



אמפא בע"מ ("החברה")

30 ביוני 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א
ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת מניות בחברות פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 30 ביוני 2026, נחתם הסכם לרכישת מניות ("ההסכם") בין אמפא ישראל שותפות מוגבלת 2016 – ניהול וייזום פרויקטים למגורים שותפות מוגבלת, חברה בבעלות מלאה של החברה ("אמפא ישראל"), לבין בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת ("בוני התיכון"), ויחד עם אמפא ישראל: "הצדדים"), במסגרתו תרכוש אמפא ישראל מבוני התיכון 49% (על בסיס דילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע, כשהן נקיות וחופשיות מזכויות צד ג', של כל אחת מחברות הפרויקט – בוני התיכון פינני בינוי אזור בע"מ ("חברת אזור") ובוני התיכון פינני בינוי ירושלים (ארמון הנציב) בע"מ ("חברת ירושלים"), ויחד עם חברת אזור: "חברות הפרויקט"), הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) ("העסקה" ו-"המניות הנרכשות", בהתאמה).

חברות הפרויקט מקדמות את הפרויקטים הבאים ("הפרויקטים"): (1) חברת אזור מקדמת פרויקט פינוי-בינוי הכולל ארבעה מתחמים בעיר אזור, במסגרתו מתוכנן פינוי של 368 יחידות דיור קיימות ובניית 1,274 יחידות דיור חדשות, בהתאם לתב"ע מאושרת; (2) חברת ירושלים מקדמת פרויקט פינוי-בינוי במתחם המחותר בשכונת ארמון הנציב בירושלים, במסגרתו מתוכנן פינוי של 105 יחידות דיור קיימות ובניית 518 יחידות דיור חדשות, מתוכן 18 יחידות דיור לקרן תחזוקה, בהתאם לתב"ע מאושרת.

להלן עיקרי העסקה:

1. תמורת המניות הנרכשות תשלם אמפא ישראל לבוני התיכון סך כולל של כ-77.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, מתוכם כ-24.3 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות בחברת ירושלים וכ-53.3 מיליון ש"ח בגין המניות הנרכשות בחברת אזור ("התמורה"). התמורה תשולם בשלושה שלבים: (א) 33% מהתמורה ישולם בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם ("מועד ההשלמה"); (ב) 17% מהתמורה ישולם במועד קבלת החלטת ועדה מקומית להיתר בנייה בתנאים (לגבי כל אחד מהפרויקטים); (ג) 50% מהתמורה ישולם במועד קבלת היתר בנייה ו/או במועד קבלת היתר חפירה ודיפון ושליחת הודעות פינוי לבעלי הזכויות בכל אחד מהפרויקטים, לפי המוקדם מביניהם.
2. בנוסף על תשלום התמורה, אמפא ישראל תשלם לבוני התיכון במועד ההשלמה סך של כ-5.2 מיליון ש"ח, המהווה את חלקה היחסי (49%) בהלוואות הבעלים שהועמדו על ידי בוני התיכון לחברות הפרויקט.
3. החברה תעמיד ערבות אוטונומית, בלתי חוזרת ובלתי מותנית להבטחת התחייבויותיה הכספיות של אמפא ישראל על פי ההסכם.
4. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים שנקבעו בהסכם, ובניהם: קבלת אישור צדדי ג' להשלמת העסקה וקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל שנדרש על פי דין. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם בתוך 90 ימים ממועד חתימת ההסכם (בכפוף לויתור על התקיימות איזה מהם על ידי אמפא ישראל), כל צד יהיה רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב.
5. בד בבד עם חתימת ההסכם, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בחברות הפרויקט ("ההסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם בעלי המניות, לאחר השלמת העסקה ישלטו

הצדדים במשותף בחברות הפרויקט, יהיו זכאים לייצוג שווה בדירקטוריונים של חברות הפרויקט, והחלטות באסיפת בעלי המניות ובדירקטוריון של כל אחת מחברות הפרויקט תתקבלנה פה אחד. כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, ובין היתר, מגבלות על העברת מניות בחברות הפרויקט, הוראות בדבר מימון חברות הפרויקט, חלוקת תחומי אחריות בין הצדדים בקשר להקמה ולניהול הפרויקטים, אופן בחירת הקבלן המבצע בפרויקטים וסדר חלוקת העודפים מהפרויקטים.

יובהר כי למועד דיווח זה, אין ודאות כי יתקיימו התנאים המתלים וכי תושלם העסקה. כמו כן, המידע האמור לעיל, לרבות בדבר השלמת העסקה, קבלת האישורים הנדרשים, קידום הפרויקטים, קבלת היתרי בנייה והשלמת הפרויקטים, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על מידע, הערכות ותוכניות של החברה נכון למועד דיווח זה. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה (ואף מהותית) מהמתואר לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ובכלל זה אי קבלת האישורים הנדרשים, אי התקיימות התנאים המתלים, ביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים, שינויים תכנוניים והתממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025¹.

בכבוד רב,

אמפא בע"מ

נחתם על ידי:

זהר לוי, מנכ"ל,

ואור אייל, משנה למנכ"ל ויועץ משפטי

¹ כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027504), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.