

# אינטר-גאמא חברה להשקעות בע"מ ("החברה")

11 במרץ 2026

## הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת השליטה בחברת התחדשות עירונית

החברה מודיעה, כי ביום 10.3.2026 התקשרה החברה, עם דנקנר קנלוב התחדשות עירונית בע"מ ובעלי מניותיה (להלן: "החברה הנרכשת" ו-"בעלי המניות"), בהסכם מכוחו תרכוש החברה כ- 50.8% מהון המניות המונפק של החברה הנרכשת, כנגד השקעה והעמדת חוב בסך כולל של כ- 45 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם"), והכל כמפורט להלן:

1. החברה הנרכשת, הינה חברה פרטית אשר רשומה בישראל, בשליטתו של מר אוליבייה קניג, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה הנרכשת ובניהולו של מר גדי דנקנר, שהינו בעל עניין בחברה הנרכשת.

החברה הנרכשת פועלת לקידום של 12 פרויקטים של התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקטים"), בין מכוח הסכמי תמ"א 38 ובין מכוח הסכמי "פינוי-בינוי". במסגרת הפרויקטים, סך יחידות הדיור המיועדות לפינוי מסתכם לכ- 344 יח"ד וסך יחידות הדיור המיועדות לשיווק מסתכם לכ- 571 יח"ד (חלק החברה). כמו כן, החברה הנרכשת הינה בעלת 100% מהון המניות המונפק של חברת קבלנות בעלת רשיון ג'1 ושל חברת קבלנות בעלת רשיון ג'3.

## 2. להלן תיאור עיקרי העסקה:

2.1. במועד השלמת העסקה, תרכוש החברה ממרבית בעלי המניות המוכרים מניות המהוות כ-24% מהון המניות המונפק של החברה הנרכשת, בתמורה לסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

2.2. בנוסף תשקיע החברה סך של כ- 25 מיליון ש"ח בחברה הנרכשת, וזאת כנגד הקצאת מניות אשר תבאנה אותה, מיד לאחר הקצאתן (ובהינתן רכישת המניות מבעלי המניות), לאחזקה כוללת של כ- 50.8% מהון המניות המונפק של החברה.

2.3. הואיל והתמורה נקבעה בשים לב לפרויקטים, במסגרת ההסכם נקבעו הוראות להתאמת שווי החברה הנרכשת, למקרים מסוימים של כשל בפרויקטים (וזאת בשל נסיבות מוסכמות לפיצוי כמפורט בהסכם) במהלך תקופה של 30 חודשים ממועד השלמת העסקה. במקרה כאמור, תקצה החברה הנרכשת לחברה מניות נוספות, בהתאם לנוסחה מוסכמת (שמטרתה לדמות את גודל האחזקה שהייתה החברה מקבלת בחברה הנרכשת, לו לא היה פרויקט זה מלכתחילה נכלל בחישוב שווי החברה המשוקף בעסקה).

2.4. בנוסף, במועד השלמת העסקה, תעמיד החברה הלוואה בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור עלות גיוס הכסף האפקטיבית של החברה בתוספת מרווח של 2.5%, בתוספת מע"מ על רכיב הריבית, ככל שיחול. ההלוואה תהיה נחותה לחובות החברה לצדדים שלישיים (שאינם בעלי עניין) אך ראשונה וקודמת לכל החזר חוב של בעלי המניות האחרים.

לעניין סעיף 2 זה, "מועד השלמת העסקה": 3 ימי עסקים לאחר קיום האחרון מבין התנאים המתלים (אשר העיקריים בהם מתוארים להלן), למעט תנאים מתלים שעל פי טיבם אמורים להתקיים במועד ההשלמה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31.3.2026 (או מועד מאוחר יותר, בהתאם למנגנונים לדחיית מועד ההשלמה שנקבעו).

3. כאמור לעיל, השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, כמפורט להלן: (1) אישור הגופים המממנים של החברה הנרכשת לשינוי השליטה בחברה; (2) קבלת הסכמת משכיר הנכס שבו ממוקמים משרדי החברה הנרכשת; (3) כי לא חל שינוי לרעה.

