

הודעה על מיזוגי חברות

לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988

א. בתוקף סמכותי לפי סעיף 21(ב) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, אני מודיע על החלטתי להסכים למיזוג כלהלן:

מס' מיזוג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
2024-029357	כלל חברה לביטוח בע"מ	תחום הביטוח
	כלל פנסיה וגמל בע"מ	גמל ופנסיה
	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ	השקעות, מימון וביטוח
	אקרו ש.מ. 46, שותפות מוגבלת	נדל"ן מניב

כ"ד בחשוון התשפ"ה (25 בנובמבר 2024)

(חמ 2156-3-17)

אוריאל סיטראן

ממלא מקום הממונה על התחרות

¹ ס"ח התשמ"ח, עמ' 128; התשע"ט, עמ' 246.

הודעה על מיזוגי חברות

לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988

בתוקף סמכותי לפי סעיף 21(ב) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 -

(א) אני מודיעה על החלטתי להסכים למיזוגים כלהלן:

מס' מיזוג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
2024-018261	Deutsche Lufthansa Aktiengesellschaft	תעופה
	Italia Transporto Aereo S.p.A	תעופה
2024-019067	Synopsys Inc	משווקת פתרונות לחברות המפתחות שבבים ומערכות אלקטרוניות.
	ANSYS Inc	מפתחת ומשווקת תוכנות לסימולציה וניתוח מולטיפיסיקה S&A
	Alta Acquisition Corp	חברה חדשה שהוקמה לצורך המיזוג
2024-020742	פימי ישראל אופורטוניטי 7, שותפות מוגבלת	
	פימי אופורטוניטי 7, שותפות מוגבלת	
	ביו-לב בע"מ	ייצור ושיווק חומרים כימיים תשומה לתפעול מיתקנים לייצור תרופות ומכשור רפואי
	Biosolve Holding B.V.	
2024-023602	ADNOC International Limited	חיפוש, ייצור ושיווק גז טבעי
	BP Exploration Operating Company Limited	חיפוש, ייצור ושיווק גז טבעי
2024-025143	דוקרט תעשיית אריות בע"מ	ייצור ושיווק של קרטוני ביצים וחלב
	דוקרט אוורגריין אריות בע"מ	ייצור ושיווק של קרטוני ביצים וחלב
2024-027380	פלס-פיט בע"מ	ייצור ושיווק של אבזרי פלסטיק
	פוטקס תבניות בע"מ	ייצור ושיווק אבזרים בתחום החשמל

¹ ס"ח התשמ"ח, עמ' 128; התשע"ט, עמ' 246.

מס' מיוזג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
2024-027657	עסקים כפר גלעדי אג"ח בע"מ עין החולה (כפר גלעדי) בע"מ	ניהול והפעלה של מלון גלעדי הפעלה וניהול של מלון גליליון, החזקה במרכז מסחרי
תיירות ופיתוח כפר גלעדי – אגודה שיתופית בע"מ		
2024-029224	תדהר התחדשות עירונית בע"מ מגדלי יהוד – מונסון בע"מ אמירי יהוד – מונסון בע"מ	התחדשות עירונית ונדל"ן נדל"ן נדל"ן
2024-029454	Stryker Manufacturing Holding Company B.V. Stryker European Operations Ltd Expand Medical Ltd.	חברה גלובלית המספקת טכנולוגיות רפואיות חברת הזנק בתחום המכשור הרפואי
2024-029475	אחים הרשברג ושות' כימיקלים בע"מ שירן נציגויות 2008 בע"מ	ייבוא, שיווק ומכירות כימיקלים, חומרי גלם וחומרי עזר לתעשייה הכימית, המזון, הקוסמטיקה ועוד משמשת כסוכנות בעבור ספקים של חומרי גלם לתעשיית הקוסמטיקה, המזון, תוספי התזונה ועוד
2024-029574	כלמוביל בע"מ אפקו ציוד (1991) בע"מ	יבוא ושיווק כלי רכב יבוא ציוד מכני הנדסי
2024-030068	מליסרון בע"מ אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	נדל"ן מניב למגורים ונדל"ן למגורים נדל"ן למגורים
2024-030269	צים הופטמן קמעונאות בע"מ דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	קמעונאות מזון קמעונאות מזון, דלק
2024-030541	הראל החזקות אשראי בע"מ הראל מימון מיוגים בע"מ גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ	השקעות ומתן אשראי העמדת מימון ליזמי נדל"ן
2024-030810	CP Spruce Holdings Vantive Holding Limited Vantive Helath LLC Vantive Mexico LLC Gambro Renal Products Inc RTS Worldwide Holdings Vantive Holdings BV Vantive Helath GmbH	אספקת מוצרי טיפול תחליפי לכליות

מס' מיזוג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
2024-030930	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	ביטוח ופנסיה, לרבות ניהול נכסי עמיתים באפיקים שונים, לרבות תחומי הנדל"ן
	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים של בנייה למגורים ולהשכרה
	אאורה השקעות בע"מ	ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים של בנייה למגורים ולהשכרה
	אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת	ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים של בנייה למגורים ולהשכרה
2024-031105	הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ	הפעלת חדריו כושר
	סקופ מועדון כושר וסטודיו לאירובי בע"מ	הפעלת מועדון כושר בחיפה

(ב) אני מודיעה על החלטתי להסכים למיזוג בתנאים כלהלן:

מס' מיזוג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
	קרן מחקרים ושיירות בריאות – שיבא (ע"ר)	בית חולים
	איסורד בע"מ	רפואה גרעינית

נקבעו שלושה תנאים:

1. החברה המשותפת לא תקשור בין מוצרי הרפואה הגרעינית למוצרים אחרים שנמכרים על ידי החברה או על ידי שיבא;
2. החברה המשותפת לא תספק ללקוחות או מתחרים את מוצרי הרפואה הגרעינית בתנאי אספקה נחותים לאלה שניתנים לשיבא;
3. שיבא לא תהיה מעורבת בקבלת החלטות עסקיות ומסחריות בנוגע לתוצרי אתר ייצור הגנרטורים.

כ"ו בחשוון התשפ"ה (27 בנובמבר 2024)
(חמ 2156-3-17)

מיוכל כהן
הממונה על התחרות

הודעות בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט מטרו (גוש דן) – תת"ל 102 – Mz

בהתאם להרשאה שניתנה לחברת נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים (להלן – נת"ע) ביחס למיזם מטרו גוש דן, המהווה מיזם תשתית חיוני מועדף מכוח סעיף 42(ב) לחוק לקידום תשתיות לאומיות, התשפ"ג-2023, בהתאם לפרסום רשימת מיזמי תשתיות חיוניות מועדפים¹, ולסמכותה מכוח סעיף 22(א3) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943² (להלן – הפקודה), ולאחר התייעצות ואישור הוועדה המייעצת מיום 15.09.2024 מודיעה בזה נת"ע, כלהלן:

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, אני מודיעה כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (1) להגדרה "צורך לתשתית ציבורית" שבסעיף 2 לפקודה (להלן – מטרת הרכישה), ולפיכך שרת התחבורה והבטיחות בדרכים באמצעות נת"ע מתכוונת לרכוש את כל הזכויות בקרקע, בהתאם לפקודה.

¹ ס"ח התשפ"ג, עמ' 261.

² י"פ 11688, התשפ"ד, עמ' 412.

³ ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

מכרזים, כנסים והודעות לציבור

lawhtz@haaretz.co.il



הזמנה להגשת בקשות תמיכה לתאגידים הפועלים ללא כוונות רווח בירושלים לשנת 2025

עריית ירושלים רואה בתאגידים ללא מטרות רווח הפועלים בה, כאחת מאבני היסוד החשובות של העיר, ולפיכך, מזמינה תאגידים אשר נוסדו עד לתאריך 31.12.2022, ואשר עוסקים בתחומים שונים, כגון: חינוך, תרבות ואומנות, חברה, ספורט, צעירים, קליטת עליה, רווחה, תעסוקה, בריאות הציבור, מבני דת ועוד, להגיש בקשה לתמיכה לשנה זו.

הגשת הבקשה תהיה בהתאם לנוהל משרד הפנים – תמיכות במסדות ציבור ע"י הרשויות המקומיות ובהתאם לנוהלי העירייה לתמיכות.

את הבקשה לתמיכה ניתן להגיש באתר העירייה החל מיום ראשון, ל' בחשוון תשפ"ה 01.12.2024, ועד ליום שלישי ל' בכסלו תשפ"ה 31.12.2024, בשעה 12:00 בצהריים.

בקשות אשר לא תוגשנה בשלמותן או לאחר המועד כאמור, לא תובאנה לדיון בוועדות תמיכות.

יודגש כי אין בפרסום זה משום התחייבות למתן תמיכה לתאגיד. אישור עמידה בתנאים לתמיכה וגובה התמיכה, יעשה במסגרת התקציב העירוני לתמיכות ומדיניותה ובכפוף להחלטות הוועדה המקצועית, הוועדה הציבורית ומועצת העירייה.

יובהר כי אין ודאות לשיעורו של התקציב העירוני לנושא התמיכה.

ישראל קדרמן
סגן ראש העיר

יו"ר הוועדה המייעצת לתמיכות

איציק לארי
מנכ"ל העירייה

יו"ר הוועדה המקצועית לתמיכות

הזמנה להציע הצעות לרכישת נכס מקרקעין ביישוב נווה אטיב

הח"מ בתפקידה ככנסת לכנסים מומינת בואת הצעות לרכישת זכויות בנכס מקרקעין – בנכס הידוע כנוש 203000 חלקה 4, ביישוב נווה אטיב (להלן: "הנכס").
1. יזמור נכס המקרקעין: המדובר בנכס צמוד קרקע הנמצא בתחליף בנייה הממוקם בהרחבה בחלק הדרומי של נווה אטיב.
2. הנכס יימכר, במצבו הנוכחי, (AS IS) מסירת פרטים או מידע לפגיע לא תהיה על הח"מ אחריות כלשהיא לכוונות ואמיתותם ועל המציע בדיקת מצבו, על אחריותו הכלכלית ועל חשבונו, את כל הבדיקות הקשורות לנכס מכל בחינה שהיא אצל כל גוף וכל רשות לשם הרכישה. המציע יידרש לחתום על הסכם מכר בנוסח שערך ע"י הח"מ.
3. את ההצעה יש לממש בכתב באופן שתגיע למשרדה של כנסת הנכס, ע"י שיון כהן מרח"י יצחק רבין 1 מחתום **ע"י ליום 11.12.2024 בשעה 12:00**. הח"מ שומרת לעצמה את הזכות להאריך את המועד להגשת הצעות לפי שיקול דעתה הכלכלי.
4. יש לצרף להצעה המחאה בנקאית בשעור של 10% מגובה ההצעה. המחאה תחולס במקרה שהמציע שהצעתו נקבלה לא יממנה כפי שצוה בהצעתו או לא יחזיר בו מהצעתו. המחאה הבנקאית תוחזר לפעיל שהצעתו לא התקבלה.
5. סמכית ההצעה ניתן לקבל במשרד הח"מ.
6. הח"מ לא תשקם זמני תיווך.
7. הזמנה זו אינה כפופה לזלי המכרזים ואין הח"מ מתחייבת לקבל את ההצעה הנבונה ביותר ו/או תצעה אחרת כלשהיא והיא שומרת לעצמה את הזכות לפרסם הזמנות נוספות להציע הצעות לבני הנכס ו/או לנהל מיזם עם המציעים השונים או מי מהם, או לנהל התמכרות ביניהם והכל בדרך כפי שימצא לנכון.
8. המסמית כפופה לאישורה של רשם ההוצאה לפועל בלשכת ההוצאה לפועל.

