



תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף שפרסמה החברה
ביום 29 במאי 2025, נושא תאריך 30 במאי 2025, כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2025



אמפא בע"מ

(החברה)

תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של

51,134,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה ("ניירות הערך המוצעים").

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מוצעים למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("משקיעים מוסדיים" ו-"תקנות ההצעה", בהתאמה) בדרך של הצעה לא אחידה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, ב-511,340 יחידות (כל אחת מהיחידות תיקרא: "יחידה"), במחיר אחיד ליחידה, כשהרכב ומחיר כל יחידה הינם כדלקמן:

<u>מחיר</u>	<u>הרכב יחידה</u>
11.8 ש"ח למניה	100 מניות רגילות
1,180 ש"ח	סה"כ מחיר ליחידה

החברה תהיה רשאית למכור עד 30% מניירות הערך המוצעים על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שתוקצנה בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.5 בפרק 2 לתשקיף זה.

ההצעה לציבור על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך (IPO) של החברה לציבור ותבצע על פי התשקיף וההודעה המשלימה שתפורסם מכוחו כמפורט להלן. לאחר השלמת ההנפקה של ניירות הערך המוצעים ורישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), תהפוך החברה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

עובר למועד פרסום תשקיף זה, נוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתמים המתמחרים (כהגדרתם להלן). הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים, תיקבע לפי שיקול דעתם הבלעדי של החתמים המתמחרים והחברה.

היה ותבוטל הנפקת ניירות הערך המוצעים מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו למזמינים ולא יירשמו למסחר בבורסה.

ביצוע הצעת ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בהתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף זה.

לאחר פרסום תשקיף זה תפרסם החברה הודעה משלימה על פי סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ועל פי תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("ההודעה המשלימה" ו-"תקנות הודעה משלימה", בהתאמה). במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ההצעה והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על פי תשקיף זה. בנוסף, תפרט החברה במסגרת ההודעה המשלימה את ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף לרבות עלויות חיתום, הפצה וריכוז. ככל שיתקיים מכרז לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז לציבור.

התקופה להגשת הזמנות בהצעה אחידה (ככל שתבוצע) לציבור תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה (5) ימי עסקים מיום פרסומו של תשקיף זה, או חמישה (5) ימי עסקים ממועד פרסום טיוטת התשקיף האחרונה הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך מתן היתר לפרסום תשקיף ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה, לפי המוקדם. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1(א1) עד 1(א3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני (2) ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א1) לתקנות ההצעה, לא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 13 באוגוסט 2025) או מארבעים וחמישה (45) ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

בהתאם לתקנה 11(א1) לתקנות ההצעה, הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, תובטח בחלקה (לפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי תשקיף זה וההודעה המשלימה) בהתחייבות חיתומית. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם לידר הנפקות (1993) בע"מ, אקטיב חיתום בע"מ, אוריון חיתום והנפקות בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ ואי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ ("החתמים המתמחרים"), להעמדת חיתום להנפקה. בהתאם לכך, ובכפוף להתקשרות בהסכם, החתמים המתמחרים יחתמו על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יודגש, כי החברה אינה מחויבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים המתמחרים, וכי ההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף לחתימת הסכם חיתום. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.15 בפרק 2 לתשקיף זה. לידר הנפקות (1993) בע"מ, הנמנית עם החתמים המתמחרים להנפקה על פי תשקיף זה, הינה משיבה 9 בבקשה לאישור תובענה ייצוגית בקשר עם הנפקה לציבור של אריקה בי-קיור לייזר בע"מ משנת 2021, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי בחיפה. למועד התשקיף, טרם התקבלה החלטה בבקשה האמורה.

עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים אודות ניירות הערך המוצעים, פרטי ההצעה, אופן הצעת ניירות הערך המוצעים וההודעה המשלימה, ראו פרק 2 לתשקיף.

וכן רישום למסחר של

255,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, הקיימות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹, בנוסף לעד 3,447,095 מניות שתנבענה ממימוש 3,447,095 אופציות לא רשומות שהוקצו לעובדים, לנושאי משרה ולנותן שירותים, והכל כמפורט בפרק 3 לתשקיף זה.

אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה, כמפורט בסעיף 1.3 בפרק 1 לתשקיף זה, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה; כמו כן, רישומם למסחר של ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בקיום פיזור מזערי, שווי ושיעור החזקות ציבור ושווי מניות התאגיד אשר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.9.3 בפרק 2 לתשקיף זה.

וכן

תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו תהא רשאית החברה להנפיק ניירות ערך מסוגים שונים, בכפוף להוראות הדין, לרבות מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות החוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

הצעת ניירות הערך כאמור על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

התשקיף להשלמה ותשקיף המדף, יחדיו ייקראו: "התשקיף".

לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים בתחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף, ולפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים הייחודיים לפעילותה בתחומי חללי העבודה המשותפים, הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) ומכירת הדירות למגורים, ראו בהתאמה סעיפים 6.11.26, 6.12.21 ו-6.13.24 בפרק 6 לתשקיף. להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על פעילות החברה (לרבות השפעה גדולה בתחום פעילות מסוים של החברה) הינם: (1) שיעור הריבית והאינפלציה במשק, (2) עודף היצע של שטחי משרדים (לרבות ביחס לפעילות חללי עבודה משותפים) ו-(3) ירידה

¹ מתוכן 53,911,092 מניות רדומות, כהגדרת המונח בסעיף 308(א) לחוק החברות, המוחזקות בידי החברה.

משמעותית במחירי הדירות ; ביחס לפעילות הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) – (4) סיכון אשראי, (5) אי עמידה בהוראות הדין והוראות רגולטוריות, (6) סיכונים טכנולוגיים כולל סיכונים סייבר ואבטחת מידע ו-(7) סיכון הרעה במוסר תשלומים ; וביחס לפעילות מכירת דירות למגורים – (8) התניות פיננסיות ו-(9) מימון תזרים המזומנים.

למועד התשקיף, לחברות קשורות לניקו א. פיתוח בע"מ, בעלת שליטה בחברה, החזקות עקיפות שאינן מקנות שליטה בתאגידים המחזיקים נכסים מניבים למשרדים ולמסחר ופעילות נדל"ן יזמי למגורים. לא נקבע בין ניקו א. פיתוח בע"מ לבין החברה הסדר לתיחום פעילות.

לפרטים בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה, ראו סעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף זה.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים על ידי החברה ראו סעיפים 6.3 ו-6.20 בפרק 6 לתשקיף.

64,105 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה, שלהערכת החברה מהווים לפחות 10% ממנה, מיועדים לתשלומים לבעלי שליטה בחברה או למי שלבעלי השליטה עניין אישי לגביו, כמפורט בסעיף 5.2 בפרק 5 ובסעיף 8.6.10 בפרק 8 לתשקיף.

החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות המשוערכות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יסתכמו לסך של כ-11.3 מיליון ש"ח, המהווים כ-1.9% מהתמורה הכוללת הצפויה של ההצעה על פי תשקיף זה (תחת הנחת הנפקתם ומכירתם של מלוא ניירות הערך המוצעים על ידי החברה, לפי העניין, במסגרת ההנפקה על פי תשקיף זה). לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 בפרק 5 לתשקיף

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף החברה באתר רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 30 במאי 2025

תוכן העניינים

פרק 1 - מבוא

1-א	הגדרות	1.1
1-א	כללי	1.2
3-א	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה	1.3
4-א	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	1.4
5-א	הון החברה	1.5

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

1-ב	ניירות הערך המוצעים לציבור ותנאיהם	2.1
2-ב	הצעה לא אחידה של ניירות הערך	2.2
2-ב	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	2.3
2-ב	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	2.4
3-ב	תיאור ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה	2.5
5-ב	חיתום והפצה	2.6
5-ב	נותני שירותים נוספים	2.7
5-ב	מכתבי הקצאה ותעודות	2.8
6-ב	רישום למסחר בבורסה	2.9
7-ב	עשיית שוק	2.10
7-ב	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	2.11
8-ב	הימנעות מדילול הון	2.12
8-ב	מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף	2.13
15-ב	ההודעה המשלימה	2.14
16-ב	ריכוז, חיתום והפצה	2.15
17-ב	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	2.16

פרק 3 - הון החברה

1-ג	הון המניות של החברה לתאריך התשקיף	3.1
1-ג	השינויים שחלו בהון המניות של החברה	3.2
1-ג	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה	3.3
5-ג	השליטה בחברה	3.4
6-ג	תוכנית תגמול הוני	3.5
15-ג	חסימת ניירות ערך	3.6

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

1-ד	הוראות בתקנון החברה המתייחסות לזכויות הנלוות למניות החברה	4.1
8-ד	הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראת חוק החברות	4.2

פרק 5 - תמורת ההצעה ותמורת ההנפקה וייעודה

1-ה	תמורת הנפקה	5.1
1-ה	ייעוד התמורה	5.2
2-ה	תקופת הביניים	5.3
2-ה	סכום מינימלי	5.4
2-ה	חיתום	5.5
2-ה	תשקיף מדף	5.6

פרק 6 - תיאור החברה ופעילותה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1-ו	מבוא	6.1
1-ו	הגדרות	6.2
2-ו	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	6.3
4-ו	תחומי הפעילות של החברה	6.4
5-ו	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6.5
5-ו	חלוקת דיבידנדים	6.6

חלק שני - מידע אחר

6-ו	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	6.7
9-ו	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	6.8

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

19-ו	תחום הנדל"ן המניב בישראל	6.9
47-ו	תחום הנדל"ן היזמי	6.10
83-ו	תחום חללי עבודה משותפים (WeWork)	6.11
99-ו	תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי)	6.12
132-ו	תחום מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)	6.13
155-ו	פעילויות נוספות	6.14

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

160-ו	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.15
160-ו	נכסים לא מוחשיים	6.16
160-ו	הון אנושי	6.17
162-ו	הון חוזר	6.18
162-ו	השקעות	6.19
162-ו	מימון	6.20
169-ו	מיסוי	6.21
169-ו	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.22
169-ו	הסכמים מהותיים	6.23
169-ו	הסכמי שיתוף פעולה	6.24
169-ו	הליכים משפטיים	6.25
169-ו	חברות בנות וחברות קשורות	6.26
169-ו	אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח	6.27
170-ו	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.28
170-ו	גורמי סיכון	6.29

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

פרק 7 - ניהול החברה

1-ז	דירקטוריון החברה	7.1
5-ז	נושאי משרה בכירה	7.2
6-ז	מורשי חתימה עצמאיים	7.3
6-ז	עיקר הוראות בתקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	7.4

10-ז	הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראת חוק החברות	7.5
10-ז	פרטים נוספים	7.6

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ח-1	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.1
ח-6	תגמולים לבעלי עניין	8.2
ח-6	מדיניות תגמול	8.3
ח-6	תוכנית תגמול הוני	8.4
ח-7	פטור, שיפוי וביטוח	8.5
ח-9	עסקאות עם בעל שליטה	8.6
ח-21	מדיניות עסקאות זניחות	8.7
ח-24	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה	8.8
	מדיניות תגמול לנושאי משרה	נספח

פרק 9 - דוחות כספיים

ט-1	דוחות כספיים	9.1
ט-1	מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים	9.2
ט-1	דוחות אירועים	9.3

פרק 10 - פרטים נוספים

י-1	חוות דעת עורך-דין	10.1
י-2	הוצאות בקשר עם התשקיף	10.2
י-2	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10.3
י-2	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים	10.4
י-2	הערכת שווי מהותית מאוד	10.5
י-2	עיון במסמכים	10.6
	הערכת שווי מהותית מאוד לנכס "מגדל אלקטרה" ליום 31 בדצמבר 2024	נספח

פרק 11 - חתימות

יא-1

פרק 1: מבוא

1.1. הגדרות

בתשקיף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת להלן:

- "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- "הדוחות הכספיים המאוחדים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024;
- "החברה" או "אמפא" - אמפא בע"מ;
- "הקבוצה" - החברה וחברות המוחזקות על ידה;
- "התשקיף" או "התשקיף להשלמה" - תשקיף זה;
- "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;
- "תקנות הודעה משלימה" - תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007;
- "תקנות ההצעה" - תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007;
- "תקנות פרטי תשקיף" - תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

1.2. כללי

- 1.2.1 אמפא (America Palestine Automobile Co) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 23 באפריל 1937, כחברה פרטית מוגבלת במניות, המשמשת כסוכנות של משאיות, מכוניות ומנופים. במרוצת השנים הקימה הקבוצה מפעלים נוספים וייצרה מגוון רחב של מוצרים: מקלטי רדיו, מוצרי פלסטיקה, דלתות ועוד. על מנת לאפשר את הפעילות התעשייתית שלה רכשה הקבוצה שטחי נדל"ן רבים והשקיעה בקשת רחבה של קרנות וחברות.
- 1.2.2 בשנת 1998, עם רכישת השליטה בחברה, גיבשו בעלי המניות בקבוצה אסטרטגיה חדשה, שבמסגרת מימושה נסגרה מרבית הפעילות התעשייתית של החברה, והשטחים שהתפנו נוצלו להקמת פרויקטי נדל"ן.
- 1.2.3 הקבוצה הלכה והתרחבה בשני העשורים שלאחר מכן, ונכון למועד התשקיף, היא פועלת במספר תחומים:

(א) נדל"ן מניב

הקבוצה פועלת בתחום ייזום פרויקטים לנדל"ן מניב בישראל בלבד. בתחום זה עוסקת הקבוצה בייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים שטחים למשרדים, תעשייה מסחר וחניות.

(ב) נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. במסגרת זו, פועלת הקבוצה לקידום פרויקטים שונים, לרבות עסקאות במזומן, רכישה במכרזים, פרויקטי התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים.

(ג) חללי עבודה משותפים

א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה, פועלת באמצעות זיכיון שקיבלה מחברת WeWork International Ltd. ("WeWork") להפעלת חללי עבודה משותפים בישראל, תוך שימוש בסימן המסחרי של WeWork ובקניין הרוחני של מערכותיה, וכן להענקת זכויות שימוש בנכסים האמורים לצדדים שלישיים.

(ד) פיננסים (מימון אלטרנטיבי)

אמפא קפיטל בע"מ ("אמפא קפיטל"), חברה בשליטתה¹ של החברה, עוסקת במתן פתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי למימון הבנקאי, בעיקר לחברות בגודל בינוני עד גדול וכן לעוסקים מורשים, הפועלים בענפי פעילות מגוונים. למועד התשקיף, פעילות אמפא קפיטל מתרכזת, בין היתר, בהעמדת אשראי לעסקים ובמתן אשראי לטווח בינוני וארוך כנגד שעבוד נכס נדל"ן, או כנגד שעבוד ציוד והיסעים והעמדת מימון לליווי פרויקטי בנייה.

(ה) מכירת דירות למגורים

החברה מחזיקה 50% ממניות אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ ("אמפא יובלים"), שאגרות החוב שלה הונפקו לציבור ומוחזקות על ידו למועד התשקיף. עיקר פעילותה של אמפא יובלים מתרכזת במרכז הארץ, ובמסגרתה רכשה אמפא יובלים 13 מקבצי דיור למגורים מיזמים שונים, הכוללים 776 דירות, שאותן היא ייעדה להשכרה, על פי תנאי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("חוק עידוד השקעות"). למועד התשקיף, אמפא יובלים פועלת ותפעל למכירת הדירות (שטרם נמכרו) בכל הפרויקטים, שנמסרו ושיימסרו, תוך ויתור על זכאותה להטבות המס על פי חוק עידוד השקעות, וזאת בהתאם להחלטות הדירקטוריון שלה.

(ו) אחרים

בנוסף לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, לקבוצה פעילויות נוספות בתחומים הבאים: (1) ייצור מוצרי פלסטיק, (2) חקלאות, (3) אנרגיה מתחדשת ואגירה שאובה ו-(4) מלונאות.

¹ "שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה ראו פרק 6 לתשקיף.

1.2.4 בחודש דצמבר 2024 השלימה החברה הליך שינוי מבנה החזקות. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף.

1.3. היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה

1.3.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, להנפקתם, לרישומם למסחר בבורסה ולפרסום התשקיף.

1.3.2 **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף.**

1.3.3 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף זה, לפיו תנאי המניות הרגילות הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה, המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה והמניות שתנבענה ממיושם כתבי האופציה (הלא רשומים) הניתנים למיושם למניות רגילות של החברה ("ניירות הערך המבוקשים לאישור"), עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("אישור הבורסה לתשקיף להשלמה").

1.3.4 **אין לראות באישור האמור של הבורסה לתשקיף להשלמה אישור לפרטים המובאים בתשקיף, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה.**

1.3.5 מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור. הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.13 בפרק 2 לתשקיף ("ההודעה המשלימה").

1.3.6 הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המבוקשים לאישור כפוף לקיומם של כללי הרישום למסחר של הבורסה, לרבות בדבר הון עצמי מזערי, פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה וקיום שווי ושיעור מזערי של החזקות ציבור במניות החברה, כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה, בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כמפורט בסעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף.

1.3.7 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור יינתן (ככל שיינתן) טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.9.2 בפרק 2 לתשקיף.

1.3.8 אין באישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה תחולנה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.

1.4. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

1.4.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך על פיו תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יפורסמו בהתאם לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף"), בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

1.4.2 **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ושיוצעו על פיו.**

1.4.3 החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות החברה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף ("האישור העקרוני לתשקיף המדף").

1.4.4 **אין לראות באישור העקרוני לתשקיף המדף משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ושיוצעו על פיו (ככל שיוצעו) באמצעות דוחות הצעת מדף.**

1.4.5 מתן האישור העקרוני לתשקיף המדף אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף, אשר יפורסם בהתאם לחוק ניירות ערך ולתקנות הצעת מדף.

1.4.6 אין במתן האישור עקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף, תחולנה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף.

1.5. הון החברה**1.5.1 הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה:**

הון מניות מונפק ונפרע לאחר ההנפקה ²		הון מניות מונפק ונפרע לתאריך התשקיף		הון מניות רשום (בש"ח)	סוג המניות
דילול מלא	ללא דילול	דילול מלא	ללא דילול	500,000,000	מניות רגילות
⁴ 309,581,095	³ 306,134,000	⁴ 258,447,095	³ 255,000,000		0.0001 ש"ח ע.נ.

1.5.2 הון החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח):

3,647	הון מניות
86,468	קרנות הון
159,899	קרן הון הערכה מחדש
(79,358)	מניות באוצר המוחזקות על ידי החברה
1,859,610	יתרת רווח
2,030,266	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
616,864	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,647,130	סה"כ הון

לפרטים נוספים בדבר הון המניות של החברה, לרבות ביחס לשינויים שחלו בהון המניות כאמור, ראו פרק 3 לתשקיף.

² בהנחה כי יוקצו מלוא ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

³ מתוכן 53,911,092 מניות רדומות, כהגדרת המונח בסעיף 308(א) לחוק החברות, המוחזקות בידי החברה.

⁴ בהנחת מימוש מלוא ניירות הערך ההמירים בחברה, הכוללים 3,447,095 אופציות אשר הוקצו לנושאי משרה, לעובדים ולנותן שירותים.

פרק 2: פרטי הצעת ניירות הערך

הצעת ניירות הערך מושא תשקיף זה על ידי החברה לציבור, תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה מכוח תקנות הודעה משלימה ("ההודעה המשלימה"). ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה ככל שתפורסם כאמור.

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יוצעו למשקיעים המוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה, בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. ההודעה המשלימה תפורסם, והמכרז הציבורי במחיר ליחידה ייערך (ככל שייערך), לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל שההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך במועדים מאוחרים למועדים האמורים לעיל, תידרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. ההצעה על פי תשקיף זה צפויה להיות מובטחת בחלקה בחיתום על ידי לידר הנפקות (1993) בע"מ, אקטיב חיתום בע"מ, אוריון חיתום והנפקות בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ ואי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ ("החתימים המתמחרים"), בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, פרטי הסכם החיתום, עמלת חיתום, עמלת הפצה ועמלת ריכוז. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.15 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות בין היתר על הוראות תקנון והנחיות הבורסה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה ("הוראות הבורסה"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור להלן:

(1) תחולנה על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה;

(2) יפורט, במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור ותנאיהם

2.1.1 ניירות הערך המוצעים לציבור

החברה תציע לציבור בדרך של הנפקה, עד 51,134,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה ("המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים").

2.1.2 ניירות הערך הקיימים הנרשמים למסחר

2.1.2.1. 255,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה.

2.1.2.2 עד 3,447,095 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, אשר תנבענה ממימוש של 3,447,095 אופציות לא רשומות שהוקצו לעובדים, לנושאי משרה ולנותן שירותים, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של החברה. לפרטים נוספים אודות תוכנית התגמול ההוני, ראו סעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף.

ניירות הערך המפורטים בסעיפים 2.1.2.1 ו-2.1.2.2 לעיל, יחד עם ניירות הערך המוצעים, ייקראו להלן "ניירות הערך המבוקשים לאישור".

2.2 הצעה לא אחידה של ניירות הערך

ניירות הערך המוצעים יוצעו על ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה, כאמור בסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כפי שיפורט להלן.

ניירות הערך המוצעים יוצעו למשקיעים המוסדיים ב-511,340 יחידות ("יחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

<u>מחיר</u>	<u>הרכב יחידה</u>
11.8 ש"ח למניה	100 מניות רגילות של החברה
1,180 ש"ח (*)	סה"כ מחיר ליחידה

(*) כל היחידות תימכרנה למשקיעים המוסדיים במחיר ליחידה של 1,180 ש"ח ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה).

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

המניות המוצעות על פי תשקיף זה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות והמניות הקיימות בהון החברה תירשמנה על שם חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("החברה לרישומים") ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף.

לתיאור הזכויות הנלוות למניות החברה, בהתאם להוראות תקנון החברה כפי שייכנס לתוקפו במועד השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה ובכפוף לה, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.4 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המבוקשים לאישור למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה, כמפורט בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן.

2.5 תיאור ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה

2.5.1 כללי

בכפוף להצעה אחידה למי שאינו משקיע מוסדי כאמור בסעיף 2.5.5 להלן, ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור כאמור במסגרת הצעה לא אחידה, ב-511,340 יחידות, באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כאשר כל יחידה מכילה מספר שווה של ניירות הערך המוצעים.

לפי התקנה האמורה, הצעה לא אחידה זו תובטח בחיתום של לפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי התשקיף והניצעים בהצעה לא אחידה יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה, ואולם החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך המוצעים לניצעים בהצעה לא אחידה ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל – יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.5.2 התקופה להגשת בקשות

התקופות להגשת בקשות בהצעה הלא אחידה על פי תשקיף זה תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה.

2.5.3 התחייבות רכישה והתחייבויות מוקדמות

עובר למועד פרסום תשקיף זה, החברה פועלת לקבלת התחייבויות בלתי חוזרות לרכישת ניירות הערך המוצעים, כולם או חלקם, ממספר משקיעים מוסדיים, בהתאם לתנאי ההצעה על פי תשקיף זה. דבר קיומם של משקיעים מוסדיים שהצעותיהם תיענינה, ככל שתיענינה, לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים המתמחרים (כהגדרתם לעיל) להעמדת חיתום להנפקה בהיקף של 25% מניירות הערך המוצעים לפי תשקיף זה, ובהתאם לכך, יחתמו החתמים המתמחרים על ההודעה המשלימה, ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יובהר, כי נכון למועד חתימת התשקיף – ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף, החברה אינה מחויבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים המתמחרים וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף רק עם חתימת הסכם חיתום.

ככל שהחתמים המתמחרים יידרשו לממש את התחייבותם החיתומית על פי הסכם החיתום (ככל שייחתם), באופן כזה שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור יהפכו החתמים המתמחרים לבעלי עניין בחברה, כך שהחברה לא תעמוד בדרישות כללי הבורסה לשווי ולשיעור אחזקות ציבור מינימליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה של החברה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, יפקידו החתמים המתמחרים את ניירות הערך החסרים להשלמת שווי החזקות הציבור במניות המוצעות כנדרש, בידי נאמן שהוא חבר בורסה, ויורו לו, באופן בלתי חוזר, למכור, לפי שיקול

דעתו הבלעדי וללא מגבלת שער, את ניירות הערך הנ"ל בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד הרישום למסחר, כאשר לפחות שליש מכמות ניירות הערך תימכר בתקופה של חודש ממועד הרישום למסחר. הנאמן, שניירות הערך הופקדו בידיו כאמור, יפעל למכירתם במרוכז ובאופן שוויוני (מכירה פרו-ראטה).

התחייבות מוקדמת ממשקיעים מוסדיים – עובר למועד פרסום התשקיף מנוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתמים המתמחרים. החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור כאשר הקצאת ניירות הערך המוצעים בין המשקיעים המוסדיים תיקבע לפי שיקול דעת החתמים המתמחרים, לאחר היוועצות בחברה. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה לא אחידה תוגשנה לחתמים המתמחרים ולחברה על גבי טופסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתמים המתמחרים ותנקובנה במחיר ליחידה ולמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. לפיכך, בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחת מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות אקטיב חיתום בע"מ ("רכז ההנפקה") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו לבקשתו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.5.4 הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה לפי שיקול דעתם של החתמים המתמחרים, לאחר היוועצות בחברה. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים, המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על ידי חתם או מפיץ אחר) או בקבוצת מפיץ או שהשקעותיהם מנוהלות על ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או המפיץ כאמור גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות.

"קבוצת חתם" או "קבוצת מפיץ", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות ההצעה.

כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ("המחיר האחיד"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה ו/או כפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

2.5.5 הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה. כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל.

סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן:
(1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון ש"ח – 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים 100 מיליון ש"ח ומעלה – 25% מהכמות המוצעת.

אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות – אזי הן יעוגלו ליחידה השלמה הקרובה ביותר ככל הניתן. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה, במחיר ליחידה שנקבע בתשקיף זה.

2.6 חיתום והפצה

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה תתבצע בדרך של הצעה לא אחידה על פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח ההצעה הלא אחידה בחיתום של לפחות 25% מההצעה. לפרטים בדבר כוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום, ראו סעיף 2.15 להלן.

בכל מקרה בו קיימות התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף זה יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פירוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מסווגים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים.

2.7 נותני שירותים נוספים

במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאליים, אם וככל שיהיו.

2.8 מכתבי הקצאה ותעודות

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה. התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה וההודעה המשלימה: (א) החברה תודיע במסגרת דיווח על תוצאות ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה אודות כמות מניות ההנפקה במסגרת ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה; (ב) החברה תקצה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין הניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים (כהגדרתה לעיל), כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה, כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.9 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת והעברת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו מצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרושם למסחר בבורסה.

תעודות המניות תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין, ומסירתו בצירוף התעודות לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות הקיימות בהון החברה והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים. כמו כן, מניות חדשות שתנפיק החברה, לרבות מניות שתנבענה מהמרת ניירות ערך המירים למניות שתנפיק החברה, ככל שתנפיק, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

2.9 רישום למסחר בבורסה

2.9.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו תנאי ניירות הערך המבוקשים לאישור במועד התשקיף עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.9.2 טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המבוקשים לאישור.

תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך המוצעים. אישור הבורסה יהיה כפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.9 זה להלן. אישור הבורסה כאמור יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.14 להלן.

הדרישות המוקדמות לרישום למסחר בבורסה

2.9.3 על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך מותנה בכך ששווי מניות החברה וכן שווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה, על פי החלופה הרלוונטית בהתאם לפרקים ו' ו-ז' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

2.9.4 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיות על פיו, מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות. עם זאת, וכפי שיפורט להלן, החברה הצטרפה לתוכנית עשיית השוק של הבורסה, במסגרתה ימונה לחברה עושה שוק למניותיה ("עושה השוק"), ובהתאם לכך יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים.

בסעיף זה, "מחזיק" – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

בנוסף לכך, הרישום למסחר מותנה בכך שהחברה תודיע במסגרת דיווח מיידי על תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר על התמלאות הדרישות כאמור לעיל.

2.9.5 לאחר שהבורסה תוודא כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, וכן שאר

ההוראות הקבועות בתקנון ובהנחיות הבורסה, יינתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר ובעקבותיו יירשמו ניירות הערך למסחר בבורסה.

2.9.6 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.9 זה לעיל, תבטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.9.7 התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותפרסם הודעה בנדון כנדרש על פי הדין.

2.10 עשיית שוק

ביום 12 במאי 2025 החברה הצטרפה לתוכנית עשיית השוק של הבורסה ("תוכנית עשיית השוק"). עושה השוק שימונה לחברה על ידי הבורסה ישמש כעושה שוק במניות החברה, בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, ובהתאם להחלטות דירקטוריון הבורסה ("כללי עשיית השוק").

להלן עיקרי תוכנית עשיית השוק:

2.10.1 בתמורה לעשיית השוק התחייבה החברה לשלם סכום כקבוע בתנאי תוכנית עשיית השוק.

2.10.2 תקופת עשיית השוק הינה למשך שנתיים, החל מיום המסחר הראשון במניות החברה.

2.10.3 במקרים מסוימים, כמפורט בכללי עשיית השוק, רשאי עושה השוק להפסיק את עשיית השוק במניות החברה באופן מיידי במועד כפי שייקבע על ידי הבורסה. במקרים אלו לא תמנה הבורסה עושה שוק אחר למניות החברה.

2.10.4 היה והבורסה תחליט על הפסקת השתתפותו של עושה השוק בתוכנית עשיית השוק או לחלופין אם יחליט עושה השוק על הפסקת השתתפותו בתוכנית עשיית השוק, תמנה הבורסה עושה שוק אחר במקום עושה השוק שפעילותו נפסקה כאמור, סמוך לאחר המועד בו חדל עושה השוק לשמש כעושה שוק.

2.11 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

2.11.1 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על התשקיף (והחתמים המתמחרים, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם, בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.11.2 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים המתמחרים, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.11.1 לעיל.

2.11.3 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים המתמחרים, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה),

להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.11.1 לעיל.

2.11.4 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים המתמחרים, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כי לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

2.12 הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

2.13 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה ו/או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, ואינן באות במקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע. בנוסף, הוראות הדין המתוארות בתשקיף הינן למועד התשקיף, ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה.

2.13.1 מיסוי הכנסות על פי דיני מדינת ישראל

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005. התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. נכון למועד תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. כמו כן, עדיין לא קיימת פרקטיקה לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון. בנוסף, ביום 1 בינואר 2009 נכנס לתוקף תיקון מס' 169 לפקודה ("תיקון 169") שחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה ("תיקון 195"). במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב. סעיף זה עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 ("חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018") אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, וקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה (ואשר מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. התקרה לשנת 2025 היא 721,560 שקלים חדשים), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל ("מס

יס"ף). הוראות סעיף זה חלות על "הכנסה חייבת" כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה וכמשמעותה בסעיף 89, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), ולרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, ואולם לגבי מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 ש"ח (בשנת 2025) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין.

נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א) יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע לעיל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%, והכל כמפורט בסעיף הנ"ל.

בחוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018 נקבע כי שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, יופחת בשנת 2017 ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23%. בנוסף נקבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1 בינואר 2017 ואילך לשיעור של 47% וכן את השינוי במס היסף כפי שתואר לעיל.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל-"תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצג כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"¹ או כ"בעלי מניות מהותיים"², כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושב ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלות על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

2.13.2 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.13.2.1 בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ראלי³ ממכירות ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ואשר לא תבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם

¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה – "מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, אחד מאלה: (1) 5% לפחות מהון המניות שהוצאו; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנהל".

² כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה – "מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחבר-בני-אדם".

³ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת, ובלבד שהכנסה ממכירת ניירות ערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידיו ושלא תבע הוצאות מימון. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁴, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה⁵ בחברה – במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30% (בסעיף זה: **"בעל מניה מהותי"**). שיעורי המס כאמור לעיל הינם על רווח ההון הריאלי המנטרל את רכיב ההצמדה הגלום ברווח. עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה, יחיד שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. יחיד כאמור יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2025). בנוסף לכל האמור לעיל בעניינו של היחיד, יוטל מס יסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת העולה על 721,560 ש"ח בשנת 2025 (ראה סעיף 2.13.1 לעיל). נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א) יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע לעיל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%, והכל כמפורט בסעיף הנ"ל.

2.13.2.2 חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (בשנת 2025 – 23%).

2.13.2.3 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף.

2.13.2.4 בהתאם להוראות סעיף 129ג(א)(2) לפקודה, על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידיו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בדין. ככל ולא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

2.13.2.5 ככלל, תושב חוץ⁶ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובכפוף להוראות סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה⁷ בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, הכל בהתאם להוראות האמנה ובכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים.

2.13.2.6 בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, יכול מוכר מניה שהינו חברה או יחיד אשר היה בעל מניות מהותי בחברה בעת המכירה או ביום כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה, לבקש כי שיעור המס על חלק רווח ההון הריאלי השווה לחלק מהרווחים הראויים לחלוקה,⁸ כיחס שבין חלקו של המוכר בזכות לרווחים בחברה על פי המניה לכלל הזכויות לרווחים בחברה, יהיה שיעור המס שהיה חל עליהם, אילו היו מתקבלים כדידידנד בסמוך לפני המכירה, לפי סעיפים 125ב או 126(ב) לפקודה, לפי העניין.

2.13.2.7 במכירת מניות שמקורן בכתבי אופציה שמומשו למניות, יראו כמחיר המקורי (העלות לצורך חישוב רווח ההון) של מניות אלה את המחיר המקורי של כתבי האופציה ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם בעד מימושן למניות. כמו כן, לצורכי מס יראו את יום הרכישה של מניות כאמור כיום הרכישה של כתבי האופציה.

2.13.2.8 לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה), מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית),

⁶ "תושב חוץ" – מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

⁷ "בעל שליטה" – בעלי מניות המחזיקים, במישרין או בעקיפין, לבד, יחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה בשיעור העולה על 25%.

⁸ כהגדרתם בסעיף 94 לפקודה.

התשס"ג-2002 (**תקנות הניכוי מרווח הון**)⁹, חייב⁹ המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של 15% מרווח ההון. חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות הערך ינכה מס בשיעור של מס חברות לפי סעיף 126(א) לפקודה מרווח ההון הריאלי או מהתשלום, לפי העניין. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע בתנאים מסוימים בהתאם לתקנה 9 לתקנות הניכוי מרווח הון, כאמור בסעיף 2.13.4 להלן.

תקנות ניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא תאגיד בנקאי או חבר בורסה המשלם למוכר שהוא תושב חוץ, תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש מוכר שהוא תושב חוץ למוסד הכספי, בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת ל-3 שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על ידי המוכר בגין מכירה כאמור ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל שנת מס, בשל מכירת ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

2.13.2.9 ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.13.3 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

2.13.3.1 דיבידנד שמקורו במניות החברה, ובלבד שאינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("**חוק עידוד השקעות**"), יהיה חייב, ככלל, בהתאם לסעיף 125ב(1) לפקודה, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד

⁹ "חייב" – אדם המשלם למוכר תמורה או תשלום, בעד מכירת נייר ערך או בעד עסקה עתידית, בין על חשבונו הוא ובין על חשבונו של אדם אחר, לרבות מוסד כספי כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, שבאמצעותו משתלמים התמורה או התשלום, הכל במישרין או בעקיפין, למעט יחיד המשלם תשלומים כאמור שלא בתחום עסקו או משלח ידו וכן חייב כהגדרתו בצו קרנות הנאמנות.

כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה, בהתאם לסעיף 125ב(2) לפקודה, 30%. בנוסף לאמור לעיל, יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת העולה על 721,560 ש"ח בשנת 2025 (ראה סעיף 2.13.1 לעיל). נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א1) יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע לעיל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%, והכל כמפורט בסעיף הנ"ל.

2.13.3.2 ככלל, בהתאם לסעיף 126ב(ב) לפקודה (למעט חברה משפחתית), בחישוב ההכנסה החייבת של חבר בני אדם, לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר-בני-אדם אחר החייב במס חברות וכן לא תיכלל הכנסה שנקבע לגביה שיעור מס מיוחד.

דיבידנד המתקבל בידי חברה משפחתית יחויב בשיעור של 25%, למעט אם "הנישום המייצג", כהגדרתו בסעיף 64א לפקודה, הינו "בעל מניות מהותיות" בחברה המחלקת, שאז הדיבידנד ימוסה בשיעור של 30%.

