

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ("החברה")

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

30 ביוני 2026

הנדון: דוח מיידי בדבר התקשרות במערכת הסכמים למכירת מניות בחברות המחזיקות בפרויקטים פיננו ובינו באזור ובירושלים

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 ביוני 2026, התקשרו בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת¹ ("השותפות" או "המוכרת"), אמפא ישראל שותפות מוגבלת (אשר למיטב ידיעת החברה הינה שותפות מוגבלת בבעלות ובשליטה מלאה של אמפא בע"מ²) ("אמפא" או "הרוכשת"), בוני התיכון פיננו בינוי אזור בע"מ ובוני התיכון פיננו בינוי ירושלים (ארמון הנציב) בע"מ, חברות בבעלות ובשליטה מלאה של השותפות, אשר באמצעותן מחזיקה השותפות בפרויקט פיננו בינוי באזור ובירושלים ("חברות אזור" ו-"חברות ירושלים", בהתאמה ויחדיו: "חברות הפרויקט") בהסכם, לפיו תמכור השותפות לאמפא ("ההסכם" ו-"הסכם בעלי המניות") 49% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של כל אחת מחברות הפרויקט על בסיס דילול מלא ("המניות הנרכשות"), בתמורה כוללת של כ-77.6 מיליון ש"ח ("התמורה הכוללת"). בנוסף, במועד ההשלמה, תשלם אמפא לשותפות את החזר חלקה (49%) של השותפות בהלוואות הבעלים הקיימות שהועמדו על ידי השותפות לכל אחת מחברות הפרויקט ("החזר הלוואות הבעלים") והכל כמפורט להלן:

1. כאמור, על פי ההסכם ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם כמפורט בסעיף 4 להלן, במועד ההשלמה תמכור המוכרת לאמפא מניות רגילות של כל אחת מחברות הפרויקט, אשר יהוו, במועד ההשלמה, 49% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מחברות הפרויקט, על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות ("המניות הנמכרות").

נכון למועד הדוח, חברת אזור מקדמת פרויקט פיננו - בינוי באזור הכולל פיננו 368 יחידות דיור קיימות ובניית 1,274 יחידות דיור חדשות. כמו כן, חברת ירושלים מקדמת פרויקט פיננו-בינוי במתחם ארמון הנציב בעיר ירושלים, הכולל פיננו 105 יחידות דיור קיימות ובניית 518 יחידות דיור חדשות, מתוכן 18 יחידות דיור לקרן תחזוקה ("הפרויקטים"). לפרטים נוספים אודות הפרויקטים ראו סעיף 10.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025 שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-028131) ("הדוח התקופתי") וסעיף 3 בפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח לרבעון הראשון לשנת 2026 שפרסמה החברה ביום 27 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049492).

2. כאמור התמורה הכוללת שתשולם על ידי הרוכשת לשותפות הינה סך של כ-77.6 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-24.3 מיליון ש"ח ישולם בגין רכישת המניות הנרכשות בחברת ירושלים וסך של כ-53.3 מיליון ש"ח ישולם בגין רכישת המניות הנרכשות בחברת אזור.

התמורה הכוללת כאמור תשולם בשלושה שלבים כדלקמן: **תשלום א'** - סך של 33% מהתמורה הכוללת ישולם במועד ההשלמה; **תשלום ב'** - סך של 17% מהתמורה הכוללת ישולם במועד קבלת החלטת ועדה מקומית להיתר

¹ שותפות מוגבלת שהשותף הכללי בה הינו תאגיד בבעלות מלאה של החברה והשותף המוגבל בה הינו בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ("בוני התיכון התחדשות עירונית") המחזיקה במלוא הזכויות של השותפות. למועד דוח מיידי זה, החברה מחזיקה ב-95% מהזכויות בהון וההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית. לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית בנאמנות עבור מר רן מלאך, המכהן כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ראו תקנה 21 בחלק הרביעי- פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי.

² למיטב ידיעת החברה, אמפא בע"מ היה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

בנייה בתנאים (לגבי כל פרויקט); **תשלום ג'** - סך של 50% מהתמורה הכוללת ישולם במועד קבלת היתר בנייה לפרויקט הרלוונטי ו/או במועד קבלת היתר חפירה ודיפון ושליחת הודעות פינוי לבעלי הזכויות בפרויקט, לפי המוקדם מביניהם.