שיון כהן, ע"י, כנסת הנכס
רח"י דוד יצחק רבין 1 מחתום
דוא"ל: shay@law-cs.co.il
טל: 03-6005294 פקס: 03-6005666



הזמנה להגיש מועמדות לייכיל במאגר מכוני בקרה של החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ

החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ מומינת מכוני בקרה מורשים, בהתאם לחוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנות מכוני בקרה ודרכי עבודתן), התשי"ח-2018 המעניינים לייכיל במאגר מכוני הבקרה של החברה לפתרון שירותי בקרת תכנון, להגיש בקשה לערסל למאגר מכוני הבקרה שבכונות החברה לקדם שימו לב - מודגש מפורשות כי החברה תפנה במחלק תקופת הפעלת המאגר אך ורק למכוני בקרה מורשים הכללים במאגר שלה. את מסמכי ההליך המלאים ניתן לקבל, ללא תמורה, במשרדי החברה, רח"י הרצל 91, בית עציון, קומה 2, העיר העתיקה, באר שבע, בימים א"ח-בין השעות 8:00-16:00, או באתר האינטרנט של החברה בכתובת: www.callcenter.co.il
את הבקשות לייכיל במאגר מכוני הבקרה יש להגיש בקבצי PDF בלבד, בדואר אלקטרוני michraz@br7.org.il, החל מיום 28/11/2024 ועד ליום 26/12/2024 בשעה 15:00 בדיק. אתי קריספין, מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ

מודעות 24 – אקטיב ויז'ן

פרסום מודעות מכרזים ומשפטיים בעיתון הארץ

1-800-800-724
s@7724.co.il

לפרסום מודעות משפטיות

אפשרות לפרסום בשילוב עיתונים נוספים

03-5634616/9
lawhtz@haaretz.co.il

הודעה על מיזוגי חברות		
לפי חוק התחרות הכלכלית התשמי"ח-1988		
א. בתוקף סמכותי לפי סעיף 21(ב) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, ¹ אני מודיעה על החלטתי להסכים למיזוגים כלהלן:		
מס' מיזוג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
2024-029357	כלל חברה לביטוח בע"מ כלל פנסיה וגמל בע"מ כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ אקרו ש.מ. 46, שותפות מוגבלת	תחום הביטוח גמל ופנסיה השקעות, מימון, ביטוח נדל"ן מניב
אוריאל סיטרוואן		
מ"מ המיזוג על החלטות		
כ"ד חשוון, תשפ"ה (25 נובמבר, 2024) (חמ 3-2156-17)		



הודעה על מיזוגי חברות		
לפי חוק התחרות הכלכלית התשמי"ח-1988		
א. בתוקף סמכותי לפי סעיף 21(ב) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, ¹ אני מודיעה על החלטתי להסכים למיזוגים כלהלן:		
מס' מיזוג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
2024-018261	Deutsche Lufthansa Aktiengesellschaft Italia Transporto Aereo S.p.A	תעופה
2024-019067	Synopsys Inc ANSYS Inc	תעופה משווקת פתרונות לחברות המפתחות שבבים ומערכות אלקטרוניות. מפתחת ומשווקת מולטיפיסיקה S&A. חברה חדשה שהוקמה לצורך המיזוג
2024-020742	Alta Acquisition Corp בימי ישראל אופורטוניטי 7, שותפות מוגבלת פימי אופורטוניטי 7, שותפות מוגבלת ביו-לב בעמ	ייצור ושיווק חומרים כימיים תשומה לתפעול מתקנים לייצור תרופות ומכשור רפואי
2024-023602	Biosolve Holding B.V. ADNOC International Limited BP Exploration Operating Company Limited	חיפוש, ייצור ושיווק גז טבעי חיפוש, ייצור ושיווק גז טבעי
2024-025143	דוקרט תעשיית אריות בע"מ דוקרט אורגניון אריות בע"מ	ייצור ושיווק של קרטוני ביצים וחלב ייצור ושיווק קרטונים ביצים וחלב
2024-027380	פלס-פיט בע"מ פרטקס תבניות בע"מ	ייצור ושיווק של אביזרי פלסטיק ייצור ושיווק אביזרים בתחום החשמל
2024-027657	עסקים כפר גלעדי אגשי"ח בע"מ עין החולה (כפר גלעדי) בע"מ תיירות ופיתוח כפר גלעדי – אגודה שיתופית בע"מ	ניהול והפעלה של מלון גלעדי הפעלה וניהול של מלון גליליון, החזקה במרכז מסחרי
2024-029224	תהר התחדשות עירונית בע"מ מנדלי יהוד - מונסון בע"מ אמורי יהוד - מונסון בע"מ	התחדשות עירונית ונדל"ן נדל"ן נדל"ן
2024-029454	Stryker Manufacturing Holding Company B.V Stryker European Operations Ltd Expand Medical Ltd	חברה גלובלית המספקת טכנולוגיות רפואיות חברת הזנק בתחום המכשור הרפואי
2024-029475	אחים הרשברג ושות' כימיקלים בע"מ שירן נציגויות 2008 בע"מ	ייבוא, שיווק ומכירות כימיקלים, חומרי גלם וחומרי עזר לתעשייה הכימית, המזון, הקוסמטיקה ועוד משמשת כסוכנות עבור ספקים של חומרי גלם לתעשיית הקוסמטיקה, המזון, תוספי התזונה ועוד
2024-029574	כלמוביל בע"מ אפקו ציד (1991) בע"מ	ייבוא ושיווק כלי רכב ייבוא ציד מכני תדנסי
2024-030068	מליסרון בע"מ אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	נדל"ן מניב למגורים ונדל"ן למגורים נדל"ן למגורים
2024-030269	צים הופטמן קמעונאות בע"מ דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	קמעונאות מזון קמעונאות מזון, דלק השקעות ומתן אשראי
2024-030541	הראל חזקות אשראי בע"מ הראל מימון מיזוגים בע"מ גמלא - הראל נדל"ן למגורים בע"מ	העמדת מימון לייזום נדל"ן
2024-030810	CP Spruce Holdings Vantive Holding Limited Vantive Helath LLC Vantive Mexico LLC Gambro Renal Products Inc RTS Worldwide Holdings Vantive Holdings BV Vantive Helath GmbH	אספקת מוצרי טיפול תחליפי כלליות
2024-030930	הפניקס חברה לביטוח בע"מ אאורה מחדשים את ישראל בע"מ אאורה השקעות בע"מ אאורה אימאגין גבעתיים, שותפות מוגבלת	ביטוח ופנסיה, לרבות ניהול נכסי עמיתים באפיקי שונים, לרבות תחומי הנדל"ן ייוזם, תכנון והקמה של פרויקטים של בניה למגורים ולהשכרה ייוזם, תכנון והקמה של פרויקטים של בניה למגורים ולהשכרה ייוזם תכנון והקמה של פרויקטים של בניה למגורים והשכרה
2024-031105	הולמס פלייס אינטרשיונל בע"מ סקופ מועדון כושר וסטודיו לאירובי בע"מ	הפעלת חדרי כושר הפעלת מועדון כושר בחיפה

ב. בתוקף סמכותי לפי סעיף 21(ב) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, אני מודיעה על החלטתי להסכים למיזוג בתנאים כלהלן:

מס' מיזוג	שמות החברות המתמזגות	העיסוק העיקרי של החברות המתמזגות
2024-000369	קרן מחקרים ושירותי בריאות - שיבא (ע"ר) איסורד בע"מ	בית חולים רפואה גרעינית
2024-000369	נקבעו שלושה תנאים: 1. החברה המשותפת לא תקשור בין מוצרי הרפואה הגרעינית למוצרים אחרים שנמכרים על ידי החברה או על ידי שיבא. 2. החברה המשותפת לא תספק ללקוחות או מתחרים את מוצרי הרפואה הגרעינית בתנאי אספקה נוחותם לאלו שניתנים לשיבא. 3. שיבא לא תהיה מעורבת בקבלת החלטות עסקיות ומסחריות בנוגע לתוצרי אתר ייצור הגנרטורים.	
מיכל כהן הממונה על התחרות		
כ"ו חשוון, תשפ"ה (27 נובמבר, 2024) (חמ 3-2156-17)		



ניב הדס וגילי איזיקוביץ מסקרים את אירועי התרבות החשובים של הרגע

שומעים שזה הארץ
האזינו לפודקאסטים שלנו

ספר ההייטק הישראלי 2024

תוכן שיווקי

מחלקת המוספים המסחריים של TheMarker Labels תפיק בחודש דצמבר את מגזין הדגל לסוף שנה – **ספר ההייטק הישראלי 2024**.

המגזין יסקור חברות, סטארט-אפים, יזמים וארגונים הממוקדים בפיתוח פתרונות הייטק יצירתיים כחול-לב, בחזית הטכנולוגיה העולמית, בשיתוף וקידום של

האיגוד הישראלי לתעשיות מתקדמות (IATI) ומכון היצוא

ענף ההייטק הישראלי עובר תקופה מאתגרת לאור המלחמה המתמשכת, מהפכת ה-AI והמצב הכלכלי והמדיני הלא פשוט.

גם בימים הקשים, **ההייטק הישראלי חי ובוועט**, וממשיך להוות מקור השראה בארץ ובח"ל.

ספר ההייטק הישראלי – Make High Tech Great Again!

המהדורה התשיעית של הפרויקט המצליח יוצאת לדרך!

לפרטים נוספים לחברות ועסקים המעוניינים להשתתף בפרויקט (על בסיס מודעות או כתבות שיוקיות): אלי דובניק eli.dubnik@haaretz.co.il 050-4399734

החלטה בתיק מזג 2024-030930:

הפניקס חברה לביטוח בע"מ

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

אאורה השקעות בע"מ

אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת

בהתאם לסעיף 20 (ב) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח - 1988, ולאחר הייעצות עם הועדה לפטורים ולמיזוגים, אני מודיעה על החלטתי להסכים למיזוג בין החברות כמפורט להלן:¹

מספר התיק	שמות החברות המתמזגות
מזג 2024-030930	הפניקס חברה לביטוח בע"מ
	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ
	אאורה השקעות בע"מ
	אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת

מיכל כהן
הממונה על התחרות

ירושלים, כ"ט תשרי, תשפ"ד

31 אוקטובר, 2024

¹ אישור זה לבקשת המיזוג, ניתן על-פי הנתונים שהוגשו לממונה ואין בו משום מתן הכשר או אישור, מבחינת דיני ההגבלים העסקיים, לכל פעולה אחרת זולת ביצוע המיזוג לבדו, על-פי הבקשה כאמור. כמו כן, אין באישור זה משום מתן אישור או הכשר לכל מיזוג קודם שבוצע - אם בוצע - בין צד למיזוג זה לבין צד שלישי, ללא אישור כדיון, ואין בו כדי למנוע מהממונה לנקוט בכל הליך כנגד צד כאמור, על פי החוק.