בהתאם לסעיף 51ב(ג1) לחוק עידוד השקעות, לגבי דיבידנד שהתקבל מתוך הכנסה מוטבת, הכנסה חייבת מועדפת והכנסה טכנולוגית מועדפת, כהגדרת מונחים אלו בחוק עידוד השקעות, יחויב הדיבידנד במס בשיעור של 20% (בכפוף לתנאים נוספים כמפורט בסעיפים 51ב, 51א ו-51א1 לחוק עידוד השקעות).

בנוסף, דיבידנד לתושב חוץ ממפעל טכנולוגי מועדף, כהגדרתו בחוק עידוד השקעות, יהיה חייב בשיעור מס של 4%.

במסגרת תיקון 197 הוסף סעיף 100א1 לפקודה הקובע את אופן מיסויים של "רווחי שערוד" כהגדרתם באותו סעיף. כניסתו לתוקף של הוראות סעיף 100א1 לפקודה מותנית בפרסום תקנות בנושא, אשר נכון למועד פרסום התשקיף, טרם הותקנו.¹⁰

דיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שאינו בעל מניות מהותיות יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותיות, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, ימוסה בשיעור של 30% והכל בכפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל.

דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" בידי אלא

¹⁰ יצוין, כי בהתאם לעמדת רשות המיסים, כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת קניון דרורים (ע"מ 44118-10-14) ובפרשת אורון אחזקות (ע"מ 38832-03-15), דיבידנד שמקורו ב"רווחי שערוד" אינו זכאי לפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 126ב(ב) לפקודה.

אם נקבע במפורש אחרת. ככל ולא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור בהתאם להוראות הסעיף.

2.13.3.3 בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות ניכוי מדיבידנד"), שיעור המס שיש לנכות במקור על חלוקת דיבידנד ליחיד, תושב ישראל ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בחברה, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים, ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. על פי תקנות ניכוי מדיבידנד, שולם דיבידנד לגביו נקבע שיעור מס מוגבל לפי כל דין, ינוכה המס לפי השיעור שנקבע.

מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב חוץ יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל עם מדינת תושבותו ובכפוף לקבלת אישור מתאים מראש מרשות המיסים מראש.

2.13.3.4 לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות.

2.13.3.5 כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מופחת על פי דין, ינוכה מס במקור על פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל.

2.13.3.6 ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

2.13.4 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.13.4.1 ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי הנובעים ממכירת כל נכס שהוא, על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם הרווח נוצר מנכס בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

2.13.4.2 בהתאם להוראות סעיף 92(א)(4) לפקודה, הפסד כאמור שנוצר בשנת המס,

ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (שהינו 23% משנת 2018 ואילך) לגבי חבר בני אדם, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%). הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזז בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות רק כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי בשנות מס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

2.13.4.3 יש לציין כי, מכיוון ששיעור המס החל על דיבידנד בידי יחיד בעל מניות מהותי הינו 30%, הרי שהפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות מדיבידנד או מריבית מניירות ערך אחרים בידי שמקורן בחברה שהוא בעל מניות מהותי בה.

2.13.4.4 בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של 15% או יותר אך לא יותר מסכום ההפסד.

2.13.4.5 בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן יחד: "ניירות ערך סחירים"), יקזז החייב את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

2.14 ההודעה המשלימה

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ההצעה. בהודעה המשלימה ייכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה, ובכלל זאת, הנתונים הבאים:

2.14.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור.

2.14.2 מועד המכרז לציבור (ככל שייערך), המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם

הציבור ופרטי רכז ההנפקה.

2.14.3 פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, לרבות עמלות חיתום, ריכוז והפצה.

2.14.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.14.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.14.4 לעיל יתאפשר, ובלבד (א) שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.1 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף, וכן (ב) שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 22(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.14.6 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף יינתן פירוט הזמנות המשקיעים המוסדיים שניתנו, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור.

2.14.7 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, על ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות, ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.14.8 במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום, כמפורט בסעיף 2.15 להלן.

2.15 ריכוז, חיתום והפצה

2.15.1 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.15.2 בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם החתמים המתמחרים או חתמים אחרים ("החתמים"), לצורך הבטחת ההצעה על פי תשקיף זה בחיתום ולשלם עמלות חיתום ו/או תשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות הערך על פי

תשקיף זה תהיה חייבת בחיתום לרכישתן של לפחות 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על פי תשקיף זה.

2.15.3 בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים המתמחרים (כהגדרתם לעיל) אשר תנאיו העיקריים יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה ועמלת ריכוז. הסכם החיתום ייכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה. נכון למועד התשקיף, אין כל ודאות כי הסכם החיתום כאמור יחתם וניירות הערך של החברה יובטחו בחיתום מלא או חלקי.

2.15.4 כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה. בכל מקרה בו תהיינה התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלה המפורטים בתשקיף זה, יינתן במסגרת ההודעה המשלימה גילוי בדבר זהותם, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פירוט בדבר הקשר בינם לבין משקיעים מסווגים ובינם לבין החברה ו/או לבעלת העניין בה, ככל שקיים.

2.16 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור ניירות ערך מסווגים שונים, בכפוף להוראות הדין, לרבות מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע אחר), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות החברה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

הצעת ניירות ערך כאמור על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

פרק 3: הון החברה

3.1. הון המניות של החברה לתאריך התשקיף

3.1.1 לתאריך התשקיף, הון המניות הרשום של החברה הינו 500,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג כל אחת ("מניות רגילות").

3.1.2 הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו כדלקמן :

לתאריך התשקיף		לאחר השלמת ההנפקה (בהנחה כי יונפקו כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה)	
ללא דילול	בדילול מלא	ללא דילול	בדילול מלא
255,000,000 ^(*) מניות רגילות	258,447,095 מניות רגילות	306,134,000 ^(*) מניות רגילות	309,581,095 מניות רגילות

(*) מתוכן 53,911,092 מניות רדומות, כהגדרת המונח בסעיף 308(א) לחוק החברות ("מניות רדומות"), המוחזקות בידי החברה.

3.2. השינויים שחלו בהון המניות של החברה

3.2.1 שינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף :

בשלוש השנים אשר קדמו למועד התשקיף, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה, למעט כך שבתאריך 29 במאי 2025, קיבלה החברה החלטה על איחוד הון המניות של החברה, כך שבמקום שני סוגי מניות (מניות רגילות ומניות רגילות א') הפכה החברה לחברה עם סוג מניות אחד (מניות רגילות), כאשר כל מניה רגילה א' בהון הרשום של החברה הפכה למניה רגילה.

3.2.2 שינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף :

בשלוש השנים אשר קדמו למועד התשקיף, לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כך שבתאריך 29 במאי 2025, קיבלה החברה החלטה על איחוד הון המניות של החברה, כך שבמקום שני סוגי מניות (מניות רגילות ומניות רגילות א') הפכה החברה לחברה עם סוג מניות אחד (מניות רגילות), כאשר כל מניה רגילה א' בהון המונפק של החברה הפכה למניה רגילה.

3.3. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות הערך של החברה

ביום 25 בדצמבר 2024 השלימו החברה ובעלי מניותיה (באמצעות חברות בשליטתם) את שינוי מבנה ההחזקות בחברה, במסגרתו בוצעו העברות של מניות החברה בין בעלי השליטה בחברה ("שינוי מבנה ההחזקות"). שינוי מבנה ההחזקות נועד לפשט את מבנה ההחזקות בחברה, לייעל את פעילות הקבוצה ואת עבודות המטה, לתרום להגברת האפקטיביות של

הקבוצה בכללותה ולאפשר ניצול משאבים (פיננסיים ואנושיים) באופן אופטימלי. כמו כן, שינוי מבנה ההחזקות נועד, בין היתר, לשפר את יכולת השליטה, הניהול והתפעול של הפעילות, וכן לאפשר את הוצאת ההנפקה על פי תשקיף זה אל הפועל. על המניות שהועברו במסגרת שינוי מבנה ההחזקות, חלות הוראות סעיף 104ג(א)(3) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), לפיהן הן תוחזקנה בידי החברות אליהן הועברו למשך שנתיים ממועד השלמת שינוי המבנה (קרי, עד ליום 24 בדצמבר 2026).

להלן, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה בתאריך התשקיף, בתאריך שקדם ב-12 חודשים לתאריך התשקיף, ולאחר השלמת ההנפקה:

בתאריך שקדם ב-12 חודשים לתאריך התשקיף:

שם המחזיק	מניות רגילות	מניות רגילות א'	% בהון ובהצבעה (לרבות בדילול מלא)
החברה	32,157,728	-	0%
אמפא החזקות בע"מ ¹	111,872,693	33,150,001	65.08%
ניוקו א. פיתוח בע"מ ²	38,909,789	-	17.46%
פוגל אינטרנשיונל בע"מ ¹	16,542,704	-	7.42%
יוגה טק בע"מ ³	10,065,189	-	4.52%
די ווי השקעות בע"מ ⁴	5,032,594	-	2.26%
צדר השקעות (1995) בע"מ ⁵	5,032,594	-	2.26%
פיתוח משה בע"מ ⁶	2,236,708	-	1.00%
סה"כ	221,849,999	33,150,001	100%

^(*) המניות המוחזקות בידי החברה הינן מניות רדומות.

¹ חברה המוחזקת, במישרין ובעקיפין, על ידי בעלי השליטה בחברה.
² חברה המוחזקת, במישרין ובעקיפין, באמצעות קבוצת חברות פרטיות המוחזקות על ידי תאגיד זר וארבע נאמנויות זרות, כאשר בעלי המניות בתאגיד הזר והנהנים בנאמנויות האמורות הם ארבעה-עשר בני משפחת נקש.
³ חברה בבעלותו המלאה של מר שלמה פוגל, בעלת שליטה בחברה.
⁴ חברה בבעלותו המלאה של מר יהושע וולף, בעלת שליטה בחברה.
⁵ חברה בבעלותו המלאה של מר נפתלי צדר, בעלת שליטה בחברה.
⁶ חברה המוחזקת על ידי תאגיד זר בשליטתו המלאה של מר איבור יצחק ברכה, אזרח זר תושב ארה"ב, המהווה חלק מקבוצת פוגל (10%) (כהגדרתה להלן), בעלת שליטה בחברה.

בתאריך התשקיף (לפני השלמת ההנפקה):

שם המחזיק	מניות רגילות	אופציות לא רשומות	% בהון ובהצבעה	% בהון ובהצבעה בדילול מלא
החברה	53,911,092 ^(*)	-	0%	0%
פיתוח משה בע"מ ⁶	10,054,444	-	5%	4.92%
צדר השקעות (1995) בע"מ ⁵	22,622,503	-	11.25%	11.06%
יוגה טק בע"מ ³	45,245,004	-	22.5%	22.12%
די ווי השקעות בע"מ ⁴	22,622,503	-	11.25%	11.06%
ניוקו א. פיתוח בע"מ ²	100,544,454	-	50%	49.16%
זהר לוי ⁷	-	1,292,660	0%	0.63%
אבי חסיד ⁷	-	430,887	0%	0.21%
אור אייל ⁷	-	430,887	0%	0.21%
עובדי חברות בשליטת החברה	-	861,774	0%	0.42%
נותן שירותים בתאגיד בשליטת החברה	-	430,887	0%	0.21%
סה"כ	255,000,000^(*)	3,447,095	100%	100%

^(*) 53,911,092 המניות המוחזקות בידי החברה הינן מניות רדומות.

⁷ מתקיימים בינו לבין החברה יחסי עובד-מעביד.

לאחר השלמת ההנפקה (בהנחת הקצאת מלוא ניירות הערך המוצעים על פי התסקיף) :

שם המחזיק	מניות רגילות	אופציות לא רשומות	% בהון ובהצבעה	% בהון ובהצבעה בדילול מלא
החברה	53,911,092 ^(*)	-	0%	0%
פיתוח משה בע"מ	10,054,444	-	3.99%	3.93%
צדר השקעות (1995) בע"מ	22,622,503	-	8.97%	8.85%
יוגה טק בע"מ	45,245,004	-	17.94%	17.7%
די ווי השקעות בע"מ	22,622,503	-	8.97%	8.85%
ניוקו א. פיתוח בע"מ	100,544,454	-	39.86%	39.33%
זהר לוי ⁷	-	1,292,660	0%	0.51%
אבי חסיד ⁷	-	430,887	0%	0.17%
אור אייל ⁷	-	430,887	0%	0.17%
עובדי חברות בשליטת החברה	-	861,774	0%	0.34%
נותן שירותים בתאגיד בשליטת החברה	-	430,887	0%	0.17%
ציבור	51,134,000	-	20.27%	20%
סה"כ	306,134,000^(*)	3,447,095	100%	100%

^(*) 53,911,092 המניות המוחזקות בידי החברה הינן מניות רדומות.

3.4. השליטה בחברה

3.4.1 עובר להשלמת ההנפקה, החברה מוחזקת, במישרין ובעקיפין, בחלקים שווים (50%-50%), על ידי קבוצת פוגל (כהגדרתה להלן) וניוקו א. פיתוח בע"מ ("ניוקו").

למיטב ידיעת החברה, קבוצת פוגל מורכבת מחברות פרטיות בבעלות ה"ה שלמה פוגל (45%), נפתלי צדר (22.5%), יהושע וולף (22.5%) ומר איבור יצחק ברכה, אזרח זר תושב ארה"ב (10%) ("קבוצת פוגל").

למיטב ידיעת החברה, מניות ניוקו מוחזקות על ידי ניוקו א. בע"מ ("ניוקו א") (96%), וע.ג. אבי פיתוח השקעות בע"מ (4%). ניוקו א מוחזקת, במישרין ובעקיפין, באמצעות קבוצת חברות פרטיות (יחד עם ניוקו א: "החברות המחזיקות") המוחזקות על ידי תאגיד זר וארבע נאמנויות זרות. בעלי המניות בתאגיד הזר והנהנים בנאמנויות האמורות הם ארבעה-עשר בני משפחת נקש. למיטב ידיעת החברה, בני משפחת נקש אינם מחזיקים ביחד במניות החברות האמורות, ההחלטות בחברות האמורות מתקבלות ברוב רגיל ולכל אחת מהנאמנויות הזרות הסדר נאמנות נפרד ועצמאי. לאור האמור, למיטב ידיעת החברה, אין בניוקו בעל שליטה⁸ (למען הזהירות, החברה מתייחסת אף לתאגיד הזר ולחברות המחזיקות כבעלות שליטה בחברה).

יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, קיים בין ניוקו לבין חברי קבוצת פוגל הסכם בעלי מניות, המסדיר, בין היתר, את אופן הצבעת ניוקו וחברי קבוצת פוגל באסיפה הכללית של החברה ("הסכם ניוקו-פוגל"). בנוסף, למיטב ידיעת החברה, קיים הסכם בעלי מניות בין חברי קבוצת פוגל, המסדיר את אופן קבלת ההחלטות של קבוצת פוגל במסגרת מערכת היחסים מול ניוקו ("הסכם קבוצת פוגל").

לאור הסכם ניוקו-פוגל, החברה רואה בניוקו ובה"ה פוגל, צדר ווולף כבעלי שליטה משותפת בחברה, כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך ולצורכי אישור עסקאות לפי החלק החמישי בפרק השישי של חוק החברות. יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, למר ברכה אין יכולת, במסגרת הסכם ניוקו-פוגל והסכם קבוצת פוגל, להשפיע, בכל צורה שהיא, על האופן בו חברי קבוצת פוגל ו/או ניוקו יצביעו באסיפה הכללית של החברה ולפיכך החברה אינה רואה בברכה כבעל שליטה בחברה. למען הזהירות, ניוקו וחברי קבוצת פוגל הודיעו לחברה, כי כל אחד מבעלי השליטה ייחשב כמי שיש לו עניין אישי בכל החלטה שבה לברכה קיים עניין אישי וכי ברכה ייחשב כמי שיש לו עניין אישי בכל החלטה שבה למי מבין בעלי השליטה בחברה יש עניין אישי.

לפירוט שיעורי ההחזקות של בעלי השליטה בחברה לאחר השלמת ההנפקה (בהנחת הקצאת מלוא ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף), ראו סעיף 3.3 לעיל.

⁸ לעניין חוק ניירות ערך וחוק החברות.

3.5. תוכנית תגמול הוני

ביום 30 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את תוכנית התגמול ההוני, אשר תיכנס לתוקף לתקופה של עשר (10) שנים, החל ממועד אישור התוכנית על ידי הדירקטוריון כאמור ("תוכנית התגמול ההוני" או "התוכנית"), אשר מכוחה הוקצו לנושאי משרה בכירה בחברה, לעובדים ולנותן שירותים בקבוצה 3,447,095 אופציות הניתנות למימוש לעד 3,447,095 מניות רגילות של החברה (כמפורט בסעיף 3.3 לעיל), במחיר מימוש של 13.68 ש"ח למניה. תוכנית התגמול ההוני מאפשרת לחברה להקצות מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU) ("מענק" או "מענקים", לפי העניין), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של חברה וכן של חברות קשורות של החברה, בכפוף להוראות הדין ולאישורים הנדרשים על פי דין. להלן פרטים אודות עיקרי תוכנית התגמול ההוני :

3.5.1 ניהול התוכנית :

הקצאת מענקים על פי התוכנית תהא כפופה לאישור הדירקטוריון ולאישור האסיפה הכללית של החברה (ככל שנדרש על פי דין), וכן החברה תפעל לקבל את אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות מושא הסכמי ההקצאה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כל הענקת מענק תאושר ותיושם בהתאם להוראות כל דין, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, לרבות חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחם.

ביום 31 בדצמבר 2024 פנתה החברה לרשות המיסים לאישור התוכנית במסלול רווח בהון באמצעות נאמן בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) לפקודה. החברה פנתה לחברת אי.בי.אי. ניהול נאמנויות כדי שתספק שירותי נאמנות בקשר עם תוכנית התגמול ההוני ("הנאמן"). תוכנית התגמול ההוני כוללת הוראות נדרשות בקשר עם מנגנון החזקת ניירות הערך בידי הנאמן על מנת לעמוד בהוראות סעיף 102 לפקודה.

התוכנית תנוהל על ידי דירקטוריון החברה. בכפוף להוראות כל דין ולתקנון החברה, סמכויות הדירקטוריון מכוח התוכנית תהיינה ניתנות להאצלה לוועדת תגמול שתמונה על ידי הדירקטוריון. כן, הדירקטוריון רשאי בכל זמן, בכפוף להוראות הדין, לתקן, לשנות, להשהות או לסיים את התוכנית. תיקון, שינוי, השהיה או סיום כאמור לא יפגעו באופן מהותי בזכויות של ניצע, אלא אם התקבלה הסכמה בכתב של הניצע. סיום התוכנית לא יפגע בזכויות הדירקטוריון להפעיל את הסמכויות אשר הוענקו לו מכוח התוכנית, בנוגע למענקים אשר הוענקו בהתאם לתוכנית לפני מועד סיום התוכנית.

בהתאם לאמור בתוכנית, מענק על פי התוכנית יוקצה, בכפוף לכל דין, לאחר חלוף התקופות הנדרשות על פי הפקודה, לשם הכרה בתוכנית כתוכנית על פי סעיף 102 לפקודה (במסלול הוני) ולשם הקצאת המענק על פיה, ובהתאם למועדים כפי שייקבעו בהסכם עם הניצע הרלוונטי. מענק המוקצה תחת סעיף 102 לפקודה כאמור ייקרא להלן : "תגמול 102".

החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום, שתהיה מספיקה לצורך המענקים אשר הוקצו תחת התוכנית ולהבטחת ביצוע מימוש הזכויות לפי התוכנית. אם מענקים תחת התוכנית יפקעו או יבוטלו מכל סיבה, מבלי שהבשילו במלואו, או שניצע יוותר על מימוש אופציה, תעמודנה המניות אשר טרם הבשילו, המניות שטרם נרכשו מכוח מימוש האופציות, המניות החסומות שנרכשו מחדש, והמניות אשר טרם הוענקו בגין הבשלתן של יחידות מניה חסומות, לרשות התוכנית ויכול שיעשה בהן שימוש מחדש, לרבות לשם הקצאות לניצעים אחרים.

המניות אשר נובעות מהמענקים שהוענקו תחת התוכנית מהוות חלק מהמניות הרגילות של החברה, ותהיינה להן זכויות שוות לכל מטרה ועניין לזכויות אשר צמודות למניות הרגילות של החברה, בכפוף להוראות התוכנית ולכל הסכם הקצאה.

3.5.2 תנאי התגמול לניצעים על פי התוכנית:

הענקת המענקים לניצעים בהתאם לתוכנית, תיעשה באמצעות הסכם הקצאה בכתב בין החברה לבין כל ניצע כאמור בנוסח כפי שיאושר על ידי הדירקטוריון או אורגן אחר של החברה הנדרש לכך לפי כל דין ותקנון החברה. בהסכם ההקצאה יצוינו, בין היתר, סוג המענק, מספר המניות המוענקות שתנבענה מההקצאה, מהבשלה ו/או מימוש של המענק, מועדי ההבשלה והמימוש, מחיר המימוש, מועד הפקיעה, תנאים להאצת המועדים הנ"ל ותנאים אחרים כפי שיקבעו על ידי הדירקטוריון, ובתנאי שאינם סותרים את תנאי התוכנית.

3.5.2.1 תנאי הענקת והבשלה:

תנאי ההבשלה והמימוש של המענקים יקבעו בהסכם ההקצאה בין החברה לכל ניצע.

הדירקטוריון יקבע את אמות המידה להבשלה ו/או למימוש של המענקים על פי שיקול הדעת שלו, אשר, ככל שיתמלאו, יקבעו בהתאם את מספר המניות אשר תונפקנה לניצע. הדירקטוריון רשאי, בכפוף להוראות הדין, לרבות תנאי סעיף 102 לפקודה, לקבוע אמות מידה להבשלה ו/או למימוש אשר תהיינה מבוססות על הישגים של החברה בכללותה, על הישגים של חברה קשורה, או על עמידה ביעדים אישיים (לרבות, בין היתר, המשך העסקה), או על כל בסיס אחר אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון על פי שיקול דעתו. תנאי ההבשלה ו/או המימוש ולוח הזמנים להבשלה ו/או למימוש ייקבעו בהסכם ההקצאה הרלוונטי. למען הסר כל ספק, הדירקטוריון, על פי שיקול דעתו הבלעדי, רשאי לקבוע כי מענקים לא יהיו כפופים לאמות מידה כלשהן להבשלה ו/או למימוש.

בהתאם לתנאי סעיף 102(ב) לפקודה, תגמול 102 יוקצה לנאמן עבור כל אחד מהניצעים, והנאמן ינהג לגבי תגמול 102, מניות הנובעות מהקצאתו מהבשלתו ו/או מימושו של תגמול 102, בהתאם לתנאי סעיף 102 לפקודה,

וכן בהתאם להוראות הנאמנות ונוהל מימוש תגמול 102 ומכירת המניות, כפי שייקבעו בין החברה לבין הנאמן.

3.5.2.2. מחיר ומנגנון המימוש :

האופציות תהיינה ניתנות למימוש בשיטת מימוש נטו בלבד, באופן שלניצע שיממש את האופציות לא תוקצינה מלוא המניות הנובעות מהן, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות (כהגדרתו בתוכנית התגמול ההוני), כשהוא מחולק בשער הקובע ("מימוש נטו"). החברה תראה במניות המימוש כאמור כנפרעות במלואן.

המימוש נטו של אופציות שהינן תגמול 102 ייעשה בהתאם לאמור בהחלטת מיסוי במסלול ירוק בנושא: מימוש נטו של אופציות לעובדים (Net Exercise) – מספר 912, אשר החברה תקבל מרשות המיסים, וכי כל מימוש של אופציות שהינן תגמול 102 יהיה כפוף להוראות החלטת המיסוי שתתקבל מרשות המיסים.

הניצעים לא יידרשו לשלם את ערכן הנקוב של המניות. בסמוך לאחר מועד המימוש של האופציות, החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304 לחוק החברות, ותהפוך להון מניות חלק מרווחיה כאמור בסעיף זה לחוק, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר בהונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שלפני מועד המימוש, בגובה הערך הנקוב של המניות אשר הוקצו בפועל.

אם יבקש ניצע לממש אופציות, הוא יודיע לנאמן או לחברה בכתב או באמצעות מערכת ממוחשבת על דרישת המימוש. הודעת הניצע תהיה בנוסח אשר ייקבע על ידי החברה מעת לעת, ואשר יכלול, בין היתר, את שם הניצע ואת מספר האופציות אשר ברצונו לממש ("הודעת המימוש").

על אף האמור לעיל, בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת, כל עוד מניותיה של החברה רשומות למסחר בבורסה, לא יבוצע מימוש של אופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל: "אירוע חברה"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש של כתבי האופציה ביום האקס האמור.

מחיר המימוש של האופציות, אשר תוקצינה לפי התוכנית, ייקבע בהסכם ההקצאה בין החברה לכל ניצע. מחיר המימוש יהיה כפוף להתאמות כמפורט להלן.

אופציות תפקענה אם לא מומשו למניה קודם לכן, במועד המוקדם מבין: (1) 10 שנים ממועד ההקצאה אלא אם נקבע מועד שונה בהסכם ההקצאה; ו- (2) פקיעה תחת הוראות סעיף 3.5.2.4 או סעיפים 3.5.6.1 עד 3.5.6.5 להלן;

ובלבד שבמקרה שמימוש אופציה או מכירת מניות על ידי הניצע לא יהיה אפשרי לאור מגבלות רגולטוריות (לרבות, למען הסר ספק, מגבלות מכוח חוק ניירות ערך), האופציות תישארנה בתוקף עד לחלוף תקופה של 30 ימים לאחר הסרת המגבלות הרגולטוריות.

3.5.2.3. קביעת מסלול המיסוי בהתאם לסעיף 102 לפקודה :

הענקת תגמול 102 מכוח תכנית זו תיעשה בכפוף להגשת התוכנית לאישור רשויות המס ובהתאם לדרישות סעיף 102 לפקודה.

התגמול 102 שתקצה החברה לפי התוכנית יהיה כפוף להוראות סעיף 102(ב) לפקודה במסלול עם נאמן.

3.5.2.4. הוראות שיחולו במקרה של סיום :

(1) סיום שלא בשל "סיבה" – למעט אם נקבע אחרת בהסכם ההקצאה של הניצע, במקרה של סיום בשל כל סיבה שאיננה מתוארת בסעיפים קטנים (2) ו-(3) להלן, זכותו של ניצע כאמור לקבל ו/או לממש מענקים שהוקצו לו תהיה רק בגין מענקים שהזכות לקבלם ו/או לממשם נתגבשה עד למועד הסיום, וניתן יהיה לממש את האופציות שהבשילו עד לאותו מועד במשך תקופה של 90 יום ממועד הסיום (אך לא יאוחר ממועד הפקיעה המקורי של האופציות). יתר המענקים שהוקצו לניצע ולא הבשילו עד למועד הסיום יפקעו במועד הסיום. מניות חסומות שלא הובשלו עד למועד הסיום תירכשנה ע"י החברה או תוחזרנה בחזרה לחברה ללא תמורה.

(2) סיום בשל מוות או נכות – במקרה של סיום כתוצאה מנכות או עקב מוות – הניצע (או במקרה של מוות – האפוטרופוס של הניצע, עיזבון הניצע או יורשיו החוקיים או הזכאים לכך מכוח צוואה) יהיו זכאים לקבל ו/או לממש את המענקים אשר הבשילו עד למועד הסיום, כאשר את האופציות יהיה ניתן לממש עד מועד הפקיעה הקבוע בהסכם ההקצאה. אופציות שלא תמומשנה בתקופה כאמור תפקענה. מניות חסומות שלא הובשלו תירכשנה על ידי החברה או תוחזרנה לחברה ללא תמורה.

(3) סיום בשל "סיבה" – במקרה של סיום בגין "סיבה", יפקע מיידית במועד אשר בו נשלחה ההודעה בנוגע לסיום בשל סיבה כל המענקים, לרבות אופציות בשלות ומניות חסומות שלא הובשלו, אשר תירכשנה ע"י החברה או תוחזרנה לחברה ללא תמורה.

(4) סיום בשל פרישה לגמלאות – במקרה של סיום כתוצאה מפרישה לגמלאות לאחר שהגיע הניצע לגיל פרישה (אולם רק אם פרש בפועל לגמלאות), הניצע יהיה זכאי לקבל ו/או לממש את המענקים אשר

זכאותו לקבלם ו/או לממשם נתגבשה עד למועד הסיום, והוא יהיה זכאי לעשות כן לתקופה שעד למועד הפקיעה.

ההכרעה האם סיום הכהונה היה בשל "נכות" או בנסיבות של "סיבה", תהיה של הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

הדירקטוריון רשאי לקבוע בכל עת, לגבי הניצע או ככלל, תקופות ותנאים שונים מאלו המפורטים בסעיף 10 לתוכנית, והכול בכפוף להוראות הסכם ההקצאה.

על אף האמור לעיל, במקרה שמימוש אופציה או מכירת מניות על ידי הניצע לא יהיה אפשרי לאור מגבלות רגולטוריות (לרבות, למען הסר ספק, מגבלות מכוח חוק ניירות ערך), האופציות תישארנה בתוקף עד לחלוף תקופה של 30 ימים לאחר הסרת המגבלות הרגולטוריות.

הדירקטוריון רשאי להאריך את התקופות והתנאים השונים המפורטים לעיל.

3.5.3 זכויות המענקים:

בכפוף להיותה של החברה חברה ציבורית במועד ההקצאה או במועד הנפקת המניות, מניות המימוש מושא המענקים תירשמנה למסחר בבורסה (בכפוף לקבלת אישור הבורסה) והן תהיינה החל ממועד הקצאתן שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. מניות תירשמנה על שם החברה לרישומים שאצלה רשומות מניות החברה במועד הרלוונטי.

כל המניות החסומות אשר תוקצינה לניצעים מכוח התוכנית וכל המניות (למעט, למען הסר ספק, יחידות מניה חסומות שטרם הבשילו ו/או אופציות שטרם מומשו) אשר תוקצינה לניצעים או לנאמן, לפי העניין, כנגד הקצאה, הבשלה ו/או מימוש מענקים, תזכינה את בעליהן בזכות לקבלת דיבידנד, בכפוף לתנאי תקנון החברה ובכפוף למיסוי החל על חלוקת דיבידנדים כאמור, ולפי העניין בהתאם לסעיף 102 לפקודה. מובהר כי דיבידנדים אשר ישולמו בגין מניות חסומות לפני הבשלתן ופקיעת זכות החברה לרוכשן בחזרה, ישולמו לניצעים בכפוף לניכוי מס על פי שיקול דעתה של החברה.

3.5.4 מכירת מניות שהוקצו תחת התוכנית:

בכל זמן שמניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, ואלא אם ייקבע אחרת בהסכם ההקצאה, יחויב הניצע להציע לחברה לרכוש את המניות הנובעות מהמענקים לפני מכירתן בבורסה, כאשר במקרה שמדובר באופציות – ההצעה צריכה להימסר לפני מימושן, וזאת בהתאם למנגנון המפורט בתוכנית ולהלן. מובהר כי אין המדובר באופציית רכש או מכר.

על ניצע המבקש למכור את מניותיו או לממש את האופציות שלו תחת התוכנית, להציע ראשית לחברה לרכוש מהניצע את המניות שלו, בהודעה בכתב בהתאם לנוסח

אשר ייקבע על ידי החברה ("הודעת המכירה"). על החברה להשיב לניצע תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד שליחת הודעת המכירה ("תקופת קבלת ההצעה"). לא נענתה החברה להצעה עד תום תקופת קבלת ההצעה, יהיה הניצע חופשי למכור את מניותיו בבורסה למשך תקופה של שלושים (30) ימים מתום תקופת קבלת ההצעה ("תקופת המימוש"). חלפה תקופת המימוש והניצע טרם מכר את המניות המוצעות, אזי הניצע לא יהיה רשאי למכור את המניות כאמור, אלא אם יופעלו מחדש כל התנאים כאמור בסעיף זה. יצוין, כי מחיר הרכישה של החברה יהיה בהתאם למחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני מועד הגשת הודעת המכירה. מניות שתרכשנה על ידי החברה כאמור בסעיף זה, תהפוכנה למניות רדומות.

3.5.5 הגבלת עבירות תגמול 102 והוראות חסימה שתחולנה על הקצאת תגמול 102 לניצעים:

האופציות ויחידות המניה החסומות המוקצות לניצעים על פי התוכנית לא תירשמה למסחר בבורסה. תגמול 102 או זכויות הניצעים בכל הקשור בתגמול 102, אינם ניתנים למכירה, להעברה (לרבות בדרך של שעבוד), להמחאה, לערבון, או כל זכות בגינן להינתן לצד שלישי, וכן לא יהיו כפופים למכירה בהליכי הוצאה לפועל, עיקול או הליכים דומים, למעט העברה על פי דיני הירושה או מכוח צוואה או העברה לאפוטרופוס עפ"י דין במקרה של אי-כשירות משפטית. כמו כן, במשך חיי ניצע כל זכויות הניצע לממש ו/או לרכוש ו/או לקבל מניות מכוח התוכנית ניתנות לניצע כאמור בלבד.

כל עוד תגמול 102 נשלט בידי הנאמן לטובת ניצע, אזי כל הזכויות של הניצע הינן אישיות ואינן ניתנות להעברה, להמחאה, משכון, עיקול או שעבוד אחר, למעט העברה מכוח צוואה או דיני הירושה.

3.5.6 התאמות:

תוכנית התגמול ההוני כוללת הוראות לעניין התאמת כמות המניות שזכאי כל ניצע לרכוש ו/או לקבל מכוח התוכנית והסכם ההקצאה עימו, בקרות כל אחד מהאירועים המפורטים להלן, ובכפוף לכל דין ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, ולקבלת אישור הבורסה ובכפוף לתנאי כל אישור אשר יתקבל על ידי החברה מרשות המיסים:

3.5.6.1 עסקה⁹ – מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון על פי התוכנית, במקרה של עסקה, הדירקטוריון יהיה רשאי (אך לא חייב), על פי שיקול דעתו הבלעדי,

⁹ "עסקה" – תהא כל אחד מהאירועים הבאים למעט אם הם עולים כדי שינוי מבני או עסקת פיצול (כהגדרת מונחים אלה להלן): (1) מכירה, או העברה בכל דרך אחרת, של כל או רוב (מעל 50%) נכסיה של החברה (במקרה של ספק, יכריע דירקטוריון החברה נמכרו כל או רוב נכסיה של החברה); (2) מכירה של כל או עיקר מניות החברה לצד שלישי אשר אינו קרוב לבעלי המניות או לבעלי השליטה הנוכחיים של החברה, בין בעסקה אחת או בסדרה של עסקאות קשורות אשר מתרחשות על פני תקופה של 12 חודשים או במסגרת אותו הסכם רכישה; (3) הליך של מיזוג או עסקה דומה של החברה עם או לתוך חברה אחרת (או חברות אחרות), לרבות מקרים בהם החברה הינה החברה השורדת בעסקה אשר תוצאתה רכישה של כל או עיקר מניות החברה (מיזוג משולש הפוך); (4) כל עסקה אחרת או מכלול נסיבות שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, כעסקה בעלת השפעה דומה.

לקבוע כל אחד מאלה או שילוב של אלה: (1) אימוץ או החלפה של מענקים באופציות, מניות או ניירות ערך אחרים או זכויות של חברה חליפה או חברה רוכשת או חברה אם או צד קשור אליהן; ו/או (2) פדיון של מענקים בתמורה למזומן (לרבות, למען הסר ספק, פדיון של מענקים על ידי תשלום במזומן של השווי נטו שלהן); ו/או (3) האצה של כל המענקים שלא הבשילו עד למועד השלמת העסקה; ו/או (4) שכל המענקים שלא הבשילו יפקעו בתאריך השלמת העסקה עם או ללא כל תמורה; ו/או (5) לאפשר תקופת מימוש לאופציות שהבשילו (וזאת בין אם דירקטוריון החברה יחליט להאיץ את הבשלת האופציות ואם לא), אשר אחריה יפקעו כל האופציות עם או ללא כל תמורה ו/או (6) לקבוע כי החלפה, אימוץ, המרה או רכישה כמפורט לעיל ייעשו בכפוף לכל הסדר תשלום או הסדר שיפוי, או בכפוף לכל הסדר אחר אשר ייקבע במסגרת העסקה בקשר למניות הרגילות של החברה.

במקרה של אימוץ ו/או החלפה של מענקים, תיעשינה התאמות הולמות על מנת לשקף פעולה זו וכל התנאים וההוראות האחרים של הסדרי ההענקה יישארו ללא שינוי, לרבות בין השאר אך לא רק, מועדי ההבשלה, הכול בכפוף לקביעת הדירקטוריון על פי שיקול דעתו הבלעדי אשר תהיה סופית. השווי של ההענקות המוחלפות על פי סעיף זה ייקבע בתום לב אך ורק על ידי הדירקטוריון, על בסיס שווי השוק ההוגן של המניות במסגרת העסקה, והחלטתו תהיה סופית ומחייבת כלפי כל הניצעים.

