

בית בכפר בע"מ
(להלן: "החברה")

26 באוקטובר, 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בעלי השליטה בהסכם למכירת כלל מניות החברה לאאורה השקעות בע"מ באמצעות הצעת רכש מלאה

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 26 באוקטובר 2026, נמסרה לחברה הודעה מאת בעלי השליטה בחברה, ה"ה יניב בלושטיין, שלום בלושטיין, מיה שולמית מאיה-בלושטיין, תומר בלושטיין ובן בלושטיין (להלן: **בעלי השליטה הנוכחיים**)¹ לפיה ביום 26 באוקטובר 2026, נחתם הסכם (להלן: **"ההסכם"**) בינם לבין חברת אאורה השקעות בע"מ² (להלן: **"המציעה"**), שעניינו רכישת מלוא מניות החברה, לרבות בדרך של הצעת רכש מלאה הכוללת הצעת רכש חליפין ובשילוב תמורה במזומן, לרכישת כלל מניות החברה שאינן מוחזקות בידי בעלי השליטה קיימים (להלן: **"הצעת הרכש"**), כאשר בהתאם להוראות ההסכם, שווי החברה המשתקף מהפעולות המפורטות להלן הינו כ- 1.7 מיליארד ש"ח (להלן: **"שווי החברה המשתקף מהעסקה"**).

להלן עיקרי ההסכם:

1. בהתאם להסכם, המציעה תרכוש מבעלי השליטה הנוכחיים את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה אשר בבעלותם ואשר מוחזקים באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, נקיות וחופשיות מזכויות צדדים שלישיים ונפרעות במלואן. נכון למועד דיווח מיידי זה, החברות הפרטיות מחזיקות ב-38,483,238 מניות רגילות של החברה, המהוות כ- 55% מהונה המונפק והנפרע. התמורה לבעלי שליטה הנוכחיים תשולם במזומן במועד ההשלמה (כהגדרתו בסעיף 2 להלן) בסך כולל של כ- 935 מיליוני ₪, כאשר התמורה חושבה כמכפלת מספר מניות המוחזקות בידי החברות הפרטיות במחיר למנייה, כאשר שווי המניה נקבע על 24.31 למניה.
2. מועד השלמת העסקה נקבע כמועד השלמת הצעת הרכש (כהגדרתה בסעיף 3.3 להלן), שיהיה גם מועד ההשלמה של העסקה נשוא ההסכם (**"מועד ההשלמה"**).
3. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, ובין היתר:
 - א. קבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום מפרט הצעת הרכש ופרסום מפרט הצעת הרכש, קבלת אישור הבורסה לרישום מניות המציעה שתוקצינה למסחר.
 - ב. קבלת הצעת הרכש אשר המציעה תפרסם, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (**להלן: "חוק החברות"**) ותקנות ניירות ערך (הצעת רכש), תש"ס-2000. הצעת רכש מלאה שבכוונת המציעה לפרסם מותנית בדרך של הצעת רכש חליפין למניות המציעה לפי יחס חליפין המשקף ממחיר למניה בהתאם לשווי החברה המשתקף מהפעולות, בשילוב תמורה במזומן, לכלל המניות אשר אינן מוחזקות ע"י החברות הפרטיות שבעלות בעלי השליטה הנוכחיים (**"הצעת הרכש"**). יצוין, כי בעלי המשליטה הנוכחיים ייחשבו מציעים פורמליים במסגרת הצעת הרכש.

¹ לפרטים נוספים ראו תקנה 21א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 30 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 01-2026-029243) (מידע זה נכלל על דרך ההפניה)
² חברה ציבורית, בשליטת מר יעקב אטרקציי.