האישור ניתן על בסיס ההנחה כי הצדדים למיזוג הביאו לידיעת רשות התחרות את הנתונים הנכונים והמלאים הקשורים בעסקת המיזוג, הן במישרין והן בעקיפין, לרבות כל המידע בדבר ההסדרים הקיימים בין הצדדים למיזוג, גופים השולטים במי מהם, גופים בשליטת מי מהם או כל גוף קשור אחר, או בין מי מאלה לבין גופים בתחרות עם צד למיזוג או גוף אחר כאמור.

כל הבנה, מצג, או הסכמה, בכתב או בעל-פה, בין הצדדים לבין הממונה, שקדמו למתן אישור זה - בטלים, והאמור באישור זה ממצה את כל אשר הוסכם, ככל שהוסכם, בקשר למתן האישור; הכל - למעט הסכמה של צד או של צדדים למיזוג לתנאים שנקבעו, אשר תעמוד בתוקפה גם לאחר אישור המיזוג.

תוקף האישור לתקופה של עד שנה או עד להשלמת ביצוע העסקה, לפי המוקדם.

אין באישור זה משום היתר או מתן פטור לכל כבילה שבהסכם המיזוג, ואין בו היתר להפעלת כל אופציה או זכות דומה נוספת, אף אם מי מאלה כלולות בהסכם המיזוג, זולת ככל שצוין במפורש באישור.

אין באישור זה כדי לשנות או לגרוע מהוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, או מכל תנאי, הוראה, צו, או חיוב אחר שחל על מי מהצדדים למיזוג מכוח דיני ההגבלים העסקיים.

כל אדם העלול להיפגע מן המיזוג, איגוד עסקי או ארגון צרכנים רשאים להגיש ערר על החלטה זו תוך 30 ימים מיום שההודעה על ההחלטה פורסמה בשני עיתונים יומיים. הגשת ערר על עצם ההחלטה או הגשת ערר על תנאי מתנאיה משמעה שבית הדין רשאי לאשר את החלטת הממונה, לבטלה או לשנותה.

הפניקס

פרק א': הגדרות

בהודעה זו –

"אדם קשור" – אדם השולט בחברה, חברה הנשלטת על ידי אדם כאמור וכל חברה הנשלטת בידי מי מהם ;

"בעל השליטה הסופי" – האדם המצוי בראש שרשרת השליטה במגיש הודעת המיזוג (Ultimate Controlling Owner) ;

"החזקה" – כהגדרתה בכללים ;

"זיקה תחרותית" – זיקה בין החברות המתמזגות הנוצרת כתוצאה מייצור, אספקה או שיווק של טובין תחליפיים או טובין אנכיים, לפי העניין, בידי החברות המתמזגות ;

"זכויות בחברה" או "הזכויות" – כהגדרת המונח "זכות בתאגיד" בכללים ;

"חברה" – כהגדרתה בחוק ;

"חברה מתמזגת" – כהגדרתה בתקנות ;

"החוק" – חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח – 1988¹ ;

"טובין" – כהגדרתם בכללים ;

"טובין משלימים" – טובין אשר מטבעם או בהתאם לתנאי מסחר מקובלים, נמכרים לאותם לקוחות או שהם מיוצרים, משווקים, מופצים, מסופקים או נצרכים יחד ;

"טובין תחליפיים" – כהגדרתם בתקנות ;

"טובין אנכיים" – טובין המשמשים תשומה בייצורם או בשיווקם של טובין אחרים ;

"הכללים" – כללי התחרות הכלכלית (הוראות והגדרות כלליות) (הוראת שעה), התשס"ו-2006² ;

"מוצרי הצדדים" – טובין המיוצרים, המשווקים, המופצים או המסופקים על-ידי חברה מתמזגת, אשר הם או טובין תחליפיים, טובין אנכיים או טובין משלימים להם, מיוצרים, משווקים, מופצים או מסופקים על-ידי חברה מתמזגת אחרת ;

"מיזוג אופקי" – מיזוג בין חברות אשר מייצרות, משווקות, מפיצות או מספקות טובין תחליפיים וכן מיזוג עם מתחרה בכוח ;

¹ ס"ח התשמ"ח, עמ' 128.
² ק"ת התשס"ו, עמ' 786; התשפ"ב, עמ' 42.

"**מיזוג אנכי**" – מיזוג בין חברות הפועלות בחוליות שונות בשרשרת הייצור, השיווק והמכירה של טובין תחליפיים ;

"**מיזוג קונגלומרטי**" – מיזוג בין חברות המייצרות, משווקות, מפיצות או מספקות טובין משלימים ;

"**מתחרה**" – כהגדרתו בכללים ;

"**מתחרה בכוח**" - כהגדרתו בכללים ;

"**ניתוק זיקות**" – היפרדות מוחלטת של המוכר, לרבות אדם קשור לו, מכל קשר לפעילות העסקית מושא עסקת המיזוג לרבות זכויות בחברה, זכויות ניהול, הכנסות ורווחים ;

"**שווקים בחובת דיווח מוגברת**" – במיזוג אופקי: שווקים שבהם חלקן המצרפי של החברות המתמזגות הוא 20% או יותר, במונחים כמותיים או כספיים ; במיזוג אנכי: שווקים שבהם חלקה של אחת מהחברות המתמזגות לפחות הוא 30% או יותר, במונחים כמותיים או כספיים ;

"**שוק**" או "**שוק מוצר**" – כהגדרת המונח "שוק מוצר" בכללים ;

"**שליטה**" – כהגדרתה בחוק ;

"**התקנות**" – תקנות התחרות הכלכלית (מרשם, פרסום ודיווח על עסקאות), התשס"ד-2004.

פרק ב': הוראות למילוי הודעת מיזוג

- הצדדים למיזוג ימלאו את הודעת המיזוג, לפי המפורט להלן:
- (1) פרקים ג' עד ו' ופרקים י"א עד י"ב ימלאו על ידי הצדדים למיזוג בכל סוגי המיזוגים (להלן **הפרקים הכלליים**);
 - (2) פרקים ז' עד י' ימלאו על ידי הצדדים למיזוג בהתאם לסוגי המיזוגים (אופקי, אנכי וקונגלומרטי); לדוגמה, במיזוג שהוא גם מיזוג אופקי וגם מיזוג קונגלומרטי ימלאו הצדדים, בנוסף לפרקים הכלליים, את פרק ז' (מיזוג אופקי), פרק ט' (מיזוג קונגלומרטי) ופרק י' (חסמים – ביחס למיזוג אופקי בשווקים בחובת דיווח מוגברת);
 - (3) במיזוג שאינו אופקי, אנכי או קונגלומרטי ימלאו הצדדים למיזוג את הפרקים הכלליים בלבד;
 - (4) למען הסר ספק, פרטים שיימסרו לממונה במסגרת פרקים ו' עד י' הם פרטים סודיים ולא יפורסמו כחלק מתיק המיזוג;
 - (5) למען הסר ספק, כל מגיש הודעת מיזוג ימלא את הפרטים הקשורים אליו;
 - (6) חברה המנהלת עסקים הן בישראל והן מחוץ לישראל, מופנית לאמור בסעיף 18 לחוק;
 - (7) הממונה יעמוד על מילוי מדויק וקפדני של הודעת המיזוג; הודעת מיזוג שתוגש באופן חסר או לא מתאים תוחזר למגיש, שכן לא הודעת מיזוג היא;
 - (8) כאמור בתקנה 4 לתקנות, ניתן להגיש את הטופס גם באופן מקוון בהתאם למפורט בהודעת הממונה שפורסמה באתר רשות התכררות.

פרק ג': מידע כללי על מגיש הודעת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל סוגי המיזוגים

פרטים כלליים על אודות מגיש ההודעה:

1. פרטי המגיש

שם המגיש	מספר החברה	מספר טלפון	רחוב/ת"ד	מספר בית	יישוב	מיקוד	כתובת דואר אלקטרוני
הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס")	520023185	074-7312913	דרך השלום	53	גבעתיים	5345433	kerene@fnx.co.il

2. המגיש הוא

☒ הצד הרוכש במיזוג

☐ הצד הנרכש במיזוג

3. כתובת למסירת מסמכים (למילוי, אם שונה מהאמור בסעיף 1)

שם	רחוב/ת"ד	מספר בית	יישוב	מיקוד	כתובת דואר אלקטרוני
הרצוג פוקס נאמן, עורכי דין	יצחק שדה, מגדל הרצוג	6	תל אביב-יפו	677504	meirr@herzoglaw.co.il

רחוב/ת"ד, מספר בית, יישוב, מיקוד וכתובת דואר אלקטרוני

4. פרטי איש הקשר מטעם מגיש הודעת המיזוג

שם	תפקיד	מספר טלפון	מספר פקס	כתובת דואר אלקטרוני
טליה סולומון	עו"ד	03-6925938	03-6966464	solomont@herzoglaw.co.il
רעות מאיר	עו"ד	03-6928125		meirr@herzoglaw.co.il

5. פירוט הצדדים האחרים לעסקת המיזוג

שם	פ.ח.
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ("אאורה ישראל")	512836206
אאורה השקעות בע"מ ("אאורה השקעות") (וביחד: "אאורה")	520038274
אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת ("שותפות גבעתיים")	540333150

פרק ד': הסיבות להגשת הודעת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל המיזוגים

6. הסיבות שמכוחן העסקה היא "מיזוג חברות"

יש לסמן את כל הסיבות שמכוחן העסקה היא "מיזוג חברות" כאמור בסעיף 1 לחוק: [ההודעה מוגשת למען הזהירות כמפורט בסעיף 15 להלן](#).

- ☒ בעסקה נרכשות מניות בחברה המקנות לחברה הרוכשת יותר מרבע הערך הנקוב של הון המניות המוצא.
- ☐ בעסקה נרכש יותר מרבע מכוח ההצבעה בחברה הנרכשת.
- ☐ בעסקה נרכש הכוח למנות יותר מרבע ממספר הדירקטורים בחברה הנרכשת.
- ☒ בעסקה נרכשת זכות להשתתפות ביותר מרבע מרווחי החברה הנרכשת.
- ☐ עקב עסקה אחרת יעלה שיעור ההחזקות על סף הקבוע בחוק.
- ☐ בעסקה נרכשו עיקר נכסי החברה.
- סיבה אחרת; אם קיימת סיבה אחרת, יש לפרטה.

