



גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

("החברה")

1 בפברואר 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.maya.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי - מכירת ההחזקות בחברת אתא הכלניות

החברה מתכבדת לדווח כדלקמן:

1. החברה מחזיקה בבעלות מלאה (100%) בחברת אתא הכלניות בע"מ ("אתא הכלניות"), אשר בבעלותה מקרקעין בקרית אתא (כ- 3,000 מ"ר) המיועדת לבנייה למגורים ("המקרקעין")¹.
2. ביום 1 בפברואר 2024 התקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להתקשר עם חברה בשליטתו של בעל השליטה בחברה, מר יואל יפרח ("הרוכשת"), בעסקה למכירת מלוא החזקותיה של החברה באתא הכלניות ("המניות הנמכרות"), בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח ("התמורה" ו-"העסקה"). תמורת העסקה משקפת שווי מקרקעין בסך של כ-17 מיליון ש"ח. הצדדים פועלים לחתימה על הסכם מכירת המניות בהתאם לתנאים שאושרו כאמור.
3. נכון למועד זה קיימת משכנתא על המקרקעין לטובת גורם מממן. במסגרת העסקה, הצדדים יפעלו לקבלת הסכמת הגורם המממן להעברת המניות הנמכרות. ככל שלא תתקבל הסכמתו, הרוכשת תפעל להעמדת מימון חדש חלף המשכנתא הקיימת לטובת הגורם המממן.
4. התמורה תשולם בתוך 120 ימים ממועד החתימה על ההסכם בשלושה תשלומים (שאינם שווים).
5. המניות הנמכרות ירכשו על-ידי הרוכשת במצבן כפי שהן (AS-IS), למעט מצגים מקובלים שינתנו על-ידי החברה ביחס להחזקה במניות הנמכרות. עם תשלום מלוא התמורה, תועברנה המניות הנמכרות לרוכשת כשהן נקיות וחופשיות. כל אחד מהצדדים ישא בחבויות המס שיחולו עליו, אם יחולו, במסגרת העסקה בהתאם לדין.

6. אישור העסקה

לאור עניינו האישי של בעל השליטה בחברה בעסקה (בהיותו צד לה), העסקה הובאה לאישור על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שלבעל השליטה קיים בה עניין אישי. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההתקשרות בעסקה: (א) הקרקע בקרית אתא הינה בהיקף קטן (מיועדת לבניית כ-33-37 יח"ד) ולפיכך אינה בליבת הפעילות של החברה ואינה תואמת את אסטרטגיית החברה, לפיה החברה מתמקדת ברכישת קרקעות לייזום למגורים המיועדות לבניה

¹ לפרטים אודות אתא הכלניות והמקרקעין שבעלותה ראו סעיף 12 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 29 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-030922).

בהיקפים של בין 100-400 יח"ד; (ב) החברה פועלת מזה תקופה ארוכה למכירת המקרקעין וקיבלה הצעות שונות לרכישת הקרקע בתמורה נמוכה ובתנאים פחותים מהתמורה ומתנאי העסקה; (ג) מכירת הקרקע תניב לחברה תזרים מזומנים נקי בסך של כ- 4.8 מיליון ש"ח, רווח נקי בסך של כ-1 מיליון ש"ח וכן קיטון בסך המאזן בסך של כ- 15.6 מיליון ש"ח, אשר יגרום לשיפור ביחסים הפיננסיים של החברה; (ד) העסקה תואמת את הסדר תיחום הפעילות עם בעל השליטה².

7. למועד הדוח החברה טרם התקשרה בהסכם מחייב לביצוע העסקה, ועל כן למועד זה אין ודאות כי העסקה תצא אל הפועל. החברה תשוב ותעדכן בהתפתחויות בהתאם לדין.

בכבוד רב,

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

נחתם על-ידי: גלעד יפרח, דירקטור ומנכ"ל החברה

² לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות, ראו תקנה 22 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 29 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-030922).