

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
SHAPIR ENGINEERING AND INDUSTRY LTD

מספר ברשם: 514892801

שודר במגנא: 03/04/2025
אסמכתא: 2025-01-024484

ת053 (פומבי)

לכבוד: הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד: רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970

תוצאות הנפקה יש לדווח בת20 ולא בטופס זה.

דיווח על דירוג אגרות חוב או דירוג תאגיד יש להגיש באמצעות טופס ת125

דיווח על: דיווח שהגשתו עוכבה

מהות האירוע: רכישת זכויות השותף בפרויקט נדל"ן למגורים בעיר בית
שמש

1. בהמשך לסעיפים 12.6 (ה"ש 7) ו-12.6.1 לדוח השנתי של החברה, אשר פורסם ביום 19 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-018388), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 2 באפריל 2025, התקשרה שפיר מגורים ובניין בע"מ ("שפיר מגורים") חברה בבעלות מלאה של החברה, עם א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ וחבר נתיב חברה לבניין והשקעות (1987) בע"מ ("נתיב") בהסכם לרכישת זכויותיה של נתיב במיזם משותף של החברה ושל נתיב לפיתוח והקמת פרויקט לדיור בבית שמש במסגרת חברת שפיר - נתיב בע"מ ("ההסכם", "הסכם המכר", "העסקה", "הפרוייקט" ו-"חברת הפרוייקט" בהתאמה) כמפורט בדו"ח זה להלן:

1. נכון למועד דוח זה וטרם השלמת העסקה, החברה מחזיקה במחצית ממניותיה של חברת הפרוייקט כאשר נתיב מחזיקה ביתר המניות של חברת הפרוייקט.
2. במסגרת העסקה, במועד השלמת העסקה שפיר מגורים תרכוש את כל מניותיה של נתיב (על זכויותיה) בחברת הפרוייקט בתמורה לערכן הנקוב (בסכום זניח), כך שעם השלמת העסקה תהפוך שפיר מגורים לבעלת המניות היחידה בחברת הפרוייקט.
3. עוד הסכימו הצדדים כי מיד לאחר חתימת ההסכם יפעלו הצדדים לעיכוב כלל ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים נכון למועד החתימה, לתיקון תקנון חברת הפרוייקט כך שעד למועד ההשלמה, הדירקטוריון ימנה חמישה דירקטורים, שניים אשר ימונו על ידי שפיר מגורים, שניים אשר ימונו על ידי נתיב ודירקטור נוסף שימונה בהסכמה של הצדדים במועד חתימת ההסכם המכר.
4. כמו-כן, במסגרת העסקה הוסכם:
 - א. יומחה החוב של נתיב בגין הלוואה מגורם מממן בסך של כ-17.5 מיליון ₪ (קרן ובתוספת ריבית שנצברה עד למועד חתימת ההסכם המכר) אל חברת הפרוייקט כך שיוסר החיוב של נתיב לתשלום החוב האמור וחברת הפרוייקט תהפוך לחייבת בגינו. ההמחאה האמורה תיחשב כפירעון חלק של הלוואות הבעלים שנתיב נתנה לחברת הפרוייקט.
 - ב. שפיר מגורים וחברת הפרוייקט יפעלו לשחרר את נתיב וגורמים הקשורים אליה מערבויות ושעבודים מסוימים הקשורים בפרוייקט. כן הוסכם כי כל הון עצמי נוסף שיידרש לחברת הפרוייקט יועמד על ידי שפיר מגורים בלבד.
 - ג. יפקע חוזה המכר למכר הזכויות במגרש 159 (הידוע כמגרש 101) הכלול בפרוייקט מחברת הפרוייקט לנתיב עקב אי קיום תנאי מתלה ועקב כך תתבטל ההתחייבות של חברת הפרוייקט להעביר לנתיב את הזכויות במגרש האמור. כפועל יוצא תגדל כמות יחידות הדיור בפרוייקט מ-1,057 ל-1,257 יחידות דיור (מתוכן 121 יחידות מיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים) וכמו כן יתווספו שטחי מסחר ומבנה מוסד ציבורי (גן ילדים).
 - ד. במסגרת ההסכם המכר הסכימו הצדדים על ויתור תביעות הדדי בנוגע לכלל התביעות שהתלויות ועומדות בין הצדדים אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת ההסכם.
 - ה. נתיב תהיה זכאית לתשלומים נוספים מחברת הפרוייקט (לרבות באמצעות פירעון הלוואות הבעלים אשר נותרו עומדות בחברת הפרוייקט), בסך כולל של עד 75 מיליון ₪ כתלות בסך רווחים כולל בפרוייקט בהתאם למנגנון חלוקת רווחים כפי שנקבע בהסכם כמפורט להלן - במועד סיום הפרוייקט עם ביצוע גמר התחשבות בהתאם לתנאי ההסכם, תהא נתיב זכאית לסכום השווה ל-12% בגין רווחי חברת הפרוייקט (כפי הגדרתם וחישובם בהסכם המכר) העולים מעל 100 מיליון ₪ ובלבד שהרווחים כאמור ישולמו לנתיב אך ורק ממקורותיה של חברת הפרוייקט בכפוף לכך שלחברה יהיו מקורות תזרימיים עצמאיים (ללא צורך במימון חיצוני נוסף) וכן רק לאחר שחברת הפרוייקט פרעה סכום מסוים של הלוואות בעלים לשפיר מגורים.
 - ו. עוד הוסכם כי, למעט האמור בסעיף 4.4 לעיל, כלל ההסכמות המפורטות בסעיף 4 זה ייוותרו בתוקפם גם ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים ו/או העסקה תבטל מכל סיבה שהיא.
5. בהקשר לפירעון הלוואות הבעלים הנותרות של נתיב, הוסכם כי נתיב תמחל על כל חוב נותר במסגרת הלוואות הבעלים ככל שלא יפרע עקב כך שלא יתקיימו התנאים לתשלום בהתאם לאמור בהסכם המכר.
6. השלמת העסקה והעברת המניות של נתיב לשפיר מגורים כפופים להתקיימות תנאים מתלים ואחרים עד למועד ההשלמה, לרבות אישור משרד השיכון והבינוי ורשות מקרקעי ישראל, ככל שנדרש. יובהר כי שפיר רשאית, לפי שיקול דעתה להשלים את העסקה אף ללא קבלת מלוא האישורים לעיל, אך הוסכם שכל ויטל חיוב על נתיב כתוצאה מכך ששפיר מגורים וויתרה על אחד האישורים והשלמה את העסקה, תהיה שפיר מגורים אחראית לשפות את נתיב בגין חיוב כאמור.
7. ככל שלא התקיימו התנאים המתלים וההסכם לא הושלם עד מועד הפקיעה, ההסכם יבוטל. מועד הפקיעה נקבע בהסכמה בין הצדדים ליום 1 באוקטובר 2025 כאשר שפיר מגורים ונתיב רשאים (ביחד ולחוד) לדחות את מועד הפקיעה בעד 12 חודשים נוספים ושפיר מגורים רשאית לדחות את מועד הפקיעה בתקופות נוספות של עד 120 חודשים בסה"כ.
8. בהסכם נקבעה תניית בוררות לפיה סעיף הבוררות שנקבע בהסכם העקרונות בין שפיר מגורים לבין נתיב יחול גם על הסכם הרכישה והבורר (כהגדרת מונח זה בהסכם העקרונות) יהיה מוסמך לדון וליתן גם סעדים זמניים.
9. עם השלמת העסקה חברת הפרוייקט תוצג בספרי החברה על בסיס מאוחד. למועד הדיווח החברה בוחנת את השפעת האמור על דוחותיה הכספיים.