אם לא ייקבע אחרת על ידי הדירקטוריון, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, כל המענקים אשר לא יאומצו או יוחלפו בהענקות ו/או מניות ו/או ניירות ערך או זכויות אחרים או לא ייפדו במזומן, יפקעו במועד השלמת העסקה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה של עסקה, הדירקטוריון יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לדרוש מן הניצעים, או חלק מהם, למכור את כל המניות שלהם בכפוף לאותם תנאים והוראות אשר חלים על בעלי המניות האחרים המוכרים את מניות החברה הרגילות שברשותם במסגרת העסקה. כל ניצע מסכים ומאשר כי הדירקטוריון יהיה מורשה להסמיך כל אחד מחבריו לחתום על שטרי העברת מניות בנוסח מקובל בקשר למניות אשר נמצאות ברשותו של ניצע זה וכי שטרי העברת מניות אלה יחייבו את הניצע.

על אף האמור לעיל, אם שיטת הטיפול במענקים במסגרת עסקה שתיקבע בהתאם לאמור לעיל עלולה על פי דעתו הבלעדית של הדירקטוריון למנוע את ביצועה של העסקה, או עלולה לסכן באופן מהותי את העסקה, הדירקטוריון רשאי לקבוע דרך טיפול שונה למענקים שונים אשר מוחזקים על ידי הניצעים כך שלא כל המענקים יזכו ליחס שווה במסגרת העסקה.

במקרה בו מחיר המימוש של אופציה גבוה משווי של מניה בחברה במסגרת עסקה (אופציות שהינן "מחוץ לכסף"), הדירקטוריון יהיה רשאי להחליט

על ביטול של אופציות אלה ללא תמורה, אשר ייכנס לתוקף במועד השלמת העסקה.

3.5.6.2. עסקת פיצול¹⁰ – במקרה של עסקת פיצול, הדירקטוריון רשאי, אך לא חייב, לקבוע כי המחזיקים במענקים יהיו זכאים לקבל תגמול הוני או מניות בחברה החדשה אשר תוקם בעקבות עסקת הפיצול, בהתאם למניות אשר תוענקנה לבעלי המניות הרגילות של החברה במסגרת עסקת הפיצול, כאשר מביאים בחשבון את התנאים של המענקים לרבות לוח הזמנים להבשלה. הקביעה בדבר הזכאות של הניצע במסגרת עסקת פיצול תיקבע על פי שיקול הדעת המוחלט והבלעדי של הדירקטוריון.

3.5.6.3. שינוי מבני¹¹ – במקרה של שינוי מבני, המניות אשר כפופות למענקים תוחלפנה או תומרנה למניות של החברה או של חברה חליפה בהתאם להחלפה שתבוצע בקשר למניות הרגילות של החברה, וכן מחיר המימוש וכמות המניות יותאמו בהתאם לתנאים של השינוי המבני. ההתאמות אשר תידרשנה תיקבענה בתום לב אך ורק על ידי הדירקטוריון.

3.5.6.4. פירוק – במקרה של הצעה לחסל או לפרק את החברה, מענקים שלא הבשילו או אופציות שלא מומשו עובר להשלמת פעולה זו יפקעו לרבות רכישה של מניות חסומות על ידי החברה, אלא אם נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.

3.5.6.5. חלוקת מניות הטבה – היה ותחלק החברה לבעלי המניות הרגילות מניות הטבה, תישמרנה זכויות הניצעים באופן הבא: מיד לאחר התאריך הקובע לחלוקת מניות הטבה ("התאריך הקובע") יגדל מספר המניות תחת המענקים אשר ניצע זכאי לקבל, וזאת על ידי הוספת מספר וסוג מניות שניצע כאמור היה זכאי להן, כמניות הטבה, אילו קיבל ו/או מימש את המענקים (שטרם קיבל ו/או מימש, לפי העניין) סמוך לפני התאריך הקובע. מספר המניות להן יהיה זכאי כל ניצע תחת המענקים יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף 3.5.6.5 זה, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין). זכות הניצעים לניירות ערך של החברה במקרה של חלוקת מניות הטבה כקבוע לעיל בסעיף זה, תחול רק החל ממועד ההבשלה ו/או המימוש של המענקים ביחס למענקים שיתקבלו ו/או ימומשו בפועל על ידי כל ניצע.

¹⁰ "עסקת פיצול" – פירושה, כל עסקה שבה נכסים של החברה מועברים או נמכרים לחברה או גוף תאגידי שבו בעלי המניות של החברה מחזיקים בזכויות שוות, באופן יחסי לבעלות שלהם בחברה.

¹¹ "שינוי מבני" – יהא כל שינוי במבנה הון המניות של החברה לרבות שינוי מדינת התאגדות, החלפת מניות, היפוך שרואל, יצירה של חברת החזקות אשר תחזיק את כל מניות החברה, או כל עסקה אחרת שהחברה מעורבת בה, ואשר בה מניות של החברה שהיו מוקצות עובר לעסקה זו תמשכנה לייצג, או תומרנה או תוחלפנה למניות אשר מייצגות, מייד לאחר עסקה כזו, לפחות רוב, במניין על פי כוחות ההצבעה, מתוך הון המניות של החברה הקולטת, הרוכשת או הנוצרת, ואשר בה לא חל שינוי מהותי בזכויות שבידי בעלי המניות של החברה בין המועד שלפני עסקה זו לבין המועד שלאחריה ואינה מהווה עסקה.

3.5.6.6. הנפקת זכויות – במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לבעלי המניות, מספר המניות הנובעות מהמרה של יחידות מניה חסומות ומניות חסומות שטרם הובשלו ביום ה"אקס זכויות" יותאם למרכיב ההטבה ומחיר המימוש של האופציות יופחת ביום ה"אקס זכויות" בגובה מרכיב ההטבה. לעניין זה, "**מרכיב ההטבה**" משמע: ההפרש בין מחיר המניה בבורסה אשר על פי האמור בתשקיף הנפקת הזכויות שימש כבסיס לחישוב מחיר המניה "אקס זכויות" אשר ננקב בתשקיף, לבין מחיר המניה "אקס זכויות" על פי התשקיף הנ"ל.

3.5.6.7. דיבידנד – מחיר המימוש של כל אופציה יותאם בעקבות חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בגובה הדיבידנד ברוטו למניה שתחלק החברה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים ובכלל זה אישור מס הכנסה, ככל שנדרש, אלא אם כן ייקבע אחרת בהסכם ההקצאה עם הניצע ובכפוף להוראות כל דין.

3.5.6.8. שינוי בהון – בכל מקרה של שינוי בהון המניות המונפק של החברה בדרך של פיצול מניות, איחוד, חלוקה או החלפה של מניות, שינוי במבנה הון החברה או כל אירוע דומה על ידי או של החברה, אזי המספר וסוג המניות מכוח המענקים אשר הוענקו מכוח התוכנית, יותאם באופן יחסי על מנת לשמר באופן פרופורציוני את מספר המניות אשר להן זכאי כל ניצע תחת המענקים ומחיר המימוש הכולל לא ישתנה.

3.5.6.9. דיבידנד בעין – במקרה של חלוקה של דיבידנד בעין על ידי החברה, תבוצענה התאמות למענקים על מנת לשמר את שוויים של המענקים, בין על ידי הפחתת מחיר המימוש של כל האופציה בגובה ההפרש בין מחיר הסגירה של מניה רגילה בבורסה ביום הקום לבין מחיר הפתיחה של מניה רגילה בבורסה ביום האקס (ובלבד שהפרש זה הינו חיובי), ובין בהתאמת כמות המניות תחת מענקים שאינם אופציות, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון ובהתאם לכל אישור אחר אשר יידרש (לרבות אישור של רשות המיסים).

3.5.7 הוראות שיחולו במקרה של מחיקה ממסחר של מניות החברה:

כל עוד מניות החברה לא תירשמנה למסחר בבורסה וכן במקרה שבו לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, מניותיה של החברה תימחקנה ממסחר בבורסה והחברה תהפוך לחברה פרטית (לרבות אם תהפוך החברה ל"תאגיד מדווח" כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך), וכל עוד לא חזרו מניות החברה למסחר בבורסה או בכל בורסה אחרת בה תירשמנה מניות החברה למסחר, תחולנה ההוראות הבאות:

3.5.7.1. לצורך מנגנון מימוש נטו, השער הקובע ייקבע אחת לשנה בהתאם להערכת שווי חיצונית שתאושר על ידי הדירקטוריון.

3.5.7.2. המניות תהיינה כפופות לייפוי כוח אשר עליו הניצעים יידרשו לחתום, על פיו ההצבעה על פי המניות תיעשה באופן יחסי להצבעת יתר בעלי המניות בחברה שלא תחת התוכנית.

3.5.7.3. בכפוף לקבלת החלטת מיסוי מרשות המיסים, המניות תהיינה כפופות לזכות רכישה בחזרה של החברה, שתיעשה בהתאם להוראות החלטת מיסוי ב"מסלול ירוק" בנושא: אופציית רכש למניות רגילות בחברה פרטית במסלול רווח הון באמצעות נאמן בטופס 931.

3.6. חסימת ניירות ערך

להלן מפורטות הנחיות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך לאחר מועד רישום למסחר בבורסה, כפי שהן נכון למועד התשקיף וכפי שהן רלוונטיות למצבת ההון של החברה, נכון למועד התשקיף:

3.6.1 הגדרות לעניין סעיף 3.6 זה:

"בעל עניין" - כהגדרת "בעל עניין" בחוק ניירות ערך, לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.

"מניות שהוקצו לפני - כל אחד מאלה:

"הרישום למסחר"

א. מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

ב. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

ג. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

א. מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.

ב. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

"עסקה או פעולה" - לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

"מניה" - לרבות נייר ערך המיר.

3.6.2 חסימה

בהתאם להנחיות הבורסה, יחולו ההוראות הבאות על כל המחזיקים במניות החברה בתאריך התשקיף:

3.6.2.1. על בעל עניין בחברה במועד הרישום למסחר, למעט מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף זה, יחולו תנאי החסימה הבאים:

א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (בסעיף 3.6.2.1 זה: **"המניות החסומות"**).

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין אשר מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות, בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום שמונה עשר חודשים לאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

על החברה, המחזיקה במועד הרישום למסחר מניות רדומות, יחולו תנאי החסימה החלים על בעלי עניין בחברה, כמפורט בסעיף 3.6.2.1 זה לעיל, וזאת בהתייחס למניות הרדומות המוחזקות על ידה במועד הרישום למסחר.

3.6.2.2. על מחזיק במניות החברה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר, ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף זה, יחולו תנאי החסימה הבאים:

א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה מחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (בסעיף 3.6.2.2 זה: **"המניות החסומות"**).

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש התשיעי שלאחר מועד הרישום, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום תשעה חודשים לאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע עסקה או פעולה במניות החסומות.

האמור בסעיף 3.6.2 זה לא יחול על עובד שאינו "עובד שהינו בעל ענין", כהגדרתו בהנחיות הבורסה.¹²

3.6.3 ביצוע עסקאות או פעולות

למרות האמור בסעיף 3.6.2 לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

3.6.3.1. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

3.6.3.2. החל מתום שישה חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כמפורט בסעיף זה לעיל.

3.6.3.3. מנכ"ל הבורסה, או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

3.6.3.4. ניתן להשתמש במניות החסומות כמשכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה שנקבעה בהנחיות הבורסה.

3.6.3.5. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות, יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כמפורט לעיל.

3.6.3.6. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:

¹² "עובד שהינו בעל ענין", כהגדרתו בפרק ה' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה – עובד שהינו בעל ענין בחברה מכוח החזקת מניות או שיהיה לבעל ענין בחברה מכוח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על ידו, לרבות אלה שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

(1) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה ייחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות;

(2) המניות שייחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, כאמור בפרק זה, למשך תקופת החסימה שנתרה.

3.6.3.7. נחסמו מניות כאמור בפסקאות 3.6.5.3 או 3.6.3.6, על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

3.6.3.8. לעניין סעיפים 3.6.3.5 ו-3.6.3.6:

"מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לאו.

"מלוא הבעלות" או "בעלותו המלאה" – בין במישרין ובין בעקיפין.

3.6.3.9. בחברה שפוצלה מחברה רשומה, ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות למי שמבקש לממש ניירות ערך המירים של החברה הרשומה שביצעה פיצול וזכאי למניות החסומות על פי התנאים שנקבעו בהליך הפיצול.

לעניין סעיף זה "פיצול" – כהגדרתו בסעיף 91.ד. לתקנון הבורסה.

3.6.3.10. ניתן להעביר מניות חסומות של חברה במיזוג, ובלבד שהמניות שיקבלו המחזיקים בהן בגינתן, ייחסמו למשך תקופת החסימה שנתרה למניות החסומות כאמור.

לעניין סעיף זה "מיזוג" – כהגדרתו בסעיף 91.ד. לתקנון הבורסה.

3.6.3.11. מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות, לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה, כקבוע בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, וזאת לתקופה של עד שלושים (30) ימים לאחר תאריך פרסום התשקיף.

3.6.4. הוראות סעיף 3.6.2 לעיל לא יחולו במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

3.6.4.1. על מניות שיקבלו, במסגרת פיצול או במסגרת מיזוג, לפי העניין, בעלי מניות של חברה שביצעה פיצול, או מיזוג כאמור, ובלבד שהמניות של החברה שביצעה פיצול או מיזוג ושביגין יתקבלו המניות, לא היו חסומות בעת הפיצול או המיזוג כאמור. היו המניות של החברה שביצעה פיצול או מיזוג כאמור חסומות בעת הפיצול או המיזוג, יחולו הוראות סעיף 3.6.2 לעיל על המניות שיתקבלו במסגרת הפיצול או המיזוג בגין מניות אלה, עד תום תקופת החסימה של המניות של החברה שביצעה את הפיצול או המיזוג כאמור.

לעניין סעיף זה "פיצול" ו"מיזוג" – כהגדרתם בסעיף 91.ד. לתקנון הבורסה.
 3.6.4.2. על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.6.5 הוראות כלליות

3.6.5.1. במשך תקופת החסימה, מניות חסומות תופקדנה בידי הנאמן (אי.בי.אי. ניהול נאמנויות), אשר אושר על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994. ביקשה החברה להחליף את הנאמן לאחר פרסום התשקיף, תפרסם על כך הודעה לציבור עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהינו עומד בתנאים שבסעיף 6א לפרק ד' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

3.6.5.2. המניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם חברה לרישומים, תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן זכות חתימה בפקדון.

3.6.5.3. נחסמו מניות על פי הוראות סעיף 3.5 זה, תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגין, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

3.6.5.4. נחסמו מניות על פי הוראות סעיף 3.6 זה, והוצעו בגין מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:

(1) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

(2) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על המניות שינבעו מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששוויה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות, יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

3.6.5.5. הוראות סעיף 3.6 זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

3.6.6 להלן ריכוז ניירות הערך של החברה למועד התשקיף עליהם תחול חסימה מכוח תקנון הבורסה, עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה :

שם המחזיק	סוג נייר ערך	כמות	סעיף המתייחס לחסימה
החברה	מניה רגילה	53,911,092 ^(*)	3.6.2.1
פיתוח משה בע"מ ¹		10,054,444	
צדר השקעות (1995) בע"מ ⁵		22,622,503	
יוגה טק בע"מ ³		45,245,004	
די ווי השקעות בע"מ ⁴		22,622,503	
ניוקו א. פיתוח בע"מ ²		100,544,454	
זהר לוי	אופציה (לא סחירה) הניתנת למימוש למניה רגילה	1,292,660	3.6.2.2
נותן שירותים בתאגיד בשליטת החברה		430,887	

^(*) 53,911,092 המניות המוחזקות בידי החברה הינן מניות רדומות.

המניות החסומות כמפורט לעיל הרשומות בספרי התאגיד על שם החברה לרישומים תופקדנה בידי אי.בי.אי. ניהול נאמנויות ("הנאמן למניות החסומות"), אשר אושר על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, במשך תקופת החסימה ותוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן למניות החסומות, כאשר רק לנאמן למניות החסומות זכות חתימה בפקדון.

פרק 4: הזכויות הנלוות למניות החברה¹

4.1. הוראות בתקנון החברה המתייחסות לזכויות הנלוות למניות החברה

להלן יובא תיאור תמציתי של הוראות מסוימות בתקנון החברה בנוגע לזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה. הנוסח המובא בפרק זה הינו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה לבין הוראות שאינן ניתנות להתנאה בחוק החברות, או בחוק ניירות ערך, תגברנה ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה.

יובהר כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה: (א) הוראות סעיף 46 בלחוק ניירות ערך תחולנה על החברה; (ב) במועד רישום מניות החברה למסחר, בהון החברה יהיה קיים סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות (מבלי לגרוע מזכות החברה להנפקת מניות בכורה בכפוף להוראות כל דין); (ג) כל המניות בהון המונפק של החברה, כל המניות שתונפקנה בעתיד וכל המניות שתנבענה ממימוש האופציות הלא רשומות תירשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה ותהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו- (ד) הוראות התקנון תחולנה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות לחוקי העזר של מסלקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת ויחולו על החברה ("כללי הבורסה"), ובכלל זאת הקצאת ניירות ערך ורישומם למסחר בבורסה, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד, אשר ייעשו בכפוף לכללי הבורסה.

4.1.1. הזכויות הצמודות למניות החברה

4.1.1.1 כל המניות הרגילות של החברה תהיינה שוות זכויות ביניהן וכל מניה

רגילה תקנה למחזיק בה את הזכויות הבאות:

א. הזכות להשתתף בכל האסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה

ולחצביע בהן בכל עניין המועלה באסיפה, כאשר כל מניה רגילה מקנה

למחזיק בה קול אחד בהצבעה כאמור;

ב. הזכות לקבלת דיבידנדים ומניות הטבה, אם יחולקו, בהתאם

¹ ביום 29 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקנון אשר הוראות מסוימות מתוכו מפורטות בפרק זה, ואשר מותאם לחברה ציבורית. התקנון החדש ייכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה והפיכתה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לאחר רישום מניות החברה כאמור למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של התקנון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il). ההוראות המפורטות בפרק זה מובאות מתוך התקנון החדש כאמור. על פי הוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר ובהתאם לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של חברה, כל המניות שתונפקנה וכל המניות שתנבענה מימוש האופציות הלא רשומות תירשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

להוראות תקנון החברה והוראות חוק החברות; וכן

ג. הזכות להשתתף בעת פירוק החברה, בחלוקת עודף נכסי החברה, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון החברה.

4.1.1.2. בעל מניה לא יהא זכאי לדיבידנד או להשתתפות בהקצאת מניות הטבה, וכן לא יהא רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה, בטרם שילם את כל הסכומים ודרישות התשלום בהם הוא חב כלפי החברה עד אותה עת לגבי כל אחת ממניות החברה שבבעלותו, בין בעצמו ובין במשותף עם אדם אחר.

4.1.2. השתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה²

4.1.2.1. בכפוף להוראות תקנון החברה, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, לפי כמות המניות המוחזקות על ידם.

4.1.2.2. ראו סעיף 4.1.1 לעיל.

4.1.2.3. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או הקצאת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה יחליט על המועד לתשלום הדיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר למועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה דרישת תשלום ו/או עיכבון ו/או שעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעלי המניות האמורות בגין יש לחברה דרישת תשלום ו/או עיכבון ו/או שעבוד.

4.1.2.4. דיבידנד או מניות הטבה יחולקו למי שיהיה רשום במרשם בעלי המניות של החברה במועד שיקבע באותה החלטה. על אף האמור, דיבידנד, שתשלומם לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

4.1.3. ניירות ערך בני פדיון

בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין, רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

4.1.4. אסיפות כלליות

4.1.4.1. הודעה על אסיפה כללית תימסר לבעלי המניות ככל שנדרש על פי דין,

² יובהר, כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר, ככל שתירשמה למסחר על פי תשקיף זה, הוראות תקנון החברה תהיינה כפופות לסעיף 46ב לחוק ניירות ערך, וכן לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת. חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה ולהוראותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

ופרסום ההודעה ייעשה בהתאם להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך ותקנותיהם לעניין פרסום הודעה על כינוס אסיפה כללית בחברה ציבורית.

4.1.4.2. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח או באמצעות כתב הצבעה או בכל דרך אחרת שתתאפשר על פי דין, שני בעלי מניות או יותר, שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

4.1.4.3. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או למועד מאוחר או מוקדם יותר, אם צוין בהודעה המקורית על האסיפה ("אסיפה נדחית"). אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

4.1.4.4. באסיפה נדחית בעל מניות אחד יהווה מניין חוקי לפתיחת האסיפה, ללא קשר לשיעור החזקתו במניות החברה.

4.1.4.5. יושב ראש הדירקטוריון, או מי שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, יושב ראש האסיפה הכללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או אדם שמונה כאמור על ידי הדירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח, או אם סירבו לשמש כיושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה בעצמם או על ידי שלוח, באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות, אשר נוכח באסיפה, לשבת בראש האסיפה. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.1.4.6. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי הוראות הדין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

4.1.4.7. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו, באמצעות שלוח, באמצעות כתב הצבעה או בכל דרך אחרת שתתאפשר על פי דין, ובלבד שיתקבל במשרדי החברה שבעים ושתיים (72) שעות לפחות לפני מועד כינוס האסיפה אישור בעלות במניותיו; והכל בהתאם להוראות תקנון החברה ובכפוף להוראות כל דין.

4.1.4.8. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, תתקבל דעתו של זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה, או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עיזבון אחדים של

בעל מניות רשום שנפטר, ייחשבו לצורכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

4.1.4.9. על אף האמור בסעיף 4.1.5.15 להלן, כל אדם הזכאי למניה לפי תקנה 17 לתקנון החברה (מכוח ירושה, הסבה עפ"י דין וכיו"ב), רשאי להצביע מכוחה בכל אסיפה כללית באותו אופן כאילו היה הבעלים הרשום של אותן מניות, ובלבד שיוכיח, להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניה לפחות שבעים ושתיים (72) שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה בכוונתו להצביע.

4.1.4.10. כל אחת מהמניות הרגילות של החברה מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ובקול אחד בהצבעה.

4.1.4.11. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו, יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר, והחלטתו בתום לב, תהא סופית ומכרעת.

4.1.4.12. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע. היו הקולות שקולים, תיחשב הצעת ההחלטה עליה הצביעו בעלי המניות כנדחית.

4.1.4.13. דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת לקבוע את הנושאים לגביהם ניתן יהיה להצביע באמצעות כתב הצבעה. כל עוד לא קבע הדירקטוריון אחרת, יהיה ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה בכל החלטות האסיפה הכללית, בכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו.

4.1.4.14. בעל מניה רשאי למנות שלוח להשתתף באסיפה ולהצביע במקומו. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

4.1.4.15. המסמך הממנה שלוח להצבעה ("**כתב המינוי**") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כמו כן, רשאי דירקטוריון החברה לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

4.1.4.16. כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, יופקד במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר, כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד, לפחות שבעים ושתיים (72) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על

יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

4.1.5. העברת מניות והסבתן

4.1.5.1. בכפוף להוראות תקנון החברה או לתנאי הקצאתן של מניות מסוג כלשהו, יהיו המניות שבהן החברה ששולמו במלואן ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

4.1.5.2. כל העברה של מניות החברה הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, כמפורט בתקנה 16.4 לתקנון החברה, ובלבד שכתב ההעברה ייחתם על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, ויימסר למשרדה הרשום של החברה או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו.

4.1.5.3. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות כאמור בסעיף 4.1.5.2 לעיל לא תירשם במרשם בעלי המניות של החברה, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב העברה, כאמור לעיל; המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות של החברה.

4.1.5.4. כתב העברת מניות ייערך בכתב, בנוסח המפורט בתקנון החברה או בנוסח דומה ככל האפשר, או באופן אחר אשר יאושר על ידי דירקטוריון החברה.

4.1.5.5. כל כתב העברת מניות יוגש למשרדה הרשום של החברה או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתב ההעברה שיירשם, יישאר בידי החברה, אך כל כתב העברה שהדירקטוריון, או מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, סירב לרושמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.

4.1.5.6. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות שלה למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים (30) יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תירשם העברת מניות במרשם בעלי המניות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעת שהמרשם סגור, רשאי הדירקטוריון לקבוע יום קובע על מנת שהחברה תוכל לקבוע מי מבין בעלי המניות זכאי להודעה או זכאי להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום של דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

4.1.5.7. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות

העניין.

4.1.5.8. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון או אפוטרופוסים, יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהייתה רשומה על שם הנפטר.

4.1.5.9. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, לאחר שיביא בפני החברה הוכחות המעידות באופן מספק, לפי שיקול דעתה, כי לו הזכות במניות בעל המניות הנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, בכפוף להוראות תקנון החברה, להעביר את אותן מניות.

4.1.5.10. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים, כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, ולא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף במניה מחובה כלשהי ביחס למניה שהחזיק בה בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור, יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

4.1.5.11. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או בנאמן של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בהליכי חדלות פירעון או בנאמן או בכל כונס נכסים של בעל מניות בהליכי חדלות פירעון, כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה. כונס הנכסים או הנאמן של בעל המניות שהוא תאגיד בחיסול או בהליכי חדלות פירעון, או הנאמן או כל כונס נכסים של בעל מניות בהליכי חדלות פירעון, יוכל, לאחר שהמציא את אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בהליכי חדלות פירעון, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, בכפוף להוראות תקנון החברה, להעביר את אותן מניות.

4.1.5.12. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, תכיר החברה בנסב, ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות. הזכאי למניה כאמור יהיה זכאי לדיבידנדים אחרים המשתלמים בגין המניות כאילו היה הבעל הרשום של המניה, אולם לפני הירשמו כבעל מניה לגבי אותה מניה, לא יהיה זכאי מכוח אותה מניה לכל זכות של בעל מניה לעניין אסיפות החברה.

4.1.5.13. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות של החברה אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות, והחברה לא תכיר בזכות כלשהי של אדם

במניות, בטרם הוכחה זכותו, כאמור לעיל.

4.1.5.14. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בסעיף 4.1.5.13 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות. הדירקטוריון רשאי לסרב לביצוע ההעברה או לעכבה, כפי שהיה רשאי לעשות, אילו העביר הבעלים הרשום, בעצמו, את המניה, לפני הסבת הזכות.

4.1.5.15. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי, בכל עת, לדרוש מהזכאי למניה כאמור בסעיף 4.1.5.12 לעיל, להירשם בעצמו במרשם או להעביר את המניה לאחר. היה ולא נתמלאה הדרישה האמורה תוך שישים (60) יום ממועד מסירתה, יהיה הדירקטוריון רשאי לעכב דיבידנדים או זכויות אחרות בגין המניה, עד אשר תבוצע הדרישה.

הוצגה דרישה כאמור, יחשב הדבר כאישור הדירקטוריון לרשום את הזכאי למניה כבעליה, במרשם בעלי המניות, אולם, תישמר זכות הדירקטוריון לסרב לאשר העברת המניה לאחר בהתאם להוראות סעיף 4.1.5.14 לעיל.

4.1.6. הזכות למינוי דירקטורים

להוראות תקנון החברה בעניין מינוי דירקטורים ראו סעיף 7.4.2 בפרק 7 לתשקיף זה.

4.1.7. הזכות להשתתפות בחלוקת רכוש החברה בעת פירוק

4.1.7.1. אם החברה תפורק, בין מרצון ובין באופן אחר, רשאי הנאמן, באישורה של האסיפה הכללית, לחלק בעין בין בעלי המניות את נכסי החברה או כל חלק מהם, וכן למסור כל נכס כאמור לידי נאמן לטובת בעלי המניות, כפי שהנאמן ימצא לנכון.

4.1.7.2. בכפוף לזכויות מיוחדות של מניות, אם הוצאו מניות בזכויות מיוחדות,³ למניות החברה זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזכו כמשולמים על הערך הנקוב של המניות, בכל הקשור להחזרת ההון ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

³ בכפוף לסעיף 46 לחוק ניירות ערך.

4.2. הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות

להלן הסדרים מסוימים המתייחסים לזכויות הנלוות למניות החברה לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה:

4.2.1. הגבלת שינוי תקנון (סעיפים 20 ו-22 לחוק החברות): תקנה 7 לתקנון החברה קובעת כי החברה רשאית לשנות את תקנון החברה בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית של החברה, ברוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים בהצבעה, למעט אם נקבע אחרת בתקנון החברה.

4.2.2. העברת סמכויות בין אורגנים (סעיף 50 לחוק החברות): תקנה 41 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים. תקנה 42 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים, וככל שלא קיים המנהל הכללי את ההוראה, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. כמו כן, תקנה 43 לתקנון החברה קובעת כי ככל שנבצר מהמנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.2.3. מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות): ראו סעיף 7.4.2 בפרק 7 לתשקיף זה.

4.2.4. מניין חוקי לקיום אסיפה כללית ויושב ראש האסיפה (סעיף 81 לחוק החברות): ראו סעיפים 4.1.4.2 עד 4.1.4.4 לעיל.

4.2.5. רוב לקבלת החלטות האסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות): ראו סעיף 4.1.4.12 לעיל.

4.2.6. הצבעה בדירקטוריון (סעיף 105 לחוק החברות): תקנה 56 לתקנון החברה קובעת כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

4.2.7. קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות): ראו סעיף 7.5.3 בפרק 7 לתשקיף זה.

4.2.8. תקופת כהונת דירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות): ראו סעיפים 7.4.2, 7.4.3 ו-7.4.5 בפרק 7 לתשקיף זה.

4.2.9. הסמכה למתן פטור לנושא משרה מהפרת חובת זהירות (סעיף 259 לחוק החברות): תקנות 95 ו-96 לתקנון החברה קובעות כי החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

תקנה 101 לתקנון החברה קובעת כי בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, החברה רשאית לפטור מאחריות, לבטח ו/או לשפות (בין שיפוי בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי) אדם אשר כיהן, מכהן או יכהן כנושא משרה ו/או הועסק, מועסק או יועסק מטעם החברה בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה ניירות ערך, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("החברה האחרת"), בשל חבות, תשלום או הוצאה שיוטלו עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה או מועסק בחברה האחרת, ולעניין זה תקנות 95 עד 100 (כולל)

לתקנון החברה תחולנה בהתאמות המתחייבות מכך.

4.2.10. החלטה על חלוקת דיבידנד (סעיף 307 לחוק החברות): תקנה 106 לתקנון החברה קובעת כי החלטת החברה על חלוקת דיבידנד תתקבל בדירקטוריון החברה.

4.2.11. התנאה לעניין מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות): תקנון החברה אינו כולל התחייבות או התנאה ביחס לביצוע מיזוג, מעבר לקבוע בחוק החברות ו/או בכל דין אחר.

פרק 5: תמורת ההצעה ותמורת ההנפקה וייעודה

5.1. תמורת הנפקה

תמורת ההנפקה ברוטו הצפויה לחברה כתוצאה מההנפקה על פי תשקיף זה, על בסיס הכמות המקסימלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, תעמוד על סך של כ-603.4 מיליון ש"ח. להערכת החברה, סך כל ההוצאות הצפויות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מוערך בסך של כ-11.3 מיליון ש"ח, המהווים כ-1.9% מתמורת ההצעה על פי תשקיף זה, מתוכם סך של כ-7.5 מיליון ש"ח מיוחס לעמלות חיתום, ריכוז והפצה. יוער כי האמור לעיל בדבר הוצאות ההנפקה הינו הערכה של החברה על בסיס המידע הקיים לה במועד זה, בשים לב לכך שלמועד התשקיף טרם נחתם הסכם חיתום, ולכן עשוי להשתנות. החברה תישא בכל הוצאות ההנפקה הכרוכות בהנפקה. להערכת החברה, התמורה המיידית הצפויה (נטו) תסתכם בכ-592.1 מיליון ש"ח.

5.2. ייעוד התמורה

נכון למועד התשקיף, דירקטוריון החברה לא קבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה, למעט: (1) תשלום בגין רכישת זכויות מיעוט בתאגידים מוחזקים של החברה (מבעלי השליטה ונושאי משרה בחברה), אשר בוצעו קודם להשלמת ההנפקה, בסכום מצטבר של כ-76 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 8.6.10.3 בפרק 8 לתשקיף; ו-(2) מענקים חד פעמיים לעובדים ולנושאי משרה בחברה (אשר חלקם הינם מבעלי השליטה בחברה) בסך מצטבר של כ-23.3 מיליון ש"ח.¹

מעבר לייעוד הספציפי כמפורט לעיל, תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון (לרבות פירעון הלוואות שנטלה החברה מצדדים שלישיים) והרחבת פעילותה העסקית על פי החלטות דירקטוריון החברה ובשים לב לאסטרטגיה העסקית של החברה, כמפורט בסעיף 6.28 בפרק 6 לתשקיף, וכפי שאלו יהיו מעת לעת.

הערכות וכוונות החברה בקשר עם השימוש המתוכנן בתמורת ההנפקה על פי תשקיף זה, אינן ודאיות ומבוססות על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה. הערכות וכוונות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (אף באופן מהותי), בין היתר, לאור שינויים באסטרטגיה העסקית של החברה, שינויים בשוק והשפעת גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף. בהקשר זה, יובהר כי האסטרטגיה של החברה עשויה להשתנות בעתיד וכי החברה אינה מחויבת לפעול אך ורק על פיה.

¹ כ-335 אלפי ש"ח מתוכם ישמשו לפירעון חו"ז שהיה ערב ההנפקה בין החברה לנושא משרה בה.

5.3. תקופת הביניים

בתקופה שממועד פרסום התשקיף וקבלת תמורת ההנפקה על פיו ועד מועד השקעת תמורת ההנפקה בפועל (על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתקבלנה מעת לעת כאמור), יוחזקו כספי תמורת ההנפקה במזומן (לרבות במט"ח) ו/או יושקעו בפקדונות בנקאיים ו/או באג"ח ממשלתיות שהונפקו על-ידי ממשלת ישראל ו/או מדינות אחרות בעלות דירוג השקעה בינלאומי של A ומעלה (או דירוג המקביל לכך) ו/או בכל השקעה סולידית אחרת, והכל על-פי שיקול דעת דירקטוריון החברה.

5.4. סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי להצעה על פי תשקיף זה.

5.5. חיתום

בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, הנפקת מניות המוצעות על פי תשקיף זה, תובטח בחלקה בחיתום, לפחות ביחס ל-25% מהמניות המוצעות על פי תשקיף זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.15 בפרק 2 לתשקיף.

5.6. תשקיף מדף

ככל שהחברה תציע בעתיד ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף שתפרסם על פי תשקיף המדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה השוטפת ולהרחבתה על פי החלטות דירקטוריון החברה ובשים לב לאסטרטגיה העסקית של החברה, כפי שאלו יהיו מעת לעת. היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

פרק 6: תיאור החברה ופעילותה

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 מבוא

בפרק זה יובא להלן תיאורי עסקי הקבוצה, העוסקת, באמצעות חברות בהזקקה, בתחומי הנדל"ן המניב, הנדל"ן היזמי, חללי העבודה המשותפים, הפיננסים (מימון אלטרנטיבי), מכירת דירות למגורים, ופעילויות נוספות אשר היקף כל אחת מהן אינו מהותי ביחס לכלל פעילות הקבוצה (ייצור מוצרי פלסטיק, חקלאות, אנרגיה מתחדשת ומלונאות), בהתאם לתקנות פרטי התשקיף. לפרטים בדבר תחומי הפעילות האמורים ראו סעיף 6.4 להלן.

בהתאם להוראות סעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות פרטי התשקיף, תיאור עסקי הקבוצה מובא לתקופה שתחילתה שנתיים לפני יום 1 בינואר של השנה שבה מוגש התשקיף (קרי, יום 1 בינואר 2023) וסיומה סמוך למועד הגשת תשקיף זה.

6.2 הגדרות

בפרק 6 זה, למונחים המפורטים להלן יינתנו הפירושים המופעים לצידם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ;	-	"א.ו."
אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ;	-	"אמפא יובלים"
אמפא ישראל 2016 - ניהול וייזום פרויקטים למגורים, שותפות מוגבלת;	-	"אמפא ישראל"
אמפא נדל"ן בע"מ;	-	"אמפא נדל"ן"
אמפא קפיטל בע"מ;	-	"אמפא קפיטל"
אמקור בע"מ;	-	"אמקור"
אמרז נדל"ן בע"מ;	-	"אמרז נדל"ן"
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, המצורף לפרק זה;	-	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024;	-	"הדוחות הכספיים המאוחדים"
אמפא בע"מ;	-	"החברה" או "אמפא"
החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ;	-	"החברה הישראלית"
החברה ותאגידים המוחזקים על ידה;	-	"הקבוצה"

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;	-	"חוק עידוד השקעות הון"
חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;	-	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;	-	"חוק ניירות ערך"
מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ ;	-	"מגדלי אלון"
כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך ;	-	"מידע צופה פני עתיד"
מדרשת רופין בע"מ ;	-	"רופין"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ;	-	"תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"
תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.	-	"תקנות פרטי התשקיף"

6.3 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

6.3.1 כללי

אמפא (America Palestine Automobile Co) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 23 באפריל 1937, כחברה פרטית מוגבלת במניות, המשמשת כסוכנות של משאיות, מכוניות ומנופים. במרוצת השנים הקימה הקבוצה מפעלים נוספים וייצרה מגוון רחב של מוצרים: מקלטי רדיו, מוצרי פלסטיקה, דלתות ועוד. על מנת לאפשר את הפעילות התעשייתית שלה רכשה הקבוצה שטחי נדל"ן רבים והשקיעה בקשת רחבה של קרנות וחברות.

