



אמפא בע"מ
("החברה")

27 באוגוסט 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

ג.א.ג.,

הנדון: דוח מיידי על עסקה עם בעל שליטה או עם דירקטור שאינה טעונה אישור אסיפה כללית

בהתאם לתקנה 37א(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, מתכבדת החברה להודיע כי בימים 24 ו-26 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה בהסכמי הלוואה שלבעלי שליטה בחברה עניין אישי בהם, והכל כמפורט להלן:

1. בכוונת החברה להשתמש בכספים שגייסה ושתגייס מהציבור על פי תשקיף המדף (אשר היווה גם תשקיף הנפקה ראשונה לציבור ורישום למסחר) נושא תאריך 30 במאי 2025¹, לרבות בתמורת ההנפקה מניירות הערך המסחריים (סדרה 1) שהנפיקה ביום 6 באוגוסט 2025² ומאגרות החוב (סדרה א') שהיא בוחנת את הנפקתן³, להעמדת הלוואות כדלקמן: (א) הלוואות לחברות בנות, לרבות כאלה המוחזקות בחלקן על ידי חברות קשורות לבעלי השליטה בחברה; וכן (ב) הלוואות לחברה בת ולחברה קשורה לבעלי שליטה בחברה, אשר מחזיקות יחד (75%-25%, בהתאמה) בנכס "מגדל אלקטרה", ואשר נטלו יחד הלוואה למימונו, ומנהלים את הלוואה ואת המגדל כעסקה משותפת ("ההלוואה המשותפת"); וזאת לצורך פירעון הלוואות שנטלו אותן חברות מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים ("ההלוואות הנפרעות" ו-"החברות הלוות", בהתאמה). ההלוואות הנפרעות כאמור ניטלו על ידי החברות הלוות למימון פעילותן השוטפת, ויתרתן הכוללת ליום 30 ביוני 2025 הינה כ-1.44 מיליארד ש"ח.

2. ההלוואות שתעמיד החברה תישאנה ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית (הכוללת גם את עמלת ההתחייבות המוקדמת) של אגרות החוב (ככל שתונפקנה), בתוספת מרווח של 0.75%, ובלבד ששיעור הריבית של ההלוואות לא יחרוג מהתנאים שאושרו על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון לצורך קביעת עמידה בתנאי השוק; וכן תהיינה מובטחות בשעבוד על נכסי נדל"ן של החברות הלוות.

תמצית ההחלטה ונימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון:

3. ועדת הביקורת והדירקטוריון החליטו לאשר את ההתקשרויות כמפורט לעיל, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות, ובכלל זה, כי: (1) התקשרויות החברה עם החברות הלוות הן עסקאות עם אדם אחר, שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי; (2) ההתקשרויות הן בתנאי שוק; (3) במהלך העסקים הרגיל של החברה;

¹ שפורסם ביום 29 במאי 2025, כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2027 (מס' אסמכתא: 2025-01-049931) ("התשקיף" או "תשקיף המדף").
² על פי דוח הצעת מדף מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057779), שפורסם מכוח תשקיף המדף. לפרטים אודות תוצאות ההנפקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058113), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
³ לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058885).

(4) ההתקשרויות הן לטובת החברה (ומקל וחומר, אינן פוגעות בטובת החברה); והכל, בין היתר, מהנימוקים המפורטים להלן:

(1) ההתקשרויות הן במהלך העסקים הרגיל של החברה – ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי העמדת הלוואות על-ידי חברה לחברות בנות מהווה פרקטיקה עסקית רווחת בחברות ובקבוצות הכוללות החזקות צולבות, ובפרט מאפיינת חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, שבהן נהוג לממן נכסים באמצעות הלוואות. זאת, בין היתר, במטרה להבטיח גמישות פיננסית ולשמור על יציבות הקבוצה כולה, בפרט כאשר בין הלוואות הבין-קבוצתיות קיימות תניות הפרה צולבת (cross default) ושעבודים של נכסי נדל"ן וזכויות. כמו כן, העמדת הלוואות בין חברות הקבוצה מאפשרת הפחתה של עלויות המימון וגישה מהירה להון בעת הצורך. בנוסף על האמור, החברה נהגה גם בעבר להתקשר בהסכמי הלוואה עם תאגידים בשליטתה, כמו גם עם תאגידים המוחזקים על-ידי חברות קשורות לבעלי השליטה. עובדה זו תומכת במסקנה כי מתן הלוואות, כמתואר לעיל, מהווה חלק מאופייה ומדפוסי הפעילות השגרתיים של החברה, באופן שאינו שונה מן המתכונת בה נוהגת החברה להתקשר בדרך כלל בעסקאות מעין אלה.