2. התאריך והשעה בהם נודע לתאגיד לראשונה על האירוע או העניין:

02/04/2025 בשעה 19:00

דיווח שעובד בהתאם לתקנה 36(ב):

3. אם הדיווח עוכב - הסיבה שבגינה עוכבה הגשתו:

4. בתאריך _____ בשעה _____ הוסרה המניעה לדווח.

5. החברה היא חברת מעטפת כהגדרתה בתקנון הבורסה.

פרטי החותמים המורשים לחתום בשם התאגיד:

שם החותם	תפקיד
1 אמיר שקד, ע"ד	יועץ משפטי

הסבר: לפי תקנה 5 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים (התש"ל – 1970), דוח המוגש לפי תקנות אלו ייחתם בידי המורשים לחתום בשם התאגיד. עמדת סגל בנושא ניתן למצוא באתר הרשות: [לחץ כאן](#).

מספרי אסמכתאות של מסמכים קודמים בנושא (אין האזכור מהווה הכללה על דרך הפניה):

תאריך עדכון מבנה הטופס: 06/08/2024

ניירות ערך של התאגיד רשומים למסחר בבורסה בתל-אביב

שם מקוצר: שפיר הנדסה

כתובת: ברקת 12, פתח תקווה 49170 טלפון: 03-9169500, פקס: 03-9169600

דואר אלקטרוני: amirs@shapir.co.il אתר החברה: www.shapir.co.il

שמות קודמים של ישות מדווחת: שפיר אחזקות ברקת בע"מ

שם מדווח אלקטרוני: שקד אמיר תפקידו: יועץ משפטי ומזכיר החברה שם חברה מעסיקה: שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ

כתובת: ברקת 12, פתח תקווה 4951780 טלפון: 03-9169555, פקס: 03-9169600 דואר אלקטרוני: amirs@shapir.co.il