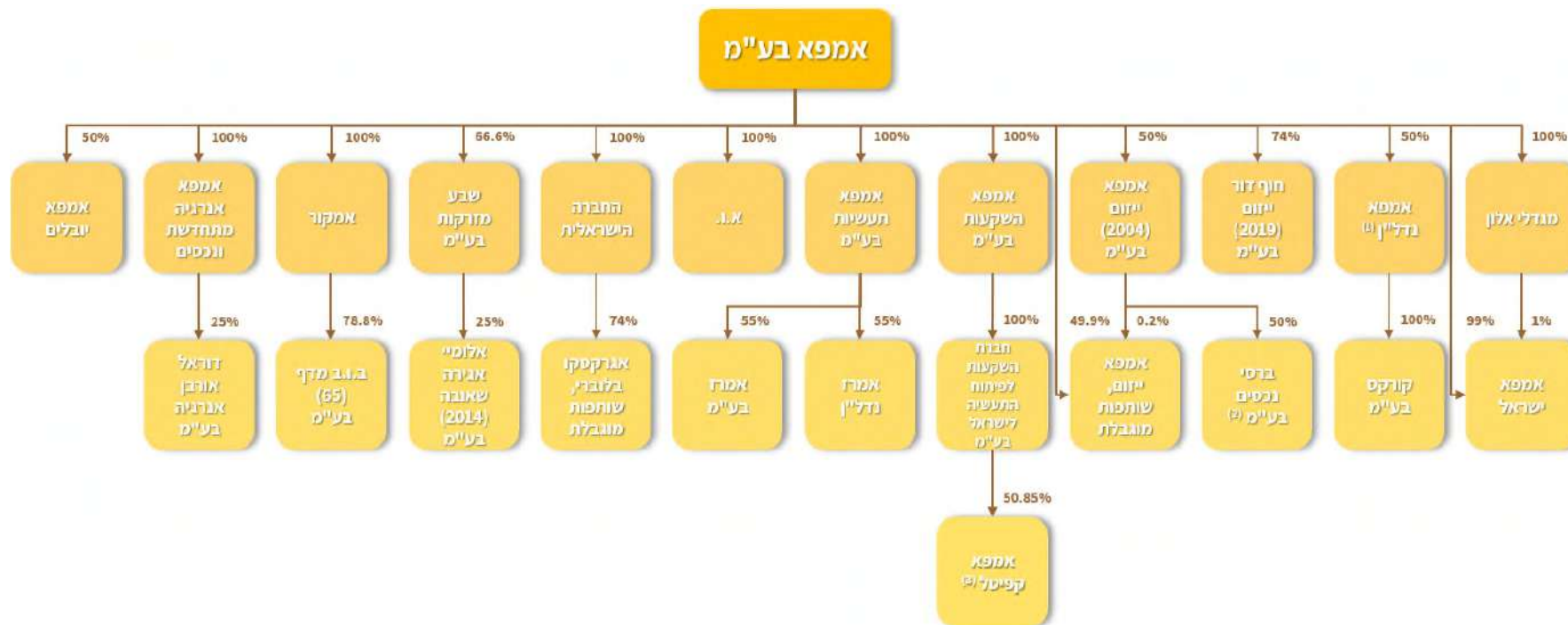
בשנת 1998, עם רכישת השליטה בחברה, גיבשה הנהלת החברה אסטרטגיה חדשה, שבמסגרת מימושה נסגרה מרבית הפעילות התעשייתית של החברה, והשטחים שהתפנו נוצלו להקמת פרויקטי נדל"ן. במהלך השנים החברה ביססה את מעמדה כחברה מובילה בענף הנדל"ן בישראל, אשר פועלת לשמר ולחזק את מעמדה כמובילה בענף הנדל"ן, ואשר ידועה באיתנותה הפיננסית. לצד זאת, עוסקת החברה בתחומי פעילות נוספים, כמפורט בסעיף (1) להלן.

עובר להשלמת ההנפקה, החברה מוחזקת, במישרין ובעקיפין, בחלקים שווים, על ידי קבוצת פוגל (כהגדרתה להלן) וניוקו א. פיתוח בע"מ ("ניוקו"). קבוצת פוגל מורכבת מחברות פרטיות בבעלות ה"ה שלמה פוגל (45%), נפתלי צדר (22.5%), יהושע וולף (22.5%) ומר איבור יצחק ברכה, אזרח זר תושב ארה"ב (10%) ("קבוצת פוגל").

לפירוט אודות מבנה ההחזקה, הסכמי בעלי המניות והשליטה בחברה, ראו סעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף.

6.3.2. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה

להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה נכון למועד התסקיף:



(1) יתרת המניות (50%) באמפא נדל"ן מוחזקות בעקיפין על ידי חברה שהיא בעלת שליטה בחברה. אמפא נדל"ן מחזיקה גם בתאגידי הנכס הבאים (100%, אלא אם צוין אחרת): בית אמפא - ת"א בע"מ; חברת החזקות נכסים של אמפא 1970 בע"מ; אמצור בע"מ; תעשיות האלה נדל"ן בע"מ (74%); אמחר בע"מ; ביג בית שמש, שותפות כללית (50%); אמטל (רחובות) בע"מ (50%).

(2) מדרשת רופין בע"מ מוחזקת במלואה (100%) על ידי ברסי נכסים בע"מ.

(3) לפרטים אודות מבנה ההחזקה באמפא קפיטל, ראו סעיף 6.12.1 להלן.

6.4 תחומי הפעילות של החברה

להלן יובא תיאור תחומי הפעילות של הקבוצה:

- 6.4.1 נדל"ן מניב – הקבוצה פועלת בתחום ייזום פרויקטים לנדל"ן מניב בישראל בלבד. בתחום זה עוסקת הקבוצה בייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשכחה של נכסים מניבים, הכוללים שטחים למשרדים, תעשייה מסחר וחניות.
- 6.4.2 נדל"ן יזמי – הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. במסגרת זו, פועלת הקבוצה לקידום פרויקטים שונים, לרבות עסקאות במזומן, רכישה במכרזים, פרויקטי התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים.
- 6.4.3 חללי עבודה משותפים – א.ו.1, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, מפעילה חללי עבודה משותפים בישראל באמצעות זיכיון שקיבלה מחברת WeWork International Ltd. ("WeWork"), תוך שימוש בסימן המסחרי WeWork ובקניין הרוחני של מערכותיה, וכן מעניקה זכויות שימוש בנכסים האמורים לצדדים שלישיים.
- 6.4.4 פיננסים (מימון אלטרנטיבי) – לחברה שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) באמפא קפיטל, אשר פועלת בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה במתן פתרונות בתחום המימון, כאשר מטרתה העיקרית להציע פתרונות מימון מגוונים ללקוחות עסקיים. למועד התשקיף, עוסקת אמפא קפיטל בהעמדת אשראי לעסקים לחברות בגודל בינוני עד גדול וכן לעוסקים מורשים, הפועלים בענפי פעילות מגוונים, כאשר למועד התשקיף, פעילות אמפא קפיטל מתרכזת בהעמדת אשראי לעסקים גדולים למימון הון חוזר, מימון לליווי פרויקטי בנייה, בהשלמות הון וחילוץ עודפים ליזמי נדל"ן, במתן אשראי לטווח בינוני וארוך כנגד שעבוד נכס נדל"ן או כנגד שעבוד ציוד מכני הנדסי (צמ"ה), הובלה והיסעים ומימון אמצעי שליטה.
- 6.4.5 מכירת דירות למגורים – החברה מחזיקה 50% ממניות אמפא יובלים, שאגרות החוב שלה הונפקו לציבור ומוחזקות על ידו למועד התשקיף. עיקר פעילותה של אמפא יובלים מתרכזת במרכז הארץ, ובמסגרתה רכשה אמפא יובלים 13 מקבצי דיור למגורים מיזמים שונים,¹ הכוללים 776 דירות, שאותן היא ייעדה להשכרה לטווח ארוך, על פי תנאי החוק לעידוד השקעות. למועד התשקיף, לאמפא יובלים אין תוכניות לרכוש מקבצי דיור נוספים מעבר ל-13 מקבצי הדיור הקיימים שרכשה, והיא פועלת ותפעל למכירת הדירות במקבצי הדיור האמורים לאחר מסירתן, תוך ויתור על זכאותה להטבות המס על פי חוק עידוד השקעות הון, וזאת בהתאם להחלטות הדירקטוריון שלה. מכירת הדירות על ידה נעשית בשוק החופשי לצרכנים פרטיים ובמחירי שוק.
- 6.4.6 בנוסף לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, הקבוצה עוסקת בפעילויות בתחומים הבאים: (1) ייצור מוצרי פלסטיק, (2) חקלאות, (3) אנרגיה מתחדשת ו-(4) מלונאות. יצוין, כי פעילויות אלה לא מהוות פעילות עיקרית של הקבוצה והיקפיהן לא מהותיים.

¹ יצוין, כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 התקשרה אמפא יובלים בתיקון להסכם עם יזם הפרויקט ביקנעם שבו רכשה דירות, לפיו תבוטל רכישת כלל יחידות הדיור המהוות את מלוא חלקה של אמפא יובלים בפרויקט. במסגרת הביטול כאמור, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024, הושב לאמפא יובלים סך של כ-41 מיליון ש"ח מידי היזם.

- (1) ייצור מוצרי פלסטיק – החברה פועלת באמצעות אמרז בע"מ, אשר 55% מהון מניותיה מוחזק על ידה (בשרשור), לייצור שפופרות, שסגורים ויריעות לתעשיות המזון, המשקאות ותעשיות נוספות ממגוון רחב של חומרי גלם תרמופלסטיים.
- (2) חקלאות – החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, עוסקת בגידול ובמסחר בתוצרת חקלאית, בעיקר פירות יער איכותיים כמו אוכמניות, פטל, פטל שחור ותות שדה אשר משווקים תחת המותג המוערך "Carmel", השייך לחברה הישראלית, חברה בת של החברה.
- (3) אנרגיה מתחדשת – במסגרת פעילות זו, הקבוצה שותפה בפרויקטי אנרגיה מתחדשת ואגירת אנרגיה.
- (4) מלונאות – במסגרת פעילות זו, הקבוצה מחזיקה 74% מההון המונפק והנפרע של חוף דור ייזום 2019 בע"מ, תאגיד שהוקם לטובת הפעלת כפר הנופש חוף דור והחזקה בזכויות המקרקעין של כפר הנופש.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה המפורטים לעיל ראו סעיפים 6.9, 6.10, 6.11, 6.12.1, 6.13 ו-6.14 להלן (בהתאמה לסדר פירוטם).

6.5 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, לא בוצעו השקעות או עסקאות מהותיות אחרות בהון החברה או במניותיה על ידי בעלי עניין בה, למעט כמפורט בסעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף.

6.6 חלוקת דיבידנדים

6.6.1. במהלך תקופת התשקיף ועד למועד הסמוך למועד התשקיף, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד כמפורט להלן: (א) דיבידנד בסך 62 מיליון ש"ח אשר חילקה הקבוצה לבעלי מניותיה, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 31 בדצמבר 2023; (ב) דיבידנד בסך 59.8 מיליון ש"ח אשר חילקה הקבוצה לבעלי מניותיה, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 1 בדצמבר 2024.

6.6.2. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות) ליום 31 בדצמבר 2024 הינה 1,780,252 ש"ח.

6.6.3. מגבלות על חלוקת דיבידנד

נכון למועד התשקיף, ובכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות כלשהן לחלוקת דיבידנד, למעט במסגרת הסכמי המימון שהתקשרו בהם חברות הקבוצה, כמפורט בסעיף 6.20 להלן.

חלק שני: מידע אחר

6.7 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן מידע כספי על תחומי הפעילות מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024											
מאוחד	אחרים והתאמות	מימון אלטרנטיבי (אמפא קפיטל)	מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)	חללי עבודה משותפים (א.ו.)	נדל"ן יזמי (אמפא ישראל)	נדל"ן מניב					
						סה"כ נדל"ן מניב*	אמרו נדל"ן	רופין	אמפא נדל"ן	אמקור	
707,068	(212,440)	268,539	231,384	280,115	144,632	244,800	10,526	20,645	90,959	138,255	הכנסות מחיצוניים
77,657	20,661	-	(56,717)	(147,300)	-	232,654	9,948	8,898	95,144	127,590	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
370,384	(134,329)	189,744	255,149	124,333	119,016	38,917	2,806	7,090	18,299	15,670	עלויות (הכנסות) מיוחסות
181,975	88,423	42,127	-	46,839	7,935	17,715	1,200	2,923	8,485	7,168	עלויות מיוחסות קבועות
188,409	(222,752)	147,617	255,149	77,494	111,081	21,203	1,606	4,167	9,814	8,502	עלויות (הכנסות) מיוחסות משתנות
414,341	(57,450)	78,795	(80,482)	8,482	25,616	438,537	17,668	22,453	167,804	250,175	רווח (הפסד) תפעולי
7,273,731	(1,584,197)	2,600,274	1,346,747	1,941,256	522,274	4,420,888	206,113	195,253	1,721,722	2,488,177	סך הנכסים
4,626,601	(993,240)	2,141,046	1,253,253	1,861,376	367,698	1,693,618	67,469	111,700	556,695	1,047,338	סך ההתחייבויות

* כולל 100% מאמקור ומאמפא נדל"ן ו-50% מאמרו נדל"ן (החל מיום 26 בדצמבר 2024 החברה מחזיקה 55% מאמרו נדל"ן) ו-50% מרופין.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023											
מאוחד	אחרים והתאמות	מימון אלטרנטיבי (אמפא קפיטל)	מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)	חללי עבודה משותפים (א.ו.)	נדל"ן יזמי (אמפא ישראל)	נדל"ן מניב					
						סה"כ נדל"ן מניב*	אמרז נדל"ן	רופין	אמפא נדל"ן	אמקור	
829,768	(75,306)	228,765	4,064	285,072	269,053	234,534	10,552	18,932	87,219	132,573	הכנסות מחיצוניים
(72,878)	(11,149)	-	41,667	(158,190)	-	75,627	(10,394)	1,322	72,883	7,800	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
431,776	(17,414)	162,755	7,148	121,644	208,569	34,025	5,379	6,865	16,191	11,712	עלויות (הכנסות) מיוחסות
170,711	80,973	39,037	-	44,946	8,010	17,264	1,200	2,825	8,751	6,500	עלויות מיוחסות קבועות
261,066	(98,386)	123,718	7,148	76,698	200,559	16,762	4,179	4,040	7,440	5,212	עלויות (הכנסות) מיוחסות משתנות
325,114	(69,035)	66,010	38,583	5,238	60,478	276,136	(5,221)	13,389	143,911	128,661	רווח (הפסד) תפעולי
7,047,836	(1,182,502)	1,953,826	1,162,415	2,020,112	504,152	4,147,954	197,998	183,933	1,663,290	2,293,698	סך הנכסים
4,419,364	(838,428)	1,657,269	955,892	1,883,697	351,351	1,716,164	70,917	113,964	572,058	1,051,665	סך ההתחייבויות

* כולל 100% מאמקור ומאמפא נדל"ן ו-50% מאמרז נדל"ן ורופין.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022											
מאוחד	אחרים והתאמות	מימון אלטרנטיבי (אמפא קפיטל)	מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)	חללי עבודה משותפים (א.ו.)	נדל"ן יזמי (אמפא ישראל)	נדל"ן מניב					
						סה"כ נדל"ן מניב*	אמרז נדל"ן	רופין	אמפא נדל"ן	אמקור	
743,808	(9,400)	144,516	634	304,430	157,037	219,166	5,226	15,521	81,990	126,802	הכנסות מחיצוניים
244,616	(25,464)	-	7,124	23,461	-	243,057	79,007	4,932	89,054	108,083	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
365,248	26,150	104,726	1,631	125,657	121,912	38,351	3,760	6,413	21,636	11,628	עלויות (הכנסות) מיוחסות
207,203	123,782	29,266	-	42,483	7,137	19,169	1,200	2,721	9,768	7,440	עלויות מיוחסות קבועות
158,045	(97,632)	75,460	1,631	83,174	114,775	19,182	2,560	3,692	11,868	4,188	עלויות (הכנסות) מיוחסות משתנות
623,176	(59,737)	39,790	6,127	202,234	33,849	423,872	80,473	14,040	149,408	223,257	רווח (הפסד) תפעולי
6,950,092	(586,744)	1,589,245	530,923	1,991,062	474,731	4,010,959	205,970	183,596	1,575,937	2,240,239	סך הנכסים
4,398,038	(392,899)	1,346,829	340,668	1,802,337	366,543	1,768,373	72,581	118,833	594,450	1,078,216	סך ההתחייבויות

* כולל 100% מאמקור ומאמפא נדל"ן ו-50% מאמרז נדל"ן ורופין.

להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון.

6.8 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בתחומי הפעילות הבאים: נדל"ן מניב, נדל"ן יזמי, חללי עבודה משותפים, מכירת דירות למגורים, פיננסים (מימון אלטרנטיבי – אמפא קפיטל) ופעילויות אחרות. למועד התשקיף, פעילות הקבוצה בתחומים האמורים מתבצעת בישראל בלבד. להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה הכללית והמקרו כלכלית שבה פועלת הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה ולהערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים והערכות החברה הנכללים בסעיף זה להלן, מהווים מידע צופה פני עתיד, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה הבלעדית, לרבות התממשות איזה מבין גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה, כמפורט בסעיף 6.29 להלן, וכן גורמי סיכון ייחודיים לפעילותה בתחומי חללי העבודה המשותפים, הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) ומכירת הדירות למגורים, כמפורט להלן בסעיפים 6.11.26, 6.12.21, 6.13.24, בהתאמה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים המאוזכרים להלן להכללת האמור בסקירה.

6.8.1 המצב המקרו-כלכלי בישראל

6.8.1.1 הקבוצה ופעילותה מושפעות ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המקרו-כלכלי בישראל, אשר מושפע מהמצב המקרו-כלכלי העולמי, לרבות שיעורי הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע רצחנית מרצועת עזה על ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת חרבות ברזל ("המלחמה"), וכן על מצב מיוחד בעורף, גיוס נרחב של חיילי מילואים ופינוי ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל. המלחמה התנהלה בגזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, והשפיעה על כלל ענפי המשק. נכון למועד התשקיף, וחרף כך שהמלחמה עודנה נמשכת, אם כי בעצימות נמוכה (בגזרות שונות) יותר מאשר בתחילתה, ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק. על אף האתגרים והתמורות שחלו בסביבה-המקרו כלכלית בישראל, הפגינה הכלכלה הישראלית חוסן ואיתנות, והחל מהמחצית השנייה של שנת 2024 חלה התאוששות בפעילות הכלכלית.²

² ראו פרסום הבורסה לניירות ערך בדבר סקירה שנתית 2024 המחלקה הכלכלית מסכמת את השנה, בקישור הבא: https://content.tase.co.il/media/zlupjwg3/2024_annualreview_heb.pdf?guid=e76abb46-b27a-4a18-83af-5a95640633a7

שיעורי אינפלציה וריבית

במהלך שנת 2022 החלה מגמה של עלייה בשיעורי האינפלציה בעולם ובישראל בעקבות ההתפתחויות מקרו כלכליות, בין היתר, בעקבות משבר הקורונה והמצב הגאופוליטי באירופה. שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות, ומדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 בשיעור של כ-5.3%, לעומת שיעור של כ-2.8% בשנת 2021.³ מגמה זו נבלמה בשנת 2023, ובשנה זו עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3%. בתגובה לעליית המחירים וסביבת האינפלציה, בנקים מרכזיים בעולם, ובכלל זה גם בנק ישראל, החלו תהליך של העלאת הריבית המונית ושל צמצום הדרגתי במדיניות המונית, כך שלאחר עשור של סביבת ריבית אפסית, הכלכלה העולמית נדרשה להסתגל לסביבת ריבית עולה. בהמשך לכך, בשנת 2024 חלה מגמת הצמיחה הגלובלית החיובית נמשכה בשנת 2024, תוך הישענות על שוקי עבודה חזקים והתרחבות בענפי השירותים. ערב כניסתו לתפקיד של נשיא ארה"ב דונלד טראמפ, הכלכלה האמריקאית המשיכה במגמת צמיחה, בין השאר בעקבות תנאים פיננסיים נוחים ומדיניות פיסקלית מרחיבה. שיעור האינפלציה בשנת 2024 בארה"ב הגיע לשיעור של כ-2.9%. במהלך שנת 2024, שיעור הריבית בארה"ב הופחת ב-1% לכדי 4.5%. על אף האמור, מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בשנת 2024 בשיעור של כ-3.2% לעומת שיעור של 3% בשנת 2023, באופן המשקף עליית מחירים רוחבית, בין השאר בהשפעת התמשכות המלחמה.⁴ בניסיון לרסן את האינפלציה, שמר בנק ישראל על יציבות בריבית לאחר הפחתה של 0.25% בתחילת השנה, והיא נותרה על שיעור של 4.5% נכון למועד התסקיף. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה בחודש ינואר 2025 ("תחזית בנק ישראל"), מסתמן כי שיעור האינפלציה השנתית בשנים 2025 ו-2026, צפוי לעמוד על כ-2.6% ועל כ-2.3%, בהתאמה. כמו כן, בשנת 2024 צמח התוצר הלאומי בכ-0.6%, ועל פי תחזית הצמיחה של בנק ישראל, הוא צפוי לצמוח בשנים 2025 ו-2026 בכ-4.0% וכ-4.5%, בהתאמה.⁵

לשיעור הריבית במשק השפעה מהותית על ענף הנדל"ן, לאור השפעתה הישירה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים לרכישת דירות בשוק, כמו גם על מחירי האשראי למימון רכישת קרקע ופעילות הבנייה. הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים (כגון, משרדים, שטחי מסחר, אחסנה ומקומות חנייה) ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו. כמו כן, מרבית הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: מדדי המחירים לצרכן – דצמבר 2021 וסיכום שנת 2021 בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/023/10_22_023b.pdf

⁴ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: מדדי המחירים לצרכן – דצמבר 2024 וסיכום שנת 2024 בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/016/10_25_016b.pdf

⁵ דוח המדיניות המונית של בנק ישראל למחצית השנייה של 2024, אשר פורסם בקישור הבא: <https://www.boi.org.il/media/thoieqhy/mpr202402h.pdf>

פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית משתנה, המבוססת על ריבית הפריים, ולפיכך הן חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הלוואות כאמור בסך של כ-1.513 מיליארד ש"ח, כך שלשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל השפעה על הוצאות המימון של החברה, באופן שעליית הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון, שבתורו יפגע ברווחיות החברה, ולהפך. השפעת עליית שיעור הריבית כאמור מקוזזת בחלקה באמצעות תשלומי ריבית בגין חלק מהאמצעים הנזילים של החברה (לרבות פיקדונות משועבדים בחשבונות ליווי), המופקדים באפיקים נושאי ריבית.

דירוג אשראי וגירעון תקציבי

הימשכות הלחימה והשפעותיה הכלכליות הובילו להורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, לראשונה בתולדותיה, על ידי שלושת סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות המדרגות אותה. בפברואר 2024 סוכנות דירוג האשראי מודי'ס (Moody's) הייתה הראשונה להודיע על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מדירוג 'A1' עם תחזית יציבה לדירוג 'A2' עם תחזית שלילית, ולאחר תקופה קצרה, בספטמבר 2024, הודיעה על הורדת דירוג נוספת, ל-Baa1 עם תחזית שלילית. גם חברת סטנדרט אנד פורס (S&P) הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל פעמיים במהלך שנת 2024, כאשר באפריל היא הורידה מדירוג 'AA-' לדירוג 'A+' עם תחזית שלילית, ובאוקטובר הורידה את הדירוג פעם נוספת לדירוג 'A' עם תחזית שלילית. בנוסף, באוגוסט 2024 סוכנות הדירוג פיץ' (Fitch Ratings) הורידה גם היא את דירוג האשראי של מדינת ישראל מדירוג 'A+' לדירוג 'A' עם תחזית שלילית.²

כמו כן, הסיוע הממשלתי למשק הישראלי במהלך שנת 2024, יחד עם הגידול המשמעותי בהוצאות ביטחוניות, הוביל לעלייה בגירעון התקציבי. על פי תחזית בנק ישראל, הגירעון צפוי להגיע לשיעור של כ-7% בשנת 2024 ולהתמתן לשיעור של כ-4.7% בשנת 2025.⁵

מדד תשומות הבנייה

החברה, כיזמית של פרויקטי נדל"ן, חשופה למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ("מדד תשומות הבנייה"). במהלך שנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-2.9%, וזאת בהמשך לעליית המדד במהלך שנת 2023 בשיעור של 6.2%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ. בנוסף, לחברה התחייבויות כלפי חלק מספקיה, הצמודות למדד תשומות הבנייה. כמו כן, מרבית הערבויות שהונפקו לטובת צדדים שלישיים צמודות למדד תשומות הבנייה וחלקן למדד המחירים לצרכן (לרוב לעליית המדד הרלוונטי). לפיכך,

⁶ פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי מחירי תשומות – דצמבר 2024 וסיכום שנת 2024", בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/014/10_25_014b.pdf

לעליית מדד תשומות הבנייה השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה. כדי למתן את ההשפעה כאמור, החברה נוהגת להצמיד את הכנסות הביצוע ממזמיני העבודות ואת מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה, בנוסף לעדכון מחירי המכירה של הדירות למגורים בהתאם לעליית המדד.

שיעורי אבטלה

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, שיעור האבטלה בישראל עומד על כ-2.7% וכ-2.6%, בהתאמה.⁷ עם פרוץ המלחמה, עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל, בנוסף על הבלתי מועסקים, גם נעדרים זמניים מסיבות כלכליות, כגון הוצאה לחל"ת) מ-4.2% ל-9.7% בחודש אוקטובר 2023, אך בחודשיים העוקבים לו, ירד שיעור האבטלה הרחבה בכ-1% מדי חודש. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האבטלה לעמוד על שיעור של כ-3.2% בשנת 2025.⁵

6.8.1.2. להלן יתוארו השפעות המצב המקרו-כלכלי בישראל על ענפי הפעילות של הקבוצה:

ענף הנדל"ן – הרעה במצב הכלכלי בישראל עשויה להשפיע באופן מהותי על הביקושים לרכישה ולהשכרה של נכסי נדל"ן, שטחי נדל"ן להשכרה ודירות, וכן עשויה להוביל להאטה בענף הנדל"ן, לירידה בקצב התחלות הבנייה, לעיכובים בהשלמת פרויקטים, לקיטון בפעילות החברות בתחום ולשחיקה ברווחיותן.

ככלל, להרעה במצב הכלכלי, לרבות במקרה של האטה ומיתון, עשויה להיות השלכה על יכולת החברה לקבל אשראי ומימון לצורכי פעילותה ו/או לבצע מיחזור של הלוואותיה ולגרום לגידול בעלויות מימון. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.29.4.3 להלן.

כמו כן, למצב הכלכלי עלולה להיות השלכה ישירה על לקוחות הקצה של החברה (רוכשי יחידות הדירה) ועל יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה וכן לגרום לירידה בביקושים.

פיננסים (מימון אלטרנטיבי) – הרעה במצב הכלכלי במשק בישראל עלולה להשפיע באופן שלילי, בין היתר, עקב הגדלת החשש לחדלות פירעון של לקוחות ומושכים, פגיעה אפשרית בכושר ההחזר של הלווים, אשר בתורה עלולה להוביל לקשיי גבייה, וכן לירידה בפעילות במשק ולצמצום הביקוש לאשראי. כמו כן, ירידה בשיעור הצריכה עקב הרעה במשק כאמור עלולה לגרום לירידה בביקוש למימון. מאידך, האטה ומיתון במשק עשויים להקשות על לקוחות בקבלת אשראי ממוסדות בנקאיים, וכתוצאה מכך להביא לעלייה בביקוש לשירותי מימון אלטרנטיבי.

⁷ נתונים מסקר כוח אדם לחודש ינואר 2025 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אשר פורסם בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/062/20_25_062b.pdf

6.8.1.3. אומנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש ככל שריבית בנק ישראל תחזור לעלות, אך להערכת הנהלת הקבוצה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה יאפשרו לה בהתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של המשך מגמת העלייה בשיעורי המדדים והריבית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

6.8.2. המצב הביטחוני בישראל ומלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע רצחנית מרצועת עזה על ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס (אשר הובילה בהמשך גם להסלמה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה), הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת חרבות ברזל, וכן על מצב מיוחד בעורף, גיוס נרחב של חיילי מילואים ופינוי ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל. נכון למועד התסקיף, המלחמה עודנה נמשכת, אם כי בעצימות נמוכה (בגזרות השונות) יותר מתחילתה.

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על החברה ופעילותה. הימשכות הלחימה לאורך זמן והחמרה משמעותית של המצב הביטחוני, ובפרט בתרחיש של התרחבות המלחמה לחזיתות נוספות והחרפת האיומים על העורף, עשויים להשליך על המצב הכלכלי בישראל, וכפועל יוצא לגרום לירידה בביקושים של מוצרי הקבוצה, להתייקרות עלויות העבודה ולפגיעה בזמינות ובאספקה של כוח עבודה וחומרי גלם, ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעלייה בעלויות ביצוע הפרויקטים, וכן להשפעות שליליות על הכלכלה בכלל ועל ענף המימון האלטרנטיבי בפרט, ובין השאר על היקף הפסדי האשראי ורמת הנזילות של החברה.

עם פרוץ המלחמה, בתקופת הלחימה הראשונית, נסגרו אתרי הבנייה ברחבי הארץ, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בהמשך, הובילה המלחמה למחסור בכוח אדם עקב מגבלות כניסה לארץ, כמפורט בסעיף 6.8.5 להלן.

כמו כן, לתקיפות מצד ארגון הטרור החות'י מתימן על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרוץ המלחמה, השפעה על עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים והתייקרות הכיסוי הביטחוני, וכתוצאה להתייקרות בעלות חומרי הגלם המשמשים את החברה בפעילותה.

עוד יודגש, כי הימשכות הלחימה לאורך זמן עלולה להשפיע על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן, ובין היתר להביא לירידה בביקושים לדיר המיועד למכירה או להשכרה בשטחים מסוימים ולצמצום כוח עבודה מיומן. בהקשר זה יצוין, כי חלק מפרויקטי הנדל"ן של הקבוצה ממוקמים באזורים החשופים לעיתים לאירועים ביטחוניים שונים. אירועים מסוג זה עלולים לגרום לעיכוב ואף להפסקת העבודות לפרקי זמן משתנים ולהוביל לעיכובים בהשלמת פרויקטי הקבוצה (ובניהם הדיר למכירה של אמפא יובלים, אשר מסירתם עלולה להתעכב בשל כך) ולייקור עלויות הבנייה וכוח העבודה ועלויות המימון, אשר יוביל להתייקרות עלויות הנכסים למכירה שמציעה הקבוצה. לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על הכנסות אמפא ישראל ועל עלות ביצוע חוזי הקמה, אשר נבעו מעיכוב בהתקדמות הפרויקטים, ראו סעיף 2 לדוח

הדירקטוריון בדבר תוצאות הפעילות של החברה. כמו כן, כתוצאה בין היתר מההשפעות האמורות, עשוי לקטון הביקוש להעמדת מימון לפעילות העסקית של לקוחות אמפא קפיטל, וכתוצאה מכך לגרום לקטון בהיקף ובנפח העסקאות המבוצעות, וזאת לצד קשיים אפשריים בגביית הכספים מלקוחותיה.

6.8.3. שינויים בשערי חליפין

בשנת 2024 חלה עלייה של כ-0.56% בשער החליפין של דולר ארה"ב ביחס לש"ח, אשר עמד ליום 31 בדצמבר 2024 על כ-3.647 ש"ח, לעומת כ-3.627 ליום 29 בדצמבר 2023. לעומת זאת, בשנת 2024 חלה ירידה בשער החליפין של אירו ביחס לש"ח, אשר עמד ליום 31 בדצמבר 2024 על כ-3.796, לעומת כ-4.012 ליום 29 בדצמבר 2023.

פעילות הקבוצה אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשערי החליפין כאמור, וזאת כיוון שמכירות החברה כמו גם הוצאותיה הינן בשקלים. עם זאת, לשינויים בשערי החליפין, בעיקר של מטבעות הדולר ארה"ב והאירו, עשויה להיות השלכה על תחומי הפעילות שבהם עושה הקבוצה שימוש בחומרי גלם מיובאים, וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחיריהם, וכן על ענף הנדל"ן עקב השפעתם על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקנייה (שער החליפין הרלוונטי מול השקל) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

6.8.4. זמינות ועלויות מימון

לשינויים בזמינות המימון ובעלויותיו עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה, כדלקמן:

ענף הנדל"ן – לשינויים אלה השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט.

בתקופות האטה כלכלית, מיתון או משבר נוהגים הבנקים והגופים הפיננסיים להקשיח את מדיניות מתן האשראי ולהגדיל את עלותו, באופן הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן רבות. ענף הנדל"ן חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או מהגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן מהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים. הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי בכלל ולענף הנדל"ן בפרט עשויה להשפיע על יכולת הקבוצה בקבלת מימון לפעילותה, על העלויות לגיוס ההון הנדרש לצורך הקמת הפרויקטים השונים וכן ליצור קושי ברכישת נכסים, וכתוצאה מכך להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה.

יצוין כי למועד התשקיף הקבוצה לא נתקלה בקשיים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה ולהערכתה, נכון למועד התשקיף, לא צפויים לה קשיים מהותיים בגיוס מימון הנדרש למימון פעילותה, וזאת בהתבסס על פעולות בהן נקטה בעבר בהתאם לתחומי פעילותה השונים, כגון התקשרויות עם שותפים בתאגידים המוחזקים וקבלת מימון מהם, התקשרות עם שותפים בפרויקטים של פיתוח מקרקעין, התקשרויות בהסכמי ליווי למימון פרויקטים וגיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב באמפא יובלים.

על אף האמור, לשינויים בזמינות ובעלויות המימון עשויה להיות השפעה על ענף המימון האלטרנטיבי, שכן זמינות מוגבלת של מקורות מימון עשויה למנוע מחברות אלה להתרחב ולהגדיל את תיק האשראי שלהן, עלות המימון היא אחת מההוצאות המרכזיות של חברות בענף ומשפיעה באופן ישיר על רווחיותן. כדי למתן את ההשפעה כאמור, במהלך שנת 2024 פעלה אמפא קפיטל לגיוון מקורות המימון שלה וצמצמה את התלות במערכת הבנקאית באמצעות התקשרויות בהסכמי מימון מול גופים פיננסיים נוספים, כגון חברות ביטוח, לקבלת קווי אשראי.

6.8.5. חומרי גלם וכוח אדם

המלחמה הובילה לגידול בעלויות הבנייה, הנובעת בעיקר מהתמשכות תקופת הבנייה, מחסור בכוח אדם והתייקרות חומרי הגלם, וזאת בנוסף לעלייה הניכרת במחירי חומרי הגלם לענף הבנייה שהחלה עוד טרם פרוץ המלחמה. מחירי חומרי הגלם מושפעים מגורמים שונים, ובין היתר, מגבלות על ייבוא ומחירי הסחורות בעולם. עיקר המחסור בכוח אדם נובע מהגבלת כניסת עובדי בניין משטחי יהודה ושומרון ומרצועת עזה, אשר הובילה לצמצום זמינות העובדים ולהתייקרות עלות העסקת כוח אדם מקצועי. לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה וכדאיות ההשקעה בפרויקטים, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים ועל יכולתה של החברה לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת הפרויקטים. כמו כן, לגידול בעלויות חומרי הגלם וכוח האדם השלכה על עלויות הפרויקטים, לרבות בשל ייקור שירותי קבלנות המשנה המשמשים את החברה. ככלל, החברה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לצורכי ביצוע עבודות הבנייה בפרויקטים, ולכן לרוב החברה אינה נוהגת להעסיק במישרין פועלי בנייה.