- ג. בשיעור ההיענות הנדרש לפי סעיף 337 לחוק החברות והתקיימות כלל התנאים להשלמתה בו זמנית עם עסקת רכישת מניות בעלי השליטה הנוכחיים כאמור בסעיף 1 לעיל.
- ד. היעדר צו שיפוטי האוסר את ביצוע העסקה, והיעדר תביעה, הליך או התנגדות רשות כמפורט בהסכם.
- ה. קבלת אישור הממונה על התחרות להסכם, ללא תנאים או בתנאים שהשפעתם על מי מהצדדים זניחה, או פטור מהצורך באישור כאמור.
- ו. קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה לשינוי השליטה בחברה, ברוב הנדרש על פי שטר הנאמנות.³
- ז. קבלת אישור דירקטוריון החברה למתווה פדיון האופציות לעובדים שהוקצו לעובדי החברה, כמפורט בסעיף 4 להלן.
4. במסגרת ההסכם נקבע כי האופציות שהקצתה החברה לעובדיה תיפדינה או תבוטלנה במועד ההשלמה ללא מימוש למניות, כנגד תשלום במזומן בגובה ההפרש שבין המחיר למניה לבין מחיר המימוש של כל אופציה, כאשר הצדדים יפנו לרשות המיסים לקבלת אישור לטיפול המיסוי במתווה, במטרה לשמר את תחולת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאי האישור שיתקבל.
5. המתווה לפדיון האופציות הסחירות שהנפיקה החברה יובא לאישור אסיפת מחזיקי האופציות הסחירות ולאישור בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות, לפדיון או ביטול האופציות הסחירות במועד ההשלמה, ללא מימוש למניות, כנגד תמורה במזומן בגובה ההפרש שבין המחיר למניה אשר ישתקף בעסקה, לבין מחיר המימוש של האופציות. ככל והמציעה תקבל אישור מס המאפשר את תשלום התמורה בתמחיל של 30% במזומן ו-70% במניות המציעה, תשולם התמורה בתמחיל זה, בהתאם להסכם ולאישורים שיתקבלו.
6. יובהר כי השלמת עסקת רכישת מניות בעלי השליטה הנוכחיים כמפורט בסעיף 1 לעיל והשלמת הצעת הרכש כמפורט בסעיף 2 לעיל תלויות זו בזו ותבוצענה בו זמנית, כך שלא תושלם אחת מהן ללא השלמת האחרת. בכפוף להשלמת העסקה והסדרת כלל האופציות, תחזיק המציעה במלוא הון מניות החברה.
7. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים נקבע לחלוף 180 ימים ממועד חתימת ההסכם, כאשר ניתן להאריכו ב-60 ימים נוספים. ככל שבתום התקופה כאמור התקיימו כל התנאים למעט אישור הממונה על התחרות, ולא נמסרה הודעה על כוונה שלא לאשר את העסקה, תינתן הארכה נוספת של 30 ימים לצורך קבלת אישור זה בלבד. כל הארכה נוספת טעונה הסכמה בכתב של הצדדים.
8. במסגרת העסקה נקבע כי החברה תתקשר עם מר יניב בלושטיין בהסכם ייעוץ לתקופה של שלוש שנים ממועד ההשלמה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, והכול כפי שיפורט במסגרת הצעת הרכש שתפורסם לציבור.
9. המציעה התחייבה במסגרת ההסכם לשלם למנהלים ולעובדים בחברה, בתוך 3 חודשים ממועד ההשלמה, תמורה נוספת בסך של עד 22 מיליון ש"ח.
10. במסגרת ההסכם נקבע כי ה"ה יניב בלושטיין, ליאת חזות ויצחק זינגר יסיימו את כהונתם כדירקטורים בחברה החל ממועד ההשלמה. עוד נקבע במסגרת ההסכם כי המוכרים מתחייבים לאי תחרות עם המציעה בתחום הדיור המוגן בישראל למשך 4 שנים ממועד ההשלמה.

יובהר כי אין בדיווח זה משום מפרט הצעת רכש, הצעה לרכישת ניירות ערך או למכירתם, או המלצה לבעלי ניירות הערך בדבר היענות להצעת הרכש. תנאי ההצעה המלאים, דרכי ההיענות והמועדים הרלוונטיים יפורטו במסמכי הצעת הרכש, ככל שיפורסמו.

הערכות החברה כאמור לעיל, לרבות ההסכמות המפורטות לעיל לגבי פרסום מפרט הצעת הרכש, תנאיו, לוחות הזמנים, התקיימות התנאים המתלים והשווי המשתמע של החברה ושל התמורה, מהוות מידע צופה פני עתיד

³ לפרטים נוספים ראו את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם ביום 5 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031307) (מידע זה נכלל על דרך ההפניה)

כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשות אירועים אלו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והיא תלויה, בין היתר, בהחלטות המציעה, בשיעורי ההיענות בפועל של הציבור, בשער מניית המציעה ובקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים. בהתאם לכך, אין כל ודאות כי יפורסם מפרט הצעת רכש או כי הצעת הרכש תושלם.

בכבוד רב,

בית בכפר בע"מ

באמצעות מר יניב בלושטיין, יו"ר הדירקטוריון

ומר מיכה (מיקי) פרנס, מנכ"ל