7. הסיבות מהן נובעת החובה להגיש "הודעת מיזוג"

יש לסמן את כל הסיבות לפי סעיף 17 לחוק שמהן נובעת החובה להגיש הודעת מיזוג:

- כתוצאה מהמיזוג יהפכו החברות המתמזגות לבעל מונופולין, כמשמעותו בסעיף 26(א)(1) לחוק; יש לציין מהו המונופולין כאמור: _____;
 - ☒ מחזור המכירות של החברות המתמזגות ביחד, בשנת המאזן שקדמה למיזוג, עולה על הסכום שנקבע בסעיף 17(א)(2) לחוק, ומחזור המכירות של שתיים לפחות מן החברות המתמזגות אינו נמוך מן הסכום הקבוע בתקנה 9(2) לתקנות לכל אחת;
 - ☐ אחת החברות המתמזגות היא בעלת מונופולין כמשמעותו בסעיף 26(א)(1) לחוק;
- יש לציין מהו המונופולין כאמור:

8. מיזוגים קודמים שהיו חייבים באישור הממונה

יש לציין פרטים על מיזוגים קודמים שהיו חייבים באישור הממונה, שהחברות המתמזגות היו צד להם בשלוש השנים שקדמו למועד הגשת הודעה זו.

מס"ד	מספר תיק	חברות
1	2023-049279	אגם לידרים (ישראל) סוכנות לביטוח (2003) בע"מ
		יורם זילברמן סוכנות לביטוח נ.ש.ר בע"מ
2	2023-053043	קסם קרנות נאמנות בע"מ
		פסגות קרנות נאמנות בע"מ
		פסגות קומפס השקעות בע"מ
		הפניקס בית השקעות בע"מ
		פסגות בית השקעות בע"מ
		פסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ
3	2023-001783	אקסלנס השקעות בע"מ
		פסגות ניירות ערך בע"מ
4	2022-075967	אקסלנס השקעות בע"מ
		אפסילון בית השקעות בע"מ
		פלמינג סטאר בע"מ
		שמואל פרנקל
		ליאור אביאני

פרק ה': עיקרי עסקת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל המיזוגים

9. תיאור כללי של עסקת המיזוג³

יש לתאר בקצרה את מהות המהלך העסקי הגלום בעסקת המיזוג.

יש לספק תמונה כללית של העסקה ומטרותיה (למשל, כניסה לתחום פעילות חדש באמצעות רכישת החזקות רוב/מיעוט בחברה קיימת, רכישת פעילות משלימה לפעילות קיימת, הרחבת פעילות בשוק מסוים וכיוצא באלה).

כמו כן, יש לרשום את האופן שבו מתבצעת העסקה (מזומן, החלפת מניות, משולב או אחר) ואת התמורה בעד העסקה או לפי איזה שווי מתבצעת העסקה.

הודעות המיזוג מתייחסות לעסקאות במסגרתן משקיעה הפניקס ביטוח בפרויקט נדל"ן של אאורה ישראל. הכספים שיושקעו יוזרמו לשותפויות ייעודיות שמוקמות לכל פרויקט בנפרד ("השותפות הייעודיות").

באפריל 2023 התקשרו אאורה והפניקס ביטוח בהסכם ("ההסכם הראשון") לפיו הפניקס ביטוח תעמיד לאאורה ישראל השקעה בסכום מסגרת בהיקף של עד 350 מיליון ש"ח שיועדה להשתתפות של הפניקס ביטוח בהעמדת ההון העצמי הנדרש לארבעה פרויקטים בתחום הנדל"ן המבוצעים על ידי אאורה ישראל (פרויקט "אאורה רמת חן", פרויקט "אאורה רמת גן", פרויקט "הקצין סילבר" וכן, פרויקט גבעתיים). בהמשך לכך, הפניקס ביטוח השקיעה בשני פרויקטים מתוך ארבעה: פרויקט "אאורה רמת חן" ופרויקט "אאורה רמת גן", וזאת בהתאם להסכם הראשון ועל פי המבנה שנקבע בו.⁴

ביולי 2024 חתמו הצדדים על תיקון להסכם הראשון ("התיקון להסכם") במסגרתו הוסכם על שינוי במתווה ההשקעה ביחס לפרויקט גבעתיים. כך, הוסכם כי כל הזכויות וההתחייבויות בשטחי המגורים וכל ההתחייבויות של פרויקט גבעתיים יועברו לשותפות מוגבלת נפרדת וייעודית שתוחזק במלואה על ידי אאורה ישראל (שותפות גבעתיים) וכי בכפוף לקיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים בסעיפים 3.1.2 להסכם הראשון ו-4.3 לתיקון להסכם, הכוללים בין היתר את אישור הממונה על התחרות, יחולו התנאים הבאים והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם הראשון והתיקון להסכם:

1. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות גבעתיים ולאאורה ישראל חלק מסכום מסגרת ההשקעה, בהתאם לשיעור ההון העצמי שיידרש על ידי הבנק המממן, כמפורט להלן, ובכפוף לאי חריגה מתקרת ההשקעה המצטברת בארבעת הפרויקטים תחת ההסכם הראשון בסך של עד כ-350 מיליון ש"ח:

1.1. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות גבעתיים כ-30% מההון העצמי הנדרש לפרויקט גבעתיים, כנגד הקצאת יחידות השתתפות כשותף מוגבל בשותפות גבעתיים המהוות 30% מזכויות שותפות גבעתיים. לאחזקה של

³ למען הסר ספק, ההתייחסות לפעילות מי מהצדדים אינה הגדרת שוק ואין להתייחס אליה ככזו. למען הזהירות ומתוך שמרנות יתרה, לעניין חישוב האחזקות של הפניקס, הודעות המיזוג אינן מבחינות בין השקעות נוסטרו לבין השקעות בבעלות העמיתים.

⁴ למען שלמות התמונה יוער כי שני הפרויקטים האמורים אינם מאוגדים כתאגידים נפרדים, ולפיכך השקעתה של הפניקס בהם לא עלתה כדי מיזוג חברות ולא חייבה הגשת הודעות מיזוג.

הפניקס ביטוח בשותפות גבעתיים כאמור יהיו צמודות הזכויות המפורטות בסעיף 5.5 להלן.

1.2. הפניקס ביטוח תעמיד כ-35% מההון העצמי הנדרש לפרויקט גבעתיים לאאורה ישראל (להלן בסעיף זה: **"הרכיב העודף"**) אשר תשקיע סכום זה בשותפות גבעתיים כנגד הקצאת יחידת השתתפות אחת בת פדיון בשותפות גבעתיים לאאורה ישראל שתעניק זכות קדימה לקבלת החזר קרן בגובה של 35% מההון העצמי שהועמד לפרויקט גבעתיים.

2. מעבר להשקעת הרכיב העודף בשותפות גבעתיים, אאורה ישראל תשקיע בשותפות גבעתיים ממקורותיה סכום בשיעור 35% מההון העצמי הנדרש לפרויקט.

3. הזכויות הצמודות למניית בכורה בת פדיון מסוג ג' של הפניקס ביטוח באאורה ישראל שהוקצתה אגב ההתקשרות בהסכם הראשון, יתוקנו בעקבות התיקון להסכם כך שהמניה כאמור תקנה להפניקס ביטוח אך ורק זכות בלעדית לקבלת סכומים שהועברו לאאורה ישראל משותפות גבעתיים כנגד היחידה בת הפדיון שצוינה לעיל, ועד גובה סכום הרכיב העודף וכן זכות לפדיון המניה במועד סיום הפרויקט והכל כמפורט בהסכם הראשון ובתיקון להסכם;

4. הרכיב העודף ייפרע בקדימות במפל התשלומים.

5. לאחר חלוקה של הרכיב העודף, הפניקס ביטוח תהיה זכאית לחלוקה בשיעור של 46.13% מתוך יתרת כספי העודפים של שותפות גבעתיים וזאת עד להחזר לפניקס של מלוא הסכום שהפניקס ביטוח השקיעה בהון שותפות גבעתיים, וכן תהיה זכאית לקבלת 30% מתוך רווחי הפרויקט, והכל כמפורט בסעיף 5.4 לתיקון להסכם.

6. עוד יצוין, כי הגם שטרם נחתם תיקון בעניין זה, בכפוף לקבלת אישור הודעות המיזוג, הצדדים מתכוונים לבצע את גם את ההשקעה בפרויקט "הקצין סילבר" במתכונת התיקון להסכם במקום המתכונת שנקבעה בהסכם הראשון ולכן יש לראות בו לצרכי פניה זו כאחד הפרויקטים הנוספים (כהגדרתם להלן).

ביולי 2024 התקשרו אאורה השקעות, אאורה ישראל והפניקס ביטוח בהסכם השקעה נוסף (**"ההסכם השני"**), לפיו הפניקס ביטוח תעמיד לאאורה ישראל השקעה בסכום מסגרת בהיקף של עד 400 מיליון ש"ח, המיועדים להשתתפות של הפניקס ביטוח בהעמדת ההון העצמי הנדרש לשבעה פרויקטים בתחום הנדל"ן (המפורטים להלן) המבוצעים על ידי אאורה ישראל: פרויקט רמת בן גוריון – אבן יהודה; פרויקט ההסתדרות – נס ציונה; פרויקט הטייסים צפון – נס ציונה; פרויקט דרך בית לחם – ירושלים; פרויקט מתחם ברוריה – ירושלים; פרויקט שנקין גבעתיים; ופרויקט קריניצי – ר"ג (**"הפרויקטים הנוספים"**)).

ההשקעה של הפניקס ביטוח בכל אחד מהפרויקטים הנוספים תבוצע באמצעות אאורה ישראל ובאמצעות השותפות הייעודית שתוקם לכל פרויקט בנפרד, או (ככל שלא התקיימו תנאים מקדמיים מסוימים) באמצעות אאורה ישראל בלבד, במתווה כפי שיפורט להלן.

ביחס לכל אחד מבין הפרויקטים הנוספים, בכפוף לקיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים בסעיפים 3.1.2 ו-3.1.3 להסכם השני, הכוללים בין היתר את אישור הממונה על התחרות, הפניקס ביטוח תשקיע את סכום ההשקעה באאורה ישראל ובשותפות ייעודיות אשר תוקמנה לביצוע כל פרויקט, לפי התנאים הבאים והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם השני:

1. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות הייעודית ולאורה ישראל חלק מסכום מסגרת ההשקעה, בהתאם לשיעור ההון העצמי שידרש על ידי הבנק המממן, כמפורט להלן, ובכפוף לאי חריגה מתקרת ההשקעה המצטברת בכלל הפרויקטים הנוספים בסך של עד כ-400 מיליון ש:

1.1. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות הייעודית כ-30% מההון העצמי הנדרש לאותו פרויקט, כנגד הקצאת יחידות השתתפות כשותף מוגבל בשותפות הייעודית המהוות 30% מזכויות השותפות הייעודית. לאחזקה של הפניקס ביטוח בשותפות הייעודית כאמור יהיו צמודות הזכויות המפורטות בסעיף 9.5 להלן.

1.2. הפניקס ביטוח תעמיד כ-35% מההון העצמי הנדרש לאותו פרויקט לאורה ישראל (להלן בסעיף זה: "**הרכיב העודף**") אשר תשקיע סכום זה בשותפות הייעודית כנגד הקצאת יחידת השתתפות אחת בת פדיון בשותפות הייעודית לאורה ישראל שתעניק זכות קדימה לקבלת החזר קרן בגובה של 35% מההון העצמי שהועמד לאותו פרויקט.

