

## קבוצת אשטרום בע"מ

(להלן: "החברה")

12 בפברואר, 2020

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
באמצעות המגנ"א

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א

א.ג.נ.,

### הנדון: התקשרות סיטיפס בע"מ בהסכם עם מדינת ישראל לרכישה בחזרה של "הקו האדום" של הרכבת הקלה בירושלים ועם קבלן ההקמה בפרויקט

בהמשך לאמור בסעיף 5.8.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018<sup>1</sup>, ולאמור בסעיף 8"א לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2019<sup>2</sup> (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), בין היתר אודות פרסום של מדינת ישראל את מסמכי המכרז להקמה ותפעול של "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "מכרז הקו הירוק"), במסגרתם הודיעה מדינת ישראל, כי בכפוף להשלמת מכרז הקו הירוק, בכוונתה לממש את זכותה לרכוש מסיטיפס בע"מ (להלן: "סיטיפס" או "הזכיון") (החברה מחזיקה ב- 50% בזכיון - 29% במישרין ו- 21% באמצעות אשטרום נכסים)<sup>3</sup>, שהינה הזכיון של "הקו האדום" של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "הקו האדום"), את הקו האדום כך שלאחר הרכישה הזוכה של מכרז הקו הירוק יקבל מהמדינה את הקו האדום ויהיה אחראי להמשך תפעולו (להלן: "ה-Buyback"), וכן אודות זכייתו של צד ג' במכרז הקו הירוק אשר למיטב ידיעת החברה כפופה להתקיימות תנאים שונים, מתכבדת החברה להודיע כי ביום 12 בפברואר 2020, חתמה סיטיפס על הסכם עם מדינת ישראל למכירת פעילות הקו האדום חזרה למדינת ישראל, ובמסגרת זו על הסדרת תביעות וטענות העבר בין הזכיון למדינת ישראל (להלן: "הסכם הסדרת ה-Buyback"), שעיקריו הינם כמפורט להלן. בד בבד וכחלק בלתי נפרד מהסכם הסדרת ה-Buyback, התקשרה סיטיפס עם קבלן ההקמה בהסכם להסדרת גמר חשבון ותביעות העבר מולו כמפורט להלן.<sup>4</sup>

1. בכפוף למסירת הודעה לזכיון על הפעלת זכות ה-Buyback (להלן: "מועד הודעת ה-Buyback"), על ידי מדינת ישראל, אשר תכלול את מועד הפעלת הזכות האמורה, תעביר סיטיפס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל (להלן: "הממכר"). סיטיפס תמשיך להפעיל את הקו האדום

<sup>1</sup> ראו הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 שפורסם ביום 27 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-027055) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2018").

<sup>2</sup> ראו הדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 שפורסם ביום 26 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-115024) (להלן: "הדוח לרבעון השלישי 2019").

<sup>3</sup> למיטב ידיעת החברה, יתר בעלי המניות בסיטיפס ובקונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ (להלן: "קונקט"), קבלן התפעול של הרכבת הקלה מכח הסכם תפעול ותחזוקה שנחתם בין קונקט לבין סיטיפס, הינם: הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הראל") (20%) ו- ת.ש.י. תשתיות ישראל בע"מ (באמצעות ת.ש.י. תשתיות תחבורה ישראל בע"מ) (להלן: "תשי") (30%).

<sup>4</sup> דירקטוריון החברה החליט על עיכוב דוח זה בהתאם להוראות סעיף 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 מאחר ופרסום כאמור היה עלול להשפיע על הדיונים עם המדינה. עם החתימה על ההסכם מול המדינה, הוסרה המניעה לדווח.

(ותהיה זכאית להכנסות בגינו בגין תקופה זו), עד למסירת הקו האדום בפועל לידי מדינת ישראל (להלן: "תקופת הביניים")<sup>5</sup>. להערכת החברה, הודעת מדינת ישראל על הפעלת זכות ה-Buyback צפויה להיות ברבעון הרביעי של שנת 2020 ומועד ה-Buyback צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2021.

2. הסכם הסדרת ה-Buyback כולל הוראות כמקובל ביחס להתנהלות הצדדים בתקופת הביניים ובכלל זאת ביחס לשיתוף פעולה בין הצדדים להכנת מסירת הקו האדום לידי מדינת ישראל.

3. בתמורה לממכר וכן להסדרת תביעות העבר (לרבות בקשר עם תביעות בקשר עם תקופת ההקמה של הקו האדום ואשר חלקן ישולמו לקבלן ההקמה של הקו האדום כמפורט בסעיף 7 להלן), תשלם מדינת ישראל לסיטיפס תמורה בסך של כ- 1.62 מיליארד ש"ח (אחרי מס) בתוספת מע"מ כדין (ככול שיחול) (להלן: "התמורה"), אשר תשולם כדלקמן:<sup>6</sup>

- א. בחודש ינואר 2021 ובכפוף לאישור תקציב המדינה והודעת ה-Buyback ולא יאוחר ממועד ה-Buyback, סך של כ- 200 מיליון ש"ח.
- ב. במועד ה-Buyback סך של 600 מיליון ש"ח.<sup>7</sup>
- ג. היתרה תשולם בחלוף תשעה (9) חודשים ממועד ה-Buyback ולא לפני 31 בינואר 2022.

4. מובהר בזאת, כי התמורה האמורה כפופה להתאמות שנקבעו בהסכם הסדרת ה-Buyback ובכלל זאת, ביחס להנחות העומדות בסיס חישוב התמורה (כגון מועד ה-Buyback הסופי, שיעור הריבית, שערי החליפין ומספר הנוסעים בפועל בשנת 2020) ולממצאים שיעלו ביחס למצב הממכר במועד ה-Buyback.