#### 4. ניהול החברה הנרכשת:

4.1. בהתאם להוראות ההסכם, כל בעל מניות רשאי למנות דירקטור מטעמו וזאת בגין כל 12.501% (בעצמו או יחד עם אחר) מהון המניות המונפק של החברה הנרכשת. בנוסף, כל עוד החברה הינה בעלת המניות הגדולה (ובלבד שמחזיקה לפחות 40% מהון המניות המונפק של החברה הנרכשת), היא תהיה זכאית למנות 4 דירקטורים מתוך 7, כאשר יו"ר דירקטוריון החברה הנרכשת ימונה מבין הדירקטורים אשר מונו מטעמה של החברה.

4.2. מר דנקנר ימשיך בכהונתו כמנכ"ל החברה (מכוח הסכם שירותים בין החברה הנרכשת לחברה בשליטתו של מר דנקנר), לתקופה שלא תפחת משלוש שנים. בתמורה לכהונתו כאמור, תהיה זכאית החברה שבשליטתו של מר דנקנר לדמי ניהול בסך של 90,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן תנאים נוספים מקובלים.

4.3. בנוסף, נקבעו הוראות בדבר התקשרותה של החברה הנרכשת בהסכמי ניהול עם החברה וכן עם חברה בשליטתו של מר קניג וכן חברה של בעל עניין נוסף בחברה, בתמורה לסך חודשי (בתוספת מע"מ) של 50,000 ש"ח, 25,000 ש"ח ו- 12,500 ש"ח, בהתאמה.

#### 5. זכויות נוספות של בעלי המניות בחברה

כל בעל מניות, המחזיק מניות המהוות, לכל הפחות, 12.501% (בעצמו או יחד עם אחר) מהון המניות המונפק של החברה, יהיה זכאי לזכויות וטו מסוימות, ובכלל זאת בקשר עם הקצאת מניות בחברה, תיקון תקנון החברה הנרכשת באופן שאינו שוויוני, התקשרות בעסקת בעל עניין, שינוי תחום הפעילות של החברה או כניסה לתחום עיסוק חדש, רכישה או השקעה בנכס או בתאגיד, בסכום העולה על סכום שנקבע, התקשרות למכירה של כל או עיקר נכסי החברה, התקשרות בהסכמים שאינם במהלך העסקים הרגיל של החברה ושיש בהם להשפיע מהותית לרעה על החברה, מיזוג (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), קבלת החלטה על פירוק מרצון, פתיחה בהליך הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות.

#### 6. מימון החברה הנרכשת

במסגרת ההסכם, נקבעה מסגרת להעמדת הלוואות בעלים על ידי החברה, שתעמוד בתוקפה לתקופה של 3 שנים ממועד השלמת ההסכם, בסך של עד 10 מיליון ש"ח. כל הלוואה שתועמד מכוח מסגרת זו, תישא ריבית בשיעור השווה לאמור בסעיף 2.3 לעיל. הריבית בגין הלוואה תשולם על בסיס רבעוני והלוואה תיפרע בתוך 3 שנים ממועד העמדתה בפועל.

עוד הוסכם, כי בגין כל משיכה מתוך מסגרת זו וכתנאי לביצועה, יעמידו יתר בעלי המניות, פרו ראטה ביניהם, הלוואות בעלים נגדיות בתנאים זהים, בסכום השווה ל- 50% מסכום הלוואה בפועל אשר הועמד על ידי החברה.

7. במסגרת ההסכם, נקבעו מגבלות מקובלות על העברה או מכירה של מניות החברה הנרכשת, ובכלל זאת תקופת חסימה ביחס להעברת מניות, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למכירת מניות וזכות גרירה למכירה.

