

מילניום פוד-טק – שותפות מוגבלת

15 ביולי, 2026

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	רשות ניירות ערך
רח' אחוזת בית 2	רח' כנפי נשרים 22
תל-אביב 6525216	ירושלים 95464
<u>באמצעות מגנ"א</u>	<u>באמצעות מגנ"א</u>

ג.א.נ.,

הנדון: סבוריט בע"מ - עדכון

השותפות מתכבדת לעדכן, כי חברת הפורטפוליו סבוריט בע"מ ("סבוריט"), בה השותפות מחזיקה בכ- 12.5% מהון המניות, בדילול מלא, דיווחה, כי ביום 14 ביולי 2026 היא התקשרה בהסכם השקעה ("ההסכם") עם קבוצת משקיעים בראשות אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ("אמ. אנד. אמ"), חברה פרטית בבעלות ה"ה איתי מולדבסקי ודוד מימון (יחד ולחוד "קבוצת המשקיעים"¹), במסגרתו המשקיעים ישקיעו בסבוריט סך כולל של 7 מיליון ש"ח בדרך של הקצאה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) של מניות רגילות ואופציות לא סחירות, כאשר לאחר הקצאת המניות (וטרם מימוש האופציות) תחזיק קבוצת המשקיעים בכ- 64% מהון המניות של החברה, וחלקם יהפכו לבעלי השליטה בסבוריט.

סבוריט דיווחה, כי בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לכך על-פי הדין, בכוונתה לפתח פעילות בתחום הנדל"ן המסחרי באירופה או פעילות נדל"ן מניב אחרת, שתאושר על-ידי האורגנים הנדרשים של סבוריט, וזאת לצד הותרת פעילותה הקיימת בתחום הפוד-טק ("הפעילות הקיימת"), והכל כמפורט להלן ("העסקה").

סבוריט דיווחה, כי השלמת העסקה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של סבוריט, ברוב הנדרש על פי דין, וכן לתנאים מתלים נוספים, כמפורט להלן.

סבוריט דיווחה כי עיקרי העסקה הינם, בין היתר, כדלקמן:

א. העסקה - במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תשקיע קבוצת המשקיעים בסבוריט סך כולל של 7 מיליון ש"ח ("סכום ההשקעה"), ובתמורה תקצה להם סבוריט 4,364,149 מניות רגילות, אשר תהווה מיד לאחר הקצאתן, כ- 64% מהון המניות המונפק והנפרע של סבוריט ומזכויות ההצבעה בה ("המניות המוקצות").² מסבוריט דווח, כי נכון למועד דיווח מיידי זה, המחיר למניה בעסקה, הנגזר מחלוקת סכום ההשקעה בכמות המניות המוקצות הינו כ- 1.6 ש"ח ("המחיר למניה").³

ב. האופציות המוקצות - בנוסף, ובמועד ההשלמה, תקצה סבוריט למשקיעים, פרו ראטה בהתאם להיקף השקעתם אופציות לא סחירות, שאינן רשומות למסחר כדלקמן:

¹ סבוריט דיווחה כי המשקיעים הינם: אמ.אנד.אמ, וה"ה איתי מולדבסקי, דוד מימון, אורית מימון, אלון וקסמן, עמית שינדלר, מתן יוסף רבין ומשה רבין.

² סוכם, כי ככל שעד מועד ההשלמה (כהגדרתו להלן) יגדל ההון המונפק של סבוריט, לרבות ממימוש של אופציות קיימות למניות של סבוריט, תותאם כמות המניות המוקצות, כך שתהווה במועד ההשלמה 64% מהון המניות של סבוריט לאחר הקצאתן.

³ ככל שכמות המניות המוקצות תגדל, כאמור בה"ש 2 לעיל, המחיר למניה יקטן בהתאם.

(1) **אופציות א'** - 1,136,497 אופציות ("**אופציות א'**"),⁴ שכל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של סבוריט, למשך 12 חודשים ממועד הקצאתן, במחיר מימוש של 20% מעל המחיר למניה⁵ לכל אופציה, ואשר תהווה (בהנחת מימוש המלא וביחד עם המניות המוקצות) כ-69.1% מהון המניות המונפק והנפרע של סבוריט. אופציות א' תהיינה ניתנות למימוש בכפוף לכך שסבוריט תחל לפעול בתחום הנדל"ן המסחרי באירופה ותשלים רכישה של נכס נדל"ן מסחרי אחד לפחות באירופה, בשווי של 1 מיליון אירו לפחות, אשר יושכר על-ידה לצד שלישי כנגד דמי שכירות.