5. במועד ה-Buyback מדינת ישראל תחזיר לזכיון את כל הערבויות ובטוחות שהועמדו לטובתה בקשר עם הסכם הזיכיון, לרבות ערבויות תקופת ההפעלה (Continuous Guarantee) שנמסרו למדינה בהתאם להסכם הזיכיון.

6. בהתאם להסכם הסדרת ה-Buyback מוותרים הצדדים על טענות ותביעות זה כלפי זה, לרבות במסגרת הליך הבוררות ובקשר להתארכות לוחות הזמנים והעיכובים שנגרמו להקמת הקו האדום. לפרטים נוספים אודות הליך הבוררות וטענות הצדדים ביחס להתארכות לוחות הזמנים והעיכובים שנגרמו להקמת הקו האדום ראה באור 14ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7. בד בבד וכחלק בלתי נפרד מהסכם הסדרת ה-Buyback, חתמו סיטיפס מצד אחד, החברה ו-Alstom Transport S.A. (להלן: "אלסטום"), עמם התקשרה בעבר סיטיפס בהסכם EPC (הנדסה, רכש ובנייה) של פרויקט הקו האדום (להלן: "קבלן ההקמה"), וכן קונקט שהינו המפעיל של הקו האדום (חלק החברה בקונקט 50% - החברה מחזיקה ב- 29% ואשטרום נכסים ב- 21%) וסיטאדיס ישראל בע"מ (להלן: "סיטאדיס"), אשר עמו התקשרה קונקט בהסכם תחזוקה של הקו האדום והינה צד ג' שאינו קשור לקבלן ההקמה או לבעלי המניות בסיטיפס, מצד שני, בהסכם גמר חשבון כולל בגין תביעות עבר בין הצדדים להסכם בקשר עם תקופת ההקמה אשר חלקו חורג מנושאי המחלוקת בין הזכיון ומדינת ישראל כאמור לעיל (להלן: "הסכם גמר חשבון"), לפיו בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הסדרת ה-Buyback, קבלת אישור הגופים המממנים של סיטיפס וקבלת סיטיפס את התשלומים להם היא זכאית בהתאם להסכם הסדרת ה-Buyback, תשלם סיטיפס לחברה ולאסטום, סך של 380 מיליון ש"ח, חלק החברה, 285 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). מובהר, כי

<sup>5</sup> כמו כן, למדינת ישראל עומדת הזכות לדרוש מסיטיפס להמשיך ולהפעיל את הקו האדום לתקופה שלא תעלה על שישה (6) חודשים לאחר העברת הקו בפועל לידי מדינת ישראל.

<sup>6</sup> מובהר בזאת כי המועדים האמורים צפויים להשתנות בשים לב מועד ה-Buyback ומועד ה-Buyback בפועל.

<sup>7</sup> מובהר כי בהתאם להסכם זכאית מדינת ישראל ליטול על עצמה את התחייבות סיטיפס כלפי המממנים הבכירים של סיטיפס שיתרת התחייבות סיטיפס כלפיהם נכון למועד דוח זה הינה בסך של כ- 500 מיליון ש"ח (כולל עמלת פירעון מוקדם) (להלן: "המממנים הבכירים" ו-"יתרת החוב למממנים הבכירים"). ככול ומדינת ישראל לא תנצל את זכותה האמורה ביחס למממנים הבכירים יתווסף לסך האמור בס"ק זה יתרת החוב למממנים הבכירים.

נכון למועד זה, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים בהכנסה בסך של כ- 255 מיליון ש"ח בגין הקמת הפרויקט. סך של כ- 200 מיליון ש"ח ישולם בחודש ינואר 2021 והיתרה במועד ה-Buyback)<sup>8</sup> וזאת בגין המחלוקות האמורות בס"ק זה לעיל..

8. לאור האמור צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים במועד ה-Buyback רווח נקי (בגין ה-Buyback, תביעות העבר וגמר חשבון) בסך של כ- 530 מיליון ש"ח (חלק הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה כ- 430 מיליון ש"ח) (תחשיב הרווח נעשה על בסיס נתוני הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019)<sup>9</sup>.

9. הסכם גמר חשבון כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו, לרבות בקשר עם העדר תביעות של הצדדים להסכם בגין אירועי העבר. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף קטן זה, הסכימו הצדדים כי האמור לא יחול ביחס לתביעה שהוגשה כנגד סיטיפס ביחס לתקופת ההקמה (לפרטים נוספים ראה ביאור 14'ג'1) לדוח הכספי של החברה לשנת 2018), אם וככול שתתקבל ואשר לגביה ידונו הצדדים בחלוקת האחריות בגינה בעתיד.

יובהר, כי עצם מסירת הודעת ה-Buyback לרבות מועד המסירה, ומועד התקיימות ה-Buyback ובהתאם מועד תשלום התמורה לסיטיפס (וסדר התשלומים), התשלום לקבלן ההקמה, ומועדי ההכרה ברווח בדוחות הכספיים של החברה, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וזה עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זאת אי קבלת הודעת ה-Buyback שינוי במועדים האמורים וכן שינויים בתמורה בהתאם לתנאי ההסכם.

**בכבוד רב,**

**קבוצת אשטרום בע"מ**

ע"י אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון ו-; גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור

<sup>8</sup> מובהר, כי מועד התשלום בפועל עשוי להשתנות בהתאם למועדי התשלום בפועל בהתאם להסכם הסדרת ה-Buyback כמפורט בסעיף 3 לעיל.

<sup>9</sup> כולל הרווח בגין חלקה של אשטרום נכסים המאוחד בדוחותיה הכספיים של החברה.