

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ	רשות ניירות ערך
www.tase.co.il	www.isa.gov.il

26 במרץ 2026

הנדון: עדכון בדבר השלמת עסקה לרכישת 50% מחברת התחדשות עירונית

במהלך הדיווח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2025² בקשר לעסקה של החברה לרכישת 50% מחברת סיניקו השקעות ויזמות בע"מ ("**החסכם המכר**" ו-"**סיניקו**", לפי העניין), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 26 במרץ 2026 התקשרה החברה בכתב תיקון לחסכם המכר ("**התוספת לחסכם**") ובאותו המועד הושלמה העברת מחצית מהון המניות המונפק והנפרע של סיניקו לחברה ("**מועד ההשלמה**"), להלן יותארו **עיקרי השינויים מהתוספת לחסכם**:

1. **הלוואות בעלים** – בהתאם להסכם המכר, התחייבה החברה להעמיד לסינקו הלוואות בעלים בסך של כ-9.4 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית של פריים + 3.5% ("הלוואות הבעלים"), במסגרת התוספת הוסכם כי סך של כ-1.4 מיליון ש"ח מתוך הלוואות הבעלים יישא ריבית בשיעור הקבוע בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) החל ממועד העמדתה, ויתרת הסכום תוגדר כשטר הון לצרכי מס למשך התקופה שתוסכם בין החברה וסינקו, והסכומים האמורים יועמדו לרשות סינקו במועד השלמת העסקה. בנוסף נקבע כי סינקו תתקשר עם גורם מימון (בנק או גורם חוץ בנקאי) אשר יעמיד הלוואות נוספות לצרכיה ("המלווה"), ובהתאם לצרכים המימוניים של סינקו, מעת לעת, בסך כולל נוסף שלא יעלה על 15 מיליון ש"ח, וכי ככל שלא יעלה בידי סינקו להתקשר עם המלווה, תועמדה ההלוואות הנוספות על ידי עמרם ויתחשבה כחלוואות בעלים נוספות. בפועל נחתם הסכם הלוואה בין סינקו לבין גורם מממן חוץ בנקאי ("המממן החדש"), ולאור העמדת ההלוואה מהמממן החדש, הסכמה זו תבוטל, ובמקומה תבוא הסכמת הצדדים לעניין הלוואת המממן החדש ולעניין ההלוואות המשתתפות (כהגדרתן לחלו).

2. **תנאים מתלים** – בהסכם המכר נקבעו מספר תנאים מתלים אשר חלקם הושלמו ובאשר לחלקם במסגרת התוספת להסכם החברה ויתרה על התקיימותם, כאשר לגבי חלק מהתנאים המתלים הוסכם כדלקמן: (א) אחד מהתנאים המתלים לעסקה (סעיף 1.א) (לדיווח הקודם) היה קבלת הסכמת גורמים מממנים של סינקו לעסקה ולביצוע שינויים בהסכמי המימון האמורים כמפורט בהסכם המכר, לשביעות רצונה של החברה ("**הגורם המממן**"). עובר לחתימה על התוספת להסכם התקשרה סינקו בהסדרים בקשר עם הסכמי המימון מול הגורם המממן ובהסכם המממן החדש²; (ב) ככל שלא

מס' אסמכתא 2025-01-087196, המובא בדוח זה בדרך של הפניה ("הדיווח הקודם").

בין יתר ההזדמנויות סומם כי בגין פירעון של מילואי סכומי ההלוואות על פי הסכם הסמטה, ההוות בריאלוב 11-13 והסכם ההוות הראה – יושלם סך סופי של 35 מיליון ש"ח על ליום 30.3.2026. סכומים אלה ימומנו באמצעות ההוותה סך של 35 מיליון ש"ח שתועמד "ובל אלא נב" על ידי המממן החדש מכח הסכם ההוותה שנחתם בין סינקו ובין המממן החדש (לעיל ולהלן: "ההוותה המממן החדש"). בגין פירעון מאלה של סכומי ההלוואות על פי הסכם ההוותה בריאלוב 31-33 – יושלם סך של 35 מיליון ש"ח על ידי סינקו על ליום 31.12.2027. בנוסף תשלם סינקו סך נוסף של 1 מיליון ש"ח במטרה בקבלת סופס 4 לפרויקט בריאלוב 31-33 בחובות. ככל והתשלומה הנוסף יושלם על ליום 31.12.2027 – תעמוד בסכומה של 0.5 מיליון ש"ח (ולא 1 מיליון ש"ח). בגין פירעון מאלה של סכומי ההלוואות על פי הסכם ההוותה קרית גת – יושלם סך של 0.3 מיליון ש"ח על ליום 2026.1.6 וסך נוסף של 13.7 מיליון ש"ח על ליום 2026.31.12. בפריקט קרית גת ייחתם סך הסכם האופצי ההעברת המניות והמוחזקות על ידי הגורם המממן בחברת הפריקט לסינקו ללא תמורה, כך בבד עם פירעון ההלוואות נמש הסכם קרית גת.

יעלה בידי המוכר להעמיד את חלקו בחון העצמי בגין הפרויקטים בהם העמיד הגורם המממן הלוואות לסינקו, אזי החברה תהיה רשאית להעמיד את ההון שיידרש, הן עבור עצמה והן עבור המוכר, כהלוואות לסינקו בסכומים מוגדרים (שלא יעלו על סך של 4 מיליוני ש"ח לכל פרויקט עד שלב התב"ע), אשר תישאנה ריבית שנתית של 12%. לאחר אישור התב"ע בכל אחד מהפרויקטים תהיה החברה רשאית להמשיך ולהעמיד הון עצמי בסכום של עד מחצית מכלל ההון העצמי שיידרש לפרויקט, סכום אשר יוגדר ויוגבל מראש, ותהיה זכאית לריבית בסך הגבוה מבין השניים – 12% לשנה או 32% מרווחי הפרויקט, הגבוה מבניהם ("ההלוואות המשתתפות"); (ג) בתוספת להסכם נקבע כי ביחס לשלושה פרויקטים (לכיש קרית גת, אבטליון ר"ג ו- א.ס. רמלה), לא יידרש אישור דיירים לצורך התקיימות התנאי המתלה וכי הצדדים להסכם המכר יפעלו במשותף כדי לקבל את אישורי הדיירים הנדרשים במועד מאוחר יותר.

לפרטים נוספים אודות סינקו, תוכניות החברה בקשר עם הפרויקטים של סינקו ומערכת היחסים עם סינקו ראו בדוח הקודם. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח הקודם.

בכבוד רב,

עמרם אברהם חברה לבנין
בע"מ

נחתם על ידי:
נועם גרייף, מנכ"ל החברה
יוסף גונן, סמנכ"ל הכספים של החברה