2. מעבר להשקעת הרכיב העודף בשותפות הייעודית, אורה ישראל תשקיע בשותפות הייעודית ממקורותיה סכום בשיעור 35% מההון העצמי הנדרש לפרויקט;

3. כנגד התחייבות הפניקס ביטוח להעמדת סכום ההשקעה בהתאם להוראות ההסכם השני, יוקצו להפניקס ביטוח 7 מניות בכורה בנות פדיון, אחת ביחס לכל אחד מהפרויקטים הנוספים. מניית הבכורה בת הפדיון הרלוונטית בקשר עם הפרויקט תקנה להפניקס ביטוח אך ורק זכות בלעדית לקבלת סכומים מאורה ישראל שהועברו אליה מהשותפות הייעודית כנגד היחידה בת הפדיון, ועד גובה סכום הרכיב העודף וכן זכות לפדיון המניה במועד סיום הפרויקט והכל כמפורט בהסכם השני;

4. הרכיב העודף ייפרע בקדימות במפל התשלומים.

5. לאחר חלוקה של הרכיב העודף, הפניקס ביטוח תהיה זכאית לחלוקה בשיעור של 46.153% מתוך יתרת כספי העודפים של השותפות הייעודית וזאת עד להחזר להפניקס ביטוח של מלוא הסכום שהפניקס ביטוח השקיעה בהון השותפות הייעודית, וכן תהיה זכאית לקבל 30% מתוך רווחי הפרויקט, והכל כמפורט בסעיף 3.2.1.2 להסכם השני.

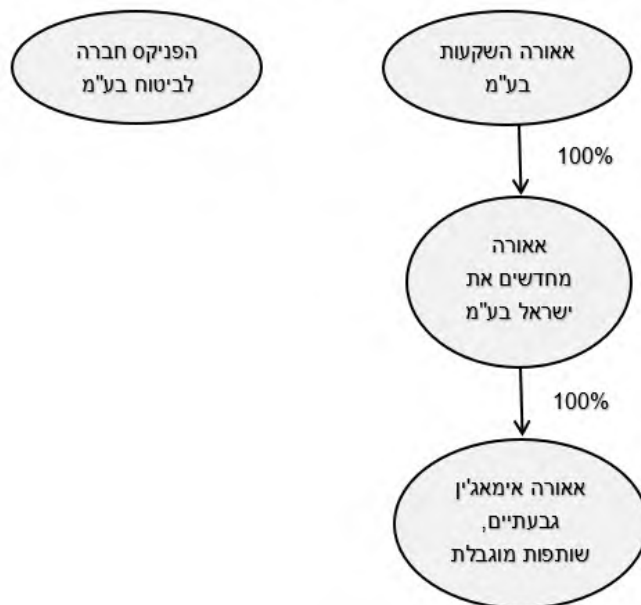
כן הוסכם כי ככל שביחס לאיזה מהפרויקטים הנוספים לא יתקיימו עד למועד ההשלמה (כהגדרתו בהסכם השני) מלוא התנאים המפורטים בסעיף 3.1.3 להסכם השני, אך יתקיימו התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3.1.2 להסכם השני, הפניקס ביטוח לא תשקיע חלק מסכום ההשקעה בשותפות הייעודית, אלא תשקיע את מלוא סכום ההשקעה באורה ישראל בעבור אותו פרויקט שיבוצע בשותפות הייעודית, ומניית הבכורה בת הפדיון ביחס לאותו פרויקט תתוקן כך שזו תקנה להפניקס ביטוח זכות קדימה לקבלת כספי עודפים עד החזר של רכיב ההשקעה העודף של הפניקס, זכות לחלוקה של 46.153% מתוך יתרת כספי העודפים וזאת עד להחזר להפניקס ביטוח של מלוא הסכום שהפניקס ביטוח השקיעה בפרויקט, זכות לקבלת 30% מתוך רווחי הפרויקט וכן זכות לפדיון המניה במועד סיום הפרויקט, הכל בהתאם למפורט בהסכם השני.

מטרת העסקה היא הרחבת סל ההשקעות של הפניקס ושל עמיתיה בפרויקטים של התחדשות עירונית.

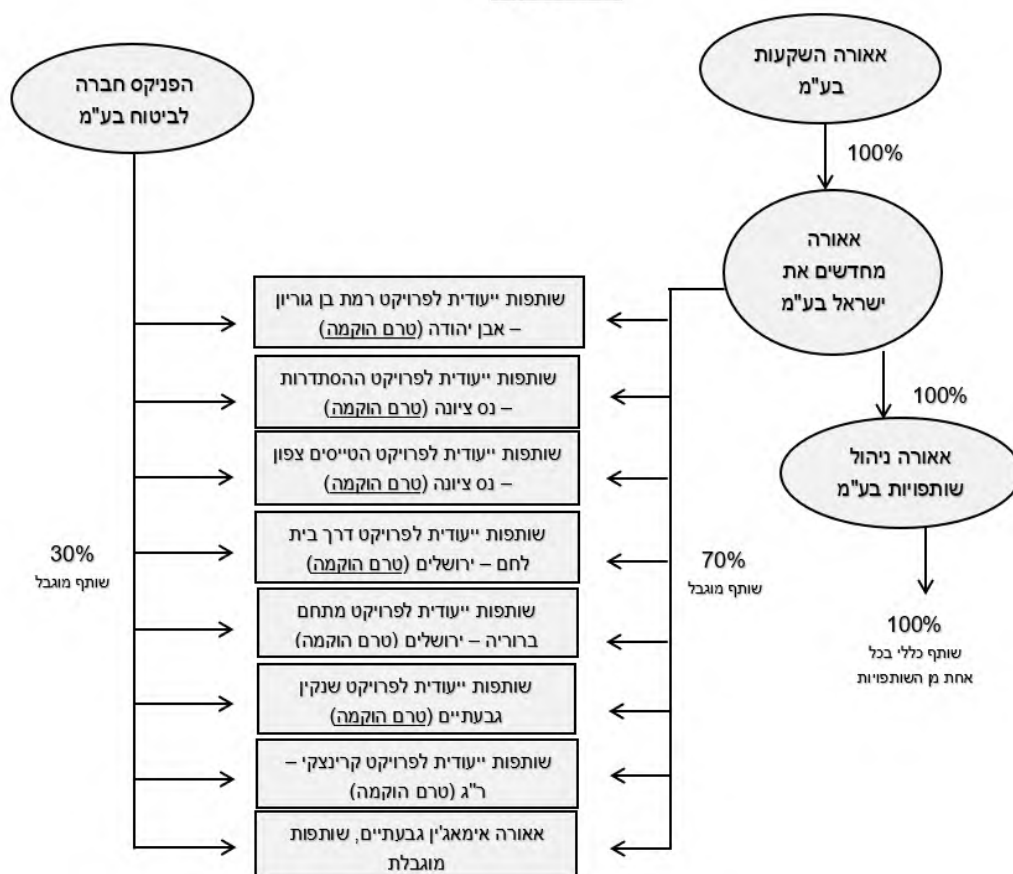
10. תרשים המתאר את העסקה

יש לצרף תרשים מפורט שמתאר את המצב לפני ואחרי ביצוע המהלך העסקי הגלום בעסקת המיזוג. בתרשים זה יש לפרט את אחוזי ההחזקה לפני ואחרי עסקת המיזוג.

לפני ההשקעה:



אחרי ההשקעה:



11. הפעילות העסקית

אאורה ישראל, בין היתר, מבצעת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ופינוי ובינוי, ובהם הפרויקטים הבאים:

1. פרויקט רמת בן גוריון באבן יהודה;
2. פרויקט ההסתדרות בנס ציונה;
3. פרויקט הטייסים צפון בנס ציונה;
4. פרויקט דרך בית לחם בירושלים;
5. פרויקט מתחם ברוריה בירושלים;
6. פרויקט שנקין בגבעתיים;
7. פרויקט קרינצקי ברמת גן.
8. פרויקט גבעתיים באמצעות אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת.

נכון לשלב זה, הפרויקטים נמצאים בשלבי המתנה לקבלת האישורים הנדרשים וטרם החלה הבנייה.

12. אזור הפעילות העסקית

יש לציין האם הפעילות מושא עסקת המיזוג היא כלל-עולמית, כלל-ארצית או שהיא מתקיימת באזורים גאוגרפיים מסוימים. אם היא מתקיימת באזורים גאוגרפיים מסוימים, יש לפרטם.

הפעילות מתקיימת באזורים גאוגרפיים מסוימים: אבן יהודה; נס ציונה; ירושלים; גבעתיים; ורמת גן.

פרק יא' : מסמכים מצורפים ומידע נוסף

יש למלא פרק זה בכל סוגי המיזוגים

46. מסמכים שיש לצרף

(א) הסכם מיזוג סופי וחתום וכל נספחיו. ההסכם והתיקון להסכם מצורפים להודעה זו כנספח.

(ב) דוחות כספיים מבוקרים של מגיש הודעת המיזוג ב-2 שנות הכספים האחרונות. ואולם, חברות שמניותיהן רשומות למסחר רשאיות להסתפק בהפנייה למסמכים שפורסמו בדיווחים פומביים, ואשר ניתן להשיגם ברשת האינטרנט; חברת זרה המגישה הודעת מיזוג, רשאית לצרף דוחות כספיים מבוקרים של החברות אשר באמצעותן היא פועלת בישראל, חלף הגשת הדוחות הכספיים שלה.

דוחות כספיים של הפניקס חברה לביטוח בע"מ מהשנים 2022 ו-2023 זמינים בקישור הבא:

<https://www.fnx.co.il/fnx-insurance-ltd/financial-reports>

47. מידע נוסף הנוגע לבחינת השלכות המיזוג על התחרות

יש לפרט האם יש מידע נוסף הנוגע לניתוח השלכות המיזוג על התחרות שיש בו, לדעת מגיש הודעת המיזוג, כדי להשפיע על החלטת הממונה בבקשת אישור המיזוג. לדוגמה: השוק המסוים מפקח על-ידי המדינה, למגיש הודעת המיזוג קשרי בעלות צולבת עם מתחרים אחרים או קשרי הלוואה עם מתחרים או בעלי שליטה בהם וכיוצא באלה;

במקום לפרט כאמור, ניתן לצרף מכתב נלווה, בשפה העברית או האנגלית; אם הוגש מכתב נלווה בשפה האנגלית יש לצרף יחד עימו תרגום לשפה העברית ואישור עורך דין כי התרגום תואם את הכתוב בשפה האנגלית.

ראו המכתב הנלווה להודעה זו.

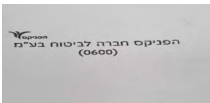


פרק יב': הצהרת מגיש הודעת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל המיזוגים

48. הצהרת מגיש הודעת המיזוג והתחייבות בדבר מסירת מידע נכון, מלא ועדכני

אני מגיש הודעת המיזוג מצהיר כדלהלן:

1. כל הפרטים בהודעת המיזוג נכונים, מלאים ועדכניים למיטב ידיעתי ואמונתי.
2. המסמכים המצורפים להודעת המיזוג הם נכונים ומלאים ואינם חסרים כל פרט מהותי או נספח (כולל מכתבי לוואי והבנות כלשהם בכתב או בעל פה).
3. ידוע לחברה החתומה מטה, כי המידע הכלול בהודעה ובנספחים לה משמש את הממונה על התחרות בהחלטתה בדבר אישור המיזוג נשוא ההודעה, וידועה ומובנת לחברה החתומה מטה חובתה למסור לרשות ההתחרות מידע נכון, מלא ועדכני.
4. החברה החתומה מטה מתחייבת להביא בפני הממונה כל שינוי במידע שנמסר בהודעת המיזוג, לאחר הגשתו ובטרם ניתנה החלטת הממונה.