בנוסף, כאמור לעיל, במועד ההשלמה תשלם הרוכשת לשותפות סך של כ - **5.2 מיליון ש"ח** המהווה את חלקה היחסי של אמפא בהלוואות הבעלים שהועמדו ע"י השותפות לחברות הפרויקט.

3. השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים כמקובל, שהמהותיים בניהם הינם: (1) קבלת אישור צדדי ג' להשלמת העסקה; (2) היעדר שינוי מהותי לרעה בפעילות חברות הפרויקט בתקופה שממועד חתימת ההסכם ועד מועד ההשלמה; ו-(3) ככל שהדבר נדרש על פי דין - קבלת אישור הממונה על התחרות למכירת המניות הנרכשות לאמפא. ככל שלא יתקיימו מלוא התנאים המתלים הקבועים בהסכם כאמור עד לתום 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, אזי הרוכשת תהיה רשאית ליתן ארכה בת 30 ימים נוספים לקיומם של התנאים המתלים וזאת ככל שהרוכשת לא ויתרה על התקיימות של תנאי מתלה כאמור. ככל שלא התקיימו מלוא התנאים המתלים גם בתום תקופת הארכה כאמור, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל הסכם זה לפני מועד השלמתו וזאת בכפוף להוראות ההסכם לעניין זה. יצוין כי בהיעדר מסירת הודעת ביטול על ידי מי מהצדדים כאמור לעיל, יראו את ההסכם כמוארך בהסכמת הצדדים עד להתקיימות התנאים המתלים ו/או עד למועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב ומראש.

4. ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו, ובכלל זאת מצגים, התחייבויות, שיפויים והוראות על התנהלות הצדדים במהלך תקופת הביניים.

5. במועד ההשלמה, יכנסו לתוקף הסכמי בעלי מניות בקשר עם חברות הפרויקט, המסדירים את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות "**בשליטה משותפת**" בכל אחת מחברות הפרויקט, במסגרתם נקבע, בין היתר, שהחלטות באסיפת בעלי המניות ובדירקטוריון של כל אחת מחברות הפרויקט תתקבלנה פה אחד, וכן כי לכל צד מספר זהה של דירקטורים. כמו כן, כוללים הסכמי בעלי המניות הוראות כמקובל, ובכלל זאת, מגבלות על העברת מניות בחברות הפרויקט, הוראות ביחס למימון חברות הפרויקט, חלוקת אחריות הצדדים על נושאים מסוימים הנוגעים להקמת ולניהול הפרויקט, אופן בחירת הקבלן לפרויקט, סדר חלוקת העודפים מהפרויקטים, וכיו"ב.

6. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם, החל ממועד ההשלמה, תחדל החברה לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של חברות הפרויקט.

7. להערכת החברה ובהתבסס על המועדים בהם החברה צופה את קבלת תשלומי התמורה הכוללת, החברה צופה כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה תכיר בדוחותיה הכספיים ברווח לפני מס בסכום כולל של כ- **135 מיליון ש"ח**, כאשר מתוך הסכום האמור סך של כ- **66 מיליון ש"ח** בגין מכירת המניות הנרכשות וכ- **69 מיליון ש"ח** נוספים משערך החזקותיה הנותרות בחברות הפרויקט לאור השליטה המשותפת בחברות הפרויקט, החל ממועד ההשלמה.

אזהרת מידע צופה פני עתיד -

המידע המתואר לעיל בקשר עם נתוני הפרויקטים והרווח הצפוי כתוצאה מהעסקה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. יודגש כי אין כל ודאות שהחברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף כאמור, ואין כל ודאות שיתקבלו האישורים הנדרשים להקמת הפרויקטים בהתאם לתוכניות החברה. יודגש, כי התקשרות הצדדים במערכת ההסכמים, וממילא השלמתה כאמור, כפופה ומוותנית בהתקיימות התנאים המתלים כאמור בדיווח זה לעיל, אשר טרם התקיימו למועד זה ואשר התקיימותם אינה בשליטת החברה ו/או הצדדים לעסקה והחברה תשוב ותעדכן על כל התפתחות מהותית בנושא.

בכבוד רב,

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באמצעות ה"ה עמרם פרץ - דירקטור ומנכ"ל ודורון זנדר -

סמנכ"ל הכספים