6.8.6. להלן תיאור הסביבה הכללית ביחס לענפי הפעילות העיקריים שבהם פועלת החברה, וכן אירועים והתפתחויות בסביבה הכללית, אשר עשויה להיות להם השפעה ייחודית על תחומי הפעילות הרלוונטיים:

(א) ענף הנדל"ן היזמי בישראל

על אף המלחמה, עלויות האינפלציה והריבית וההאטה הכלכלית שאפיינו את שנת 2024, כמפורט לעיל, היקפי מכירות הדירות למגורים בישראל חוו עלייה, וזאת לעומת שנת 2023 שהתאפיינה בהיקפי מכירות נמוכים. מכר הדירות למגורים בשנת 2024 דומה בהיקפיו לנתוני שנת 2022, טרום עליית הריבית. על פי הנתונים שפורסמו עד למועד פרסום התשקיף, בשנת 2024 נמכרו כ-101,404 דירות, עלייה של כ-40.8% לעומת שנת 2023. כ-45,650 דירות, כ-45.17% מסך הדירות שנמכרו, הן דירות חדשות, מתוכן כ-23.2 נמכרו בסבסוד ממשלתי.⁸

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עלייה בהיצע

⁸ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2024", בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/047/04_25_047b.pdf

דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר עלול להוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

נכון למועד התסקיף, גורם נוסף המשפיע ישירות על הביקוש בשוק הנדל"ן למגורים הוא המימון הניתן במסגרת הלוואות קבלן. מכשיר מימון זה מאפשר לרוכשים לרכוש דירה בהון עצמי נמוך יחסית, כאשר יתרת התשלום משולמת במעמד המסירה.

מדיניות הממשלה – משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים בישראל כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה, כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות.

למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחום פעילות זה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי דירות חדשות ו-"יד שנייה", מחירי תשומות הבנייה, זמינות עובדים זרים בענף, מדיניות גופי התכנון והממשלה לרבות בקשר עם מתן רישיונות לפעילות בתחום וכיו"ב. מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רמ"י, ולקצב הפשרת הקרקעות לבנייה ושיווקן על-ידי המדינה יש השפעה ניכרת על תחום הבנייה בכלל, ועל תחום הבנייה למגורים בפרט.

בשנים האחרונות, מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר מגמות מרכזיות, כאשר מצד אחד ננקטו פעולות להגדלת ההיצע באמצעות האצת תהליכי תכנון ובנייה והסכמי גג עם רשויות מקומיות ולהפחתת מחירי הדיור באמצעות תוכניות ייעודיות, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "דירה בהנחה", ומהצד השני ננקטו פעולות בניסיון למתן את רמות הביקוש באמצעות העלאת מס רכישה לדירות להשקעה. במקביל, ניכרת מגמה של הקלה ברגולציה החלה על ענף הבנייה, כולל רפורמות בתהליכי רישוי בנייה והפחתת מכסים על חומרי בנייה מיובאים, במטרה להתמודד עם העלייה המתמשכת במחירי הדיור ולהגדיל את הנגישות לדיור בר-השגה.

יצוין, כי הצעדים והתוכניות האמורים אינם משפיעים באופן מהותי על פעילות החברה. עם זאת, היצע הקרקעות וזמינותן, תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י וכן משפיעה על יכולתה של החברה ליזום פרויקטים חדשים. ביטול מלא ו/או חלקי של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים ככל שתחול, עלולה לגרום לירידה בביקוש ליחידות דיור באופן העלול להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

החלטות רשויות וגופי תכנון – ענף הנדל"ן בישראל כפוף לדרישות חוקי התכנון והבנייה והמיסוי והשינויים החלים בהם. בהתאם, לשינויים רגולטוריים וחקיקתיים עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה. תוכניות החברה לגבי פיתוח קרקעות תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור של הרשויות המוסמכות לגבי התוכניות והבקשות שמקדמת החברה. ככל שהליכי התכנון והאישור של הפרויקטים ארוכים יותר כך נדרש הון רב יותר לצורכי ייזום של פרויקטי נדל"ן. עיכובים בהמצאת היתרי בנייה ואישורי אכלוס עלולים לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

(ב) ענף הנדל"ן המניב בישראל

החל מפרוץ המלחמה ולמועד פרסום התשקיף, ענף הנדל"ן המניב בישראל חווה אתגרים בסביבה העסקית, אשר השפיעו על תחום שכירות המשרדים, בין היתר, על כמות העסקאות והתארכות תהליכי משא ומתן. שנת 2024 התאפיינה בהמשך פעילות בצל המלחמה. האתגרים בסביבה העסקית השפיעו על תחום המשרדים, אשר חווה ירידה בכמות העסקאות ובהתארכות תהליכי המו"מ. שני האתגרים הגדולים איתם התמודד הענף היה המחסור בכוח אדם באתרי הבנייה, דבר אשר יצר עיכובים בהקמה והעלייה במחירי התשומות אשר הביאה להתייקרות הייזום.

בתחום המשרדים, למרות הסביבה העסקית המאתגרת, חברות הנדל"ן המשיכו להציג שיעורי תפוסה גבוהים, שיפור בשכר הדירה הריאלי וביקושים ערים בפרויקטים באזורי ביקוש. עם זאת, סביבת הריבית הגבוהה, החל משנת 2023, חלה האטה בענף ההייטק, בפרט לעומת השנים 2021 ו-2022, יחד עם התמשכות המגמה של עבודה מרחוק שהתחילה במגפת הקורונה, הובילו לירידה בהתחייבויות לשכירת משרדים לטווח ארוך, לצד דרישות לגמישות מצד המשכירים, הן מבחינת שטח והן מבחינת תקופת השכירות. על אף האמור, נכסי הנדל"ן להשכרה של הקבוצה ממוקמים באזורים המאופיינים ברמות ביקוש גבוהות, ובראשם תל אביב-יפו והרצליה, המשיכו להפגין עמידות וביצועים חזקים ביחס לשאר השוק, והתאפיינו בתפוסה מלאה ובדמי שכירות גבוהים.⁹

להערכת הנהלת החברה, נכסי הנדל"ן של החברה בתחום המשרדים נמצאים באזורי ביקוש מרכזיים ומנוהלים באופן מוקפד, כך שהחברה אינה צופה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, כמובן בהנחה כי המלחמה לא תסלים ו/או תתרחב לגזרות חדשות. הימשכות ההאטה הכלכלית, כתוצאה מהימשכות המלחמה, החמרתה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המיועדים להייטק ומשרדים.

⁹ פרסום בנק לאומי, "סקירת נדל"ן למשרדים ולמסחר בישראל", בקישור הבא: <https://www.leumi.co.il/leumi-hebrew/s3fs-public/2023-07/NadlanmTest.pdf>

(ג) ענף המימון האלטרנטיבי

ענף המימון האלטרנטיבי עובר תהליכי הסדרה מוגברים בשנים האחרונות, שמטרתן להסדיר את תחום מתן השירותים הפיננסיים בישראל בכלל ותחום האשראי האלטרנטיבי בפרט. בעקבות תהליכי ההסדרה כאמור, במהלך השנים האחרונות נכנסו לתוקף חוקים שונים, לרבות דרישות רישוי, המשפיעים, בין היתר, על היכולת של שחקנים חדשים להיכנס לתחום וכן להיפלטות של שחקנים ותיקים מהתחום בעקבות דחיית בקשתם לרישיון קבוע על ידי רשות שוק ההון. בשנים 2022 ו-2023, לאור האירועים שאירעו בחברות גיבוי אחזקות בע"מ ויונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ וחקירות רשות ניירות ערך בעניין, רשות ניירות ערך פרסמה דרישות גילוי והבהרות ביחס לגילוי הנדרש על ידי חברות האשראי האלטרנטיבי בנושאי ניהול סיכונים אשראי וסיכונים תפעוליים והוצאות להפסדי אשראי.

להערכת אמפא קפיטל, הגברת הרגולציה בענף המימון האלטרנטיבי כאמור לעיל, עשויה לחזק את מוניטין שוק האשראי האלטרנטיבי בישראל. כמו כן, להערכת אמפא קפיטל, השינויים הרגולטורים מאפשרים, בין היתר, את שיפור יכולת התחרות של גורמי המימון האלטרנטיביים, לצד נשיאה בהוצאות בהיקף משמעותי לצורך יישום השינויים כאמור. לפרטים אודות עיקר המגבלות על פי דין והסדרים חוקיים המשפיעים על פעילותה של אמפא קפיטל, ראו סעיף 6.12.18 להלן. בנוסף, הגברת הרגולציה בענף המימון האלטרנטיבי, כאמור לעיל, לצד העובדה שהחל מסוף שנת 2015 חברות אשראי האלטרנטיבי רשאיות לגייס הון באמצעות אגרות חוב (באופן שאפשר לחברות אלה להתרחב), בצירוף תנאי האשראי המסחריים כפי שנהוגים בין חברות בישראל, אשר הינם ארוכים באופן יחסי לעומת תנאי האשראי במדינות ה-OECD ובמדינות נוספות בעולם, צפויים, להערכת אמפא קפיטל, להמשיך להגביר את הצורך של צרכנים עסקיים במציאת מקורות מימון, וכפועל יוצא להגדיל את הביקוש למימון אלטרנטיבי במשק. לגורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה בתחום המימון האלטרנטיבי (אמפא קפיטל), ראו סעיף 6.12.21 להלן.

הערכות אמפא קפיטל המפורטות לעיל, לרבות בדבר הגברת הרגולציה בענף המימון האלטרנטיבי והשינויים הרגולטוריים, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות אמפא קפיטל והמידע המצוי בידיה למועד התשקיף. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מהמתואר לעיל, וזאת עקב גורמים שונים שאינם בשליטתה הבלעדית של אמפא קפיטל, וביניהם, שינויים מקרו-כלכליים, החלטות של גופים רגולטוריים וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המתייחסים לפעילות אמפא קפיטל, כמתואר בסעיף 6.12.21 להלן.

6.8.7. גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.29 להלן.

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.9 תחום הנדל"ן המניב בישראל

6.9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.9.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה פועלת (באמצעות אלקור, אמפא נדל"ן, רופין ואמרז נדל"ן) בתחום ייזום פרויקטים לנדל"ן מניב בישראל, הכוללים שטחים למשרדים, מסחר, אחסנה וחניות. החברה עוסקת בייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים. הקבוצה פועלת בישראל בלבד, באזורים בעלי ביקוש גבוה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת באמצעות חברות בנות ותאגידים בשליטתן.

ענף המשרדים והעסקים כולל מבנים המשמשים בעיקר עסקים בענפי השירותים והמסחר, ומאופיין במספר עובדים גבוה על כל יחידת שטח מנוצלת. הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בענף המשרדים והעסקים הינם, בין היתר, מיקום הנכס, איכות הבנייה וגיל המבנה, חנייה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, קרבה לצירי תנועה ותחבורה ציבורית, סביבה עסקית כוללת וקרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם. כמו כן, הביקוש בתחום הנכסים המניבים מושפע, בין היתר, מזמינות מקורות אשראי, תנאיו ומחירו, מהריבית במשק, משינוי בשער החליפין של הדולר ומתנאי הלוואות הבנקים לשוכרי משרדים (אשר מבצעים לעיתים השקעות במבנה הפנימי של הנכס). גורמים נוספים שלהם השפעה על היקף הפעילות בתחום הנכסים המניבים ועל הרווחיות בו הינם מדיניות הממשלה והמינהל לשיווק קרקעות וזמינות קרקעות באזורי ביקוש וההשפעה של אלו על מחירי הקרקעות כאמור, שינויים במדדי מחירי תשומות הבנייה והחלטות של גורמים רגולטוריים. הענף מתאפיין בתחרות ערה ובמגוון רב של גופים הפועלים בו כאשר חסמי הכניסה, כפי שיפורט להלן, אינם גבוהים.

השטחים המניבים של הקבוצה להשכרה למשרדים, מסחר, אחסנה ומקומות חנייה ממוקמים בישראל באזורים בעלי ביקוש גבוה, ובעיקר בהרצליה ותל אביב-יפו (כ-86%).

בנוסף, בבעלות הקבוצה מקרקעין נוספים בהליכי תכנון ובנייה, אשר אף הם מיועדים לאותם שימושים וממוקמים באותם אזורים כאמור.

שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי בכלל, עם דגש על ענף ההייטק, הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן מניב.

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1 לעיל, בתחזיתה מחודש ינואר 2025, חטיבת המחקר בבנק ישראל מעריכה, על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-4.0% ובשנת 2026 ב-4.5%, וכי שיעור האינפלציה בשנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 על 2.3%. כמו כן, רמת הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד בממוצע על 4.0% או 4.25%. על אף האמור, אם תימשך ההאטה הכלכלית, למשל כתוצאה מהימשכות הלחימה או מהתרחבות העימות לחזיתות נוספות, צפויה פגיעה משמעותית ורחבה יותר בפעילות הכלכלית של המשק. מצב זה עלול ליצור לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המסחריים ובמשרדים. להערכת החברה, מגמות אלו ייצרו בידול בין

נכסים ברמת איכות גבוהה באזורי ביקוש, כדוגמת נכסי החברה, לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים מבוקשים פחות, במיוחד בתחום המשרדים.

קיומם של חוזי שכירות ארוכי טווח בענף המשרדים מהווה גורם ממתן בפני ירידה חדה בביקושים. עם זאת, ירידה בביקושים עשויה להוביל ללחצי מחיר ולירידה בדמי השכירות. לפירוט נוסף ראו סעיף 6.8.1.2 לעיל.

6.9.1.2. רשימת נכסים מניבים

נכון למועד תשקיף זה, לחברה מספר נכסים מניבים, מבנה מניב בהקמה וקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה (שאינם מהותיים או מהותיים מאוד).
הנתונים ליום 31 בדצמבר 2024 או לשנה שנסתיימה באותו יום (לפי העניין), אלא אם צוין אחרת, באלפי ש"ח:

א. נכסים מניבים

#	שם הנכס ומיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	שימוש עיקרי/ תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן (לפי 100%)		הכנסות בפועל (לפי 100%)		NOI ¹⁰ בפועל (לפי 100%)		שיעור תפוסה		חוב בגין הנכס (חלק החברה)				
						2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	יתרת חוב	שיעור ריבית ההלוואה ¹¹	חוב בחישוב שנתי (קרן וריבית)	מועד פירעון סופי	LTV
1.	בית אמצור ¹² הרצליה פיתוח	היסטורי	21%	מסחר ומשרדים	19,538	345,238	404,047	24,865	26,000	24,795	23,067	92%	88%	26,028	פריים + 1.3%	3,414	27 בדצמבר 2032	30.68%
2.	בית אמפא הראל הרצליה פיתוח	2005	33.34%	משרדים	4,341	84,746	91,495	5,885	¹³ 6,562	5,501	7,078	100%	100%	11,656	פריים + 0.75%	1,180	15 בספטמבר 2029	38.22%
3.	בית אמפא תל אביב המסגר, תל אביב-יפו	היסטורי	50%	מסחר ומשרדים	12,765	230,300	247,200	¹³ 20,352	20,640	16,640	16,723	100%	98%	51,288	פריים + 0.75%	5,190	15 בספטמבר 2029	41.49%

¹⁰ NOI, כולל הכנסות מדמי שירותים ומדמי ניהול, בניכוי הוצאות, לרבות הוצאות אחזקה.

¹¹ שיעור ריבית ההלוואה מחושב לפי שיעור ריבית הפריים, אשר נכון למועד התשקיף, עומד על 6%.

¹² יצוין כי ביום 8 באפריל 2025 בית אמצור בע"מ (המחזיקה 42.5% בנכס) וויתנה בע"מ (המחזיקה ב-57.5% בנכס) הסכימו על מתווה עקרוני ובלתי מחייב לניהול מו"מ עם צד ג' ביחס להריסת הבניינים הקיימים ובניית פרויקט חדש על המקרקעין בייעוד תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כ-58,000 מ"ר עילי. הצדדים הסכימו לנהל מו"מ על הסכמים למכירת 50% מכל חלק במקרקעין לצד ג', במחיר שנע בין 5,000 ל-14,000 ש"ח למ"ר מבונה כאמור, בהתאם להיתר בנייה שיתבקש ולתנאים נוספים שהוסכמו בין הצדדים. המידע המפורט לעיל ביחס לפוטנציאל להתקשרות עתידית, לרבות התקיימות התנאים המתלים להסכם כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד. אין ודאות כי המתווה ישתכלל לכדי הסכם מפורט וכן אין ודאות, כי פרטיה הסופיים של ההתקשרות, ככל שתסוכם, יהיו כאמור. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון אשר החברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 6.29 להלן.

¹³ סך ההכנסות כולל גם הכנסות מדמי ניהול.

#	שם הנכס ומיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	שימוש עיקרי/ תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן (לפי 100%)		הכנסות בפועל (לפי 100%)		NOI ¹⁰ בפועל (לפי 100%)		שיעור תפוסה		חוב בגין הנכס (חלק החברה)					
						2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	יתרת חוב	שיעור ריבית ¹¹ ההלוואה	חוב בחישוב שנתי (קרן וריבית)	מועד פירעון סופי	LTV	
4.	לאומי פנקס פנקס, תל אביב-יפו	היסטורי	50%	מסחר	702	20,900	20,400	1,425	1,420	1,389	1,381	100%	100%	הנכס משועבד כבטוחה להלוואה שנטלה אמפא נדל"ן	-	-	-	-	-
5.	אמטל רחובות	1999	25%	מסחר	5,500	70,000	66,750	3,695	3,586	3,645	3,510	100%	100%	6,411	פריים + 0.75%	1,298	15 בספטמבר 2029	36.63%	
6.	תעשיות האלה נתיב הל"ה	2000	37%	תעשייה ולוגיסטיקה	15,941	66,300	61,600	3,756	3,645	3,511	3,664	100%	100%	6,112	פריים + 1.7%	229	5 בנובמבר 2025	33.75%	
7.	ביג בית שמש בית שמש	1999	25%	מסחר ומשרדים	17,045	243,440	228,00	15,783	14,995	16,088	15,870	100%	99%	הנכס משועבד כבטוחה להלוואה שנטלה אמפא נדל"ן	-	-	-	-	-
8.	אורנים הלח"י, בני ברק	2007	50%	משרדים	3,382	17,330	23,275	1,020	1,610	763	800	50%	60%	הנכס משועבד כבטוחה להלוואה שנטלה אמפא נדל"ן	-	-	-	-	-

#	שם הנכס ומיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	שימוש עיקרי/ תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן (לפי 100%)		הכנסות בפועל (לפי 100%)		NOI ¹⁰ בפועל (לפי 100%)		שיעור תפוסה		חוב בגין הנכס (חלק החברה)					
						2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	יתרת חוב	שיעור ריבית ¹¹ ההלוואה	חוב בחישוב שנתי (קרן וריבית)	מועד פירעון סופי	LTV	
9.	סנטרל פארק תל אביב-יפו	היסטורי	100%	מסחר	895	27,500	26,000	1,850	718	1,796	483	100%	38%	הנכס משועבד כבטוחה להלוואה, יחד עם הנכס אמפא TLV	-	-	-	-	-
10.	הרצליה WW הרצליה פיתוח	2013	50%	משרדים	18,364	409,250	441,560	25,400	26,362	25,500	24,695	100%	98%	110,000	פריים + 0.2%	6,380	חלוואות מתחדשות לזמן קצר (On Call)	49.82%	
11.	פתח תקווה AS פתח תקווה	2017	78.8%	תעשייה ומשרדים	16,384	156,000	140,000	700	934	-	151	4%	4%	66,236	פריים + 1.6%	15,079	20 בדצמבר 2030	60.04%	
12.	נווה צדק תל אביב-יפו	2018	50%	מלונאות	1,226	38,000	38,000	1,420	992	980	(302)	100%	100%	11,080	פריים	2,145	חלוואות מתחדשות לזמן קצר (On Call)	58.32%	
13.	העצמאות WW חיפה	2017	78.8%	משרדים	3,184	40,800	40,800	3,280	3,357	3,280	3,214	100%	100%	15,035	פריים + 1.55%	2,273	19 בנובמבר 2028	46.76%	
14.	אמרוז נדל"ן ראשון לציון	היסטורי	55%	לוגיסטיקה	15,500	195,000	205,000	10,552	10,526	7,750	7,720	100%	100%	-	-	-	-	-	-

#	שם הנכס ומיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	שימוש עיקרי/ תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן (לפי 100%)		הכנסות בפועל (לפי 100%)		NOI ¹⁰ בפועל (לפי 100%)		שיעור תפוסה		חוב בגין הנכס (חלק החברה)				
						2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	יתרת חוב	שיעור ריבית ¹¹ ההלוואה	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן וריבית)	מועד פירעון סופי	LTV
15.	ברסי רופין – עמק חפר	2007	25%	חינוך ומעונות	29,000	180,000	189,500	18,418	20,120	12,067	13,556	100%	100%	15,675	פריים + 1.56%	1,820	24 ביוני 2029	33.09%
16.	תל חנן א.ת. נשר	1964	100%	תעשייה	100	2,750	3,040	132	140	132	140	100%	100%	-	-	-	-	-

ב. נכס מניב בהקמה

חוב בגין הנכס (חלק החברה)					שיעור תפוסה	NOI בפועל (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	שווי הוגן (לפי 100%)	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שימוש עיקרי/ תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מיקום	שם הנכס
LTV	מועד פירעון סופי	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן וריבית)	שיעור ריבית ההלוואה ¹⁴	יתרת חוב									
94.14%	הלוואות מתחדשות לזמן קצר (On Call)	3,262	פריים + 1.25%	45,000	-	-	-	47,800	משרדים – 5,500 מגורים – 3,800	משרדים ומגורים	78.8%	חיפה	הבורג' (א') ¹⁵

¹⁴ שיעור ריבית ההלוואה מחושב לפי שיעור ריבית הפריים, אשר נכון למועד התשקיף, עומד על 6%.

¹⁵ עבודות הבנייה בפרויקט צפויות להחל במהלך שנת 2025. מידע זה מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר אין ודאות כי יתממש כאמור, ועשוי להתעכב עקב גורמים שונים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון שהחברה חשופה להם בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב, כמפורט בסעיף 6.29 להלן.

ג. קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה וזכויות בנייה נוספות בחטיבות קרקע בנכסים מניבים

להלן פירוט עתודות קרקע של הקבוצה המסווגות כנדל"ן להשקעה (הנתונים לפי 100%):

#	חטיבת הקרקע	שווי הוגן (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר		חלק החברה האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (מ"ר)	זכויות בנייה	
		2023	2024			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני עתידי
עתודות קרקע (קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה)							
1.	קורקס הרצליה א	223,431	235,505	74.8%	4,968	מגרש א כולל 72.76% מהזכויות הנובעות מתב"ע הר/2407 בתוקף, של הפרויקט המיועד, ומגרש ב כולל 27.24% מזכויות הפרויקט כאמור. הפרויקט כולל זכויות עפ"י הפירוט הבא : מגורים – 137 יח"ד בשטח ברוטו של 9,618 מ"ר + 1,644 מ"ר מרפסות. מסחר – שטח ברוטו של 4,700 מ"ר. תעסוקה ומלונאות – שטח ברוטו 31,310 מ"ר. מרתפי חנייה ושירות – שטח ברוטו של 15,450 מ"ר. מבנה ציבור – שטח ברוטו של 2,463 מ"ר.	
2.	קורקס הרצליה ב	107,200	111,750	100%	1,860	עפ"י תוכנית הר/2440 שאושרה למתן תוקף, ניתן להוסיף למגרש זה 72.76% משטחי תעסוקה בהיקף של 18,437 מ"ר.	

ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור ה-LTV של כלל הנכסים המניבים של הקבוצה (המפורטים בסעיף 6.9.1.2 זה, ולרבות הנכסים המניבים המהותיים והמהותיים מאוד המפורטים בסעיפים 6.9.2 ו-6.9.3 להלן), עומד על כ-39.8%, ועל כ-41% בנטרול שווי זכויות בנייה.

6.9.1.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים החלים על תחום הפעילות

פעילות חברות הקבוצה הפועלות בתחום הנדל"ן המניב כפופה למערכת דינים ורגולציה ייחודית. להלן סקירה תמציתית של החקיקה, התקנות והמגבלות הרגולטוריות העיקריות החלות על תחום הפעילות:

(1) תכנון ובנייה – פעילות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה, ובפרט בייזום, תכנון ופיתוח קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה") והתקנות שהותקנו מכוחו, כמו גם בהתאם לדיני הקניין והמקרקעין השונים. תהליכי קבלת האישורים וההיתרים אורכים זמן וכרוכים לעיתים בהוצאות משמעותיות, כאשר עיכובים או דחיית בקשות לקבלתן עלולים לגרום לדחייה בביצוע הפרויקטים.

(2) שכירות – השכרת שטחי משרדים, מסחר ותעשייה על ידי הקבוצה כפופה להוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, המטיל חובות מסוימות על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר, הזכויות בו, הטיפול בליקויים במושכר וכדומה. יצוין כי חוזי השכירות בהם מתקשרות חברות הקבוצה אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

(3) הסכמי חכירה – למיטב ידיעת החברה, כ-90% מהמקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל ומנוהלים באמצעות רמ"י, וחלק ניכר מהמקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה מוחכרים ממנה בחכירה ארוכת טווח. בהתאם לכך, חלות על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עמם הוראות החוזים וההנחיות בנוגע לשינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כמו כן, חברות הקבוצה עשויות לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

6.9.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים ראו סעיף 6.9.1.1 לעיל.

6.9.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

(1) איתנות פיננסית אשר מאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים, השקעה של הון עצמי וגיוון מקורות המימון. לאורך זמן, מייחדת החברה את דמי השכירות הנובעים מנכסיה ומחלקה בנכסי החברות המוחזקות להקטנת החובות לבנקים.

(2) איתור קרקעות מתאימות לביצוע הפרויקטים.

(3) השכרת נכסים לתקופות ארוכות ולשוכרים בעלי איתנות פיננסית. ככלל, הקבוצה משכירה את נכסיה לחברות ישראליות ובינלאומיות מבוססות, לתקופות ארוכות.

(4) מיקום הנכסים המניבים באזורים מתאימים דבר המביא עימו ביקוש רב יותר ומחירי שכירות גבוהים.

(5) מוניטין וניסיון נצבר ביזמות ובתכנון ובנייה, פיזור סיכונים ושמרנות.

6.9.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם :

- (1) איתנות פיננסית, מוניטין וגישה למקורות מימון, וזאת עקב ההשקעה הכספית הגבוהה הנדרשת לצורך רכישה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב.
 - (2) ידע וניסיון מקצועיים בתחום הנדל"ן המניב.
 - (3) קיומם של קשרים עסקיים ענפים אשר יאפשרו גישה להזדמנויות עסקיות שונות.
- להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם :
- (1) מימוש ההשקעות תלוי בתנאי השוק ובביקוש, ועשוי להתארך.
 - (2) פירעון מוקדם של אשראי לרכישת נכסים עלול להטיל תשלומי עמלות גבוהים.

6.9.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב בישראל מאופיין בתחרותיות גבוהה, וכפועל יוצא בהיצע רחב של שטחים להשכרה. מגוון חברות עוסקות בייזום, פיתוח והשכרת נדל"ן מניב, והתחרות בשוק מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין והן בשלב איתור השוכרים. לצורך אכלוס הנכסים, החברות בתחום מתחרות על מיקום המקרקעין והנגישות אליהם, וכן על איכות הבנייה.

בשנים האחרונות, הצטרפו לשוק גם קרנות נדל"ן וגופים מוסדיים, כגון קרנות פנסיה, חברות ביטוח וקופות גמל, אשר החלו לרכוש, את כל או חלק מהזכויות (כאשר יתרת הזכויות מוחזקות על ידי גופים המתמחים בתחום הפעילות) במבנים מניבים גדולים או פורטפוליו של מבנים מניבים המושכרים לתקופה ארוכה. כניסה של גופים כאמור לשוק הנדל"ן המניב גורמת לעלייה בשווי נכסי הנדל"ן, במיוחד לאור זמינות מקורות האשראי המאפיינת את הגופים כאמור, לצד הוזלת דמי השכירות של שוכרי העוגן המועדפים על הגופים כאמור.

לאור האמור ובהתחשב בכך שבענף הנדל"ן המניב פועלים מספר רב של שחקנים, אשר אף אחד מהם לא מחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה, אין באפשרות החברה לציין שחקן כזה או אחר כמתחרה משמעותי שלה בתחום. כמו כן, אין ביכולת החברה להעריך בצורה מדויקת את נתח השוק שלה.

חברות הקבוצה נהנות מיתרונות תחרותיים רבים, וביניהם, נגישות למקורות למימון ההון העצמי, באופן שמאפשר להן להשקיע בנכסים בעלי ביקוש גבוה; ידע ומומחיות הנדרשים לאיתור קרקעות מתאימות לביצוע פרויקטים במיקומים אסטרטגיים; מוניטין וניסיון מקצועי נצברים בענף הנדל"ן; יציבות פיננסית (קבוצה), המאפשרת גמישות ומהירות תגובה לשינויים החלים בשוק ובדרישות השוכרים.

לצד היתרונות התחרותיים כאמור, לחברות הקבוצה גם חסרונות תחרותיים, בעיקר ביחס לקרנות נדל"ן וגופים מוסדיים, שבשונה מחברות הקבוצה, הינם בעלי איתנות פיננסית ויכולת לממן את פעילותם בתחום הנדל"ן המניב ממקורות עצמיים.

6.9.1.8. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

למועד תשקיף זה, הנכסים המניבים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים ברחבי הארץ, בעיקר באזור המרכז, בערים הרצליה ותל אביב-יפו.

6.9.1.9. סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד התשקיף, השטחים המניבים של החברה משמשים בעיקר להייטק ומשרדים, מסחר ותצוגה, תעשייה ולוגיסטיקה וחניונים ושירות.

6.9.1.10. סוגי שוכרים

הסכמי השכירות של החברה לגבי הנכסים שבייזום ובפיתוח תואמים בדרך כלל לרמת הביקוש באותם אזורים וקצב הבנייה מתבצע בהתאם לחוזי השכירות הנחתמים תוך כדי הבנייה. הסכמי השכירות מתאפיינים בדרך כלל בתקופות לטווח בינוני-ארוך. כמקובל בעסקאות שכירות בישראל, ההסכמים כוללים בדרך כלל אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות ו/או להגדלת השטח השכור, הצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן, הסדרת נושא ביטוח הנכס וקבלת ביטחונות מהשוכרים. החברה מייעדת את הנכסים להשכרה ללקוחות איכותיים, בעלי חוסן פיננסי ראוי. לחברה שוכרים רבים ומגוונים עם נטייה לשוכרים מתחום התעשייה המתקדמת, כאשר מספר נכסים בודדים מושכרים לשוכר יחיד.

תמהיל השוכרים עימם התקשרה החברה בהסכמי שכירות מורכב מענפי מסחר שונים, כאשר העיקריים שביניהם הינם הייטק ונותני שירותים. לחברה שוכר עוגן אחד מבין כלל הנכסים שבייזום ובפיתוח העוסק בתחום ההייטק. לפרטים נוספים אודות שוכר העוגן ראו סעיף 6.9.3.4 לעיל.

6.9.1.11. מדיניות רכישת נכסים

ככלל, הקבוצה פועלת להרחבה והגדלת מצבת הנכסים המניבים שברשותה, בין על ידי רכישת קרקע וייזום הבנייה ובין על ידי רכישת נכסים מניבים והשבחתם, וכן להחזקתם לצורך השקעה לזמן ארוך. כל רכישה נבחנת לגופה, בהתחשב, בין היתר, בעלות ההשקעה, ביעוד הנכס, במיקומו ובמצבו, באפשרות פיתוחו והשבחתו וכן באופי השוכרים המאכלסים אותו (ככל שיש כאלה).

6.9.1.12. מדיניות מימוש נכסים

ככלל, החברה לא נוהגת למכור את הנכסים המניבים שבבעלותה. החברה ממשיכה להחזיק באותם נכסים וכן לפתח את הקרקעות שברשותה. על אף האמור, במקרה של הזדמנות עסקית למכירת נכס או שמכירת נכס נדרשת, בין השאר משיקולים מסחריים, משפטיים או תזרימיים, החברה תבחן את האפשרות.

6.9.1.13. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

לדיני המס השלכות על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. ככלל, שינויים בשיעורי המס עלולים להשפיע על כדאיות השקעה בנכסים מניבים. לפרטים אודות סביבת המס שבה פועלת החברה ומיסים על הכנסתה, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.9.1.14. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן המניב של החברה לשנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
220,181	233,875	245,326	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) ^(*)
240,603	76,097	232,654	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
440,458	290,952	476,018	רווחי הפעילות (מאוחד) ^(**)
213,530	230,879	243,364	NOI מנכסים זהים (Same) (Property NOI) (מאוחד)
168,608	179,771	189,220	NOI מנכסים זהים (Same) (Property NOI) (חלק החברה)
213,530	230,879	243,364	סה"כ NOI (מאוחד)
168,608	179,771	189,220	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) סך ההכנסות מפעילות כולל הכנסות שכירות ודמי ניהול.

(**) רווחי הפעילות כוללים NOI בתוספת רווחי שערך.

6.9.1.15. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד התשקיף, כל הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות הינם בישראל. לפירוט אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל, ראו סעיף 6.8 לעיל.

להלן פירוט אודות משתנים כלכליים בישראל לשנים 2022 עד 2024:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,764,412	1,878,373	2,006,624	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾ ("תמ"ג") (מיליוני ש"ח)
185,000	191,000	201,200	תמ"ג לנפש (במחירים שוטפים) ⁽²⁾
6.5%	2.0%	0.4%	שיעור צמיחה בתמ"ג ⁽¹⁾
4.4%	-0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש ⁽²⁾
5.3%	3.0%	3.2%	שיעור אינפלציה ⁽³⁾
2.6%	3.9%	4.7%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
AA-/Stable	AA-/Negative	A/Negative	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
3.519	3.627	3.647	שער חליפין של דולר ארה"ב לש"ח ליום האחרון של השנה ⁽³⁾

מקורות:

(1) אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, שכתובתו: <https://www.cbs.gov.il>. הנתונים הינם במחירים שוטפים.

(2) אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, שכתובתו: <https://www.cbs.gov.il>, מתוך מצגת כנס סיכום השנה הכלכלית הרלוונטית.

(3) אתר בנק ישראל, שכתובתו: <https://www.boi.org.il>.

(4) אתר בנק ישראל, שכתובתו: <https://www.boi.org.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה הנומינלית הממוצעת על אגרות חוב ממשלתיות לעשר שנים.

(5) דוח דירוג S&P, בכתובת: <https://www.spglobal.com/ratings/en>.

6.9.1.16. פילוחים ברמת תחום הפעילות

6.9.1.16.1. שטחי נדל"ן מניב בישראל לפי שימושים

שימושים					תקופת הדיווח		
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
439,836	194,890	18,077	31,441	195,428	שנת 2024	מאוחד	שטח (מ"ר)
246,458	110,688	5,674	14,423	115,673		חלק החברה	
100%	44.31%	4.11%	7.15%	44.43%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	44.91%	2.30%	5.85%	46.93%		חלק החברה	
439,986	195,040	18,077	31,441	195,428	שנת 2023	מאוחד	שטח (מ"ר)
236,420	103,295	5,674	13,648	113,803		חלק החברה	
100%	44.33%	4.11%	7.15%	44.42%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	43.69%	2.40%	5.77%	48.14%		חלק החברה	

6.9.1.16.2. שווי נדל"ן מניב בישראל לפי שימושים

שימושים					תקופת הדיווח		
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
5,060,133	805,420	269,070	211,300	3,774,343	שנת 2024	מאוחד	שווי (אלפי ש"ח)
3,017,923	475,034	91,993	104,281	2,346,616		חלק החברה	
100%	15.93%	5.32%	4.18%	74.59%		מאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	15.74%	3.05%	3.46%	77.76%		חלק החברה	
4,755,405	780,525	260,500	184,600	3,529,780	שנת 2023	מאוחד	שווי (אלפי ש"ח)
2,773,338	409,411	90,850	84,292	2,188,784		חלק החברה	
100%	16.41%	5.48%	3.88%	74.23%		מאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	14.76%	3.28%	3.04%	78.92%		חלק החברה	

6.9.1.16.3. NOI לפי שימושים

שימושים					תקופת הדיווח		
סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
321,218	52,981	16,779	12,003	239,455	שנת 2024	מאוחד	NOI (אלפי ש"ח)
189,220	31,323	4,904	5,970	147,023		חלק החברה	
100%	16.49%	5.22%	3.74%	74.55%		מאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
100%	16.55%	2.59%	3.15%	77.70%		חלק החברה	
314,187	50,288	18,402	9,184	236,314	שנת 2023	מאוחד	NOI (אלפי ש"ח)
179,771	27,141	6,343	4,121	142,165		חלק החברה	
100%	16.01%	5.86%	2.92%	75.21%		מאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
100%	15.10%	3.53%	2.29%	79.08%		חלק החברה	
300,518	48,152	17,867	7,958	226,541	שנת 2022	מאוחד	ישראל
176,234	26,628	6,028	3,498	140,080		חלק החברה	
100%	16.02%	5.95%	2.65%	75.38%		מאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
100%	15.11%	3.42%	1.98%	79.49%		חלק החברה	

6.9.1.16.4. רווחי או הפסדי שערך של הנכסים המניבים בישראל לפי שימושים

שימושים					תקופת הדיווח		אזורים
סה"כ	חניונים ושירותים	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
אלפי ש"ח					שנת 2024	מאוחד	רווחי שערך (אלפי ש"ח)
320,293	5,150	4,940	11,956	298,247		חלק החברה	
232,654	5,150	1,720	8,478	217,306		מאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך
100%	1.61%	1.54%	3.73%	93.12%		חלק החברה	
100%	2.21%	0.74%	3.64%	93.40%	שנת 2023	מאוחד	ישראל
327,383	64,230	19,949	5,358	237,846		חלק החברה	
76,097	16,944	6,375	1,339	51,439		מאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך
100%	19.62%	6.09%	1.64%	72.65%		חלק החברה	
100%	22.27%	8.38%	1.76%	67.60%			

שימושים					תקופת הדיווח		אזורים
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
אלפי ש"ח							
338,420	56,372	16,000	94,000	254,048	שנת 2022	מאוחד	ישראל
178,085	21,007	5,675	45,440	168,481		חלק החברה	
100%	13.41%	3.81%	22.36%	60.43%		מאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך
100%	8.73%	2.36%	18.89%	70.02%		חלק החברה	

6.9.1.16.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר בישראל לפי שימושים (באלפי ש"ח)

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים		
לשנה שנסתיימה ביום								
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
21	22	94	95	25.2	25.5	108	109	ממוצע
29-14	29-15	175-60	180-65	58-17	60-18	175-40	179-40	טווח

יצוין כי הטווחים הרחבים בטבלה לעיל נובעים מהפערים בין דמי השכירות בנכסים הממוקמים באזורי ביקוש לבין דמי השכירות בנכסים שאינם ממוקמים במרכז.

