רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

("החברה")

26 באוגוסט 2026

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

ג.א.נ.,

הנדון: **חתימה על הסכם מפורט לרכישת חברה קבלנית**

בהמשך לדוח המיידי של החברה מיום 17 ביוני 2026[1] בדבר חתימת החברה על מזכר הבנות בלתי מחייב עם ראשית בניה וניהול פרויקטים בע"מ, ח.פ. 515731651 ("**החברה הקבלנית**" ו-"**מזכר ההבנות**", בהתאמה), חברה קבלנית פרטית העוסקת בתחום ביצוע עבודות בנייה בסיווג ג'5[2], מתכבדת החברה להודיע כי ביום 25 באוגוסט 2026 נחתם הסכם מפורט ומחייב בנדון ("**ההסכם**").

עיקרי ההסכם

1. על פי ההסכם, במועד השלמת העסקה תקצה החברה הקבלנית לחברה 400 מניות רגילות שלה, אשר תהוונה 80% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הקבלנית, בפועל ועל בסיס דילול מלא, וזאת כנגד תשלום ערכן הנקוב של המניות המוקצות בלבד, המהווה את התמורה היחידה, המלאה והסופית בגין ההקצאה.

2. במועד ההשלמה תעמיד החברה לחברה הקבלנית הלוואת בעלים בסך של 13 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.5%. ההלוואה תשמש לפירעון חובותיה והתחייבויותיה של החברה הקבלנית כלפי הגורמים המפורטים בהסכם (ובכללם תאגידים בנקאיים, גורמים ממנים, רשויות המס והמוסד לביטוח לאומי, וכן הפרשות לעובדים), עד לגובה סכום ההלוואה, כך שבסמוך לאחר מועד ההשלמה לא תיוותר לחברה הקבלנית יתרת חוב כלפי גורמים אלה. בצד זאת יבוטלו ויוסרו שעבודים, בטוחות וערבויות שהעמיד בעל המניות הנוכחי בחברה הקבלנית כלפי חלק מגורמים אלו.[3]

3. במסגרת ההסכם, נקבעו עקרונות לעניין שירותי ביצוע, הקמה וניהול ביצוע שתעמיד החברה הקבלנית לפרויקטים של החברה ושל חברות מקבוצת רמי לוי.

4. ביחס לפרויקטים אשר החברה הקבלנית מבצעת נכון למועד זה עבור צדדי ג' ("**הפרויקטים הקיימים**"), נקבע כי שר מלוא הרווחים, ההפסדים, הגירעונות, התקבולים, הזכויות, התביעות וההתחייבויות הנובעים מהם ייוחסו לבעל המניות הנוכחי של החברה הקבלנית, ויחולו עליו ועל חשבונו בלבד. כן נקבעו הוראות לעניין חלוקת הסכומים

---

[1] מספר אסמכתה: 2026-01-057160. הדוח נכלל בדוח מיידי זה על דרך ההפניה.

[2] למיטב ידיעת החברה הדוחות הכספיים האחרונים של החברה הקבלנית לא נערכו לפי כללי IFRS אלא לפי התקינה הישראלית. לפי הדוח השנתי האחרון של החברה הקבלנית, היקף הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות והרווחים (הפסדים) של החברה הקבלנית בשנת 2025 עמד, בהתאמה, על 17.6, 27.4, 53.5 ו-(12.2)- מיליוני ₪; ובשנת 2024 על 29.9, 27.5, 41.1 ו-(3.2)- מיליוני ₪. החברה אינה מייחסת חשיבות לנתונים אלה, והם אינם רלבנטיים לראייתה לניתוח העסקה

[3] ככל שעד למועד ההשלמה תשולמנה לחברה הקבלנית מקדמות על חשבון ביצוע עבודות קבלניות עבור החברה, יופחת מסכום ההלוואה סך של עד 1.2 מיליון ש"ח. יתרת הלוואות הבעלים שהעמיד בעל המניות הנוכחי לחברה הקבלנית, וכלל וקיימת כזו, תיחשב כנפרעת במלואה במועד ההשלמה, והלוואת הבעלים של החברה לא תשמש לפירעונן.

