



לאתר אינטרנט מוגש של החברה, בו יעלה דיווח זה בסמוך לאחר דיווחו, אלא היכנסו לכתובת אינטרנט (לינק) הבאה :
<https://savoreat.com/ir/>

סבוריט בע"מ **SAVOREAT LTD.** ("החברה")

15 ביולי, 2026

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

לכבוד
 רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

גא"נ,

הנדון : חתימה על הסכם השקעה והקצאה פרטית מהותית שמקנה שליטה בחברה

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 14 ביולי 2026 התקשרה החברה בהסכם השקעה ("ההסכם") עם קבוצת משקיעים¹ בראשות אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ("אמ. אנד. אמ"), חברה פרטית בבעלות ה"ה איתי מולדבסקי ודוד מימון (יחד ולחוד : "קבוצת המשקיעים"), במסגרתו המשקיעים ישקיעו בחברה סך כולל של 7,000,000 (שבעה מיליון) ש"ח בדרך של הקצאה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק 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 בחברה, כמפורט בסעיף ג' להלן ("בעלי השליטה").

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

התקשרות החברה בהסכם ההשקעה בוצעה לאחר הליך שנוהל על ידי ועדת הביקורת של החברה בחודשים האחרונים לבחינת אפשרויות של חלופות השקעה בחברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון. השלמת העסקה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ברוב הנדרש על פי דין, וכן לתנאים מתלים נוספים, כמפורט להלן.

להלן עיקרי ההסכם :

א. העסקה - במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תשקיע קבוצת המשקיעים בחברה, יחד ולחוד ובערבות הדדית, סך כולל של 7,000,000 ש"ח ("סכום ההשקעה"), ובתמורה תקצה להם החברה 4,364,149 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות"), אשר תהווה מיד לאחר הקצאתן, כ-64% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("המניות המוקצות").² נכון למועד דיווח מיידי זה, המחיר למניה בעסקה, הנגזר מחלוקת סכום ההשקעה בכמות המניות המוקצות הינו כ-1.6 ש"ח ("המחיר למניה").³

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

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

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

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

(1) **אופציות א'** - 1,136,497 אופציות ("**אופציות א'**"),⁴ שכל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה, למשך 12 חודשים ממועד הקצאתן, במחיר מימוש של 20% מעל המחיר למניה⁵ לכל אופציה, ואשר תהווה (בהנחת מימושן המלא וביחד עם המניות המוקצות) כ- 69.1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. אופציות א' תהיינה ניתנות למימוש בכפוף לכך שהחברה 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-ידי החברה לצד שלישי כנגד דמי שכירות.

(2) **אופציות ב'** - 883,942 אופציות ("**אופציות ב'**"),⁶ שכל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה, למשך 18 חודשים ממועד הקצאתן, במחיר מימוש של 35% מעל המחיר למניה⁷ לכל אופציה, ואשר תהווה (בהנחת מימושן המלא וביחד עם המניות המוקצות ובהנחת מימושן המלא של אופציות א') כ- 72.2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. אופציות ב' תהיינה ניתנות למימוש בכפוף לכך שהחברה 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-ידי החברה לצדדים שלישיים כנגד דמי שכירות.

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

ג. שינוי מבנה השליטה בחברה - נכון למועד דוח זה, אין בחברה בעל שליטה. כאמור לעיל, כפי שנמסר לחברה, בעלי השליטה בחברה 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 החברה ומזכויות ההצבעה בה. העסקה מהווה, הקצאה פרטית מהותית, אשר תובא לאישור האסיפה הכללית גם לפי סעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), וכן עסקה אשר תוצאתה הקניית שליטה בחברה ציבורית, ועל כן השלמתה כפופה, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ברוב הנדרש על פי דין.

ד. ייעוד התמורה והפרדת הפעילות הקיימת - סך של 2.6 מיליון ש"ח מתוך סכום ההשקעה ("**הסכום**")

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

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

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

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

⁸ נכון למועד דיווח מיידי זה, קיימות במחזור החברה 201,035 אופציות.

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

המיועד לפעילות הקיימת), וכן יתרת המזומנים, ככל שתיוותר בקופת החברה במועד ההשלמה, בניכוי כל החובות וההתחייבויות של החברה, אשר עילתן עד מועד ההשלמה, יועברו לחשבון בנק ייעודי ונפרד, אשר ישמש את פעילותה הקיימת של החברה בלבד וינוהל בהתאם לתכנית העסקית שעקרוניתה נקבעו במסגרת הסכם ההשקעה. פעילותה הקיימת של החברה תנוהל בנפרד מיתר פעילות החברה, בין באמצעות חברה-בת ייעודית ובין בכל דרך אחרת שתאפשר הפרדה כלכלית וניהולית.

ה. **הפעילות החדשה של החברה** - בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, בכוונת בעלי השליטה לפתח פעילות בתחום הנדל"ן המסחרי באירופה, כאשר סכום ההשקעה (לאחר ניכוי הסכום המיועד לפעילות הקיימת) ישמש לפיתוח הפעילות החדשה של החברה, כאשר בהתאם לתכנית העסקית של החברה, במהלך 12 החודשים שממועד ההשלמה תחל החברה ברכישת נכסי נדל"ן מניב להשכרה באירופה והשכרתם או בפעילות נדל"ן מניב אחרת, שתאושר על-ידי האורגנים הנדרשים של החברה, וכן תפעל לגיוס הון חדש לחברה ו/או חוב לצורך המשך פיתוח פעילותה (ולעניין זה נקבע בהסכם, כי ככל שמי מהמשקיעים או צדדים הקשורים אליהם ישתתפו בגיוס הון חדש כאמור, השתתפותם תהיה לפי שווי אפקטיבי למניה שלא יפחת מ-50% מעל המחיר למניה).