<p>שם החברה:</p> <p>הפניקס חברה לביטוח בע"מ</p>	<p>תאריך:</p> <p>08/10/2024</p>
<p>חותמת החברה:</p>  <p>blochs@fnx.co.il</p>	<p>מורשה חתימה:</p>  <p>guyp@fnx.co.il</p>  <p>Haggai Schreiber Chief Investments Officer Deputy CEO Phoenix Insurance Ltd. haggais@fnx.co.il</p>

אני _____ אמיר טלמור, בא כוחו החוקי או יועצו המשפטי של _____ [שם החברה], מאשר
 בזה כי גיא פורת וחגי שרייבר _____ החתום לעיל והמשמש בתפקיד _____ [שם החברה]
 מוסמך לחתום על טופס זה והתקבלו כל האישורים הדרושים על פי דין ועל פי מסמכי
 ההתאגדות של _____ [שם החברה] לחתימתו של החתום מעלה על הודעת המיזוג
 בשם _____ [שם החברה].

אורה

פרק א': הגדרות

בהודעה זו –

"אדם קשור" – אדם השולט בחברה, חברה הנשלטת על ידי אדם כאמור וכל חברה הנשלטת בידי מי מהם ;

"בעל השליטה הסופי" – האדם המצוי בראש שרשרת השליטה במגיש הודעת המיזוג (Ultimate Controlling Owner) ;

"החזקה" – כהגדרתה בכללים ;

"זיקה תחרותית" – זיקה בין החברות המתמזגות הנוצרת כתוצאה מייצור, אספקה או שיווק של טובין תחליפיים או טובין אנכיים, לפי העניין, בידי החברות המתמזגות ;

"זכויות בחברה" או "הזכויות" – כהגדרת המונח "זכות בתאגיד" בכללים ;

"חברה" – כהגדרתה בחוק ;

"חברה מתמזגת" – כהגדרתה בתקנות ;

"החוק" – חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח – 1988 ;

"טובין" – כהגדרתם בכללים ;

"טובין משלימים" – טובין אשר מטבעם או בהתאם לתנאי מסחר מקובלים, נמכרים לאותם לקוחות או שהם מיוצרים, משווקים, מופצים, מסופקים או נצרכים יחד ;

"טובין תחליפיים" – כהגדרתם בתקנות ;

"טובין אנכיים" – טובין המשמשים תשומה בייצורם או בשיווקם של טובין אחרים ;

"הכללים" – כללי התחרות הכלכלית (הוראות והגדרות כלליות) (הוראת שעה), התשס"ו-2006 ;

"מוצרי הצדדים" – טובין המיוצרים, המשווקים, המופצים או המסופקים על-ידי חברה מתמזגת, אשר הם או טובין תחליפיים, טובין אנכיים או טובין משלימים להם, מיוצרים, משווקים, מופצים או מסופקים על-ידי חברה מתמזגת אחרת ;

"מיזוג אופקי" – מיזוג בין חברות אשר מייצרות, משווקות, מפיצות או מספקות טובין תחליפיים וכן מיזוג עם מתחרה בכוח ;

"מיזוג אנכי" – מיזוג בין חברות הפועלות בחוליות שונות בשרשרת הייצור, השיווק והמכירה של

¹ ס"ח התשמ"ח, עמ' 128

² ק"ת התשס"ו, עמ' 786 ; התשפ"ב, עמ' 42.

טובין תחליפיים ;

"מיוזוג קונגלומרטי" – מיוזוג בין חברות המייצרות, משווקות, מפיצות או מספקות טובין משלימים ;

"מתחרה" – כהגדרתו בכללים ;

"מתחרה בכוח" - כהגדרתו בכללים ;

"ניתוק זיקות" – היפרדות מוחלטת של המוכר, לרבות אדם קשור לו, מכל קשר לפעילות העסקית מושא עסקת המיוזוג לרבות זכויות בחברה, זכויות ניהול, הכנסות ורווחים ;

"שווקים בחובת דיווח מוגברת" – במיוזוג אופקי: שווקים שבהם חלקן המצרפי של החברות המתמזגות הוא 20% או יותר, במונחים כמותיים או כספיים ; במיוזוג אנכי: שווקים שבהם חלקה של אחת מהחברות המתמזגות לפחות הוא 30% או יותר, במונחים כמותיים או כספיים ;

"שוק" או "שוק מוצר" – כהגדרת המונח "שוק מוצר" בכללים ;

"שליטה" – כהגדרתה בחוק ;

"התקנות" – תקנות התחרות הכלכלית (מרשם, פרסום ודיווח על עסקאות), התשס"ד-2004.

פרק ב': הוראות למילוי הודעת מיזוג

- הצדדים למיזוג ימלאו את הודעת המיזוג, לפי המפורט להלן:
- (1) פרקים ג' עד ו' ופרקים י"א עד י"ב ימלאו על ידי הצדדים למיזוג בכל סוגי המיזוגים (להלן **הפרקים הכלליים**);
 - (2) פרקים ז' עד י' ימלאו על ידי הצדדים למיזוג בהתאם לסוגי המיזוגים (אופקי, אנכי וקונגלומרטי); לדוגמה, במיזוג שהוא גם מיזוג אופקי וגם מיזוג קונגלומרטי ימלאו הצדדים, בנוסף לפרקים הכלליים, את פרק ז' (מיזוג אופקי), פרק ט' (מיזוג קונגלומרטי) ופרק י' (חסמים – ביחס למיזוג אופקי בשווקים בחובת דיווח מוגברת);
 - (3) במיזוג שאינו אופקי, אנכי או קונגלומרטי ימלאו הצדדים למיזוג את הפרקים הכלליים בלבד;
 - (4) למען הסר ספק, פרטים שיימסרו לממונה במסגרת פרקים ו' עד י' הם פרטים סודיים ולא יפורסמו כחלק מתיק המיזוג;
 - (5) למען הסר ספק, כל מגיש הודעת מיזוג ימלא את הפרטים הקשורים אליו;
 - (6) חברה המנהלת עסקים הן בישראל והן מחוץ לישראל, מופנית לאמור בסעיף 18 לחוק;
 - (7) הממונה יעמוד על מילוי מדויק וקפדני של הודעת המיזוג; הודעת מיזוג שתוגש באופן חסר או לא מתאים תוחזר למגיש, שכן לא הודעת מיזוג היא;
 - (8) כאמור בתקנה 4 לתקנות, ניתן להגיש את הטופס גם באופן מקוון בהתאם למפורט בהודעת הממונה שפורסמה באתר רשות התכררות.

פרק ג': מידע כללי על מגיש הודעת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל סוגי המיזוגים

פרטים כלליים על אודות מגיש ההודעה:

1. פרטי המגיש

שם המגיש	מספר החברה	מספר טלפון	רחוב/ת"ד	מספר בית	יישוב	מיקוד	כתובת דואר אלקטרוני
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ("אאורה ישראל") אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת ("שותפות גבעתיים")	512836206 540333150	03-7181923	דרך מנחם בגין	132	תל אביב	6701101	ariel@auraisrael.co.il

2. המגיש הוא

☐ הצד הרוכש במיזוג

☒ הצד הנרכש במיזוג

3. כתובת למסירת מסמכים (למילוי, אם שונה מהאמור בסעיף 1)

שם	רחוב/ת"ד	מספר בית	יישוב	מיקוד	כתובת דואר אלקטרוני
אנגלרד ושות', עורכי דין	ד'בוטניסקי	7	רמת גן	5252007	assaf@englard-law.com

4. פרטי איש הקשר מטעם מגיש הודעת המיזוג (עו"ד, רו"ח או כל אדם אחר המשמש בתפקיד)

שם	תפקיד	מספר טלפון	מספר פקס	כתובת דואר אלקטרוני
גלעד גוני	עו"ד	074-		assaf@englard-law.com
אסף אנגלרד	עו"ד	7000333		gilad@englard-law.com

5. פירוט הצדדים האחרים לעסקת המיזוג

שם	ח.פ.
הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") <u>צדדים להסכם שאינם צד למיזוג:</u>	520023185
אאורה השקעות בע"מ (וביחד עם אאורה ישראל: "אאורה")	520038274

פרק ד': הסיבות להגשת הודעת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל המיזוגים

6. הסיבות שמכוחן העסקה היא "מיזוג חברות"

יש לסמן את כל הסיבות שמכוחן העסקה היא "מיזוג חברות" כאמור בסעיף 1 לחוק:

- ☒ בעסקה נרכשות מניות בחברה המקנות לחברה הרוכשת יותר מרבע הערך הנקוב של הון המניות המוצא.
- ☐ בעסקה נרכש יותר מרבע מכוח ההצבעה בחברה הנרכשת.
- ☐ בעסקה נרכש הכוח למנות יותר מרבע ממספר הדירקטורים בחברה הנרכשת.
- ☒ בעסקה נרכשת זכות להשתתפות ביותר מרבע מרווחי החברה הנרכשת.
- ☐ עקב עסקה אחרת יעלה שיעור ההחזקות על סף הקבוע בחוק.
- ☐ בעסקה נרכשו עיקר נכסי החברה.
- ☐ סיבה אחרת; אם קיימת סיבה אחרת, יש לפרטה.

7. הסיבות מהן נובעת החובה להגיש "הודעת מיזוג"

יש לסמן את כל הסיבות לפי סעיף 17 לחוק שמהן נובעת החובה להגיש הודעת מיזוג:

- ☐ כתוצאה מהמיזוג יהפכו החברות המתמזגות לבעל מונופולין, כמשמעותו בסעיף 26(א)(1) לחוק;
- יש לציין מהו המונופולין כאמור: _____;
- ☒ מחזור המכירות של החברות המתמזגות ביחד, בשנת המאזן שקדמה למיזוג, עולה על הסכום שנקבע בסעיף 17(א)(2) לחוק, ומחזור המכירות של שתיים לפחות מן החברות המתמזגות אינו נמוך מן הסכום הקבוע בתקנה 9(2) לתקנות לכל אחת;
- ☐ אחת החברות המתמזגות היא בעלת מונופולין כמשמעותו בסעיף 26(א)(1) לחוק;
- יש לציין מהו המונופולין כאמור: _____.

8. מיזוגים קודמים שהיו חייבים באישור הממונה

יש לציין פרטים על מיזוגים קודמים שהיו חייבים באישור הממונה, שהחברות המתמזגות היו צד להם בשלוש השנים שקדמו למועד הגשת הודעה זו.

