



אמפא בע"מ ("החברה")

6 באוגוסט 2026

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

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

הנדון: התקשרות בהסכם מחייב לרכישת סרוגו חברה לבניה בע"מ

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 בדבר התקשרותה במזכר הבנות לא מחייב עם בעלי מניות בחברת ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ, חברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ("המוכרים" ו-"סרוגו", בהתאמה), לרכישת מלוא החזקותיהם בסרוגו המהוות את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע ("מניות סרוגו")¹, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 5 באוגוסט 2026, נחתם הסכם מחייב בין אמפא ישראל 2016 - ניהול וייזום פרויקטים למגורים, שותפות מוגבלת ("אמפא ישראל"), המוחזקת (במישרין ובעקיפין) במלואה על ידי החברה, לבין המוכרים, במסגרתו תרכוש אמפא ישראל את מניות סרוגו ("ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה). עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, תהפוך סרוגו לחברה בת בבעלותה המלאה.

סרוגו מחזיקה בזכויות בשמונה פרויקטים של התחדשות עירונית המצויים בשלבי תכנון וביצוע שונים, הממוקמים בערים ראשון לציון ונס ציונה. שניים מהפרויקטים, הנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים, הוחרגו מההסכם. להערכת החברה, במסגרת ששת הפרויקטים שנכללו בהסכם, צפויה בנייתן של כ-1,400 יחידות דיור, מתוכן כ-1,000 יחידות דיור צפויות לשיווק, והכל בכפוף לאישור התבע"ות, להתקשרות עם בעלי הזכויות בקרקע ולהתקיימות יתר התנאים הנדרשים לקידום הפרויקטים ("הפרויקטים שנכללו בהסכם").

על אף שסרוגו תמשיך להחזיק בזכויות בפרויקטים שהוחרגו מההסכם גם לאחר השלמת העסקה, ניהולם בפועל ימשיך להתבצע על ידי המוכרים, אשר יהיו זכאים למלוא העודפים שינבעו מהם. בנוסף, התחייבו המוכרים לשפות את אמפא ישראל בגין כל נזק שייגרם לה או לסרוגו בקשר עם הפרויקטים שהוחרגו, בהתאם להוראות ההסכם.

להלן עיקרי תנאי ההסכם:

1. התמורה

- 1.1. במועד ההשלמה תשלם אמפא ישראל למוכרים בגין מניות סרוגו, סכום מצטבר של 80 מיליוני ש"ח, אשר יותאם לחוב הפיננסי במועד ההשלמה ("התמורה המיידית").
- 1.2. כמו כן, יהיו זכאים המוכרים לתשלום בגין ההוצאות שהוצאו על ידי סרוגו בקשר עם הפרויקטים שנכללו בהסכם, החל מיום 19 באוקטובר 2025 ועד למועד ההשלמה.
- 1.3. בנוסף לתמורה המיידית, המוכרים יהיו זכאים לקבלת תמורה נוספת בסך כולל של עד 80 מיליוני ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן (עד 2% לשנה), המותנית בקבלת אישורי תביעות כפי שנקבעו בהסכם ("התמורה המותנית"). ככל שמספר יחידות הדיור החדשות שאושר בפועל יהיה נמוך ממספר היחידות החדשות המתוכנן, יופחת סכום התמורה המותנית באופן יחסי בהתאם להוראות ההסכם.
- 1.4. להבטחת תשלום התמורה המותנית, תרשום אמפא ישראל שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הזכויות של סרוגו בפרויקטים שנכללו בהסכם.

¹ (מס' אסמכתא: 2026-01-001389), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2. ההסכם כולל הוראות שיפוי מקובלות בעסקאות מסוג זה, לרבות שיפוי בגין הפרות מצגים והתחייבויות וחבויות מסוימות שקדמו למועד ההשלמה, בכפוף למגבלות, תקופות ותקרות שיפוי שנקבעו בהסכם.
3. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים, בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, וביניהם: קבלת אישור צדדים שלישיים להשלמת העסקה וקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל שנדרש על פי דין. כל צד רשאי להאריך את מועד השלמת התנאים המתלים ב-60 ימים נוספים.
4. עוד יצוין כי החברה תהיה ערבה לביצוע התחייבויות אמפא ישראל על פי ההסכם.

יובהר כי למועד דיווח זה, אין ודאות כי יתקיימו התנאים המתלים וכי תושלם העסקה. כמו כן, המידע האמור לעיל בדבר השלמת העסקה, קידום הפרויקטים שנכללו בהסכם, לרבות אישורי התב"עות וחתימה על הסכמים עם בעלי קרקע, 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 אישור התב"עות ו/או אישור מספר יחידות שונה במסגרתן, אי חתימת הסכמים עם בעלי קרקע, אי התקיימות התנאים המתלים, ביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.²

בכבוד רב,

אמפא בע"מ

נחתם על ידי:

זהר לוי, מנכ"ל,

ואור אייל, משנה למנכ"ל ויועץ משפטי

² כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027504), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.