ו. **שינויים בדירקטוריון ובהנהלה** - במועד ההשלמה, ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה 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 תסתיים במועד ההשלמה. החל ממועד ההשלמה תחל הגב' רחלי ויזמן להעמיד שירותים לחברה כיועצת ומנהלת הפעילות הקיימת בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים של 75 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין. כמו כן, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה וכן בכפוף לאישור מדיניות תגמול חדשה לחברה, אשר יובאו לאישור האסיפה הכללית: מר איתי מולדבסקי יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50%; מר דוד מימון יכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50%; הגב' אורית מימון (בתו של מר דוד מימון) תמונה כיועצת משפטית פנימית של החברה, בהיקף משרה של 33%.

ז. **פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה** - החברה תעניק כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, כפי שיכחנו בה מעת לעת, לרבות כאלה שייחשבו כבעלי שליטה בחברה. כמו כן, החברה תרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בכיסוי שלא יפחת מ-7.5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, וכן פוליסת ביטוח מסוג Run-Off לדירקטורים ולנושאי המשרה המסיימים, לתקופה בת שבע (7) שנים ממועד ההשלמה, בתנאים שלא יפחתו מתנאי הפוליסה הקיימת בחברה.

ח. **תמורה ליזם העסקה** - החברה תקצה ליזם העסקה, מור לנגרמן קפיטל בע"מ ("היזם") 68,190 מניות רגילות המהוות כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה. בנוסף, תשלם החברה ליזם דמי ייזום בסך 280,000 ש"ח, המהווים 4% מסכום ההשקעה, בתוספת מע"מ כדין. כן יהיה היזם זכאי לתשלום נוסף בשיעור של 4% מכל סכום שיושקע בחברה כתוצאה ממימוש האופציות המוקצות, ככל שימומשו, בתוספת מע"מ כדין.

ט. **התנאים המתלים להשלמת העסקה** - השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, כמפורט בהסכם, ובכלל זה: (א) קבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה, לרבות האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לכל מרכיבי העסקה; (ב) קבלת אישור הבורסה לרישום

למסחר של המניות המוקצות ושל המניות שתנבענה ממימוש 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 החברה עילת שימור נוספת לפי החלק הרביעי לתקנון הבורסה (מעבר לעילת שווי החזקות ציבור).

י. 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. החברה תפרסם את דוח העסקה הכולל את כל הפרטים הדרושים, במסגרתו תזומן האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, במועדים כנדרש על פי דין.

יא. שיפוי - ההסכם כולל מנגנוני שיפוי הדדיים בין החברה לבין המשקיעים בגין הפרת מצגים והתחייבויות. חבות השיפוי תעמוד בתקופה עד לחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה, למעט במקרה של הטעיה בזדון או תרמית.

עיכוב דיווח לפי תקנה 36(ב) לתקנות הדיווח

גילוי בדבר המשא ומתן לעסקה וההתקשרות בהסכם עוכב על ידי החברה, בהתאם להוראות תקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, שכן להערכת החברה, בשלב המשא ומתן, גילוי מידי אודות המגעים והמו"מ עלול היה לסכל את גיבוש העסקה והשלמתה, לפגוע בניהול המו"מ בין הצדדים, להשפיע לרעה על תנאיה המסחריים ולסכן את האפשרות להתקשרות מחייבת. עם חתימת ההסכם המחייב בין הצדדים, הוסרה הסיבה לעיכוב הדיווח, ולפיכך החברה מדווחת בזאת לראשונה אודות העסקה.

החברה תפעל לפרסום זימון אסיפה כללית של החברה שעל סדר יומה אישור עסקת ההשקעה והפעולות הנלוות לה במהלך הימים הקרובים.

אזהרת מידע צופה פני עתיד - השלמת הסכם ההשקעה נשוא דוח זה כפופה לקבלת האישורים הנדרשים והתנאים המתלים כמפורט בהסכם ההשקעה ובדוח זה. בהתאם, אין כל וודאות ביחס לאפשרות התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה ו/או למועד השלמתה. כמו כן, למועד זה אין כל וודאות ביחס לאפשרות החברה להגשים את תוכניותיה העסקיות לאחר השלמת העסקה, ובכלל כך תוכניותיה לעניין פעילותה הקיימת, פיתוח פעילות חדשה וגיוס הון חדש, וכל אלו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות, תוכניות וכוונות נכון למועד זה, והוא עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, עקב אי התקיימות התנאים המתלים, אי קבלת האישורים הנדרשים, שינויים רגולטוריים, שינויים בתנאי השוק, קשיי מימון, שינויים עסקיים או התקיימות איזה מגורמי הסיכון החלים על החברה.



בברכה,
סבוריט בע"מ

אושר לדיווח בשם החברה על ידי :

רחלי ויזמן, מנכ"לית ודירקטורית
יוסי חתן, סמנ"כל כספים