8. בנוסף, נקבעו הוראות לשיפוי החברה, בשל הפרה של מצגי בעלי המניות או החברה, או כתוצאה מחבות, דרישה, אירוע ו/או תביעה כנגד החברה הנרכשת ו/או התאגידים המוחזקים על ידה, בגין אירועים שעילתם קודמת למועד השלמת העסקה, בשל גירעון (אם יהיה) בפרויקטים מסוימים או בשל חבות מס שתוטל לאחר

מועד השלמת העסקה ביחס לתקופה שקדמה למועד זה. תקופות השיפוי הינן משתנות, לפי העניין. סכום השיפוי לא יעלה על התמורה ששולמה כאמור בסעיפים 2.1 ו- 2.2 לעיל, למשפה הרלבנטי.

9. להלן פרטים נוספים אודות החברה הנרכשת על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, כפי שנמסרו לחברה על ידי החברה הנרכשת:

9.1. החברה הנרכשת (לרבות באמצעות חברות פרויקט בבעלותה ובשליטתה המלאות) פועלת לקידום של 12 פרויקטי התחדשות עירונית, בין מכוח הסכמי תמ"א 38 ובין מכוח הסכמי "פינוי-בינוי" (לא כולל פרויקטים שהקמתם הסתיימה). במסגרת הפרויקטים, סך יחידות הדיור המיועדות לפינוי מסתכם לכ- 344 יח"ד וסך יחידות הדיור המיועדות לשיווק מסתכם לכ- 571 יח"ד (חלק החברה).

**נתונים אודות פרויקטים של החברה הנרכשת**

שם הפרויקט ומיקומו	חלק התאגיד בפרויקט ובחברות הפרויקט (%)	סוג הפרויקט	סטאטוס הפרויקט	שטח במ"ר	האם הושג רוב חתימות דרוש	האם קיימת חשיפה לביטול על ההסכמים בשים לב להוראות סעיף 1d לחוק פינוי מיזמי פינוי (ובינוי), תשס"ו-2006	סטאטוס הליכי תכנון	זכויות בנייה במצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה במצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה במצב תכנוני מתוכנן	שטחי מסחר	סיום בניה צפוי	
רמת הגולן 39, חולון	100%	הריסה ובנייה	בהקמה	1,220	כן	לא	התקבל היתר בנייה	16	73	29	98	רבעון 3 שנת 2026	
קק"ל 12, חולון	100%	הריסה ובנייה	בהקמה	1,060	כן	לא	התקבל היתר בנייה	16	73	28	99	רבעון 1 שנת 2027	
בני בנימין 34, הרצליה	100%	הריסה ובנייה	בתכנון	951	כן	לא	התקבל היתר בנייה	9	116	22	120	רבעון 3 שנת 2028	
טולקובסקי 12, תל אביב	100%	הריסה ובנייה	בתכנון	1,150	כן	לא	התקבלו אגרות לתשלום כתנאי לקבלת היתר בנייה	6	145	15	143	רבעון 2 שנת 2029	
הדר 16 ויגאל אלון 29, הרצליה	100%	הריסה ובנייה	בתכנון	1,976	כן	לא	לאחר אישור ועדה מקומית	19	104	42	113	רבעון 4 שנת 2029	
הבעל שם טוב 7, רמת גן	100%	הריסה ובנייה	בתכנון	459	כן	לא	לקראת דיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה	6	93.5	17	94	רבעון 3 שנת 2029	
אחד העם 5, הרצליה	100%	הריסה ובנייה	עתודה	733	כן	לא	תכנון לקראת הגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה	6	103	18	113	רבעון 4 שנת 2030	
ההסתדרות, חולון - מתחם 1	100%	הריסה ובנייה	עתודה	5,398	כן	לא	תכנון לקראת הגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה	126	72	280	90	780	רבעון 3 שנת 2033
י.ל. ברוך 50, הרצליה	100%	הריסה ובנייה	עתודה	732	לא	לא	קידום החתמות בעלי הזכויות ותחילת תכנון	6	130	24	103	0	רבעון 4 שנת 2030
שדרות ח"ן, 50 תל אביב	100%	הריסה ובנייה	עתודה	634	לא	לא	קידום החתמות בעלי	14	75	24	82	0	רבעון 3 שנת 2031