(2) **אופציות ב'** - 883,942 אופציות ("**אופציות ב'**"),⁶ שכל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של סבוריט, למשך 18 חודשים ממועד הקצאתן, במחיר מימוש של 35% מעל המחיר למניה⁷ לכל אופציה, ואשר תהווה (בהנחת מימוש המלא וביחד עם המניות המוקצות ובהנחת מימוש המלא של אופציות א') כ-72.2% מהון המניות המונפק והנפרע של סבוריט. אופציות ב' תהיינה ניתנות למימוש בכפוף לכך שסבוריט תחל לפעול בתחום הנדל"ן המסחרי באירופה ותשלים רכישה של שני נכסי נדל"ן מסחריים לפחות באירופה, בשווי מצטבר של 2 מיליון אירו לפחות, אשר יושכרו על-ידה לצדדים שלישיים כנגד דמי שכירות.

(3) **אופציות ג'** - 201,035 אופציות בכמות זהה לכמות האופציות שתהיינה קיימות בהון סבוריט במועד ההשלמה ("**אופציות ג'**"),⁸ אשר תהיינה ניתנות למימוש אך ורק בכפוף למימוש בפועל של אופציה קיימת של סבוריט שמומשה, ביחס של 1:1, באותם תנאים ובאותו מחיר מימוש, ובתוך 10 ימי עסקים ממועד מימוש האופציות הקיימות.

ג. שינוי מבנה השליטה בסבוריט - נכון למועד דוח זה, אין בסבוריט בעל שליטה. כפי שנמסר לסבוריט, בעלי השליטה בסבוריט עם השלמת העסקה יהיו אמ. אנד. אמ וה"ה איתי מולדבסקי, דוד מימון, אורית מימון ומתן יוסף רבין.⁹ ככל שהעסקה תושלם, יחזיקו בעלי השליטה יחדיו במצטבר, מיד לאחר השלמת העסקה, בכ-47.2% מהון המניות המונפק והנפרע של סבוריט ומזכויות ההצבעה בה. העסקה מהווה, הקצאה פרטית מהותית, אשר תובא לאישור האסיפה הכללית גם לפי סעיף 328(ב1) לחוק החברות וכן עסקה אשר תוצאתה הקניית שליטה בחברה ציבורית, ועל כן השלמתה כפופה, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות של סבוריט ברוב הנדרש על פי דין.

ד. ייעוד התמורה והפרדת הפעילות הקיימת - סך של 2.6 מיליון ש"ח מתוך סכום ההשקעה ("**הסכום המיועד לפעילות הקיימת**"), וכן יתרת המזומנים, ככל שתיוותר בקופת סבוריט במועד ההשלמה, בניכוי כל החובות וההתחייבויות של סבוריט, אשר עילתן עד מועד ההשלמה, יועברו לחשבון בנק ייעודי ונפרד, אשר ישמש את פעילותה הקיימת של סבוריט בלבד וינהל בהתאם לתוכנית העסקית שעקרונותיה נקבעו במסגרת הסכם ההשקעה. פעילותה הקיימת של סבוריט תנוהל בנפרד מיתר פעילות סבוריט, בין באמצעות חברה-בת ייעודית ובין בכל דרך אחרת שתאפשר הפרדה כלכלית וניהולית.

ה. הפעילות החדשה של סבוריט - בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, בכוונת בעלי השליטה לפתח פעילות בתחום הנדל"ן המסחרי באירופה, כאשר סכום ההשקעה

⁴ ככל שעד מועד ההשלמה (כהגדרתו להלן) יגדל ההון המונפק של סבוריט, לרבות ממנו של אופציות קיימות למניות של סבוריט, תותאם כמות אופציות א', כך שתהווה במועד ההשלמה, בהנחה של מימוש המלא וביחד עם המניות המוקצות, 69.1% מהון המניות של סבוריט לאחר הקצאתן.

⁵ סבוריט דיווחה, כי נכון למועד דיווח מיידי זה, בהתחשב בהון המונפק הנוכחי של סבוריט, מחיר המימוש של אופציות א' הינו 1.92 ש"ח לכל אופציה א'.

⁶ ככל שעד מועד ההשלמה (כהגדרתו להלן) יגדל ההון המונפק של סבוריט, לרבות ממנו של אופציות קיימות למניות של סבוריט, תותאם כמות אופציות ב', כך שתהווה במועד ההשלמה, בהנחה של מימוש המלא וביחד עם המניות המוקצות ומימוש המלא של אופציות א', 72.2% מהון המניות של סבוריט לאחר הקצאתן.

