רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

("החברה")

30 ביוני 2026

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א	באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>דוח מיידי בדבר מיזוג חברת בת בשליטתה המלאה של החברה - ש.ב.ח. שער לירושלים בע"מ - עם ולתוך החברה</u>**

החברה וחברת ש.ב.ח. שער לירושלים בע"מ, ח.פ. 513748160 (להלן: "**שבח**" או "**חברת היעד**") מתכבדות להגיש בזאת דיווח מיידי בהתאם להוראות פרק ג'1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "**התקנות**"), בדבר מיזוג, במסגרתו תמוזג חברת היעד עם ולתוך החברה (להלן: "**המיזוג**" או "**עסקת המיזוג**"), כמפורט להלן:

1. **<u>שמות הצדדים להסכם המיזוג:</u>**

1.1. **רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ –** החברה הקולטת כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

1.2. **ש.ב.ח. שער לירושלים בע"מ –** חברת היעד כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

2. **<u>עיקרי הסכם המיזוג:</u>**

2.1. על פי הסכם המיזוג (להלן: "**הסכם המיזוג**"), חברת היעד, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, תתמזג בדרך של מיזוג סטטוטורי עם ולתוך החברה, כך שכל נכסיה והתחייבויותיה ייקלטו בחברה, וחברת היעד תחוסל ותחדל מלהתקיים, וכל זאת בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני בחוק החברות ובהתאם להוראות תקנות החברות (מיזוג), תש"ס-2000, בתוקף החל מיום 30 ביוני 2026.

החברה וחברת היעד יקראו להלן גם "**החברות המתמזגות**".

2.2. בכפוף לקבלת תעודה מרשם החברות, המעידה על ביצוע המיזוג בין החברות המתמזגות (להלן: "**מועד השלמת המיזוג**") ולאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים (כהגדרתם בסעיף 7.2 להלן), יחול האמור להלן:

2.2.1. כל הפעילות העסקית, הנכסים, ההתחייבויות, הרישיונות, ההיתרים וההסכמים של חברת היעד, לרבות חיובים עתידיים, מותנים, ידועים ובלתי ידועים, מכל מין וסוג שהוא, יועברו ויוקנו לחברה, וזאת במצבם של הנכסים והחיובים במועד העברתם "As-Is Where-Is".

מובהר כי הנכסים וההתחייבויות המועברים כוללים את כל הנכסים, הרכוש הקבוע, הסכמים, זכויות, חובות והתחייבויות, מכל מין וסוג שהוא, מוחשיים ושאינם מוחשיים (לרבות קניין רוחני, סימני מסחר ומוניטין מכל סוג שהוא), התחייבויות בקשר עם עובדים, הידועים ביום חתימת הסכם המיזוג ואלו שאינם ידועים, אלו שהתגבשו ואלו שטרם

התגבשו. יראו את החברה כאילו הייתה חברת היעד, בכל ההליכים המשפטיים, לרבות בהליכי הוצאה לפועל.

2.2.2. נכסי חברת היעד המשועבדים לצד ג' יועברו לידי החברה, כשהם כפופים לשעבוד החל עליהם, לרבות רישום שעבוד בפנקס השעבודים של החברה על ידי רשם החברות. נכסי חברת היעד הרשומים במרשמים לפי דין, יועברו לחברה, כאשר הצדדים יגרמו לשינוי הרישום על שמה של החברה.

2.2.3. לאחר השלמת המיזוג תחוסל חברת היעד ללא פירוק ושמה יימחק מספרי רשם החברות כאמור בסעיף 323 לחוק החברות.

3. **<u>השלכות המס של המיזוג על החברה הקולטת:</u>**

המיזוג צפוי להתבצע בפטור ממס, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 103ב לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**"), לרבות קבלת פטור ממס שבח מקרקעין במועד המיזוג והקלה במס רכישה בגין העברת מלוא זכויות שבח במקרקעין ובפרויקט במסגרת המיזוג.

4. **<u>הכמות ושיעור ההחזקות של בעלי עניין בחברה הקולטת, בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה:</u>**

4.1. <u>לפני המיזוג</u>: החזקות בעלי עניין של החברה בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה (לרבות בדילול מלא), הינן כמפורט בדו"ח בדבר החזקות בעלי עניין בחברה, מיום 20 באפריל 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-036852), אשר המידע בו מובא כאן בדרך של הפניה.

4.2. <u>לאחר המיזוג</u>: למיטב ידיעת החברה, לא צפויים לחול שינויים בהחזקות בעלי עניין בהון המונפק ובזכויות ההצבעה בחברה בעקבות המיזוג (לרבות בדילול מלא).

5. **<u>תמורת המיזוג:</u>**

המיזוג יבוצע ללא תמורה כלשהי במסגרת המיזוג מאת החברה ו/או צד שלישי כלשהו, בין במישרין ובין בעקיפין, וזאת מאחר שבמועד השלמת המיזוג מחזיקה החברה במלוא הון המניות של חברת היעד.

6. **<u>עמדת הדירקטוריון בשאלה אם קיים חשש סביר, שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את התחייבויותיה לנושיה, לאחר המיזוג:</u>**

הדירקטוריון של כל אחת מהחברות המתמזגות אישר את המיזוג, תוך שהוא קבע, בשים לב למצבן הכספי של החברות המתמזגות וביחס לפירעון של החברה כחברה הקולטת, לאחר השלמת המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה לנושיה.