6.9.1.16.6. שיעורי תפוסה ממוצעים בישראל לפי שימושים

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים	
לשנה שנסתיימה ביום							
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
93%	92%	100%	98%	100%	100%	96%	95%

6.9.1.16.7. מספר מבנים מניבים בישראל לפי שימושים

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים	
לשנה שנסתיימה ביום							
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
2	2	4	4	1	1	9	9

6.9.1.16.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל בישראל לפי שווי בסוף שנה ולפי שימושים

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים	
לשנה שנסתיימה ביום							
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
7.50%	7.50%	7.00%	7.25%	7.00%	6.50%	7.15%	6.23%

להלן יפורטו הכנסות החברה הצפויות מחוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד פרסום התשקיף:

יצוין כי הכנסות החברה המפורטות להלן אינן כוללות הכנסות מרכיבים משתנים, שכן למועדים האמורים ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

תקופת ההכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופות אופציה לשוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציה לשוכרים		
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח ההסכמים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	53,165	8	2,318	53,457	5	1,166
	רבעון 2	53,054	10	3,218	53,685	1	220
	רבעון 3	52,461	16	7,761	53,023	12	8,356
	רבעון 4	51,430	9	8,330	51,636	4	11,793
	סה"כ	210,110	43	21,627	211,800	22	21,535
שנת 2026		189,547	42	47,335	185,644	31	34,954
שנת 2027		162,121	36	30,863	167,632	22	28,845
שנת 2028		133,215	22	24,042	142,689	15	40,023
שנת 2029 ואילך		503,130	26	86,851	420,782	79	76,555
סה"כ		1,198,123	169	210,718	1,128,546	169	201,912

הנתונים הנוגעים להכנסות הצפויות מחוזי שכירות חתומים, כפירוטם בטבלה לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוססים על ההסכמים החתומים הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2024. נתונים אלה עשויים להיות שונים, ואף באופן מהותי, מהמתואר לעיל, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, שהעיקריים ביניהם הינם ביטול חוזי השכירות במועד המוקדם מזה שנצפה על ידי החברה, למשל, עקב הפרתם מכל סיבה שהיא, בין היתר, הרעה במצבם הכלכלי של השוכרים, אי מסירתם במועד על ידי החברה (ביחס לנכסים בהקמה), וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור.

6.9.1.18. שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי

נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024, לקבוצה אין שוכרים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה המאוחדות לשנת 2023 ולשנת 2024 (בהתאמה). כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה אין שוכרים אשר הכנסת הקבוצה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה המאוחדות לשנת 2024.

6.9.1.19. נכסים מניבים בהקמה בישראל – גילוי מצרפי (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)

למועד התשקיף, לחברה נכס מניב בהקמה אחד והוא מגדל הבורג' בחיפה, כאשר השימושים העיקריים של הנכס הינם הייטק ומשרדים ומגורים. לפרטים נוספים אודות הנכס כאמור ראו סעיף 6.9.1.2ב לעיל.

6.9.1.20. זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה זכויות בנייה בנכסים המניבים בישראל, שטרם נוצלו (למעט קרקעות להשקעה), לפי תוכניות מאושרות, של כ-261 אלף מ"ר (חלק החברה), אשר השווי הכולל שלהן עומד על כ-305,584 אלפי ש"ח (חלק החברה).

להלן פילוח של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כאמור (חלק החברה) לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר 2024 :

שימושים	מ"ר	שווי (באלפי ש"ח)
הייטק ומשרדים	168,015	148,194
תעשייה ולוגיסטיקה	13,200	47,590
מסחר	11,000	16,000
מגורים	63,800	63,800
מלונאות	4,884	30,000
סה"כ	260,899	305,584

להלן יובאו נתונים ביחס לזכויות הבנייה שטרם נוצלו, לפי תוכניות מאושרות (תב"ע או תוכניות אב), בנכסים המניבים של החברה (לרבות קרקעות להשקעה), ליום 31 בדצמבר 2024 :

#	שם הנכס	מיקום	מצב תכנוני	חלק החברה (בשרשור סופי)	שימוש עיקרי/תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שטח לשיווק במ"ר (חלק החברה)	שווי הוגן (לפי 100%) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	צפי התחלת בנייה	צפי סיום בנייה
1.	קורקס הרצליה א'	הרצליה פיתוח	בקשה להיתר	37.4%	מסחר, משרדים ומגורים	48,000	17,952	235,505	88,079	2025	2030
2.	קורקס הרצליה ב'	הרצליה פיתוח	בקשה להיתר	50%	מסחר, משרדים ומגורים	17,000	8,500	111,750	55,875	2025	2030
3.	בית אמפא הרצליה	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	36.4%	משרדים ומגורים	75,200	27,388	38,960	14,189	לא ידוע	לא ידוע
4.	בית אמפא הראל	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	33.3%	משרדים	6,130	2,043	6,749	2,250	לא ידוע	לא ידוע
5.	אמטל	רחובות	תכנון ראשוני	25%	משרדים	38,677	9,669	15,830	3,958	לא ידוע	לא ידוע
6.	הרצליה WW	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	50%	מסחר, משרדים ומגורים	29,836	14,918	42,450	21,225	2030	2034
7.	בית אמצור	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	21%	מסחר, משרדים ומגורים	34,292	7,201	30,406	6,500	2029	2033
8.	אמפא TLV	תל אביב-יפו	בחינת כדאיות	100%	משרדים	31,300	31,300	-	-	2032	2036
9.	ביג בית שמש	בית שמש	תכנון מתקדם	25%	מסחר, משרדים ומגורים	111,184	27,796	3,940	985	2030	2034
10.	אמרז נדל"ן	ראשון לציון	תכנון מתקדם	55%	מסחר, משרדים ומגורים	140,000	77,000	60,000	33,000	2028	2032

#	שם הנכס	מיקום	מצב תכנוני	חלק החברה (בשרשור סופי)	שימוש עיקרי/תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שטח לשיווק במ"ר (חלק החברה)	שווי הוגן (לפי 100%) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	צפי התחלת בנייה	צפי סיום בנייה
11.	אמריז עד הלום	עד הלום	תכנון ראשוני	55%	תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר	24,000	13,200	81,000	44,550	2028	2030
12.	חוף דור	מושב דור	תכנון מתקדם	74%	מלונאות	6,600	4,884	40,540	30,000	2026	2029
13.	תל חנן	נשר	בחינת כדאיות	100%	מסחר ומשרדים	1,800	1,800	3,040	3,040	לא ידוע	לא ידוע
14.	ברסי	רופין	בחינת כדאיות	25%	משרדים וחינוך	50,260	12,565	8,000	2,000	לא ידוע	לא ידוע
	סה"כ	-	-	-	-	614,279	256,217	678,170	305,650	-	-

יובהר כי הנתונים בטבלה לעיל ביחס לזכויות הבנייה בנכסים המגיבים של החברה (לרבות קרקעות להשקעה), ובפרט ביחס לשטח לשיווק ולצפי התחלות בנייה וסיום, הינם מידע צופה פני עתיד, המבוססים על הערכות ואומדנים של החברה ועל מידע המצוי בידיה נכון למועד התסקיף. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (ואף מהותית) מהמתואר לעיל, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה, וביניהם שינויים מקרו-כלכליים, שינויים במצב הרגולטורי הקיים והחלטות רגולטוריות בקשר לתכנון ולבנייה בנכסים האמורים, השלמת הליכי התכנון, כדאיות התכנון והבנייה, עיכוב בהתחלת הבנייה ו/או אי עמידה בקצב הבנייה החזוי בנכסים, אשר עשויים להיות מושפעים בין היתר מזמינות חומרי גלם וכוח אדם, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 להלן.

6.9.1.21. רכישות ומכירות נכסים בישראל – גילוי מצרפי

הקבוצה לא רכשה ולא מימשה נכסים המשמשים אותה בתחום הפעילות במהלך השנים 2022 עד 2024, למעט רכישת מגרש הסמוך לנכס בית קורקס הרצליה, באמצעות חברת קורקס בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של אמפא נדל"ן, אשר זכתה במכרז של רמ"י לרכישתו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023. לפרטים אודות המגרש האמור, ראו סעיף 6.9.1.2 ג (קורקס הרצליה ב) לעיל.

6.9.2. נכסים מהותיים

להלן פרטים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

6.9.2.1. מבנה מניב מהותי #1 - בית אמפא הרצליה

החברה מחזיקה בעקיפין (באמצעות אמפא נדל"ן) ב-50% מבית אמפא הרצליה בע"מ, אשר בבעלותה כ-85.25% (ממוצע משוקלל) מהנכס, בחלוקה הבאה: 86.61% משטחי המרתפים, 83.35% מהשטחים העיליים ו-85.57% מהשטחים העיליים של שטחי המגדל (קומות 8-15), כאשר יתרת הבעלות בנכס, על יתרת חלקיו כאמור, מוחזקת ע"י חברת גוש 6420 חלקה 30 א בע"מ. השטחים האמורים נכללים בשלושת חלקי המבנה הידועים כספיר 1, 3 ו-5, ואילו ספיר 7 הוא מבנה נפרד שבבעלות חברת ריט 1 בע"מ, ואינו בא לידי ביטוי בתיאורי הנכס, השטחים והנתונים הכספיים המפורטים להלן. הנכס בנוי על קרקע בשטח של כ-12 דונם וכולל כ-34,500 מ"ר עילי, המיועדים ברובם למשרדים, וכ-900 מקומות חנייה. הנכס מנוהל ע"י בית אמפא הרצליה בע"מ.

הנתונים מוצגים בטבלה לפי 85.25% (חלק בית אמפא הרצליה בע"מ בנכס),¹⁶ בהתאם להצגתם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

מאפייני הנכס		שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה ללא זכויות הבנייה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ¹⁷	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (לא כולל זכויות בנייה)	שיעור התשואה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	הרצליה	2024	645,000	616,000	51,290	42,037	6.82%	7.23%	-	35.57%	41,000	90%	96
	מטבע												
שימוש עיקרי	משרדים	2023	604,000	578,000	48,755	41,843	7.24%	7.46%	-	37.98%	57,813	96%	99
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית		היסטורי										
חלק החברה		2022	42.63%										
שטחים לשיווק			34,546 מ"ר, מתוכם 2,765 מ"ר למסחר ו-31,781 מ"ר למשרדים	543,000	543,000	46,243	36,400	6.70%	7.40%	44.96%	39,249	93%	92

¹⁶ יצוין כי ה-100% מתייחס לחלק הנכס שבבעלות החברה, ולא לשטחים שנמכרו לצדדים שלישיים.

¹⁷ ההכנסות כוללות גם הכנסות מדמי ניהול, לפי 100%.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				
שם מעריך השווי וניסיונו	עדי נאור – שמאי מקרקעין מוסמך וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל ובאקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, העוסק בשמאות מקרקעין למעלה מ-30 שנים. כמו כן, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל. בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים וכן בוגר מדע המדינה (B.A מורחב) מאוניברסיטת תל אביב; אורן כץ – שמאי מקרקעין מוסמך וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, העוסק בשמאות מקרקעין למעלה מ-15 שנים. בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים מהטכניון וכן בוגר כלכלה חקלאית (B.A) מהאוניברסיטה העברית.	מודל ההערכה	שילוב בין גישת היוון הכנסות (75%) וגישת ההשוואה (25%)	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
הערכת השווי מבוססת על שיעורי היוון ושוויים כמפורט להלן: <u>היוון הכנסות בפועל</u> : שטחים תפוסים – 6.75%, ושטחים פנויים – 7.25%; <u>גישת ההשוואה</u> : 120,000 ש"ח לחנייה, 17,000 ש"ח למ"ר מסחרי, 21,000-17,000 ש"ח למ"ר משרדים תפוס תלוי בקומה וברמת הגימור וכ-19,000-15,000 ש"ח למ"ר משרדים פנוי תלוי בקומה וברמת הגימור. זכויות הבנייה חושבו לפי שווי של 6,000 ש"ח למ"ר מבונה קרקע לתעסוקה ו-15,000 ש"ח למ"ר מבונה קרקע למגורים, לפני הפחתת היטלי השבחה, דחייה והפחתות.				

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											שנה	מאפייני הנכס	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס חוב הנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה (לא כולל זכויות בנייה)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ¹⁸			
הערכת השווי מבוססת על שיעור היוון הכנסות בפועל של 6% לשטחים המושכרים למכבי שירותי בריאות בע"מ ואסותא מרכזים רפואיים בע"מ, ושל 7%-7.5%, לשטחי המסחר והמשרדים האחרים.	גישת היוון ההכנסות	עדי נאור ואורן כץ; לפירוט בדבר השכלתם וניסיונם, ראו טבלה בסעיף 6.9.2.1 לעיל	94	98.7%	33,000	41.79%	-	6.73%	6.64%	28,252	27,467	420,000	420,000	2024	תל אביב-יפו	אזור
			92	99.5%	4,000	45.35%	-	7.12%	7.07%	27,350	27,157	387,000	387,000	2023	ש"ח	מטבע
															משרדים	שימוש עיקרי
															היסטורי	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית
															100%	חלק החברה
															כ-14,619 מ"ר משרדים, כ-2,089 מ"ר מסחר, כ-632 מ"ר מחסנים ו-449 חניות (429 רגילות ו-20 כפולות)	שטחים לשיווק

¹⁸ שווי זכויות הבנייה בנכס הינו 0.

6.9.3. נכס מהותי מאוד

להלן פרטים אודות נכסים מהותיים מאוד של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

6.9.3.1. מבנה מניב מהותי מאוד - מגדל אלקטרה

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 75%)
מגדל אלקטרה	שם
יגאל אלון 98, תל אביב-יפו	מיקום
58,920 מ"ר מעל הקרקע וכ-50,000 מ"ר תת-קרקעיים, הכוללים 1,203 מקומות חנייה תת-קרקעיים וכ-1,050 מ"ר מחסנים תת-קרקעיים	שטחי הנכס לפי שימושים
75%	חלק החברה בפועל
פפו ספנות בע"מ (מוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה)	שמות השותפים לנכס
מגדל משרדים בן 43 קומות ו-2 קומות גג טכניות, הבנוי מעל 5 מרתפי חנייה ומחסנים	תיאור קצר של הפרויקט
קרקע היסטורית, בניית המגדל הושלמה בשנת 2010	מועד רכישה
חכירה מהוונת מעיריית תל אביב-יפו ומקרן קיימת לישראל (על ידי אמקור, בעלת 75% מהזכויות)	זכויות משפטיות בנכס
זכויות חכירה הרשומות במרשם המקרקעין על זכות הבעלות של עיריית תל אביב-יפו וקרן קיימת לישראל הרשומות כבעלים במקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה, מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

6.9.3.2. נתונים עיקריים (באלפי ש"ח)

במועד רכישת הנכס		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 75%)
היסטורי	עלות למ"ר	1,697,000	1,723,000	1,853,000	שווי הוגן בסוף שנה
	NOI משימושי ביניים	1,697,000	1,723,000	1,853,000	ערך בספרים בסוף שנה
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה עילי לסוף שנה
		58,920	58,920	58,920	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		115,124	119,956	126,665	סה"כ הכנסות (מדמי שכירות ומדמי ניהול)
		138	143	149	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש/לשנה)
		107,994	112,796	120,962	NOI בפועל בתקופה
		6.36%	6.55%	6.53%	שיעור תשואה בפועל
		6.45%	6.63%	6.53%	שיעור תשואה מותאם
		11	11	11	מספר שוכרים לתום השנה

6.9.3.3. הכנסות והוצאות (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 75%)
הכנסות			
109,954	117,660	121,632	מדמי שכירות – קבועות
1,698	540	2,500	מדמי ניהול וחשמל – נטו
3,395	1,756	2,533	מהפעלת חניונים – מזדמנים וחיצוניים
115,047	119,956	126,665	סה"כ הכנסות
עלויות			
השכרת חניון – 5,400 הוצאות אחזקת חניון – 1,653	השכרת חניון – 5,400 הוצאות אחזקת חניון – 2,093	השכרת חניון – 5,400 הוצאות אחזקת חניון – 303	ניהול, אחזקה ותפעול (השכרת חניון והוצאות אחזקת חניון)
7,053	7,493	5,703	סה"כ עלויות
107,994	112,796	120,962	רווח
107,994	112,796	120,962	NOI

6.9.3.4. שוכרים עיקריים

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר בשנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 75%)
ציון תלות מיוחדת	ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (בשנים)					
אין	אין	דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. החל מיום 1 בינואר 2027, דמי השכירות בגין השטחים העיליים יעלו ב- 16.76%.	-	תקופת ההסכם המקורית הינה 5 שנים, החל מיום 1 בינואר 2012, אשר הוארכה פעמיים ב- 10 ו- 5 שנים נוספות כל פעם (בהתאמה). נכון למועד זה, נותרו 7 שנים להתקשרות על פי ההסכם (קרי, עד ליום 31 בדצמבר 2031). החל מיום 1 בינואר 2028, השוכר יהיה רשאי להביא לסיום השכירות בהודעה של שנה אחת מראש (כך שהשכירות תסתיים לא מוקדם מיום 1 בינואר 2029).	הייטק	כן	כן	כ-55%	שוכר א'

6.9.3.5. הכנסות צפויות מחוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

בנכס לא קיימות הכנסות מרכיבים משתנים, ולכן ההכנסות הצפויות מחוזי שכירות חתומים, כמפורט בטבלה להלן, הינן מרכיבים קבועים בלבד.

לשנה שתסתיים ביום					(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 75%)
2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	
203	82,062	105,286	111,724	120,936	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים
471,288	118,036	132,376	124,128	124,427	בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

6.9.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים בנכס אשר צפויים להתחיל בשנת 2025.

6.9.3.7. מימון מסוים לנכס

להלן יובא פירוט אודות חלק החברה במימון שנטלו השותפים בנכס מחברת ביטוח ומתאגיד בנקאי (לפי חלק החברה):

		(לפי 75%, חלק החברה בנכס) (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות	23,247
	31.12.2023	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	544,877
		מוצג כהלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות	23,247
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	568,124
שווי הוגן ליום 31.12.2024		1,389,750	
תאריך נטילת הלוואה מקורי וגובה הלוואה מקורי		הלוואה בסך 637,500 אלפי ש"ח הועמדה ביום 22 בינואר, 2017; בימים 18 במרץ 2019 ו-10 בפברואר 2022, הוגדלה ההלוואה בסכומים נוספים של 45,000 אלפי ש"ח ו-64,875 אלפי ש"ח, בהתאמה (סה"כ – 747,375 אלפי ש"ח)	
שיעור ריבית שנתית אפקטיבית ליום 31.12.2024		6.92%	
מועדי פירעון קרן וריבית		רבעוני עד ליום 10 בנובמבר 2026	

	(לפי 75%, חלק החברה בנכס) (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
בהסכמי המימון קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסית ביחס לנכס – (1) יחס כיסוי (ADSCR) היסטורי וצפוי¹⁹ שלא יפחת מ-1.2; (2) ויחס LTV²⁰ שלא יעלה על 70%. כמו כן, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לאמקור – (1) יחס הון עצמי מוחשי למאזן שלא יפחת מ-25%; (2) הון עצמי מוחשי שלא יפחת מ-400 מ"ש; (3) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP שלא יעלה על 80%; (4) יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI היסטורי או צפוי לתקופה של ארבעה רבעונים שלא יעלה על 15.	תניות פיננסיות מרכזיות
בהסכמי ההלוואה נקבעו עילות מקובלות להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי, לרבות אירועי חדלות פירעון הקשורים בלווה, שינוי מבנה, פעילות או שליטה בלווה ויצירת שעבודים שלא בהתאם להוראות הסכמי ההלוואה, אירועים פליליים. כמו כן, נקבעה עמלת פירעון מוקדם בשיעור של 0.15%-0.3%, בתלות במועד הפירעון המוקדם. בנוסף, קיימת תניית הפרה צולבת בין ההלוואה הזו לבין הלוואות נוספות שנטלה אמקור (לרבות בקשר עם הנכסים סנטרל פארק ואמפא TLV). לפרטים נוספים ראו הלוואה מס' 4 בסעיף 6.13.19 להלן.	תניות מרכזיות אחרות
כן	האם ליום 31.12.2024 החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות
לא	האם מסוג non-recourse

6.9.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
757,499	שעבוד מדרגה ראשונה ושעבוד צף על כל הזכויות בקרקע ובנכס ועל כל הזכויות החוזיות וחוזי השכירות לטובת המלווים	שעבוד	דרגה ראשונה

¹⁹ לעניין זה, "ADSCR (יחס כיסוי) היסטורי וצפוי" – NOI היסטורי או צפוי (לפי העניין) לתקופה של ארבעה רבעונים, חלקי חלויות שוטפות היסטוריות או הצפויות (לפי העניין). "NOI" – תקבולי הנכס, כולל כל דמי השכירות וכל הכנסה אחרת בגין הנכס, בניכוי גרייסים, פטורים, הנחות וכיו"ב ובניכוי הוצאות תפעוליות, בתקופה הרלוונטית; "חלויות שוטפות" – תשלומים החלים או שיחולו על הלווה על פי מסמכי ההלוואה בתקופה הרלוונטית.

²⁰ לעניין זה, "יחס ה-LTV" – היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה (קרן וריבית) לבין שווי הנכס על פי תקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין, לאחר הפחתות מס.

6.9.3.9. הערכת שווי

2022	2023	2024	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 75%)
1,697,000	1,723,000	1,853,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
עדי נאור ואורן כץ			זהות מעריך השווי
כן			האם מעריך השווי בלתי תלוי?
לא	לא	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:

- (1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל של הנכס, בשנים 2024-2022 : כ-59,049 מ"ר עילי, אשר רובם המכריע לשימושי משרדים והייטק, בנוסף לכ-1,203 מקומות חנייה וכ-1,050 מ"ר מחסנים.
- (2) שיעור התפוסה בשטח העילי במגדל עמד על 100% בשנים 2024-2022.
- (3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי עמדו על כ-137.45 ש"ח בשנת 2022, כ-142.74 ש"ח בשנת 2023 וכ-148.24 בשנת 2024. על פי הערכת השווי, דמי השכירות הראויים בנכס הם בטווח שבין 130 ל-150 ש"ח למ"ר.
- (4) ניהול השוכרים, חוזי השכירות ודמי השכירות בגינם מנוהלים ישירות ע"י החברה.
- (5) אחזקת המגדל מבוצעת ע"י חברת נכסי אריאל בע"מ, אשר מנהלת את גביית דמי הניהול, צריכת החשמל ואת חניון המזדמנים. התמורה הינה עלות בתוספת רווח של 15% (Cost+15%).
- (6) NOI שנלקח לצורך הערכת השווי: סך כל ה-NOI שנלקח עבור הערכת השווי ליום 31.12.2022 הינו כ-115,126 אלפי ש"ח, עבור הערכת השווי ליום 31.12.2023 הינו כ-119,956 אלפי ש"ח, ועבור הערכת השווי ליום 31.12.2024 הינו כ-124,469 אלפי ש"ח.
- (7) שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי: שיעור ההיוון המשוקלל שנלקח עבור הערכת השווי ליום 31.12.2022 הינו 6.78%, עבור הערכת השווי ליום 31.12.2023 הינו 6.96%, ועבור הערכת השווי ליום 31.12.2024 הינו 6.92%.
- (8) ניתוח רגישות: שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת יגרום לשינוי של כ-30 מיליון ש"ח בשווי הנכס ושינוי של 5% ב-NOI השנתי יגרום לשינוי של כ-95 מיליון ש"ח בשווי הנכס בשנים 2022 עד 2024.

6.10 תחום הנדל"ן היזמי

6.10.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.10.1.1 כללי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי באמצעות אמפא ישראל,²¹ שותפות יזמית שהחלה לפעול בתחום הנדל"ן היזמי בשנת 2004, אשר מנהלת ומבצעת מגוון פרויקטים למגורים ברחבי ישראל. החל מיום 30 בדצמבר 2024²² ולמועד התשקיף, 100% מיחידות ההשתתפות של אמפא ישראל מוחזקות, במישרין ובעקיפין על ידי החברה (1% מוחזק באמצעות מגדלי אלון, חברה בבעלות מלאה של החברה, המשמשת כשותף הכללי של אמפא ישראל). לפרטים נוספים בקשר עם פעילות מכירת דירות למגורים המבוצעת על ידי אמפא יובלים, ראו סעיף 6.13 להלן.

אמפא ישראל פועלת בתחום הנדל"ן היזמי לקידום פרויקטים שונים, לרבות עסקאות יזמיות, רכישה במכרזים, פרויקטי התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים. נכון למועד התשקיף, לאמפא ישראל 3 פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע שונים בערים רחובות והרצליה, בנוסף ל-6 פרויקטים המצויים בשלבי תכנון שונים, וכן 5 עתודות קרקע, אשר 3 מהן אינן בבעלותה והיא מעניקה ביחס אליהן שירותי ניהול בנייה ותשתיות בלבד (כמפורט בסעיף 6.10.1.3 להלן). נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בתחום הפעילות בישראל בלבד.

ככלל, פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים מתבצעת במספר שלבים: (1) איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן והתקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; (2) השבחת הקרקעות בדרך של שינוי ייעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וקידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין, לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה, יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון, ובעיקר שינוי ייעוד הקרקע, עשויים להימשך מספר שנים וכרוכים בתשומות ועלויות ניהוליות רבות; (3) התקשרות עם ספקים ויועצים לצורך הקמת הפרויקט, לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; (4) התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ו-(5) שיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

אמפא ישראל נוהגת לבצע את עבודות הבנייה וההקמה באמצעות קבלנים חיצוניים, איתם היא מתקשרת עבור כל פרויקט. לפרטים בדבר תנאי ההתקשרות עם קבלנים כאמור ראו סעיף 6.10.1.4 להלן.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל הינו תחום המתאפיין בתחרותיות גבוהה ובריבוי חברות יזמיות, ציבוריות ופרטיות, העוסקות בנדל"ן למגורים.

²¹ אמפא ישראל נוסדה ונרשמה כשותפות מוגבלת בשם "אמפא בגליל שותפות מוגבלת" ביום 3 בפברואר 2004.

²² לפרטים נוספים אודות הסכם לרכישת זכויות המיעוט באמפא ישראל, ראו סעיף 8.6.10.3 בפרק 8 לתשקיף.

התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבנייה (בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ), והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו, כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות הליכי שינוי ייעוד והליכי רישוי מורכבים), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל, ראו סעיף 6.8.1 לעיל.

הרעה בסביבה הכלכלית בישראל עשויה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הישראלי, לרבות תחום הנדל"ן היזמי, באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהקשחת תנאי המימון לרכישה ולליווי פרויקט, בפגיעה בזמינות ובאספקה של חומרי גלם וכוח אדם, בפגיעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאליים, בירידה בשיעורי הביקוש לנכסים, בירידת מחירי המכירה של נכסים ובירידה בזמינות למשכנתאות לצד עלייה בשיעורי הריבית שלהן – אלה עשויים לפגוע ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה.

6.10.1.2. האזורים הגאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ברחבי ישראל, בערים ובקיבוצים.

6.10.1.3. סוגי פרויקטים ורכישת הזכויות בקרקעות

במסגרת פעילות הנדל"ן היזמי, הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות, כתלות בסוג הפרויקט, כמפורט להלן:

א. עסקאות מזומן – עסקאות בהן הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין כנגד תשלום תמורה כספית, וזאת כנגד קבלת החזקה משפטית ופיזית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע, ככל שישנם, ולעיתים בכפוף לפינוי פולשים הקיימים בקרקע).

ב. עסקאות קומבינציה (שירותי בנייה) – עסקאות בהן הקבוצה מתקשרת עם בעלי הקרקע בהסכם, לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה, הבעלים יהא זכאי לקבל חלק מיחידות הדיוור שייבנו בפרויקט על ידי הקבוצה, וזאת בהתאם ליחס ההחלפה שייקבע בין הקבוצה לבין בעלי הקרקע.

ג. עסקת קומבינציה (תמורות) – עסקאות במסגרתן בעל המקרקעין מוכר לקבוצה את זכויותיו במקרקעין ומקבל בתמורה תקבולי מכירות בשיעור מסוים שהוסכם עימו.

ד. רכישת זכויות במקרקעין במסגרת מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – רכישת הזכויות בקרקעות מדינה נעשית בעיקר באמצעות הסכמים מסוג הסכמי פיתוח או הסכמי חכירה.

במסגרת הסכמי הפיתוח, מועמדים המקרקעין לתקופה קצובה, שבמהלכה מתחייבת החברה להקים על המקרקעין מבנים על פי הקבוע בהסכם הפיתוח, לרבות בעניין ייעוד והיקף המבנים. הסכמי חכירה מסדירים את הזכויות בקרקע לתקופות ארוכות טווח, אך פעמים רבות כוללים תנאים מיוחדים שעל החברה לעמוד בהם, לרבות מועדים להשלמת הבנייה ורישום הזכויות, אשר אי-עמידה בהם, מקנה לרמ"י את הזכות לפעול, בין היתר, לביטול ההסכם. בגין הזכויות בקרקע משלמת החברה לרוב דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח לגורם הרלוונטי.

יצוין, כי בהתאם ובכפוף לתנאי המכרז, אמפא ישראל נוהגת להתקשר, לרבות באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, במקביל להסכם עם רמ"י לרכישת הזכויות בקרקע גם עם הגוף המפתח האמון על הפיתוח הכללי, שלרוב הינו משרד הבינוי והשיכון, רמ"י ו/או הרשות המקומית הרלוונטית (בסעיף זה: "**הסכם הבנייה**" ו-"**החברה המפתחת**", בהתאמה). ככלל, הסכמי הבנייה והסכמי רכישת הזכויות מול רמ"י מותנים זה בזה והפרת איזה מהם תוביל לביטול האחר. הסכמי הבנייה מסדירים, בין היתר, את עבודות התכנון, הבנייה והפיתוח הצמוד וכוללים אבני דרך שעל אמפא ישראל לעמוד בהם במסגרת הפרויקט, וזאת כנגד, בין היתר, הפקדת ערבויות ביצוע ונזקים, לפי העניין, הניתנות לחילוט בכפוף לאמור בהסכם. יצוין, כי ככלל ערבויות הביצוע תהיינה תקפות עד לתום מילוי כל התחייבויות החברה על ההסכם הרלוונטי, והן תלך ותפתחנה על פי הוראות הסכם הבנייה ולבקשת החברה, עם קצב התקדמות הפרויקט. ביטולן הסופי ייעשה, לבקשת אמפא ישראל, לאחר מסירת החזקה בכל הדירות לרוכשים, חתימת חוזה החכירה בין כל רוכשי הדירות לרמ"י, ולאחר מתן כתב התחייבות לרישום בית משותף ולרישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין מיד עם סיום ביצוע הפרצלציה.

יצוין, כי אי עמידתה של החברה בלוחות הזמנים לביצוע הפעולות והעבודות שעל פי הסכם הבנייה מקנה לחברה המפתחת ולרמ"י את הזכות לביטול הזכייה במכרז ולביטול ההסכם, נוסף על כל סעד אחר הקבוע בהסכם הבנייה או לפי כל דין. הסכמי הבנייה מטילים חובות הנוגעות לטיב הבנייה ולאחריות לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק שבדין.

הסכמי הבנייה כוללים עילות לביטול ההסכם, בין היתר במקרים של אי-עמידה במלוא התשלום עבור הקרקע ו/או בחלק מאבני הדרך ו/או בהמחאת הסכם הבנייה בניגוד להוראותיו ו/או בעקבות שינוי השליטה בחברה, שינוי מבנה החברה או מיזוג עם יזם אחר בניגוד להוראות ההסכם ו/או במקרה של הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי,

התשע"ח-2018, וכן לסעדים בהתאם, במקרה של הפרת הוראות מהוראות הסכמי הבנייה (כגון פיצויים, חילוט ערבויות, עריכת שומה מחודשת על הקרקע).

על פי הסכמי הבנייה, אמפא ישראל תהא אחראית לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו של אדם או לרכושו תוך כדי ביצוע העבודות (בין באמצעותה ובין באמצעות מי מטעמה) ואמפא ישראל תשפה בגין כל נזק או אובדן כאמור את החברה המפתחת, ו/או רמ"י ו/או כל צד שלישי אחר. על אמפא ישראל מוטלת החובה לערוך, משך כל זמן ביצוע העבודות ועל חשבונה, ביטוחים בקשר עם הבנייה, לטובתה ולטובת מדינת ישראל, כמפורט בהסכמי הבנייה.

במסגרת הסכמי הזכויות השונים של החברה אל מול הרשויות (בעלי הקרקע או החברה המפתחת) מוטלת על אמפא ישראל החובה לטפל במגרש ולפנות ממנו כל מחזיק, מכשול, אדם וחפץ על חשבונה. כמו כן, במקרה של גילוי עתיקות לאמפא ישראל לא תקומנה טענות במקרה של ביטול או צמצום העבודות והסכמי הזכויות ו/או דרישה בביצוע פעולות או הוצאות כלשהן. יצוין, כי משרד הבינוי והשיכון או גוף שלטוני מוסמך אחר רשאים להורות על הפסקת העבודות על-פי שיקול דעתם הבלעדי. זכויות החברה לפי ההסכמים לעיל אינן ניתנות להעברה, המחאה או דיספוזיציה בלא אישור מראש מרמ"י והחברה המפתחת (כאשר גם שינויים הוניים ומבניים עשויים להיחשב לדיספוזיציה כאמור, והכל בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטי).

ה. תוכנית "מחיר מופחת" – במסגרת התוכנית, החברה משתתפת במכרזים תחרותיים שמפרסמת רמ"י לרכישת זכויות חכירה בקרקעות בהן יש מגבלה של מחיר למ"ר. התחרות בין המציעים מתבצעת באחת מהדרכים הבאות: (1) תחרות על המחיר למ"ר בנוי – מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי; (2) תחרות על מחיר הקרקע – המחיר למ"ר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע; או – (3) תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח – המחיר למ"ר בנוי ומחיר הקרקע קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על גובה תשלום הוצאות הפיתוח.

נכון למועד התשקיף, לחברה פרויקט אחד תחת תוכנית "מחיר מופחת" בכרמי גת (הכולל 464 יח"ד, מתוכן 232 נמכרות בשוק החופשי)²³.

ו. פרויקט "התחדשות עירונית" – פרויקט התחדשות עירונית, כדוגמת פינוי בינוי ותמ"א 38, מתבצעים בדרך של עסקת חליפין וקומבינציה, היינו ללא רכישה מוקדמת של הזכויות בקרקע, אלא בדרך של

²³ יצוין כי נכון למועד התשקיף, חברת הפרויקט הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תוכנית לתוספת של 28 יח"ד, אשר טרם אושרה. ככל שבקשה זו תאושר, יהיו בפרויקט 492 יח"ד סה"כ, שמתוכן 246 למכירה בשוק החופשי.