⁷ סבוריט דיווחה, כי נכון למועד דיווח מיידי זה, בהתחשב בהון המונפק הנוכחי של סבוריט, מחיר המימוש של אופציות ב' הינו 2.16 ש"ח לכל אופציה ב'.

⁸ סבוריט דיווחה, כי נכון למועד דיווח מיידי זה, קיימות במחזור שלה 201,035 אופציות.

⁹ סבוריט, דיווחה, כי מר מתן יוסף רבין, אשר יחזיק בכ-3.6% מהון סבוריט עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, ייחשב כבעל שליטה עם יתר בעלי השליטה מכוח הסכם הצבעה שנחתם ביניהם.

(לאחר ניכוי הסכום המיועד לפעילות הקיימת) ישמש לפיתוח הפעילות החדשה של סבוריט, כאשר במהלך 12 החודשים שממועד ההשלמה תחל סבוריט ברכישת נכסי נדל"ן מניב להשכרה באירופה והשכרתם או בפעילות נדל"ן מניב אחרת וכן תפעל לגיוס הון חדש לסבוריט ו/או חוב לצורך המשך פיתוח פעילותה.

ו. שינויים בדירקטוריון ובהנהלה - במועד ההשלמה, ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של סבוריט ימונו לדירקטוריון החברה דירקטורים מטעם ה"ה איתי מולדבסקי ודוד מימון חלף כלל הדירקטורים המכהנים, למעט הדירקטורים החיצוניים אשר כהונתם תימשך על-פי דין. בנוסף, כהונתה של מנכ"לית החברה, הגב' רחלי ויזמן, תסתיים במועד ההשלמה והיא תחל להעמיד שירותים לסבוריט כיועצת ומנהלת הפעילות הקיימת בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים של 75 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין.

ז. תמורה ליזם העסקה - סבוריט תקצה ליזם העסקה, מור לנגרמן קפיטל בע"מ ("היזם") 68,190 מניות רגילות המהוות כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של סבוריט לאחר ההקצאה. כן יהיה היזם זכאי לתמורה נוספת, כמפורט בהסכם.

ח. התנאים המתלים להשלמת העסקה - השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, כמפורט בהסכם, ובכלל זה: (א) קבלת אישור האורגנים המוסמכים של סבוריט, לרבות האסיפה הכללית של בעלי מניות של סבוריט, לכל מרכיבי העסקה; (ב) קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות ושל המניות שתנבענה מממוש האופציות המוקצות; (ג) במועד ההשלמה לא תהיה מניעה משפטית לקיום העסקה, ובכלל זה לא יהיה קיים צו שיפוטי בתוקף המונע את השלמתה; (ד) לא יחול שינוי מהותי לרעה במצגי או בהתחייבויות מי מהצדדים; (ה) קבלת האישורים הרגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים הנדרשים, ככל שיידרשו; ו-ו) לא תוכרז על סבוריט עילת שימור נוספת לפי החלק הרביעי לתקנון הבורסה (מעבר לעילת שווי החזקות ציבור).

ט. מועד ההשלמה, מועד הסיום וביטול ההסכם - השלמת העסקה תתבצע מיד לאחר התקיימות כל התנאים המתלים ("מועד ההשלמה"). התנאים המתלים יושלמו לא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימת ההסכם ("מועד הסיום"), כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הארכת התקופה ב-30 ימים נוספים ("המועד הנדחה"). לא התקיימו התנאים המתלים עד מועד הסיום או עד המועד הנדחה, לפי העניין, ואף אחד מהצדדים לא ויתר על תנאי מתלה שהינו לטובתו, יפקע תוקפו של ההסכם מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה או דרישה בגין כך; ואולם, אי-קיום תנאי מתלה הנובע ממעשה או ממחדל בחוסר תום לב של מי מהצדדים ייחשב כהפרת ההסכם.

סבוריט דיווחה, כי היא תפעל לפרסם זימון אסיפה כללית שעל סדר יומה אישור העסקה והפעולות הנלוות לה במהלך הימים הקרובים.

בכבוד רב,

מילניום פוד-טק ניהול בע"מ
השותף הכללי במילניום פוד-טק – שותפות מוגבלת
על ידי אורן עטיה, מנכ"ל