מס"ד	מספר תיק	תאריך החלטה	חברות
1	2024-009523	30.04.2024	אאורה השקעות בע"מ
			מגידו י.ק. בע"מ
			מגידו בנייה והחזקות 1996 בע"מ
			רני צים מגורים בע"מ

פרק ה': עיקרי עסקת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל המיזוגים

9. תיאור כללי של עסקת המיזוג³

יש לתאר בקצרה את מהות המהלך העסקי הגלום בעסקת המיזוג.

יש לספק תמונה כללית של העסקה ומטרותיה (למשל, כניסה לתחום פעילות חדש באמצעות רכישת החזקות רוב/מיעוט בחברה קיימת, רכישת פעילות משלימה לפעילות קיימת, הרחבת פעילות בשוק מסוים וכיוצא באלה).

כמו כן, יש לרשום את האופן שבו מתבצעת העסקה (מזומן, החלפת מניות, משולב או אחר) ואת התמורה בעד העסקה או לפי איזה שווי מתבצעת העסקה.

הודעות המיזוג מתייחסות לעסקאות במסגרתן משקיעה הפניקס ביטוח בפרויקטי נדל"ן של אאורה ישראל. הכספים שיושקעו יוזרמו לשותפויות ייעודיות שמוקמות לכל פרויקט בנפרד ("השותפות הייעודיות").

באפריל 2023 התקשרו אאורה והפניקס ביטוח בהסכם ("ההסכם הראשון") לפיו הפניקס ביטוח תעמיד לאאורה ישראל השקעה בסכום מסגרת בהיקף של עד 350 מיליון ש"ח שיועדה להשתתפות של הפניקס ביטוח בהעמדת ההון העצמי הנדרש לארבעה פרויקטים בתחום הנדל"ן המבוצעים על ידי אאורה ישראל (פרויקט "אאורה רמת חן", פרויקט "אאורה רמת גן", פרויקט "הקצין סילבר" וכן, פרויקט גבעתיים). בהמשך לכך, הפניקס ביטוח השקיעה בשני פרויקטים מתוך ארבעה: פרויקט "אאורה רמת חן" ופרויקט "אאורה רמת גן", וזאת בהתאם להסכם הראשון ועל פי המבנה שנקבע בו.⁴

ביולי 2024 חתמו הצדדים על תיקון להסכם הראשון ("התיקון להסכם") במסגרתו הוסכם על שינוי במתווה ההשקעה ביחס לפרויקט גבעתיים. כך, הוסכם כי כל הזכויות וההתחייבויות בשטחי המגורים וכל ההתחייבויות של פרויקט גבעתיים יועברו לשותפות מוגבלת נפרדת וייעודית שתוחזק במלואה על ידי אאורה ישראל (שותפות גבעתיים) וכי בכפוף לקיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים בסעיפים 3.1.2 להסכם הראשון ו-4.3 לתיקון להסכם, הכוללים בין היתר את אישור הממונה על התחרות, יחולו התנאים הבאים והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם הראשון והתיקון להסכם:

1. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות גבעתיים ולאאורה ישראל חלק מסכום מסגרת ההשקעה, בהתאם לשיעור ההון העצמי שיידרש על ידי הבנק המממן, כמפורט להלן, ובכפוף לאי חריגה מתקרת ההשקעה המצטברת בארבעת הפרויקטים תחת ההסכם הראשון בסך של עד כ-350 מיליון ש"ח:

1.1. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות גבעתיים כ-30% מההון העצמי הנדרש לפרויקט גבעתיים, כנגד הקצאת יחידות השתתפות כשותף מוגבל בשותפות גבעתיים המהוות 30% מזכויות שותפות גבעתיים. לאחזקה של

³ למען הסר ספק, ההתייחסות לפעילות מי מהצדדים אינה הגדרת שוק ואין להתייחס אליה ככזו.

⁴ למען שלמות התמונה יוער כי שני הפרויקטים האמורים אינם מאוגדים כתאגידים נפרדים, ולפיכך השקעתה של הפניקס בהם לא עלתה כדי מיזוג חברות ולא חיובה הגשת הודעות מיזוג.

הפניקס ביטוח בשותפות גבעתיים כאמור יהיו צמודות הזכויות המפורטות בסעיף 5.5 להלן.

1.2. הפניקס ביטוח תעמיד כ-35% מההון העצמי הנדרש לפרויקט גבעתיים לאאורה ישראל (להלן בסעיף זה: **"הרכיב העודף"**) אשר תשקיע סכום זה בשותפות גבעתיים כנגד הקצאת יחידת השתתפות אחת בת פדיון בשותפות גבעתיים לאאורה ישראל שתעניק זכות קדימה לקבלת החזר קרן בגובה של 35% מההון העצמי שהועמד לפרויקט גבעתיים.

2. מעבר להשקעת הרכיב העודף בשותפות גבעתיים, אאורה ישראל תשקיע בשותפות גבעתיים ממקורותיה סכום בשיעור 35% מההון העצמי הנדרש לפרויקט.

3. הזכויות הצמודות למניית בכורה בת פדיון מסוג ג' של הפניקס ביטוח באאורה ישראל שהוקצתה אגב ההתקשרות בהסכם הראשון, יתוקנו בעקבות התיקון להסכם כך שהמניה כאמור תקנה להפניקס ביטוח אך ורק זכות בלעדית לקבלת סכומים שהועברו לאאורה ישראל משותפות גבעתיים כנגד היחידה בת הפדיון שצוינה לעיל, ועד גובה סכום הרכיב העודף וכן זכות לפדיון המניה במועד סיום הפרויקט והכל כמפורט בהסכם הראשון ובתיקון להסכם;

4. הרכיב העודף ייפרע בקדימות במפל התשלומים.

5. לאחר חלוקה של הרכיב העודף, הפניקס ביטוח תהיה זכאית לחלוקה בשיעור של 46.13% מתוך יתרת כספי העודפים של שותפות גבעתיים וזאת עד להחזר לפניקס של מלוא הסכום שהפניקס ביטוח השקיעה בהון שותפות גבעתיים, וכן תהיה זכאית לקבלת 30% מתוך רווחי הפרויקט, והכל כמפורט בסעיף 5.4 לתיקון להסכם.

6. עוד יצוין, כי הגם שטרם נחתם תיקון בעניין זה, בכפוף לקבלת אישור הודעות המיזוג, הצדדים מתכוונים לבצע את גם את ההשקעה בפרויקט "הקצין סילבר" במתכונת התיקון להסכם במקום המתכונת שנקבעה בהסכם הראשון ולכן יש לראות בו לצרכי פניה זו כאחד הפרויקטים הנוספים (כהגדרתם להלן).

ביולי 2024 התקשרו אאורה השקעות, אאורה ישראל והפניקס ביטוח בהסכם השקעה נוסף (**"ההסכם השני"**), לפיו הפניקס ביטוח תעמיד לאאורה ישראל השקעה בסכום מסגרת בהיקף של עד 400 מיליון ש"ח, המיועדים להשתתפות של הפניקס ביטוח בהעמדת ההון העצמי הנדרש לשבעה פרויקטים בתחום הנדל"ן (המפורטים להלן) המבוצעים על ידי אאורה ישראל: פרויקט רמת בן גוריון – אבן יהודה; פרויקט ההסתדרות – נס ציונה; פרויקט הטייסים צפון – נס ציונה; פרויקט דרך בית לחם – ירושלים; פרויקט מתחם ברוריה – ירושלים; פרויקט שנקין גבעתיים; ופרויקט קריניצי – ר"ג (**"הפרויקטים הנוספים"**)).

ההשקעה של הפניקס ביטוח בכל אחד מהפרויקטים הנוספים תבוצע באמצעות אאורה ישראל ובאמצעות השותפות הייעודית שתוקם לכל פרויקט בנפרד, או (ככל שלא התקיימו תנאים מקדמיים מסוימים) באמצעות אאורה ישראל בלבד, במתווה כפי שיפורט להלן.

ביחס לכל אחד מבין הפרויקטים הנוספים, בכפוף לקיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים בסעיפים 3.1.2 ו-3.1.3 להסכם השני, הכוללים בין היתר את אישור הממונה על התחרות, הפניקס ביטוח תשקיע את סכום ההשקעה באאורה ישראל ובשותפות ייעודיות אשר תוקמנה לביצוע כל פרויקט, לפי התנאים הבאים והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם השני:

2. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות הייעודית ולאאורה ישראל חלק מסכום מסגרת ההשקעה, בהתאם לשיעור ההון העצמי שיידרש על ידי הבנק המממן, כמפורט להלן, ובכפוף לאי חריגה מתקרת ההשקעה המצטברת בכלל הפרויקטים הנוספים בסך של עד כ-400 מיליון ש:

2.1. הפניקס ביטוח תעמיד לשותפות הייעודית כ-30% מההון העצמי הנדרש לאותו פרויקט, כנגד הקצאת יחידות השתתפות כשותף מוגבל בשותפות הייעודית המהוות 30% מזכויות השותפות הייעודית. לאחזקה של הפניקס ביטוח בשותפות הייעודית כאמור יהיו צמודות הזכויות המפורטות בסעיף 9.5 להלן.

2.2. הפניקס ביטוח תעמיד כ-35% מההון העצמי הנדרש לאותו פרויקט לאאורה ישראל (להלן בסעיף זה: "**הרכיב העודף**") אשר תשקיע סכום זה בשותפות הייעודית כנגד הקצאת יחידת השתתפות אחת בת פדיון בשותפות הייעודית לאאורה ישראל שתעניק זכות קדימה לקבלת החזר קרן בגובה של 35% מההון העצמי שהועמד לאותו פרויקט.

3. מעבר להשקעת הרכיב העודף בשותפות הייעודית, אאורה ישראל תשקיע בשותפות הייעודית ממקורותיה סכום בשיעור 35% מההון העצמי הנדרש לפרויקט;

4. כנגד התחייבות הפניקס ביטוח להעמדת סכום ההשקעה בהתאם להוראות ההסכם השני, יוקצו להפניקס ביטוח 7 מניות בכורה בנות פדיון, אחת ביחס לכל אחד מהפרויקטים הנוספים. מניית הבכורה בת הפדיון הרלוונטית בקשר עם הפרויקט תקנה להפניקס ביטוח אך ורק זכות בלעדית לקבלת סכומים מאאורה ישראל שהועברו אליה מהשותפות הייעודית כנגד היחידה בת הפדיון, ועד גובה סכום הרכיב העודף וכן זכות לפדיון המניה במועד סיום הפרויקט והכל כמפורט בהסכם השני;

5. הרכיב העודף ייפרע בקדימות במפל התשלומים.

6. לאחר חלוקה של הרכיב העודף, הפניקס ביטוח תהיה זכאית לחלוקה בשיעור של 46.153% מתוך יתרת כספי העודפים של השותפות הייעודית וזאת עד להחזר להפניקס ביטוח של מלוא הסכום שהפניקס ביטוח השקיעה בהון השותפות הייעודית, וכן תהיה זכאית לקבל 30% מתוך רווחי הפרויקט, והכל כמפורט בסעיף 3.2.1.2 להסכם השני.

