל החברה להיות זכאית לחלוקות מהשותפות ביחס של 60% לחברה ו- 40% לכלל, לצד מנגנון התאמה להון העצמי המושקע בכפוף לתשואה מינימלית מוסכמת, כקבוע בהסכם.
5. לכל שותפות יהיה שותף כללי שיוחזק (100%) וינהל על ידי החברה בלבד³. החברה תהיה ערבה לקיום התחייבויות השותף הכללי.
6. הוסכם, כי תקופת ניצול סכום ההשקעה תהיה עד 4 שנים ממועד חתימת ההסכם.
7. ההסכם כולל, בין היתר, הסדרים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון מנגנון ביחס להשקעות עתידיות נוספות, מדיניות חלוקת רווחי השותפויות, וכן הוראות בעניין אי תחרות של הצדדים. כן כולל ההסכם מצגים והתחייבויות אשר ניתנו על ידי הצדדים, כמקובל בעסקאות מסוג זה. בנוסף הוגדרו אירועי הפרה שבקרתם יהיה רשאי הצד הנפגע, בין היתר, לסיים לאלתר את ההתחייבות להשקעה ו/או לפעול להחלפת השותף הכללי ו/או לפעול למכירת אחזקותיו לצד ג' ו/או לפעול לפירוק השותפות.
8. בנוסף, נקבעו במסגרת ההסכם מגבלות על העברת זכויות בשותפויות שיוקמו מכוחו (בכפוף להעברת זכויות לנעבר מורשה) ותנאים להעברה כאמור, כגון זכות הצעה ראשונה וכן זכות הצטרפות במקרים מסוימים כמקובל בעסקאות מסוג זה.
9. בהסכם נקבעו גם מספר נושאים שקבלת החלטה בהן תהיה רק בהסכמה פה אחד, כגון הנפקת זכויות על ידי השותפות, שינוי מבנה, הסדר עם נושי השותפות, סטייה ממדיניות ההשקעות, שינוי בתחום הפעילות, מכירת עיקר נכסי השותפות והתקשרות עם צד קשור לחברה. יצוין כי במסגרת ההסכם הוסכם, כי החברה תעניק לשותפויות שיוקמו מכוחו שירותים שונים בקשר עם תחום הפעילות, באמצעות נושאי משרה ועובדים של החברה, בתמורה להחזר הוצאות שישולם לחברה כאשר להחזר ההוצאות נקבע רף עליון מוסכם.
10. נכון למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את חלקה במיזם המשותף ממקורותיה העצמיים.

יודגש, כי אין וודאות ביחס לאמור בדיווח זה בקשר עם הצלחת המיזם המשותף, הקמת הפרויקטים מכוחו, תוכניותיה של החברה לעתיד וכי האמור לעיל בדוח זה בדבר היקף ההשקעה הצפוי במיזם המשותף כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה ו/או אינם ידועים לחברה ובכלל זה שינוי באיזה מהגורמים המפורטים לעיל, הפרויקטים שיוקמו מכוח המיזם המשותף וכן גורמי הסיכון הנוספים אשר החברה חשופה להם. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה להלן מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה בקשר למיזם המשותף והפרויקטים שיעשו תחת המיזם המשותף, נכון למועד דוח זה. יודגש, כי התרחשות או התממשות האירוע בפועל עלולה להיות שונה באופן מהותי מהערכת החברה.

בברכה,

מגדלי הים התיכון בע"מ

באמצעות:

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

³ יצוין, כי כלל תהיה זכאית למנות משקיף לדירקטוריון השותף הכללי.