שם הפרויקט ומיקומו	חלק התאגיד בפרויקט ובחברות הפרויקט (%)	סוג הפרויקט	סטאטוס הפרויקט	שטח במ"ר	האם הושג רוב חתימות דרוש	האם קיימת חשיפה לביטול על החתימות על ההסכמים בשים לב להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006	הליכי תכנון	זכויות בניה במצב תכנוני נוכחי	זכויות בניה במצב תכנוני נוכחי	זכויות בניה במצב תכנוני נוכחי	זכויות בניה במצב תכנוני נוכחי	זכויות בניה במצב תכנוני נוכחי	שטחי מסחר	סיום בניה צפוי
							הזכויות ותחילת תכנון							
מתחם הרא"ה פינת בן גוריון, רמת גן	100%	פינוי – בינוי	עתודה	2,297	כן	לא	טרום הגשה לוועדה המחוזית	57	91	154	120	1,189	רבעון 2 שנת 2033	
ההסתדרות, חולון - מתחם 2	100%	פינוי – בינוי	עתודה	3,672	לא	לא	תכנון לקראת הגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה	63	114	264	112	560	רבעון 3 2032	

9.2. להלן יובאו נתונים כספיים מבוקרים של דוחות החברה הנרכשת ליום 31 בדצמבר 2024 וכן נתונים כספיים סקורים של דוחות החברה הנרכשת ליום 30 בספטמבר 2025, אשר למיטב ידיעת החברה, נערכו בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים (IFRS) (באלפי ש"ח).

לתקופה או לשנה שנסתיימה ביום		פרמטר
31.12.2024	30.9.2025	
(באלפי ש"ח)		
10,286	14,435	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(5,035)	(2,489)	רווחי הפעילות מפעילות נמשכת (מאוחד)
(4,380)	(2,645)	רווחי הפעילות מפעילות נמשכת (חלק התאגיד)
40,214	49,753	סך הנכסים במאזן המאוחד

יצוין, כי לתאריך הדוח, אין בידי החברה או החברה הנרכשת נתונים כספיים של החברה הנרכשת ליום 31 בדצמבר 2025.

9.3. החברה תממן את הרכישה ממקורותיה העצמיים וכן מהלוואה מתאגיד בנקאי (להלן: "הלוואת המימון"). יצוין, כי לתאריך הדוח החברה בוחנת מספר הצעות לקבלת הלוואת המימון.

9.4. רכישת החברה הנרכשת נעשית בשים לב לאסטרטגיה של החברה, להגדלת פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים. להערכת החברה, מעבר לסכומים המפורטים בדוח זה, החברה הנרכשת תידרש להשקעות נוספות, כמקובל בחברות בתחום הנדל"ן היזמי, כאשר להערכת החברה, עיקר המימון ייעשה בדרך של התקשרות בהסכמי ליווי מול גופים פיננסיים. בנוסף, להערכת החברה, מימון פעילותה השוטפת של החברה הנרכשת תיעשה, בין היתר, באמצעות הלוואות מבעלי המניות כמתואר בסעיף 6 לעיל וכן בדרך של העמדת מימון על ידי גופים פיננסיים. כמו כן, תיבחן האפשרות לגיוס כספים בדרך של הנפקה של אגרות חוב לציבור. לתאריך הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשקעות הנדרשות בחברה הנרכשת.

המידע בדבר השלמת העסקה מושא ההסכם, הנתונים בקשר עם הפרויקטים וכן אופן מימון החברה הנרכשת, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר עשוי להתממש באופן שונה (או לא להתממש כלל) מהמתואר לעיל, וזאת בשל גורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, ובכלל זאת הפרת ההסכם על ידי החברה הנרכשת או בעלי המניות, אי קבלת איזה מהאישורים הנדרשים לצורך השלמת העסקה, שינוי בתנאי השוק, שינויים בדרישות באופן אשר ישפיע על תוצאות הפרויקטים וכדומה.

בכבוד רב ובברכה,

אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ  
נחתם ע"י: רות אורן, מנכ"לית