הדרושים להשלמת הפרויקטים הקיימים (בחלוקה להוצאות ישירות ולהוצאות מטה), וכן מנגנון לעניין חריגה מתקציבים אלה.

5. ההסכם כולל הוראות שיפוי של החברה הקבלנית ובעל המניות הנוכחי כלפי החברה, ביחד ולחוד, בין היתר בגין אי-נכונות מצגים, חבות מס שעילתה קודם למועד ההשלמה ותביעות של עובדים שהעסקתם תסתיים עובר להשלמה.

6. השלמת ההסכם כפופה לתנאים מתלים מקובלים להסכמים מסוג זה, ובכללם: קבלת אישור הממונה על התחרות; קבלת אישור רשם הקבלנים, מבלי שייפגע סיווגה של החברה הקבלנית; קבלת מכתב כוונות מתאגיד בנקאי לפירעון הלוואות ולהסרת השעבודים והבטוחות שנרשמו לטובתו; קבלת אישורי צדדים שלישיים נוספים המפורטים בהסכם; והגעת הצדדים להסכמה על נוסח תקנון חדש לחברה הקבלנית. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים עד ליום 1 בדצמבר 2026, או במועד מאוחר יותר שיוסכם על ידי הצדדים בכתב, יהיה כל צד רשאי להודיע על ביטול ההסכם.

7. העסקה לפי ההסכם תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה.

8. לצד ההתקשרות בהסכם סוכמו בין הצדדים וצורפו להסכם, גם הנספחים הבאים, אשר ייחתמו במועד השלמת ההסכם: (-) <u>הסכם העסקה של בעל המניות הנוכחי בחברה הקבלנית</u> – המסדיר את המשך כהונתו של בעל המניות הנוכחי כמנכ"ל החברה הקבלנית לתקופה קצובה של 84 חודשים (7 שנים); (-) <u>הסכם בעלי מניות</u> – המסדיר את היחסים בין החברה לבין בעל המניות הנוכחי כבעלי מניות בחברה הקבלנית ואת אופן ניהולה, וכן אופציה של החברה לרכישת מניותיו של בעל המניות הנוכחי בהתקיים אירועי מימוש שנקבעו, לרבות בחלוף 7 שנים ממועד החתימה על ההסכם האמור (ובמקרה בו בתום 7 השנים הנ"ל ימשיך בעל המניות הנוכחי לכהן כמנכ"ל החברה הקבלנית, כי אז יחול המועד למימוש האופציה בתום תקופת כהונתו של בפועל כמנכ"ל החברה הקבלנית); (-) <u>הסכם ביצוע גנרי</u> – אשר יצורף, יחד עם נספח תנאים מיוחדים ייעודי, לכל פרויקט שיבוצע על ידי החברה הקבלנית עבור החברה, ואשר מסדיר את מכלול תנאי ביצוע העבודות.

ההשקעה בחברה הקבלנית אינה צפויה להיות מהותית מבחינה כמותית מנקודת מבטה של החברה. עם זאת, החברה רואה בהתקשרות זו מהלך אסטרטגי התומך בפעילותה היזמית של החברה בתחום הנדל"ן, ומאפשר השאת ערך וסינרגיה לפעילות החברה ושליטה טובה יותר על תהליכי הביצוע.

אין ודאות כי התנאים המתלים יתקיימו וכי העסקה לפי ההסכם תושלם. הערכות החברה בעניין זה, כמו גם ציפיות החברה העתידיות בקשר עם פעילות החברה הקבלנית, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מהמצופה, והן בבחינת "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

בכבוד רב,

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

<u>נחתם על ידי:</u>

מרדכי (מוטי) חזן, מנכ"ל החברה