7. **<u>אישורים נדרשים למיזוג או תנאים שנקבעו לביצועו:</u>**

7.1. בהתאם להוראות סעיף 320 לחוק החברות, נדרש אישור דירקטוריון החברות המתמזגות למיזוג ולא נדרש אישור האספה הכללית, בהתקיים כלל התנאים המנויים בסעיף 320 לחוק החברות. אישור דירקטוריון החברות המתמזגות למיזוג התקבל ביום 30 ביוני 2026.

7.2. המיזוג על פי הסכם המיזוג מותנה בקיומם במצטבר של כל התנאים המתלים המפורטים להלן (להלן: "**התנאים המתלים**"):

7.2.1. קבלת אישור (רולינג) מרשות המסים - טרם התקבל.

7.2.2. קבלת אישור בנק מזרחי טפחות בע"מ למיזוג, בין היתר בהתאם להוראות הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין החברות המתמזגות - התקבל.

7.2.3. ככל שנדרש, קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") להעברת מלוא זכויותיה של שבח במקרקעין ובפרויקט על שם החברה אגב המיזוג, בהתאם להוראות הסכם החכירה שנחתם בין רמ"י לחברות המתמזגות - טרם התקבל.

7.2.4. ככל שנדרש, ביטול, מחיקה או שחרור מלא של כל השעבודים, המשכונות, העיקולים או זכויות צד ג' הרשומים על נכסיה של שבח, מניותיה, או זכויותיה במקרקעין ובפרויקט - טרם התקבל.

7.2.5. אין מניעה חוקית לרשום את העברת הבעלות בזכויות שבח במקרקעין ובפרויקט לבעלותה המלאה של החברה.

7.2.6. קבלת כל אישור בקשר למיזוג אשר נדרש (ככל שנדרש) על פי כל דין, לרבות בהתאם להיתרים, רישיונות או אישורים שניתנו לאיזו מבין החברות על ידי רשויות מוסמכות, ממשלתיות, מקומיות או אחרות, בקשר עם עסקיהן או נכסיהן (כאשר מובהר כי לצרכי הסכם המיזוג, החברה תהיה רשאית לוותר על התקיימות תנאי זה, במלואו או חלקו) - טרם התקבל.

7.2.7. לא ניתן ועומד בתוקפו צו של בית משפט מוסמך המונע את השלמת המיזוג.

החברות המתמזגות רשאיות להסכים ביניהן לוותר על קיומו של כל תנאי מתלה ולבצע את המיזוג אף אם לא התקיים, כולו או חלקו, ככל שהשלמת המיזוג ללא קיום התנאי המתלה האמור אינה מהווה הפרה של הדין.

8. **<u>הגבלות חדשות קיימות או צפויות שיחולו, על החברה הקולטת בעקבות המיזוג:</u>**

לא צפויות לחול על החברה הגבלות חדשות, קיימות או צפויות בעקבות המיזוג.

9. **<u>היעדר עניין אישי במיזוג:</u>**

למיטב ידיעת החברה, לבעל השליטה, לדירקטורים ולבעלי עניין בחברה אין עניין אישי במיזוג.

10. **<u>אישור המיזוג על פי סעיף 320(ג) או (ד) לחוק החברות:</u>**

המיזוג אינו טעון אישור על פי סעיף 320 (ג) או (ד) לחוק החברות.

11. **<u>תיאור של חברת היעד (ש.ב.ח. שער לירושלים בע"מ):</u>**

חברת היעד פועלת בישראל בתחום הנדל"ן ומחזיקה ב-33.6% בפרויקט ויז'ן (שער דרום) ("**הפרויקט**"). לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.4 לפרק א' שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025, כפי שדווח על ידי החברה ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027585), אשר המידע בו מובא כאן בדרך של הפניה.

12. **<u>המיזוג אינו מהותי:</u>**

לדעת החברות המתמזגות, המיזוג הינו מיזוג שאינו מהותי, הן כמותית והן איכותית, וזאת על פי רף המהותיות שנקבע בנוהל דיווחים מיידיים בתוכנית האכיפה הפנימית של החברה בדיני ניירות ערך. החברה אינה רואה במיזוג כמהותי, מאחר שלא מתקיימים בו אף אחד מהתנאים האמורים בתקנה 37ג(א) לתקנות.

13. **<u>הנימוקים העיקריים של הדירקטוריון לאישור המיזוג:</u>**

ביצוע המיזוג נועד לתכלית עסקית וכלכלית, אשר, בין היתר, נועדה לאפשר:

א. איחוד וריכוז של מלוא הזכויות במקרקעין ובפרויקט תחת החברה, באופן שיפשט וייעל את ניהול הפרויקט, קבלת ההחלטות והוצאתו לפועל;

ב. ייעול מבנה המימון וההתקשרויות של המקרקעין והפרויקט;

ג. חיסכון בעלויות אדמיניסטרטיביות, משפטיות, חשבונאיות ותפעוליות הכרוכות באחזקה ובניהול של שבח כישות משפטית נפרדת.

בכבוד רב,

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

<u>נחתם על ידי</u>:

מרדכי (מוטי) חזן, מנכ"ל החברה