

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

24 בספטמבר 2026

הנדון: התקשרות בעסקה למכירת מקרקעין ברעננה

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2025¹ בדבר זכיית חברת אפי קפיטל פ. אחזקות בע"מ², חברה המוחזקת ע"י החברה (75%) ועל ידי שותף (25%), שאינו קשור לבעל השליטה בה ("המוכרת"), במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בשטח כולל של כ-5,977 מ"ר ברעננה, עליהם ניתן להקים כ-221 יח"ד (מתוכן 177 יח"ד במסלול "מחיר מטר" והיתר בשוק החופשי) וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר ("המקרקעין"), בתמורה כוללת בסך של כ-163 מיליון ש"ח, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 23 בספטמבר 2026 ("מועד החתימה") התקשרה המוכרת עם שמואל ברוך השקעות בע"מ, שהינו צד שלישי ("הרוכש")³, בהסכם למכירת מלוא זכויות המוכרת במקרקעין ("ההסכם המכר"), במצבם As - Is, בתמורה לסך כולל של כ-193.5 מיליון ש"ח⁴ בתוספת מע"מ כדין ובתמורה להחזר הוצאות בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח אותן שילמה המוכרת בקשר למקרקעין ("החזר ההוצאות", הסכומים ייקראו יחד להלן: "התמורה").

עיקרי ההסכם המכר והתמורה:

1. במועד החתימה, ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2026, תעביר הרוכשת המחאה בסך של כ-29 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ⁵ לנאמן שנקבע בהסכם ("התשלום הראשון"), אשר יחזיק בהמחאה עד לרישום שעבוד ברשם החברות לטובת הרוכשת והגשת בקשה לרמ"י לרישום הערה לטובת הרוכשת ("התנאים לתשלום הראשון").
 2. יתרת התמורה, בסך של כ-164.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן החזר ההוצאות שהוציאה המוכרת תשולם למוכרת עד ליום 23 בדצמבר 2026 ("מועד המסירה" ו-"יתרת התמורה", לפי העניין).
 3. לעניין זה, יודגש כי מתוך התמורה, סך של עד 131.5 מיליון ש"ח⁶ ישמש לפירעון מלוא המשכנתא המובטחת בשעבודים על המקרקעין לטובת הבנק המממן, ורק לאחר מחיקתם תשולם למוכרת יתרת התמורה הנותרת בכפוף להמצאת מסמכים ואישורים מקובלים וכנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין⁷.
 4. כן נקבע מנגנון לפיצוי מוסכם כמקובל במקרה של הפרה יסודית בשיעור השווה ל-10% מהתמורה ללא הוכחת נזק.
- לפרטים נוספים אודות המקרקעין ראה סעיף 6.6.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025⁸.

1 מס' אסמכתא: 025864-01-2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדיווח הקודם").

2 לשעבר אפי קפיטל פלוק החזקות בע"מ.

3 שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית, אשר מוחזקת על ידי שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ (שהינה תאגיד מדווח) ונחשון ביצוע והנדסה אזרחית בע"מ (שהינה שותפה של החברה במספר פרויקטים), בחלקים שווים.

4 כאשר סך של כ-187.65 מיליון ש"ח מהווה תמורה בגין המקרקעין, וסך של כ-5.85 מיליון ש"ח מהווה החזר בגין הוצאות הפיתוח ששולמו על ידי המוכרת במסגרת המכרז.

5 מתוכו סך של כ-5.85 מיליון ש"ח בגין החזר הוצאות פיתוח ששולמו על ידי המוכרת וסך של כ-23.17 מיליון ש"ח יהיו חלק מהתמורה בגין המקרקעין. המע"מ בגין התשלום הראשון ישולם באמצעות בשיק שיתוארך ליום 21 באוקטובר 2026, כנגד חשבונית מס, ככל והתנאים לתשלום הראשון התקיימו עד ליום 30 בספטמבר 2026.

6 מתוך תשלום זה סך של עד 111.5 מיליון ש"ח ישולם על ידי הרוכשת ישירות לבנק המממן.

7 סכום של כ-7.5% מהתמורה יוחזק בנאמנות לצורך הבטחת קבלת אישור מס שבה, וזאת עד להמצאתו.

השלכות חשבונאיות

להערכת החברה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה הקבועה בהסכם המכר, ולאחר פירעון ההלוואה הקיימת על המקרקעין, אשר יתרתה ליום 30 ביוני 2026 הינה בסך של כ-131מיליון ש"ח (קרן וריבית), וכן לאחר חישוב עלויות עסקה ועלויות שהשקיע המוכר בקידום הפרויקט, וכן החזר הוצאות של החברה, עשוי להיווצר למוכר בגין השלמת הסכם המכר רווח הון בסך של כ-5 מיליון ש"ח לפני מס (חלק החברה – 75%). הערכה בדבר הרווח מהפרויקט הינה הערכה ראשונית של החברה שטרם נסקרה על ידי רואה החשבון המבקר של החברה והינה בהתעלם מהתוצאות העסקיות של החברה לאחר ה-1 ביולי 2026 ואין ודאות כי לא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי.

מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדיווח הקודם.

בכבוד רב,

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

נחתם על ידי :

מרדכי גולדשמידט, סמנכ"ל הכספים של החברה
דינה לקאו וורקו, יועצת משפטית של החברה