התקשרות בהסכם עם בעלי הזכויות בדירות בבית משותף או במתחם בניינים קיים (בסעיף זה: **"בעלי הדירות"**), במסגרתו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את פרויקט הבנייה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות בפרויקט.

ככלל, מיזם התחדשות עירונית כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת בעלי הדירות. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם בעלי הדירות בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לבעלי הדירות דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שיהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות שנוספו מעבר למספר הדירות שהיו בבניין או במתחם הבניינים שנהרס.

למועד התשקיף, לחברה ארבעה פרויקטי התחדשות עירונית – פרויקט בבת ים, פרויקט פינוי בינוי בטבריה ושני פרויקטי תמ"א 38/2 בהרצליה.

ז. **בנייה בקיבוצים** – פרויקטים שבהם אמפא ישראל לא רוכשת זכויות בקרקע. בעסקאות מסוג זה בעל הזכויות בקרקע הינו הדייר או הקיבוץ עצמו וחווה הפיתוח או חווה החכירה מול רמ"י נחתם או יחתם על ידי הדייר באופן ישיר (בהתאם לסטטוס שיוך הדירות של הקיבוץ אצל רמ"י), ואמפא ישראל מתקשרת עם הדייר בהסכם להעמדת שירותי ניהול עבודות בנייה, פיתוח ותשתית בלבד, כמפורט להלן.

6.10.1.4. **אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים**

התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים – לצורך השלמת הפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי, אמפא ישראל נוהגת להתקשר עם קבלני ביצוע ראשיים, ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון, עובר לבניית שלד הבניין, מערכות הבניין, עבודות גמר ומסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם מסוג הסכמים פאושליים, היינו התקשרות ביחס למרבית או כל העבודות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט עד "מסירת מפתח" (Turn-Key) בסכום כולל ללא התחשבות נוספת (וזאת להבדיל מהסכם לפי כתב כמויות) (**"הסכם פאושלי"**). התקשרות אמפא ישראל בהסכם פאושלי כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט, את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו.

התקשרות עם קבלני פיתוח – בנוסף לאמור לעיל, אמפא ישראל נוהגת להתקשר עם קבלני פיתוח בהסכמים לביצוע עבודות תשתיות ופיתוח ציבורי בקיבוצים, כולל הקמת כבישים, קווי ביו, עפר ותמוך, בהתאם למפרט עבודה מוסכם. ההסכמים הם פאושליים או לפי כמויות, במסגרתם נדרשים הקבלנים להמציא ביטחונות וערבויות. קבלני הפיתוח אחראים לכל ההתארגנות באתר, שמירתו, ולקביעת אנשי צוות מוסמכים לניהול העבודה, כגון מנהל פרויקט מהנדס אחראי ומנהלי עבודה מיוחדים, בכפוף לאישור

זהותם על ידי אמפא ישראל. מרבית ההסכמים עם קבלני הפיתוח כוללים סעיף האוסר העברה או הסבה של ההסכם וכל זכות או חובה הנובעת ממנו ללא קבלת הסכמת אמפא ישראל. כמו כן, קבלני הפיתוח אחראים לתיקון ליקויים לתקופה מסוימת כתוצאה או עקב עבודתם, וכן בגין כל נזק, לרבות נזקי גוף.

התקשרות בהסכמי בנייה – במסגרת ביצוע עבודות פיתוח, כחלק מהרחבות קיבוצים שהיא מבצעת, אמפא ישראל נוהגת להתקשר בהסכמי הזמנת שירותי בנייה, במסגרתם היא מעמידה (באמצעות התקשרות עם קבלן מבצע אשר מקים את יחידות הדיור כמפורט לעיל) שירותי בנייה לצדדים שלישיים, הדיירים בפרויקט. ההסכמים מותנים בהתקשרות הצד השלישי (דיירי הפרויקט) במערך הסכמים מול הקיבוץ הרלוונטי ובחווה פיתוח או חווה חכירה מול רמ"י, בהתאם לצורך.

6.10.1.5 סוגי שימושים במלאי

עיקר מלאי המקרקעין בתחום הפעילות הינו מלאי בייעוד למגורים, אשר בחלקו קיים שטח מסחרי שאינו מהותי.

6.10.1.6 מדיניות מימון הפרויקטים

מימון רכישת הפרויקטים מורכב, לרוב, מהון עצמי וממימון מגופים בנקאיים. ככלל, תנאי הסף למימון הקמת הפרויקטים (מעבר לדרישות הון עצמי), כמקובל בתחום פעילות זה, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה), וכן עשויים להשתנות במהלך הקמתו של פרויקט. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לליווי פרויקט נע בין 15%-20%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטי נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או להקמת הפרויקט, כאשר האשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן), לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר (הבטחת השקעות)"). במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה להם מחויבת אמפא ישראל. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הלווה ביעדים המפורטים מעלה, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת על-ידי הלווה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

לפרטים נוספים בדבר מימון ספציפי לפרויקט מהותי מאוד של אמפא ישראל, ראו פרק ג' להלן.

התקשרות עם רוכשי דירות ורישום הזכויות 6.10.1.7

התקשרויות עם רוכשים בשוק החופשי (א)

במסגרת תחום הפעילות, אמפא ישראל נוהגת להתקשר בהסכמי מכר עם רוכשי דירות בשוק החופשי. הסכמים אלה כוללים אבני דרך לביצוע התשלומים, אשר משקפים לרוב את המקובל בשוק באותה עת ואשר כפופים להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק המכר (דירות)"), לפיהן מתחייבת אמפא ישראל להבטיח כספים שקיבלה על חשבון מחיר הדירה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח וכן למנגנוני פיצוי במקרה של עיכוב במסירת הדירה.

בכפוף להוראות ההסכם, מתחייבת החברה לתקן על חשבונה פגמים בממכר ואי-התאמות בין הממכר לבין תיאורו במפרט, בתקן רשמי ובהוראות הדין, אשר יתגלו, ככל שיתגלו, בתקופת הבדק, כהגדרתה בחוק המכר (דירות). בנוסף לכך, מתחייבת החברה לתקן פגמים מסוימים שלגביהם הוכיח הקונה כי הם נובעים מתכנון, עבודה או חומרים לקויים, הכל בהתאם לאמור בהסכמי המכר ו/או לפי כל דין. כדי לשמור על מעמדה התחרותי, אמפא ישראל מאפשרת לרוכשי הדירות הטבות המקובלות בשוק, כגון ביטול רכיב ההצמדה ותנאי תשלום נוחים יותר, שבמסגרתם עיקר התמורה משולמת במועד מסירת הדירה, כדלקמן: (1) "הלוואות קבלן" – בסמוך למועד החתימה, הרוכש משלם מהונו העצמי בין 15% ל-20% ממחיר הדירה, וכן תשלום נוסף של עד 2 מיליון ש"ח (בתלות במחיר הדירה) במימון בנקאי כ"הלוואת קבלן", כאשר יתרת התמורה החוזית משולמת בעת מסירת הדירה; (2) "מודל 20:80" – תחת מודל זה הרוכש משלם 20% ממחיר הדירה בסמוך למועד החתימה, כאשר יתרת התמורה משולמת ע"י הלקוח בעת מסירת הדירה.

יצוין כי בשנים 2022 עד 2024, שיעור המכירות על ידי אמפא ישראל ב"מודל 20:80" מתוך כלל המכירות של אמפא ישראל עמד על 1%, 46% ו-22%, בהתאמה. רכיב המימון המשמעותי שנרשם בדוחות הכספיים בגין אותן שנים לא עלה על 2.47% ממכירות אמפא ישראל, וזאת לאור כך שמשך תקופת המימון על פי מודל זה, בעסקאות שביצעה אמפא ישראל, הינו קצר יחסית ואינו עולה על 24 חודשים, למעט במקרים חריגים. שיעור רכיב המימון כאמור אינו מהותי לאמפא ישראל, ומהווה שיעור זניח מסך הכנסותיה המאוחדות של החברה.

(ב) התקשרויות עם רוכשי דירות בפרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38

במסגרת פרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38, אמפא ישראל מתקשרת עם כל אחד מבעלי הדירות הקיימות בבניין²⁴ בהסכם, לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, אמפא ישראל תרכוש מבעל הדירה את זכויותיו כבעל דירה במקרקעין (בפרויקטי תמ"א 38 מדובר ברכישה של חלק מזכויות הבנייה במקרקעין, להבדיל מפרויקטי פינוי בינוי במסגרתם מדובר ברכישה של מלוא זכויות הבנייה במקרקעין, ובתמורה לכך תהרוס את הבניין הקיים ותבנה עבור בעל הדירה דירה חדשה בבניין חדש שתקים על גבי המקרקעין של הבניין הקיים).

כמו כן, בהסכמים מעין אלו, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת לאמפא ישראל בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, תשלם החברה לבעלי הדירה מדי חודש סכום השווה לדמי השכירות שהיו מתקבלים עבור הדירה המפונה במועד פינויה, אשר ייקבעו על ידי שמאי כפי שמוסכם בין הצדדים.

על פי הסכמים מעין אלו, לרוב התחייבות ואחריות כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה) תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ואולם במקרה של ביטול ההסכם על ידי אמפא ישראל בשל הפרה יסודית של אחד מבעלי הדירות, לא תהא ליתר בעלי הדירות כל דרישה או תביעה כלפי אמפא ישראל.

התחייבות למועדי ביצוע – הסכמים מעין אלו כוללים על פי רוב התחייבות של החברה למועדי ביצוע של הפרויקט, לרבות מועד תחילתו וסיומו, כאשר עיכובים במועדים עשויים לזכות את בעלי הדירות בסעדים על פי ההסכם ו/או על פי הדין, בתלות במשך העיכוב, למעט עיכוב הנגרם מחמת כוח עליון או מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות. זאת, לצד זכאות של אמפא ישראל לסעדים, כגון פיצוי כספי במקרה של עיכוב בעלי הדירות בפינוי דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, ואף זכות ביטול בחלוף תקופה מסוימת ממועד הפינוי המוסכם.

ערבויות – בהסכמים מעין אלו, אמפא ישראל נושאת באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש ומתחייבת להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים, כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר (הבטחת השקעות) בשווי הדירה החדשה ("ערבות חוק מכר"); ערבות להבטחת תשלום דמי שכירות; ערבות בדק לתקופת הבדק; ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים, ואשר החברה התחייבה לשאת בהם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום בית משותף ורישום זכויות הבעלים. ככלל, הערבויות כאמור צמודות למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן, לפי העניין.

²⁴ בהסכמי החברה קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מקרב בעלי הדירות הקיימות, בהתאם לסוג הפרויקט ולהוראות הדין שנועדו להתמודד עם המיעוט הסרבן בו, כמפורט בסעיף 6.10.17.4 להלן.

במסגרת פרויקטי פינוי בינוי, לעיתים אמפא ישראל מתחייבת לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין החדש.

העברת זכויות – ככלל, הסכמים מסוג זה כוללים הוראות המגבילות העברת הזכויות בפרויקט על ידי היזם בשיעור העולה על שיעור מסוים, ללא הסכמת בעלי הדירות, תוך החרגת העברת זכויות לצדדים הנמצאים בשליטתו.

התחייבויות נוספות – ההסכמים כוללים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר לחברה לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות החברה בקשר לבנייה, לאיכותה ולביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות החברה לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על-ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על-ידי החברה; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של החברה לתיקון ליקויים ופגמים (לרבות ביחס למוצרים שיוצקו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) לתקופות האחריות והבדק בהתאם למועדים שנקבעו בהסכמים; התחייבות החברה לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות החברה לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה ו/או מי מטעמה במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו תישא החברה) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את החברה מאחריותה על פי ההסכם); התחייבות החברה למתן פיצוי מוסכם לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה אשר לעיתים יקנה זכות לחילוט ערבות חוק מכר ככל שתנאיה מאפשרים זאת.

6.10.1.8. התקשרות בהסכמים לשירותי בנייה בקיבוצים

במסגרת שירותי ניהול עבודות בנייה, פיתוח ותשתית המועמדים על ידה, אמפא ישראל מתקשרת עם דיירים שאושרו ע"י הקיבוץ כחברי הפרויקט (בסעיף זה: "בעלי הזכויות") בהסכמים למתן השירותים האמורים. לצורך ביצוע העבודות על פי הסכמים אלו, מתקשרת אמפא ישראל עם קבלנים מבצעים מטעמה, אשר יהיו אחראים באופן ישיר כלפי בעלי הזכויות. אמפא ישראל אחראית לקבלת ההיתרים והאישורים הרגולטוריים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות. אמפא ישראל תהא רשאית לשעבד את זכויותיה על פי ההסכם לצורך הבטחת מימון שירותי הבנייה וכן ביצוע עבודות אחרות בפרויקט. על פי הסכמים אלו, הצדדים יהיו זכאים לפיצויים קבועים במקרה של הפרת ההסכם על ידי בעלי הזכויות או איחור במסירת הפרויקט על ידי אמפא ישראל, והכל בכפוף ובהתאם לאמור בהסכמים אלו.

6.10.1.9. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מושפע, בין היתר, ממצבה הכלכלי והביטחוני של מדינת ישראל, זמינות ועלות מקורות מימון, שינויים רגולטוריים ומדיניות ממשלה, אינפלציה ואירועים בקנה מידה עולמי ועוד. בנוסף, מושפע התחום מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור. לפרטים נוספים בדבר ענף הנדל"ן היזמי והשינויים החלים בו, לרבות גורמים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.10.1 לעיל וסעיף 6.11.17 להלן.

בשנים האחרונות, כחלק מאסטרטגיית הקבוצה, הרחיבה הקבוצה את פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, וזאת, בין היתר, באמצעות כניסה לתחום הייזום בנוסף לביצוע הרחבות בקיבוצים.

6.10.1.10. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

תחום הנדל"ן היזמי מושפע, בין היתר, משינויים רגולטוריים ומדיניות ממשלתית. על תחום הפעילות חלים חוקים, תקנות ורגולציה ענפה שנועדה להסדיר את הפעילות בתחום, ובכלל זאת חוקי תכנון ובנייה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבנייה ועמידה בתקנים רלוונטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן מגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות, חוקים ותקנות בתחום הבטיחות בעבודה, רגולציה ומגבלות בכל הנוגע להעסקת כוח אדם המבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועוד.

היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות הפרויקטים ואת תנאי אי הוודאות בהם נדרשות חברות הפעילות בתחום לפעול, דבר אשר בא

לידי ביטוי לעיתים בהתארכות הפרויקטים מעבר לצפוי, דבר שמגדיל את עלויות הפרויקטים ומשפיע על תוצאות הקבוצה. לפרטים נוספים בדבר מגבלות ופיקוח על החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.10.17 להלן.

6.10.1.11. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

ככלל, פרויקטים של נדל"ן יזמי כפופים, בין היתר, לחבות בתשלום מס רכישה ומס שבח בגין רכישה ומכירה של זכויות במקרקעין מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), חבות בתשלום היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ובנייה לרשות המקומית מכוח הוראות חוק התכנון והבנייה. בפרויקטים של התחדשות עירונית קיימות הקלות מס מסוימות, כמפורט בסעיפים 6.10.17.3 ו-6.10.17.4 להלן. חבויות המס החלות על תחום הנדל"ן היזמי, השינויים החלים בו מעת לעת, ובמיוחד הקלות המס שמעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, משפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, עלויות הביצוע של הפרויקטים וכן על רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק.

6.10.1.12. גורמי ההצלחה הקריטיים העיקריים בתחום הפעילות והשינויים החלים

בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- (א) לאור היקפם הכספי של פרויקטי הנדל"ן, נדרשת איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי, יחד עם נגישות גבוהה לקבלת מימון חיצוני בתנאים נוחים;
- (ב) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה;
- (ג) מוניטין, ניסיון ויכולת תכנון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה;
- (ד) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל ומיטבי את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השוק המשתנים, לשווקם ולמכרם ברווח.

6.10.1.13. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות משפיעים על החברה באופן עקיף. כך, בשנים האחרונות חלה התייקרות בהתקשרויות עם קבלנים, ספקים ובחומרי הגלם בהם נעשה שימוש בתחום הפעילות, זאת, בין היתר, לאור זמינות כוח האדם ועליה במדד תשומות הבנייה. מחירי חומרי הגלם מושפעים מגורמים שונים, וביניהם מגבלות על ייבוא, מחירי הסחורות בעולם, התמשכות העימות הצבאי בין רוסיה לאוקראינה והתמשכות מלחמת חרבות ברזל.

6.10.1.14. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים

בהם

חסם הכניסה העיקרי בתחום הפעילות הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים תוך מזעור עלויות מימון. כמו כן, נדרש מוניטין, ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע פיקוח ושיווק בתחום הפעילות ובהתנהלות מול רשויות התכנון והבנייה. חסם היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבנייה, אשר מושפעת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני וכן הביקוש וההיצע בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים ורשויות, וכן סילוק מוקדם של התחייבויות מימוניות עלולים להטיל "קנסות" כבדים.

6.10.1.15. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליפים העיקריים למוצרי תחום ייזום הנדל"ן למגורים של החברה הינם דירות "יד שניה" או קבוצות רכישה העוסקות בייזום, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן.

6.10.1.16. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות עזה, ופועלים בו אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות. זאת, החל בתחרות בשלבים ההתחלתיים של איתור קרקעות לבנייה, אשר מתחזקת ככל שמדובר באזורי ביקוש למגורים, וכלה בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים, שיווקם ומכירתם. התחרות באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבנייה ועוד.

היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום בישראל. לפרטים נוספים בדבר התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 6.10.14 להלן.

6.10.1.17. הסכמי שיתוף פעולה בתחום הפעילות

להלן פירוט פרויקטים יזמיים המוחזקים ביחד עם שותפים עיקריים, וכן תיאור תמציתי של מערכות היחסים בין הקבוצה לבין שותפיה בתחום הפעילות :

השותפים ושיעור החזקותם	חברת הפרויקט	הפרויקט	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
גשם למשתכן 40% ונפתלי ניסן ובניו 20%	אמפא גשם בקריית גת בע"מ	כרמי גת	40%	בהמשך להסכם שיתוף פעולה מיום 22 בספטמבר 2019, אשר נחתם בין אמפא ישראל לגשם למשתכן בע"מ ("גשם למשתכן", ויחד עם אמפא ישראל "הצדדים"), לצורך ייזום שיווק והוצאה לפועל של פרויקטים במתכונת של מחיר למשתכן המשווקים על ידי רמ"י, שבעקבותיו הקימו הצדדים את אמפא ישראל – גשם למשתכן בע"מ ("החברה המשותפת") המוחזקת בחלקים שווים בין הצדדים, חתמו הצדדים על הסכם שיתוף פעולה נוסף ביום 24 בדצמבר 2023 ("הסכם שיתוף הפעולה"), אשר מכוחו הוקמה חברת הפרויקט. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, הסכימו הצדדים להעביר לחברת נפתלי ניסן ובניו יזמות בע"מ ("נפתלי ניסן ובניו") 20% ממניות חברת הפרויקט, כך שגשם למשתכן ואמפא ישראל מחזיקות, כל אחת, 40% מחברת הפרויקט. הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את היחסים בין השותפים, וקובע, בין היתר, את המפורט להלן : - כל עוד החזקות הצדדים זהות ועולות על 30% כל אחת, החלטות באסיפה הכללית של חברת הפרויקט לא תתקבלנה ללא הסכמת שני הצדדים. - החזקה של 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט תקנה זכות למנות דירקטור אחד בחברת הפרויקט. - החלטות מסוימות בחברת הפרויקט, כגון שינוי תקנון והחלטה בדבר פירוק מרצון, עסקאות בעלי עניין, עסקאות מהותיות, מינוי מנכ"ל, חלוקת דיבידנד וכיו"ב, דורשות הסכמה פה אחד של כלל בעלי המניות בחברת הפרויקט או הדירקטורים, לפי העניין. - הוראות בדבר העברה מותרת וזכות סירוב ראשון, במקרה שמתקיימים הליכי חדלות פירעון כנגד מי מהצדדים (ו/או או בעלי השליטה בהם), ו/או במקרה של מכירת החזקותיו של צד בחברת הפרויקט כתוצאה מסכסוך בין בעלי המניות אשר יוביל למצב של דד-לוק (Deadlock) ו/או בכל מקרה אחר של מכר כפוי על ידי רשות מוסמכת על פי דין. - הצדדים העמידו (לפי חלקם היחסי) לחברת הפרויקט, כהלוואות בעלים, הון עצמי הנדרש לה לצורך קבלת מימון חיצוני מאת גורם פיננסי להוצאות הפרויקט, בסך כולל של כ-42,305 אלפי ש"ח (חלקה של אמפא ישראל הינו כ-16,922 אלפי ש"ח) בריבית לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. - הצדדים התחייבו להעמיד שירותים שונים לחברת הפרויקט, בתמורה אשר תוסכם מראש בין הצדדים.	שווי מאזני

השותפים ושיעור החזקותם	חברת הפרויקט	הפרויקט	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
קדומים לע"ד 42.5% וחברה לפיתוח השומרון 15%	אמפא זולדן נופים בע"מ	נופים א	42.5%	במסגרת הסכם להרחבת שיתוף הפעולה בין א.מ.ל.ג. נדל"ן בע"מ וקדומים לע"ד (לבניין עדי עד) בע"מ ("קדומים לע"ד") מיום 6 באפריל 2020, הסכימו הצדדים להקים חברת פרויקט לצורך הקמת פרויקט מגורים ביישוב נופים, ולפעול באמצעות חברת אמפא זולדן נופים בע"מ, חברת פרויקט חדשה ומשותפת שהוקמה על ידי אמפא זולדן בע"מ ושותפותיה על ידה באופן מלא, לצורך התקשרות במערך הסכמים עם חברת נופים מפעלים כלכליים בע"מ, בעלת הזכויות במקרקעין, והוצאת הפרויקט אל הפועל. הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את הקמת חברת הפרויקט, מוסדותיה ואופן ניהולה, את היחסים בין השותפים, וקובע, בין היתר, את המפורט להלן: • החזקה של 25% מהון המניות המוקצה והנפרע של חברת הפרויקט תקנה זכות למנות דירקטור בדירקטוריון. • אמפא זולדן בע"מ העמידה לחברת הפרויקט את ההון עצמי הנדרש לה לצורך קבלת מימון לפרויקט, כהלוואת בעלים הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5%. • אמפא זולדן בע"מ התחייבה להעמיד שירותים שונים לחברת הפרויקט, בתמורה אשר תוסכם בין הצדדים. נכון למועד התשקיף, שירותים אלה מועמדים על ידי בעלי מניותיה. • בעלי מניותיה של אמפא זולדן בע"מ יהיו זכאים לקבלת כספים מתוך דמי הניהול ליח"ד שיועברו אליה על ידי חברת הפרויקט, כפי שהוסכם על ידי הצדדים.	שווי מאזני

השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט	הפרויקט	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
קבוצת רימון 4.9%	אמפא רימון הנדיב בע"מ	אמפא רימון הנדיב	95.10%	ביום 7 בדצמבר 2017 התקשרה אמפא ישראל עם קבוצת רימון התחדשות עירונית בע"מ ("קבוצת רימון"), אשר התקשרה עם דיירי הבניין ברחוב הנדיב 45, הרצליה, בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38, בהסכם שיתוף פעולה להקמת חברת פרויקט חדשה בבעלות משותפת אשר תתקשר עם הדיירים בהסכם התמ"א וביצוע הפרויקט. הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את הקמת חברת הפרויקט, מוסדותיה ואופן ניהולה, את היחסים בין השותפים, וקובע, בין היתר, את המפורט להלן: • דירקטוריון החברה מונה שלושה דירקטורים – שניים מטעם אמפא ישראל ואחד מטעם קבוצת רימון. • ככל שיוחלט על מינוי מנכ"ל לחברת הפרויקט, מנכ"ל אמפא ישראל ישמש כמנכ"ל חברת הפרויקט. • זכות סירוב ראשון לכל אחד מהצדדים על העברת מניות חברת הפרויקט ואיסור על שעבודן, אלא לצורך מימון הפרויקט. • הוסכם כי הצדדים יעמידו הלוואות בעלים לחברת הפרויקט בחלקים שווים לצורך תשלום ההוצאות הנדרשות לצורך קבלת היתר הבנייה לפרויקט וכן לצורך תשלום ההוצאות בקשר עם הפרויקט, אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. עוד הוסכם כי לאחר קבלת היתר הבנייה כאמור וסגירת הליווי הפיננסי אל מול הגורם המממן, אמפא ישראל תעמיד לחברת הפרויקט כהלוואת בעלים הון עצמי הדרוש לה לצורך ביצוע הפרויקט וכן להשגת מימון חיצוני לפרויקט מגורם פיננסי, ככל שיידרש. למועד התשקיף התקבל היתר בנייה ואמפא ישראל העמידה הון עצמי לחברת הפרויקט. • אמפא ישראל מעמידה לחברת הפרויקט את מלוא השירותים הנדרשים משלב התכנון ועד להשלמת הפרויקט, וקבוצת רימון אחראית לכל נושא הקשר מול הדיירים ואל מול נציגות הדיירים ולכל עניין שעולה במסגרת מערכת היחסים שבין חברת הפרויקט לבין הדיירים. הוסכם כי השירותים שישפכו הצדדים כאמור יינתנו ללא תמורה, למעט שירותים שאמפא ישראל תעמיד בעצמה חלף שכירת שירותים מצד ג'.	שווי מאזני
קבוצת רימון 4.9%	אמפא רימון אשר ברש בע"מ	אשר ברש	95.10%	ביום 7 בינואר 2019 התקשרה אמפא ישראל עם קבוצת רימון, אשר התקשרה עם דיירי הבניין ברחוב אשר ברש 35, הרצליה, בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38, בהסכם שיתוף פעולה לצורך ייזום וביצוע הפרויקט, בין היתר במסגרת חברת פרויקט בבעלותם המשותפת. הסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים מסדיר את הקמת מוסדות חברת הפרויקט ואופן ניהולה, את היחסים בין השותפים, ותנאיו העיקריים זהים לתנאים שנקבעו בהסכם שיתוף הפעולה בקשר עם פרויקט הנדיב 45, הרצליה, כמפורט לעיל. בנוסף, החל ממועד כניסת הליווי הפיננסי לתוקף, אמפא ישראל תהיה מחויבת כלפי קבוצת רימון (לפי שיעור חלקה של קבוצת רימון בפרויקט), בכל הנוגע לאחריות של קבוצת רימון כלפי הדיירים בהתאם להתחייבות שניתנה על ידי הצדדים על פי ההסכם לביצוע פרויקט התמ"א 38.	שווי מאזני

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, בהתאם להוראות טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי.

פרק א' – תיאור מצרפי

6.10.2. תמצית תוצאות (באלפי ש"ח)

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	פרמטר
157,037	269,053	144,632	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
381	787	2,717	הכנסות משירותי ניהול
33,165	56,548	16,275	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
32,170	54,852	15,787	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
464,794	504,152	522,274	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
98,253	152,801	154,576	הון (אמפא ישראל)

6.10.3. נתונים מצרפיים

6.10.3.1. פרויקטים בהקמה

31.12.2024	
218	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
147,455	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
139,518	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
41	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
24	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים להקמה
9	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך התשקיף לגבי פרויקטים בהקמה

6.10.3.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה
 ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה אין מלאי דירות בפרויקטים שהקמתם
 הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה, למעט שטחי מסחר בהיקף נמוך,
 המסווגים כמלאי דירות בדוחות הכספיים ומסתכמים לסך של כ-12,000
 אלפי ש"ח.

6.10.4. צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)		
13,890	33,393	רבעון 1	שנת 2025
39,373	22,065	רבעון 2	
62,293	17,492	רבעון 3	
28,125	17,492	רבעון 4	
39,324	36,156	שנת 2026	
22,516	-	שנת 2027 ואילך	
205,521	126,598	סה"כ	

הנתונים המובאים בטבלה לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד. נתונים אלו מבוססים
 על הנחות, הערכות, אומדנים ותוכניות של החברה, נכון למועד התשקיף, לרבות אומדן
 שביצוע החברה ביחס לשיעור הביצוע הצפוי של הפרויקטים בכל נקודת זמן לגביה
 ניתנים נתונים בצבר ההזמנות. אין כל ודאות בהתממשותם של הערכות ואומדנים
 אלו, שעשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה,
 בין היתר, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 6.29 להלן.

6.10.5. ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי הם קבלנים, אדריכלים, מנהלי
 פרויקטים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה, עימם מתקשרת הקבוצה לצורך
 הקמת פרויקטים.

כמפורט בסעיף 6.10.1.4 לעיל, לצורך השלמת הפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי,
 נוהגת אמפא ישראל להתקשר עם קבלני ביצוע ראשיים בהסכמים פאווליים אשר
 במסגרתם הקבלנים הראשיים, בעצמם או באמצעות קבלני משנה, אחראיים לביצוע
 עבודות הקמת הפרויקט. עם זאת, במקרים מסוימים בוחרת אמפא ישראל להפריד
 מרכיבים מסוימים מהסכם הקבלן הראשי משיקולים כלכליים, תוך שהקבלן הראשי
 משמש כ"קבלן ממונה" על אותם רכיבים. אמפא ישראל מעניקה חשיבות גבוהה
 להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בזמנים ואיכות בנייה גבוהה.
 נוסף על האמור, אמפא ישראל ממנה מנהל פרויקט לצורך שירותי פיקוח הנדסי
 מטעמה לליווי הפרויקט.

להערכת הקבוצה, אין לה תלות בקבלן או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל עליה
 עלות מהותית. להערכת הקבוצה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה או ספק
 ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת הפרויקט.

6.10.6. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.10.6.1. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2024 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2024	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יורת עודפים צפויה בסיום, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									סמוך למועד התשקיף	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023							
אמפא רימון הנדיב	הרצליה	ינואר 2018	אוגוסט 2023	דצמבר 2025	95%	2519	124	22.38%	17	15	10	4	65,044	51,743	15%	13,301	20%	15,024
מגדלי רחובות שלב ב'	רחובות	מרץ 2021	מאי 2021	מרץ 2025	100%	164	101	92.39%	161	161	144	3	347,154	251,613	0%	95,541	28%	2672,609
גליל ים	הרצליה	נובמבר 2021	ספטמבר 2024	דצמבר 2026	100%	2735	105	7.3%	22	19	9	16	137,214	112,685	17%	24,529	18%	33,232

6.10.6.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (באלפי ש"ח)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)				סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	אחרות		הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור						
							מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)									
אמפא רימון הנדיב	17,481	5,061	371	5,278	23,552	28.6	29.8	37.0	10,623	16,986	19,870	19,437	17,564	27.9	54,421	11,060	20%
מגדלי רחובות שלב ב'	88,775	133,036	0	17,467	12,335	0	20.6	20.4	311,078	14,044	11,582	17,981	18,421	19.2	44,046	13,731	28%
גליל ים	60,902	1,943	5,075	2,124	42,641	39.2	36.38	0	5,020	39,498	24,619	66,253	68,077	36.8	132,194	23,302	18%

25 פרויקט מסוג תמ"א 38/2 – מתוך 19 יח"ד, 8 יח"ד לבעלי הדירות ו-11 יח"ד לשיווק.

26 מלוא הפער בין הרווח הגולמי החשבונאי הצפוי לבין יורת העודפים צפויה בסיום הפרויקט נובע ממשיכת עודפים.

27 פרויקט מסוג תמ"א 38/2 – מתוך 35 יח"ד, 9 יח"ד לבעלי הדירות ו-26 יח"ד לשיווק.

6.10.7. פרויקטים בתכנון

6.10.7.1. נתונים כלליים

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
בת ים מטר (השלושה)	בת ים	פברואר 2021	19,031	ספטמבר 2025	מרץ 2028	מימון בנקאי	100%	100	99	100	99
בת ים בוטיק (השלושה)	בת ים	פברואר 2021	10,150	מרץ 2026	מרץ 2028	מימון בנקאי	100%	40	114.5	40	114.5
כרמי גת	קרית גת	פברואר 2024	46,964	ספטמבר 2025	דצמבר 2028	מימון בנקאי	40%	464	105.5	464	105.5
נופים א	נופים	פברואר 2021 ²⁸	4,720	דצמבר 2025	דצמבר 2028	טרם	42.5%	120	132	120	132
אשר ברש	הרצליה	נובמבר 2018	500	דצמבר 2025	דצמבר 2027	טרם	95.1%	²⁹ 22	113	22	113

6.10.7.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד התשקיף		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מתקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו יתרת שנתקבלו (א)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור		
בת ים מטר (השלושה)	15,952	0	1,403	1,677	132,968	0	0	0	176,000	22.8	176,000	14%
בת ים בוטיק (השלושה)	8,508	0	748	894	69,850	0	0	0	108,000	24.4	108,000	26%
כרמי גת	43,602	0	3,138	223	196,977	0	0	0	267,400	14	267,400	19%
נופים א	3,039	0	614	1,067	82,125	0	0	0	104,125	15	104,125	21%
אשר ברש	0	0	0	500	37,902	0	0	0	49,400	33	49,400	22%

²⁸ החברה רכשה זכויות לרכישת הקרקע מצד ג', אשר פועל מול רמ"י להשלמת רכישת הקרקע. עם השלמת רכישת הקרקע על ידי צד ג', הזכויות יועברו לחברה בהתאם להסכם הקיים.

²⁹ פרויקט מסוג תמ"א 38 – מתוך 22 יח"ד, 9 יח"ד לבעלי הדירות ו-13 יח"ד לשיווק.

6.10.8. פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח

6.10.8.1. נתונים כלליים

שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ הכנסות שהוכרו (באלפי ש"ח)		סה"כ עלויות שהוכרו (באלפי ש"ח)		סה"כ רווח גולמי שהוכר (באלפי ש"ח)		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)	
								מחיר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת	מחיר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת	מחיר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת	מחיר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת	מחיר ממוצע ליח"ד	תקופה שוטפת
מגדלי רחובות שלב א'	רחובות	מרץ 2021	מאי 2021	יולי 2024	100%	160	105	22,337	293,979	19,666	227,835	2,671	66,144	12%	22%	22.50	16.39

6.10.9. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן מידע לגבי הסכמי מימון או ליווי בנקאי של פרויקטים שאינם מהותיים מאוד, ו/או לגבי הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקטים אלה:

שם	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח)								קבלן ביצוע		
			תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום התשקיף	התאגיד משמש כקבלן הראשי?	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות ידי קבלן על ראשי?	הצמדה
מגדלי רחובות שלב ב'	157,500	47,877	422,500	237,258	580,000	לא	פריים + 0.83%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
אמפא רימון הנדיב 45	15,000	13,493	71,200	30,063	86,200	לא	פריים + 0.80%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
גליל ים	40,000	25,166	118,500	57,875	158,500	לא	פריים + 0.80% ³⁰	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
בת ים מטר (השלושה)	13,500	טרם הועמדה	1,743	-	15,243	לא	פריים + 0.80% ³⁰	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
בת ים בוטיק (השלושה)													
קריית גת	75,000	-	5,700	-	80,700	לא	פריים + 1.3% ³⁰	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה

³⁰ יצוין כי משולמת לגורם המממן גם עמלה בגין אי ניצול האשראי.

6.10.10. נתונים כלליים על פרויקטים אחרים³¹ (אלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	סטטוס ³²	יח"ד לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח צפוי שטרם הוכר
אלומות	קיבוץ אלומות ^(*)	100%	תכנון	55	2026	127,000	27,000	21%	27,000
רבדים ג'	קיבוץ רבדים ^(*)	100%	תב"ע	31	2026	56,000	17,000	30%	17,000
נופים שלב ב'	נופים	42.5%	תב"ע	168	2027	128,350	37,000	29%	37,000
פרוד	קיבוץ פרוד ^(*)	100%	תכנון	34	2028	51,000	6,000	12%	6,000
טבריה	טבריה	50%	תב"ע	361	2030	248,500	37,275	15%	37,725

(*) פרויקט בנייה בקיבוצים, כמתואר בסעיף 6.10.1.1 לעיל.

המידע בטבלה לעיל בדבר נתוני ההכנסות והרווח הגולמי בפרויקטים האחרים הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות ואומדנים של אמפא ישראל למועד התשקיף. מידע זה אינו ודאי ועשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מהמתואר לעיל, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, בין היתר, דחייה או עיכוב בקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, שינויים מקרו-כלכליים בסביבה שבה פועלת אמפא ישראל, כמו התייקרות חומרי הגלם או עליית מדד תשומות הבנייה, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 להלן.

³¹ פרויקטים שטרם הסתיימו ושאינם בהקמה או בתכנון.

³² לעניין סטטוס הפרויקטים, פרויקט בתכנון הינו פרויקט שאושרה לגביו תב"ע, ואמפא ישראל פועלת להוצאת היתר בנייה על פיה; ופרויקט תב"ע הינו פרויקט שאושרה לגביו תב"ע, ואמפא ישראל מצויה בהליכי תכנון לצורך הגדלת זכויות הבנייה מכוחה.

