



שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ

(החברה)

24 בספטמבר 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בפרויקט מגורים ברעננה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 23 בספטמבר 2026 התקשרה שמואל ברוך השקעות בע"מ ("הרוכשת"), חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (50%) ועל ידי נחשון ביצוע והנדסה אזרחית בע"מ (50%) ("נחשון ביצוע"), הנמנית עם קבוצת השליטה בחברה, בהסכם מכר עם חברת אפי קפיטל פ. אחזקות בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה ("המוכרת"), לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת בממכר כהגדרתו להלן ("העסקה" או "ההסכם").

להלן יובאו עיקרי ההסכם:

א. **הממכר:** מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין בשטח של כ- 5,977 מ"ר הרשומים בספרי המקרקעין כגוש 7648 חלקות 84 (חלקי) 85 (חלקי) 81 (חלקי) והמהווים את מגרשים מספר 143-144 שעל פי תוכנית מפורטת 416-0898759 (רע/2030) במתחם מספר ז' ברעננה עליהם מתוכנן פרויקט הכולל 221 יחידות דיור בהיקף של כ- 22,195 מ"ר שטחים עיקריים וכ- 35,708 מ"ר שטחי שירות, מתוכן 177 יחידות דיור במסגרת "מחיר מטר" ו- 44 יחידות דיור לשיווק בשוק החופשי, וכן מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת מכוח הסכם החכירה, מסמכי המכרז והסכם הבניה מול רשות מקרקעי ישראל ("הממכר", "הפרויקט" ו- "רמ"י", בהתאמה).

ב. **התמורה ומועדי התשלום:**¹ בתמורה לממכר תשלם הרוכשת למוכרת סך של 193.5 מיליון ש"ח²; בנוסף, תשלם הרוכשת למוכרת סך של כ- 679 אלפי ש"ח בגין השבת הוצאות ששילמה המוכרת בקשר לפרויקט (יחד: "התמורה הכוללת"). במועד החתימה, ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2026, תעביר הרוכשת המחאה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח³ לנאמן שנקבע בהסכם ("התשלום הראשון"), אשר יחזיק בהמחאה עד לרישום שעבוד ברשם החברות לטובת הרוכשת והגשת בקשה לרמ"י לרישום הערה לטובת הרוכשת. יתרת התמורה הכוללת תשולם למוכרת עד ליום 23 בדצמבר 2026, בכפוף להמצאת מסמכים ואישורים מקובלים וכנגד מסירת החזקה

¹ לסך התמורה הכוללת ולכל התשלומים יתווסף מע"מ כדין.

² כאשר סך של כ- 187.65 מיליון ש"ח מהווה תמורה בגין המקרקעין, וסך של כ- 5.85 מיליון ש"ח מהווה חוזר בגין הוצאות הפיתוח ששולמו על ידי המוכרת במסגרת המכרז של רמ"י.

³ מתוכו סך של כ- 6 מיליון ש"ח בגין חוזר הוצאות פיתוח ששולמו על ידי המוכרת וסך של כ- 23 מיליון ש"ח יהיו חלק מהתמורה בגין המקרקעין. המע"מ בגין התשלום הראשון ישולם באמצעות שיק שיתוארך ליום 21 באוקטובר 2026, כנגד חשבונית מס, ככל והתנאים לתשלום הראשון התקיימו עד ליום 30 בספטמבר 2026.

המשפטית בזכויות הממכר⁴, כאשר תחילה תפרע הרוכשת את מלוא המשכנתא המובטחת בשעבודים בסך של עד 111.5 מיליון ש"ח ישירות לבנק המממן לצורך סילוק ופירעון חלקה של המוכרת במשכנתא ומחיקת השעבודים לטובת הבנק המממן⁵ ("הבנק המממן").

ג. **מועד המסירה**: השלמת העסקה ומסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הרוכשת תחול ביום 23 בדצמבר 2026 ("מועד המסירה"), זאת בכפוף להתקיימות כל התנאים המצטברים הבאים: תשלום מלוא התמורה הכוללת על ידי הרוכשת עד למועד המסירה, מסירת מסמכי ההעברה שבידי המוכרת ובכלל זה אישור מס שבח, אישור עיריית רעננה והוועדה המקומית, אישורים מרמ"י להעברת הזכויות, כתב הסכמה מהבנק המלווה להעברת הזכויות, העמדת ערבות בנקאית לרמ"י מטעם הרוכשת חלף הערבות שהעמידה המוכרת, וכן כל אישור נוסף הנדרש באופן מקובל לצורך רישום הזכויות על שם הרוכשת.⁶

ד. ההסכם כולל, בין היתר, מנגנוני נאמנות להבטחת המצאת אישור מס שבח ואישור עירייה, הוראות בדבר חלוקת המיסים והתשלומים בקשר עם הממכר, וכן פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה במקרה של הפרה יסודית.

ה. יצוין, כי בהתאם להסכם השותפות בין החברה לבין נחשון ביצוע בקשר לניהול הרוכשת, השקעותיה של הרוכשת ימומנו בשיעור של 30% על ידי החברה ו- 70% על ידי נחשון ביצוע. בהתאם לכך, את התשלום הראשון יממנו החברה (30%) ונחשון ביצוע (70%) כל אחת ממקורותיה העצמיים, ויתרת התמורה הכוללת תמומן באמצעות מימון חיצוני.

המידע בדבר השלמת העסקה, הסרת השעבודים, קבלת האישורים הנדרשים, העברת הזכויות בממכר ומועדי ביצוע התשלומים הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמפורט לעיל כתוצאה מגורמים שונים, בין היתר, בהשלמת התנאים הקבועים בהסכם, בקבלת אישורים והסכמות מרשות מקרקעי ישראל, מהבנק המלווה ומגורמים נוספים, ובגורמים שאינם בשליטת החברה או הרוכשת.

בכבוד רב,

שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ

נחתם על ידי: דבורה ברוך, מנכ"לית
יפית שחר, סמנכ"לית כספים

⁴ סכום של כ- 7.5% מהתמורה הכוללת יוחזק בנאמנות לצורך הבטחת קבלת אישור מס שבח, וזאת עד להמצאת המשכנתא הועמדה למוכרת על ידי הבנק המממן לצורך מימון רכישת המקרקעין.

⁵ ההסכם קובע כי אם לא יהיו בידי המוכרת מסמכי ההעברה כולם או חלקם, הדבר לא יהווה הפרה של ההסכם, בכפוף למנגנון הפיקדון ומנגנון הנאמנות הקבועים בהסכם.