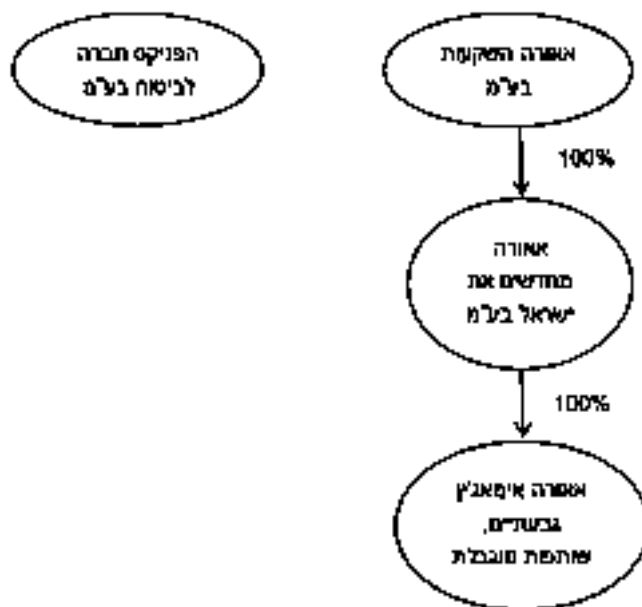
כן הוסכם כי ככל שביחס לאיזה מהפרויקטים הנוספים לא יתקיימו עד למועד ההשלמה (כהגדרתו בהסכם השני) מלוא התנאים המפורטים בסעיף 3.1.3 להסכם השני, אך יתקיימו התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3.1.2 להסכם השני, הפניקס ביטוח לא תשקיע חלק מסכום ההשקעה בשותפות הייעודית, אלא תשקיע את מלוא סכום ההשקעה באאורה ישראל בעבור אותו פרויקט שיבוצע בשותפות הייעודית, ומניית הבכורה בת הפדיון ביחס לאותו פרויקט תתוקן כך שזו תקנה להפניקס ביטוח זכות קדימה לקבלת כספי עודפים עד החזר של רכיב ההשקעה העודף של הפניקס, זכות לחלוקה של 46.153% מתוך יתרת כספי העודפים וזאת עד להחזר להפניקס ביטוח של מלוא הסכום שהפניקס ביטוח השקיעה בפרויקט, זכות לקבלת 30% מתוך רווחי הפרויקט וכן זכות לפדיון המניה במועד סיום הפרויקט, הכל בהתאם למפורט בהסכם השני.

מטרת העסקה היא מימון הפעילות של אאורה בתחום הקמת פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי ובינוי.

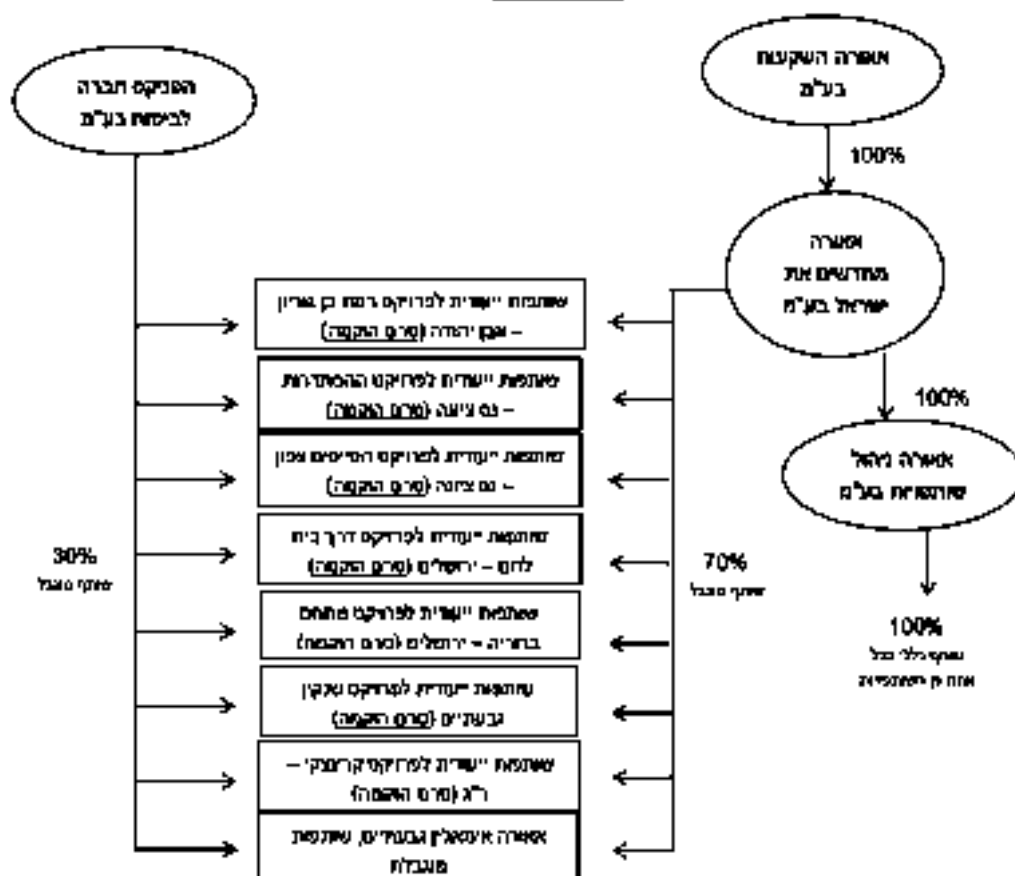
10. תרשים המתאר את העסקה

יש לצרף תרשים מפורט שמתאר את המצב לפני ואחרי ביצוע המהלך העסקי הגלום בעסקת המיזוג. בתרשים זה יש לפרט את אחוזי ההחזקה לפני ואחרי עסקת המיזוג.

לפני התשקמות



אזורי המסקנה:



11. הפעילות העסקית

יש לתאר בקצרה את הפעילויות העסקיות מושא עסקת המיזוג. יש לתאר באופן תמציתי את תחומי הפעילות הנרכשים או הנמכרים במסגרת המיזוג. אזורי ישראל, בין היתר, מבצעת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ופינוי ובינוי, ובהם הפרויקטים הבאים:

1. פרויקט רמת בן גוריון באבן יהודה;
2. פרויקט ההסתדרות בנס ציונה;
3. פרויקט הטייסים צפון בנס ציונה;
4. פרויקט דרך בית לחם בירושלים;
5. פרויקט מתחם ברוריה בירושלים;
6. פרויקט שנקין בגבעתיים;

7. פרויקט קריניצי ברמת גן.

8. פרויקט גבעתיים באמצעות אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת.

נכון לשלב זה, הפרויקטים נמצאים בשלבי המתנה לקבלת האישורים הנדרשים וטרם החלה הבנייה.

12. אזור הפעילות העסקית

יש לציין האם הפעילות מושא עסקת המיזוג היא כלל-עולמית, כלל-ארצית או שהיא מתקיימת באזורים גאוגרפיים מסוימים. אם היא מתקיימת באזורים גאוגרפיים מסוימים, יש לפרטם.

הפעילות מתקיימת באזורים גאוגרפיים מסוימים: אבן יהודה; נס ציונה; ירושלים; גבעתיים; ורמת גן.

פרק יא' : מסמכים מצורפים ומידע נוסף

יש למלא פרק זה בכל סוגי המיזוגים

46. מסמכים שיש לצרף

(א) הסכם מיזוג סופי וחתום וכל נספחיו. ההסכם הראשון, התיקון להסכם וההסכם השני מצורפים להודעה זו כנספח.

(ב) דוחות כספיים מבוקרים של מגיש הודעת המיזוג ב-2 שנות הכספים האחרונות. ואולם, חברות שמניותיהן רשומות למסחר רשאיות להסתפק בהפנייה למסמכים שפורסמו בדיווחים פומביים, ואשר ניתן להשיגם ברשת האינטרנט; חברת זרה המגישה הודעת מיזוג, רשאית לצרף דוחות כספיים מבוקרים של החברות אשר באמצעותן היא פועלת בישראל, חלף הגשת הדוחות הכספיים שלה.

דוחותיה הכספיים המאוחדים של אאורה מחדשים את ישראל בע"מ לשנים 2022 ו-2023 מצורפים להודעה זו כנספח

47. מידע נוסף הנוגע לבחינת השלכות המיזוג על התחרות

יש לפרט האם יש מידע נוסף הנוגע לניתוח השלכות המיזוג על התחרות שיש בו, לדעת מגיש הודעת המיזוג, כדי להשפיע על החלטת הממונה בבקשת אישור המיזוג. לדוגמה: השוק המסוים מפקח על-ידי המדינה, למגיש הודעת המיזוג קשרי בעלות צולבת עם מתחרים אחרים או קשרי הלוואה עם מתחרים או בעלי שליטה בהם וכיוצא באלה;

במקום לפרט כאמור, ניתן לצרף מכתב נלווה, בשפה העברית או האנגלית; אם הוגש מכתב נלווה בשפה האנגלית יש לצרף יחד עימו תרגום לשפה העברית ואישור עורך דין כי התרגום תואם את הכתוב בשפה האנגלית.

אין

פרק יב': הצהרת מגיש הודעת המיזוג

יש למלא פרק זה בכל המיזוגים

48. הצהרת מגיש הודעת המיזוג והתחייבות בדבר מסירת מידע נכון, מלא ועדכני

אני מגיש הודעת המיזוג מצהיר כדלהלן:

1. כל הפרטים בהודעת המיזוג נכונים, מלאים ועדכניים למיטב ידיעתי ואמונותי.
2. המסמכים המצורפים להודעת המיזוג הם נכונים ומלאים ואינם חסרים כל פרט מהותי או נספח (כולל מכתבי לוואי והבנות כלשהם בכתב או בעל פה).
3. ידוע לחברה החתומה מטה, כי המידע הכלול בהודעה ובנספחים לה משמש את הממונה על התחרות בהחלטתה בדבר אישור המיזוג נשוא ההודעה, וידועה ומובנת לחברה החתומה מטה חובתה למסור לרשות ההתחרות מידע נכון, מלא ועדכני.
4. החברה החתומה מטה מתחייבת להביא בפני הממונה כל שינוי במידע שנמסר בהודעת המיזוג, לאחר הגשתו ובטרם ניתנה החלטת הממונה.

שם
החברה:

אאורה אימאג'ין גבעתיים,
שותפות מוגבלת

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

תאריך:

4/10/24

מורשה
חתומה:

חותמת
החברה:

אאורה אימאג'ין גבעתיים
שותפות מוגבלת

אאורה אימאג'ין גבעתיים

אני צחי דרור בע"מ בא כוח החוקי או יועצו המשפטי של אאורה אימאג'ין גבעתיים (שם החברה), מאשר
בזה כי אאורה אימאג'ין גבעתיים מוסמך לחתום על טופס זה והתקבלו כל האישורים הדרושים על פי חוק המיזוג ועל פי מסמכי
ההתאגדות של אאורה אימאג'ין גבעתיים (שם החברה) לחתימתו של החתום מעלה על הודעת המיזוג
בשם אאורה אימאג'ין גבעתיים (שם החברה);

צחי דרור, עריץ
מ"ד 55269
הבדל 38 ת"א