(2) ההתקשרויות הן בתנאי שוק – תנאי ההתקשרויות נקבעו לאחר בחינה של תנאי השוק כיום ובחינת אלטרנטיבות, ובפרט קבלת ציטוטים מבנקים להעמדת הלוואות עם בטוחות דומות ובמועדי פירעון דומים. על בסיס האמור קבעה ועדת הביקורת, לאחר שבחנה את הצורך בקיום הליך תחרותי או הליך אחר במסגרת אישור העסקה בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות, כי קיום הליך תחרותי אינו מתאים בנסיבות העניין, שכן לצורך טיוב המימון של הקבוצה, החברה נדרשת לפרוע את הלוואות הנפרעות באמצעות העמדת הלוואות לחברות הבנות שנטלו אותן, ואין זה מעשי לקיים הליך תחרותי מול לווים אחרים. כן קבעה ועדת הביקורת, כי קבלת הציטוטים מגורמים מממנים חלופיים (כפי שביצעה החברה) עונה לדרישת קיום "הליך אחר" כמשמעו בסעיף החוק כאמור. על בסיס האמור קבעו ועדת הביקורת והדירקטוריון כי מתקיימים תנאי שוק ביחס להלוואות שתעמיד החברה.

(3) ההתקשרויות הינן לטובת החברה (ומקל וחומר, אינן פוגעות בטובת החברה) – ככל שיש בעסקאות כאמור על מנת לשפר את המצב הפיננסי של הקבוצה (על ידי שיפור מצבן הפיננסי של החברות הבנות המוחזקות על ידה) ואף להקטין את הסיכון לכשלי אשראי (אשר יכולים להביא להפרה צולבת של הלוואות אחרות שנטלה הקבוצה), ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי לא רק שהעסקה אינה פוגעת בטובת החברה, אלא שהיא אף לטובתה.

ביחס להלוואה המשותפת יובהר, כי התנהלות החברות מול הבנק בקשר עם ההלוואה המשותפת, כמו גם מול ספקים ולקוחות בקשר עם ניהול המגדל, נעשית כאמור באמצעות עסקה משותפת. "החלפתה" בהלוואות נפרדות לכל אחת מהלוות (חלף "החלפתן" בהלוואות שתעמיד החברה) כרוכה במורכבות ועלויות תפעוליות. לכך יש להוסיף את העובדה שהחברות הלוות בהלוואה המשותפת ערבות ביחד ולחוד להבטחת התחייבויות כל אחת מהן על פי הסכם ההלוואה המשותפת, באופן שאי עמידת שותפת החברה הבת בהתחייבויותיה תותיר הלכה למעשה את האחריות הבלעדית לקיום מלוא ההתחייבויות על פי הסכם ההלוואה לחברה הבת. לפיכך, ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי "החלפתה" של כלל ההלוואה המשותפת, לרבות החלק שאינו שייך לחברה הבת, הינה לטובת החברה (כל שכן, אינה פוגעת בה).

4. לאשר כי ההתקשרויות אינן כוללות חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

יובהר כי למועד דוח מיידי זה, אין ודאות כי אגרות החוב (סדרה א') תונפקנה, וככל שתונפקנה, אין ודאות באשר לסכום שיגויס בתמורה להן, ובהתאם, באשר לסכומי הלוואות הנפרעות שתפרענה בפועל באמצעות הלוואות שתעמיד החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה א') כפופה לפרסום דוח הצעת מדף ולקבלת האישורים

הנדרשים על פי הדין, ובין היתר, קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב שתוצענה בדוח הצעת המדף. כמו כן, היתכנותה והיקפה (ובהתאם היקף ההלוואות הנפרעות שתיפרענה באמצעותה) תלויים בתנאי השוק ובביקושים שיתקבלו מהציבור, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

בכבוד רב,

אמפא בע"מ

נחתם על ידי:

זהר לוי, מנכ"ל,

ואור אייל, משנה למנכ"ל ויועץ משפטי