6.10.11. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה

סוג הפרויקט	שם הפרויקט	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	מגדלי רחובות שלב ב'	4,141	2,070	5,761	(2,070)	(4,141)
	אמפא רימון הנדיב	5,442	2,721	11,060	(2,721)	(5,442)
	גליל ים	13,219	6,610	23,302	(6,610)	(13,219)
סך הכל	-	22,802	11,401	34,362	(11,401)	(22,802)

6.10.12. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

סוג הפרויקט	שם הפרויקט	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	מגדלי רחובות שלב ב'	(1,234)	(617)	5,761	617	1,234
	אמפא רימון הנדיב	(2,355)	(1,178)	11,060	1,178	2,355
	גליל ים	(4,264)	(2,132)	23,302	2,132	4,264
סך הכל	-	(7,853)	(3,927)	40,123	3,927	7,853

6.10.13. פרויקט מהותי מאוד

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	רחובות בוטיק
מיקום הפרויקט	שכונת קריית משה, רחובות
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 4 בניינים בני 9 קומות, סה"כ 168 יחידות (בשטח כולל של 16,868 מ"ר) למגורים בשכונת קריית משה, רחובות
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אמפא ישראל מחזיקה 100% באמצעות חברת נכס
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ספטמבר 2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	4,463 מ"ר
מועד צפוי לסיום עבודת הקמה	דצמבר 2027
מועד התחלת שיווק בפרויקט	פברואר 2025
מועד סיום שיווק צפוי	יולי 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	-
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	יוני 2025
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהוונת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	ל"ר
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	ל"ר
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	ל"ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ל"ר
נושאים מיוחדים	ביום 14 בנובמבר 2022, התקשרו אמפא ישראל רחובות בוטיק בע"מ ("חברת הפרויקט") ואמפא ישראל בהסכם הלוואה עם נפתלי ניסן ובניו (בסעיף זה: "המלווה") בהסכם הלוואה בשני תשלומים: (1) 10 מיליון ש"ח שהועמדו במועד החתימה על ההסכם; (2) סכומים נוספים שיועמדו בהתאם למועדים בהם תצטרך חברת הפרויקט להעמיד הון עצמי לצורך מימון הפרויקט, בהתאם להסכם שיחתם בין חברת הפרויקט לבין הגורם המממן. ההלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. כמו כן, על פי הסכם הלוואה, למלווה נתונה האופציה לבצע את עבודות הבנייה של הפרויקט.

מצב תכנוני של הפרויקט

ליום 31 בדצמבר 2024, המצב התכנוני של הפרויקט הוא 168 יחידות דיור על פני שטח (עיקרי ושירות) של 19,897 מ"ר. יצוין כי למועד התשקיף, לא מתוכנן שינוי במצב התכנוני של הפרויקט. היתר בנייה צפוי להתקבל בחודש יוני 2025.

הערכות החברה בדבר קבלת היתר הבנייה ומועדה הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, מאחר שאינו בשליטתה הבלעדית של החברה, אלא תלוי, בין היתר, בהשלמת הליכי התכנון וקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין ובמועדם.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
133,556	133,556	133,556	133,556	133,556	133,556	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	ואמצעים זמינים (מ/מ, מ/מ, מ/מ)
37,966	38,139	38,139	38,139	38,184	38,184	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
0	0	0	0	0	0	עלויות מצטברות בגין בנייה	
3,720	14,298	17,353	20,449	23,653	26,813	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
285	643	896	948	1,206	1,333	עלויות מצטברות אחרות	
175,527	186,636	189,944	193,092	196,599	199,886	סה"כ עלות מצטברת	
175,527	186,636	189,944	193,092	196,599	199,886	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
0	0	0	0	0	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	ואמצעים זמינים (מ/מ, מ/מ, מ/מ)
218	45	0	0	0	0	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
141,000	141,000	141,000	141,000	141,000	141,000	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
21,246	20,888	20,680	20,628	20,325	20,198	עלויות אחרות שטרם הושקעו	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
14,783	6,745	13,960	10,864	7,660	4,500	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
177,247	168,678	175,640	172,492	168,985	165,698	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה (לא כולל קרקע)
דצמבר 2028						מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט החל בחודש פברואר 2025, כך שליום 31 בדצמבר 2024 טרם נחתמו חוזים מחייבים ביחס ל-168 יחידות הדיור בפרויקט. להלן יובאו נתונים בדבר העלות המצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחי היחידות כאמור בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2024 ועד למועד פרסום התשקיף, וכן נתונים בדבר חוזים שנחתמו בתקופה החל מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום התשקיף:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
175,527	186,637	189,944	193,092	196,599	199,886	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

4					מספר יחידות	חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום התשקיף
אין					שטחי מסחר (מ"ר)	
25					מחיר ממוצע למ"ר ³³	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

מהפרויקט

ליום 31 בדצמבר 2024 לא נחתמו חוזי מכירה מחייבים בפרויקט.

³³ מרפסות מחושבות לפי 50%.

רווחיות גולמית (נתונים באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
400,769	400,769	405,962	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
352,774	355,314	365,584	עלויות פרויקט צפויות
47,995	45,455	40,378	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
0	0	0	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
47,995	45,455	40,378	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
12%	11.3%	9.9%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט
23	23	23	מחיר ממוצע למ"ר למגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המידע בנוגע להכנסות, לעלויות, לרווח הגולמי ולשיעור הרווח הגולמי הצפויים מהווה מידע צופה פני עתיד. מידע זה מבוסס על תחזיות, אומדנים ותוכניות של החברה, נכון למועד התשקיף, אשר אינם ודאיים ואינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ועשוי להתממש באופן שונה (ואף מהותית) מהמתואר לעיל. זאת, בין היתר, עקב אחד או יותר מהגורמים הבאים: (1) שינוי לרעה במצב המשק, ובשוק הנדל"ן בפרט, אשר עלול להוביל לירידה בביקושים לדירות, ובהתאם לירידה במחירי המכירה של הדירות; (2) שינויים בעלויות הבנייה וחומרי הגלם ושינויים בזמינות חומרי הגלם וכוח האדם; (3) אי עמידת הקבלנים או רוכשי הדירות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו או ייחתמו עימם. כל זאת, מבלי לגרוע מהשפעת התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 להלן.

ניתוחי רגישות (בש"ח)

למועד התשקיף, טרם החלו עבודות הקמה בקשר עם הפרויקט, ולכן אין עלויות הקמה. ליום 31 בדצמבר 2024 נרשמו לחובת הפרויקט סך עלויות של כ-200 מיליון ש"ח, מתוכם כ-198 מיליון ש"ח בגין רכישת הקרקע, פיתוח, מס רכישה והמימון בגינם, וכ-2 מיליון ש"ח בגין תכנון.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

129,424	מוצג כהלוואות לז"ק:	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לז"א:		
127,130	מוצג כהלוואות לז"ק:	31.12.2023	
-	מוצג כהלוואות לז"א:		
בנק לאומי לישראל בע"מ		מוסד מלווה:	
3.8.2022	תאריך אישור מסגרת אשראי:		
כ-130 מיליון ש"ח		ה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	
0	יתרה שטרם נוצלה מתוכה (באלפי ש"ח):		
פריים בתוספת מרווח של 1% (ועם פתיחת הליווי, פריים בתוספת מרווח של 0.8%)		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הלוואות מתחדשות לזמן קצר, שמועד פירעון הסופי מוארך מעת לעת		מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:		
ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי בהסכמים מול רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון, וביניהן, מקרים של ביטול חוזה חכירה, בנייה ו/או תשתית; אי קבלת היתר בנייה במועד הקבוע בהסכם; הפרה של התחייבות יסודית שלא תוקנה, לרבות בקשר עם מסמכי הבטוחות; הליכי עיקול או הוצאה לפועל ביחס לאמפא ישראל או למקרקעין ו/או הליכי חדלות פירעון של אמפא ישראל, בכפוף לתקופת ריפוי בת 21 ימים; שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), במישרין או בעקיפין, באמפא ישראל, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש; העברת זכויות (לרבות שעבוד) של זכויות אמפא ישראל במקרקעין, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.		תניות מרכזיות אחרות:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג Non-Recourse:		
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
אמפא ישראל והשותפות שבאמצעותה היא מחזיקה בנכס (100%) העמידו ערבויות ללא הגבלה בסכום להבטחת כל חובות חברת הפרויקט לבנק בקשר עם המקרקעין והחשבון בלבד. לפירוט אודות השעבודים בפרויקט, ראו טבלה להלן.		ביטחונות:	

שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט		
ללא הגבלה	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא זכויות אמפא ישראל וחברת הפרויקט במקרקעין, זכויותיה לקבלת סכומים מרשויות המדינה וכן זכויות על פי חוזה התשתית, על כספי החשבון וכספים הנובעים מהם ותקבולים בקשר עם המקרקעין.	דרגה ראשונה	שעבודים
נרשמה בנכס הערת אזהרה לטובת היזם.		הערת אזהרה	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	40,378
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	19,500
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (דוח אפס)	45,064
הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2024	46,100
הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2024	1,900
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	93,064
סכומים שנמשכו עד ליום 31.12.2024	0
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2024	93,064
מועד צפוי למשיכת עודפים	תחילת מועד משיכת רווחים – דצמבר 2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	משיכת עודפים שהצטברו בחשבון הליווי כפופה לקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר פירעון כל ההתחייבויות מול הבנק המלווה. עם זאת, הבנק המלווה, רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב המכירות ולהתקדמות הבנייה.

6.10.14. תחרות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים המתחרים בתחום פעילותה של החברה, הכוללים חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות קבוצות רכישה ואנשים פרטיים העוסקים בייזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים.

התחרות קיימת הן בשלב הייזום והן בשלב השיווק וזאת מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, כמו גם מצד חברות יזמיות מקומיות הפועלות באזורים גאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק דירות "יד שנייה".

בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש. עם זאת, יצוין כי מבנה הענף מבוזר מאוד, ולהערכת החברה, אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח שוק משמעותי בתחום הפעילות.

בתחום ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה, התחרות עזה, במיוחד בשלב האיתור של פרויקטים חדשים והשגת הסכמות וחתימות של בעלי הדירות. בשנים האחרונות בעלי הדירות בבניינים המתאימים לפרויקט התחדשות עירונית באזורי הביקוש מקיימים הליך תחרותי בין יזמים, במטרה להשיג עבור בעלי הדירות את סל התמורות המרבי (הגדלת שטח הדירה, הצמדת מחסן, הצמדת חניות, שיפור הערבויות הניתנות לבעלי הדירות ועוד). תחרות זו יוצרת לחץ משמעותי על היזמים המתחרים ביניהם להגדיל את חלקם של בעלי הדירות הקיימות בפרויקט, על חשבון חלקו של היזם.

היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד התשקיף, אינו מהותי ביחס להיקפי פרויקטי הנדל"ן היזמי בישראל. בהתחשב בכך שענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר ושאין בישראל חברה המחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה, אין באפשרות החברה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה משמעותית שלה בתחום.

יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים, פועלת באפיקי פרסום ושיווק ומתאימה את פעילותה לקהל היעד הרלוונטי ולמתחרים בשוק. כמו כן, על מנת להתמודד עם התחרות, שוקדת החברה על שימור המוניטין שלה, ניסיונה, אמינותה והידע התכנוני והביצועי העשיר שלה.

6.10.15. השקעות, הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות התקשרויות אמפא ישראל עם שותפים להקמת חברות פרויקט בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.10.1.17 לעיל.

6.10.16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.10.16.1. ככלל, פעילות אמפא ישראל אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על הקמת הפרויקטים שאמפא ישראל מעורבת בהם במספר מישורים עיקריים:

(א) נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה ומשפיעים על הסביבה, לרבות זיהום, רעש, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבנייה, שפכים, אבק וריח, טיפול במי תהום ופגיעה בתוואי השטח במהלך עבודות קבלנות. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבנייה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מאמפא ישראל (כיום) לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

(ב) לעיתים אמפא ישראל נדרשת להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'. כמו כן, בחלק מהפרויקטים נדרשת עמידה בתקנים הקשורים בבנייה ירוקה.

(ג) מכוח הסכמי המימון בהם מתקשרת אמפא ישראל, וכן לצורך קבלת היתרי הבנייה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בנייה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת אמפא ישראל להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות.

6.10.16.2. אמפא ישראל נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של

הפרויקטים השונים. כמו כן לצורך קיום דרישות הדין וצורכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת אמפא ישראל ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים. במסגרת זו, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית ועוד. הבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת אמפא ישראל. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת אמפא ישראל ו/או מפקח דוח האפס.

6.10.16.3. נכון למועד התשקיף, אמפא ישראל או החברות המוחזקות על ידה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים הקשורים באיכות הסביבה.

6.10.16.4. נכון למועד התשקיף, אמפא ישראל לא נשאה ולא צפויה לשאת בעלויות מהותיות בגין נושאים סביבתיים ולא ידוע לה על הפרה מהותית של הוראות הדין בהקשר זה.

6.10.17. מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות אמפא ישראל (לרבות באמצעות תאגידים מוחזקים) בתחום הפעילות ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

6.10.17.1. התקשרות והתחייבויות כלפי רוכשים

בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות הדיר, אמפא ישראל כפופה להוראות חקיקה שונות, לרבות לגבי אופי ואיכות הבנייה, האחריות הניתנת לרוכשים לליקויים אפשריים שיתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, הבטחת כספם של הרוכשים בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ועוד.

חוק המכר (דירות) קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות (ואף לאחריה) הקבועות בחוק המכר (דירות), כאשר תקופות אלו עשויות להיות ממושכות. כמו כן, חוק המכר (דירות) מטיל סנקציות במקרה של איחור במסירת דירה העולה על 30 ימים מתום המועד הקבוע לכך בהסכם (בכפוף ובהתאם לתנאיו), בלא הוכחת נזק, לפי השיעור הקבוע בחוק. בנוסף, חוק המכר (דירות) קובע אבני דרך ומועדים בהם מחויב המוכר לעמוד לצורך הסדרת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ורישום זכויות הקונה, כאשר בתקופות הרישום לא יבואו בחשבון תקופות בהן העיכוב נגרם שלא בשליטת המוכר. חוק המכר (דירות) עשוי להטיל קנסות עונשיים. לצד הוראות חוק המכר (דירות) החלות על הפעילות, חלות על אמפא ישראל הוראות הקבועות בהסכמי המכר מול הדיירים (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.1.7(א) לעיל).

בנוסף, כל מכירה של דירה מחייבת את המוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות). חוק זה קובע, בין היתר, כי מוכר דירה לא יקבל מרוכש דירה סכום העולה על 7% ממכירה אלא אם הבטיח המוכר לרוכש את כספו באחת מחמש הדרכים הקבועות בו: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסת ביטוח לפרויקט; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי במקרקעין, במשכנתה מדרגה ראשונה, לטובת הרוכש; (4) רישום הערת אזהרה; ו- (5) העברת בעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין לטובת הרוכש. ככלל, נוהגת אמפא ישראל להבטיח את כספי הרוכשים על ידי מתן ערבויות בנקאיות או באמצעות פוליסות ביטוח (יצוין, כי כאשר הפרויקט ממומן בליווי פיננסי, מחייב החוק פתיחת חשבון ליווי מיוחד אליו מופקדים מלוא הכספים ששילמו רוכשי הדירות, ובמקרים כאמור הבטוחה שתינתן לרוכש תהא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח). בגין הפרת הוראותיו, קובע חוק המכר (הבטחת השקעות) אחריות פלילית, עיצומים כספיים ואחריות ישירה על נושאי משרה.

ככלל, הבטוחות לרוכשי הדירות מתבטלות עם התקיימות כל התנאים הבאים: (1) השלמת בניית הדירות; (2) מסירת הדירות לרוכשים; (3) רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בפנקס לשכת רישום המקרקעין או חתימת חוזה חכירה עם רמ"י.

6.10.17.2. הליכי תכנון ובנייה

הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, אמפא ישראל פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התוכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבנייה.

חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו מהווים את המסגרת הנורמטיבית העיקרית המסדירה את פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל ומפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה. פעילות אמפא ישראל מחייבת קבלת היתרים ואישורים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, כמו גם הוראות דיני המקרקעין השונים. למעשה, חוק התכנון והבנייה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון השונים, הרישוי, היתרי בנייה, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

מיזמי התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 מתבצעים על-פי היתר בנייה הניתן על-ידי רשות מקומית על-פי תוכניות התב"ע הרלוונטיות החלות על החלקה ומכוח הוראות תמ"א 38, שהיא תוכנית מתאר ארצית שאושרה לראשונה בשנת 2005. מיזמי התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי

מחייבים הליכי תכנון ואישור של תב"ע חדשה, על-פי הוראות חוק התכנון והבנייה.

יצוין כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת נותני שירותים שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים ולייקרם.

6.10.17.3. תיקונים מס' 3 ו-3א לתמ"א 38

בשנת 2013 נכנס לתוקף תיקון מס' 3 של תמ"א 38, אשר, בין היתר, הגדיל את זכויות הבנייה שניתן להעניק מכוח תמ"א 38, במטרה להגדיל את הכדאיות הכלכלית שבביצוע פרויקטים מסוג זה. בנוסף לכך, התיקון כלל הוראות בנוגע ליחס שבין זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 לבין זכויות בנייה מתוקף תוכנית מפורטת שחלה במקום וטרם מומשו, הוראות בנוגע למרחבים מוגנים ועוד.

בשנת 2016 נכנס לתוקף תיקון מס' 3א של תמ"א 38, אשר נועד, בין היתר, לעודד את מסלול הריסה ובנייה מחדש על פני מסלול חיזוק ועיבוי, ולקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח מסלול זה, בנוסף על הזכויות המוקנות מכוח תוכניות מפורטות שחלות על המגרש. תיקון 3א הגדיר "סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר במסלול הריסה ובנייה, תוך קביעת מדרג זכויות המבוסס על מספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק.

ביום 5 בדצמבר 2019, קיבלה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38, כך שהוראותיה ימשיכו לחול ללא שינוי עד ליום 1 באוקטובר 2023. זאת, במקביל לקידום החלופה לתמ"א 38 (כמפורט להלן), כך ששתי התוכניות תהיינה בתוקף במקביל והתאפשרה בחירה בין הליכי הרישוי בשתייהן. על-אף האמור לעיל, הוראות תמ"א 38 תמשכנה לחול עד ליום 18 במאי 2026, וזאת בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים הנובעים מהחלטות הוועדה המקומית הרלוונטית.

ביום 10 ביולי 2022, פורסם תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה, שמטרתו, בין היתר, מתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38. במסגרת התיקון הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, כך שהן מוסמכות לאשר תוכניות לעמידות מבנים בדרך של הריסה ובנייה מחדש או בדרך של חיזוק, בהתאם למסלולים הקבועים בחוק, וכן להגדיל את שטחי הבנייה בשיעור מסוים, להוסיף שימושים מסוימים לצורכי ציבור ולהגדיל את שטחי הבנייה לצורך שימושים אלו. עוד נקבע בתיקון פטורים בשיעור מסוים מהיטל השבחה בהתאם למסלולי התוכניות לעמידות מבנים שנקבעו בתיקון.

הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

היזם ובעלי הדירות בפרויקטים במסגרת תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהטבות מס מסוימות: (1) פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין;³⁴ (3) פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות; ו-(4) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 ("חוק מס ערך מוסף") על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

ביום 31 במאי 2023 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 ("חוק ההסדרים 2023"), אשר כלל, בין היתר, מספר שינויים במיסוי פרויקטים של תמ"א 38 על חלופותיה. בין השינויים המרכזיים, הוחלו הטבות מס לקשיש, מתן פטור לשתי דירות בפרויקט הריסה ובנייה (וביטול הגבלת מספר הדירות לבעלי דירות בפריפריה), ומתן שתי דירות בתמורה לבעל דירה שהינו קשיש או לדירות באזור מוטב (כהגדרתו בחוק ההסדרים 2023).

6.10.17.4. פינוי בינוי

ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת בקריאה שניה ושלישית את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 ("חוק ההסדרים 2021"), אשר כלל, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי בינוי, במטרה לקדם את מימושן של תוכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

המסלולים האפשריים להכרזה על מתחם פינוי בינוי

על מנת לקבל את הקלות המס הניתנות כחלק ממנגנוני התמרוץ הקיימים למיזמי פינוי בינוי, יש צורך בהכרזה מוקדמת על מתחם פינוי בינוי, שתיעשה על-ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים. אמנם תוקפה של ההכרזה לא יהיה מוגבל בזמן, אך מנהל הרשות רשאי לבטלה.

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק ההתחדשות העירונית") מתייחס לשני מסלולים אפשריים לקידום מיזם

³⁴ תוקפן של הטבות המס האמורות פג ביום 31.12.2021, אך על-פי הודעת רשות המיסים מיום 27.12.2021, בעלי דירות ויזמים שהתקשרו במסגרת תמ"א 38 יוכלו להמשיך ליהנות מההטבות האמורות, אם הסכמי המכר ביניהם נחתמו לפני פקיעת תוקף ההטבות, אך הבנייה בפועל תחל רק לאחר פקיעת תוקפן. ראו הודעת דוברות של רשות המיסים: <https://www.gov.il/he/departments/news/sa271221-1>.

פינוי בינוי, בהתאם לגורם המבקש לקבל הכרזה על המתחם: (1) במסלול הראשון המבקשת הינה הרשות המקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת תוכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה ("מסלול רשות מקומית"); ו-(2) במסלול השני המבקש הוא יזם פרטי, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר - אם יש בשטח לפחות 24 יחידות דיור ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. הכרזה במסלול זה תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המיסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי הוראה זו ("מסלול יזמים").

במסלול יזמים, רשאי מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, לתת אישור מקדמי, לפיו בהתקיים התנאים הנדרשים להכרזה על פי מסלול יזמים, בכוונתו להכריז על השטח כמתחם פינוי בינוי. קבלת האישור המקדמי מאפשרת ליזם ליהנות מהקלות המיסוי הקבועות בחוק. במסגרת מסלול רשות מקומית, הכנת התוכנית המפורטת וההליכים לקבלת הסכמות בעלי הדירות מבוצעים במימון ממשלתי. במסלול יזמים הוצאות אלו חלות על היזם.

הוראות בנוגע לבעלי דירות סרבנים במיזמי פינוי בינוי

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 ("חוק עידוד פינוי בינוי"), קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים ("בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לעסקה, רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב אותם בנזיקין, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיתקשרו בעסקה בשם בעלי הדירות הסרבנים.

הקלות המס במיזמי פינוי בינוי

היזם ובעלי הדירות במיזמי פינוי בינוי נהנים מהקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס שבח ומס רכישה לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין.

במסגרת תיקון שבוצע כחלק מחוק ההסדרים 2021, נקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אשר יחול גם על תוכנית שאושרה לפני כניסתו של התיקון לתוקף.

חוק ההסדרים 2023 כלל, בין היתר, מספר שינויים במיסוי פרויקטים של פינוי בינוי החלים על דיירים ורוכשי דירות, וכן, הסדיר את סוגיית חיוב

המס במכירת זכויות בין יזמים בפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי).

6.10.17.5. בניית הפרויקטים

פעילות הבנייה בישראל כפופה להוראות שונות, שעיקרן חוק התכנון והבנייה, חוק המכר (דירות), תקני בנייה רלוונטיים של מכון התקנים הישראלי, תקנוני תב"ע, היתרי בנייה, דרישות הרשויות וכיו"ב. על מנת לקבל היתר בנייה, נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבנייה הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה, המסדירות את נוהלי העבודה באתרי הבנייה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים.

כמו כן, על פעילות הבנייה חלות גם הוראות דין שונות בתחום הגנת הסביבה, כגון תקנות למניעת רעש ותקנות ביחס לרעש בלתי סביר מצידו בנייה, טיפול בפסולת בנייה, לרבות חוקי עזר עירוניים שונים הנוגעים להיבטים אלה. לפרטים נוספים בדבר סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם, ראו סעיף 6.10.16 לעיל.

כאמור לעיל, בניית הפרויקטים לא מתבצעת על ידי אמפא ישראל, אלא על ידי קבלני משנה שאיתם היא מתקשרת לצורך כך. על אף האמור, יצוין כי במקרים מסוימים האחריות בגין הפרה של הוראות הדין כאמור עשויה להיות מושתתת גם על היזם.

6.10.17.6. קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות

אמפא ישראל נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לבנייה ולאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית, אישור כיבוי אש וכיו"ב. כאמור, הוצאת היתרי הבנייה הנדרשים לפרויקטים של החברה הינה בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, פעילות אמפא ישראל כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים, כמו גם לחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים.

בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תוכניות ולמתן היתרי בנייה, וזאת ביתר שאת בכל הנוגע לפרויקטי תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחומי פעילותה יש לקבוצה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ובין רשות לרשות.

6.10.17.7. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

אמפא ישראל כפופה לחוקי עזר עירוניים לגביית אגרות והיטלים, כגון היטלי ביוב, מים, ניקוז, תיעול, שטחים ציבוריים וכו', וכן להיטל השבחה מכוח הוראות הדין. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים של החברה.

6.10.17.8. מיסוי מקרקעין

פעילות אמפא ישראל מושפעת מחקיקה בתחומי המיסוי. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.1.11 לעיל. יודגש, כי אמפא ישראל פועלת מעת לעת ביחס לכל פרויקט לקבלת אישורים נדרשים לצורך פטור ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין.

6.10.17.9. רשות מקרקעי ישראל

מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, ומנוהלים על ידי רמ"י בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י (כגון הסכמי פיתוח או הסכמי חכירה), החלטות מועצת מקרקעי ישראל והוראות שונות, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול זכויות במקרקעין. יצוין כי אמפא ישראל עשויה לשאת בתשלומים שונים (חד-פעמיים או שוטפים) לרמ"י בקשר עם המקרקעין האמורים, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי היוון ודמי חכירה או בגין הארכת מועדים להשלמת הבנייה ככל שנדרשת כזו.

ההסכמים עם רמ"י עשויים לכלול אבני דרך לתכנון, פיתוח וביצוע הבנייה וכן אבני דרך נוספות, תנאים לביצוע תשלומים, איסור דיספוזיציה והעברת זכויות וכן עילות שבהתקיימותן נתונה לרמ"י הזכות לביטול ההתקשרויות ודרישת תשלומים ו/או פיצויים.

6.10.17.10. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה פעילות החברה

חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975; חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961; פקודת הנזיקין (נוסח חדש), התשכ"ח-1968; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; וחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

להערכת אמפא ישראל, נכון למועד פרסום התשקיף, היא מקיימת מכל הבחינות המהותיות את הוראות הדין החלות על פעילותה.

6.11 תחום חללי עבודה משותפים (WeWork)

6.11.1 מידע כללי על תחום הפעילות

א.ו. הוקמה והתאגדה בישראל ביום 7 בפברואר 2021, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, ולמועד התשקיף, הינה חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה. לפרטים אודות הסכמים לרכישת מניות המיעוט בא.ו. מבעלי שליטה ונושא משרה בחברה על ידי החברה, ראו סעיף 8.6.10 בפרק 8 לתשקיף.

ביום 18 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם העברת פעילות עם חברת WeWork, חברה פרטית מוגבלת במניות המאוגדת באנגליה וויילס ("הסכם העברת הפעילות"). במסגרת הסכם העברת הפעילות, העבירה WeWork לא.ו. נכסים המשמשים אותה בתחום הפעילות – הנכסים המועברים (כהגדרתם בסעיף 6.11.20(1) להלן). בד בבד עם החתימה על הסכם העברת הפעילות, חתמו WeWork וא.ו. על הסכם רישיון בינלאומי, אשר במסגרתו העניקה WeWork לא.ו. זיכיון להפעיל חללי עבודה משותפים בנכסים המושכרים, ש-WeWork הפעילה בישראל לפני חתימת ההסכם, וכן זכות להקים מתחמי חללי עבודה חדשים שימשו את א.ו. בעתיד לצורך כך ("פעילות חללי עבודה משותפים"). לפרטים נוספים אודות הסכם העברת הפעילות והסכם הרישיון, ראו בהתאמה סעיפים 6.11.20(1) ו-2) להלן.

למיטב ידיעת א.ו., WeWork היא חברה בינלאומית מובילה, המוכרת מינויים מסוגים שונים לחללי עבודה משותפים, ולקוחותיה כוללים עצמאיים, סטארט-אפים, ועסקים בינוניים וגדולים, באמצעות רשת של נכסים ברחבי העולם. לקוחותיה של א.ו. הם מנויים, החברים בקהילת החללים המשותפים (Members) ("מנויים"), המשלמים לא.ו. דמי מינוי עבור השירותים שהם מקבלים ממנה, על פי הסכם לקבלת זכות שימוש (במעמד בר רשות) בחללי עבודה ולקבלת שירותים ("הסכם המינוי"). למועד התשקיף, א.ו. מציעה שלושה סוגי שירותים, אשר המרכזי שבהם הוא Space-as-a-service – מינוי לשימוש בחללי עבודה משותפים לעסקים ומתן שירותים נלווים, כגון גישה לרשת אינטרנט, שירותי ניקיון ואחזקה, חדרי ישיבות, שירותי דואר וכד'; ושני סוגי שירותים נוספים (אשר הינם לשימוש עסקי, שאינו פרטי) – WeWork All Access – גישה חודשית ליחידים ואו חברות לחללי WeWork, ו-WeWork On Demand – שירות המספק גישה יומית או שעתית לחללי העבודה של WeWork, כגון הזמנת חדרי ישיבות או כיתות לפי שעה, הזמנת משרד פרטי יומי וגישה יומית לחללים המשותפים של נכסי WeWork השונים.

החל מיום 1 ביוני 2021, ונכון למועד התשקיף, פועלת א.ו. בתחום פעילות חללי עבודה משותפים בתמורה לתשלום דמי זיכיון בשיעור הנגזר מהכנסות תחום הפעילות, וזאת במטרה להגדיל את מגוון אפשרויות השטחים להשכרה תוך מתן מענה למגמות המשתנות בשוק. נכון למועד התשקיף, א.ו. מפעילה 14 מתחמים פעילים בישראל בערים תל אביב-יפו, רמת גן, הרצליה, חיפה, באר שבע וירושלים,

בשטח כולל של כ-102,226 מ"ר.³⁵

יצוין כי במסגרת הסכם העברת נכסים בין א.ו. לאמפא שותפויות, שותפות מוגבלת, מיום 29 בדצמבר 2022, הוסבו כל הסכמי השכירות של אמפא שותפויות מול בעלי או חוכרי הנכסים האמורים לא.ו., כך שלאחר מכן ולמועד התשקיף, א.ו. שוכרת מהם באופן ישיר את הנכסים ומפעילה בהם חללי עבודה משותפים ושירותים נלווים למנוייה.

הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לחללי עבודה משותפים בישראל (ובכלל) הינם: (1) צמיחה של חברות הייטק ישראליות אשר זקוקות לשטחי משרד נרחבים, בין היתר, עקב גידול בגיוס כוח האדם לאותן חברות; (2) מתן מענה לחברות ויחידים המחפשים להתמקם במשרדים חדישים ומודרניים; (3) גידול בכמות הסטארט-אפים וכניסת חברות בינלאומיות לישראל; (4) כדאיות כלכלית – תשתיות ושירותים נלווים המספקים מענה הוליסטי לצורכי המנויים; (5) רישות עסקי (Networking) – אפשרות ליצירת שיתופי פעולה עסקיים ואישיים בין המנויים; (6) מגוון ואיכות שירותי המעטפת למנויי חללי העבודה המשותפים, ובכללם שירותי תקשורת ותשתית, קפה, ניקיון, שירותי דואר ושילוח וכיו"ב; (7) חוויית קהילה בתוך ומחוץ לארגון.

6.11.2. סוגי הנכסים והשימושים בהם

למועד התשקיף, הנכסים אותם שוכרת א.ו. משמשים לחללי העבודה המשותפים של א.ו.

6.11.3. סוגי מנויים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד התשקיף, מעל 60% מעמדות העבודה (desks) בחללי העבודה המשותפים של א.ו. משמשות עסקים בינוניים וגדולים (עסקים עם מצבת כוח אדם של מעל 50 עובדים).

6.11.4. מדיניות שכירת נכסים

א.ו. בוחנת מעת לעת נכסים חדשים שישמשו אותה בתחום הפעילות. במסגרת כך, מבצעת א.ו. בחינה של נכסים פוטנציאליים, תוך התחשבות במכלול השיקולים שמאפיינים את הנכס ומיקומו, בין היתר, ניתוח כלכלי של האזור, של עלות הנכס ושל עלויות נלוות, וזאת בשים לב להתפתחות האזור שבו ממוקם הנכס ולרמות הביקוש לחללי עבודה משותפים בו, וכן ניתוח סביבתי של האזור ומידת הנגישות אליו, לרבות באמצעות תחבורה ציבורית. כמו כן, שיקול מרכזי נוסף הינו יכולת תכנון אופטימלי של חללי עבודה משותפים המשלב מקסום מספר עמדות העבודה ביחס לשטח הכולל, תוך שמירה על תנאי נוחות, תקני בטיחות ואזורי פרטיות נדרשים. יצוין כי חלק מהנכסים האמורים מושכרים לא.ו. על ידי תאגידים בקבוצה,

³⁵ במחצית השנייה של שנת 2025, צפויה א.ו. להפעיל מתחם חללים משותפים באשדוד. **האמור בדבר הפעלת מתחם חללים משותפים באשדוד ומועדה הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכותיה של א.ו. למועד התשקיף. מידע זה אינו ודאי ועשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של א.ו., לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.**

לרבות כאלה המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.5 בפרק 8 לתשקיף.

6.11.5. תמצית תוצאות

להלן תמצית תוצאות הפעילות של א.ו. לשנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022 ^(*)	31.12.2023	31.12.2024	
304,430	285,072	280,115	סך כל הכנסות הפעילות
1.790	1.838	1.785	הכנסה חודשית ממוצעת לעמדת עבודה
92%	82%	81%	שיעור תפוסה ממוצע
226,549	5,238	8,483	רווח תפעולי
178,773	163,428	155,782	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן)
74,615	45,179	31,822	רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות)

(*) יצוין כי הנתונים לשנת 2022 הינם נתוני פרופורמה, המשקפים את הכנסות א.ו.

כאילו מוזגה פעילותה עם השותפות, החל מיום 1 בינואר 2022.

6.11.6. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד התשקיף, כל הנכסים המשמשים את א.ו. בתחום הפעילות הינם בישראל. יצוין כי למועד התשקיף, א.ו. פועלת להרחבת האזורים הגאוגרפיים שבהם היא פועלת למזרח אירופה. לפרטים נוספים בדבר ראו סעיף 6.11.25 להלן.

לפירוט משתנים כלכליים בישראל לשנים 2022 עד 2024 ראו סעיף 6.9.1.15 לעיל.

6.11.7. צבר הזמנות

להלן יפורטו הכנסות צפויות מהסכמי מינוי חתומים (מבלי לקחת בחשבון חידושים) ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024 ולמועד הסמוך לתאריך התשקיף (באלפי ש"ח):

למועד הסמוך לתאריך התשקיף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023		
0	56,938	11,450	רבעון 1	שנת 2025
61,836	47,810	9,360	רבעון 2	
51,586	32,927	7,437	רבעון 3	
39,463	23,581	4,921	רבעון 4	
152,885	161,255	33,168	סה"כ	
84,483	37,376	5,508	שנת 2026	
41,595	6,043	603	שנת 2027	
48,984	-	-	שנת 2028 ואילך	
327,947	204,674	39,279	סה"כ	

הנתונים הנוגעים להכנסות הצפויות מהסכמי מינוי חתומים, כפירוטם בטבלה לעיל,

מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוססים על ההסכמים החתומים הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2024. נתונים אלה עשויים להיות שונים, ואף באופן מהותי, מהמתואר לעיל, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של א.ו., שהעיקריים ביניהם הינם ביטול הסכמי המינוי במועד המוקדם מזה שנצפה על ידי א.ו., למשל, הפרתם מכל סיבה שהיא, בין היתר, הרעה במצבם הכלכלי של המנויים.

6.11.8. מנויים עיקריים – גילוי מצרפי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום התשקיף, לא.ו. אין מנויים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד).

6.11.9. רכישות ומכירות נכסים בישראל – גילוי מצרפי

א.ו. לא רכשה ולא מימשה נכסים במהלך השנים 2022 עד 2024.

6.11.10. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות הרגולציה החלה על פעילות א.ו. ראו סעיף 6.11.19 להלן.

6.11.11. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

השימוש בחללי עבודה משותפים, שהחל בתחילת העשור הקודם, גדל באופן משמעותי לאחר משבר הקורונה בשנת 2020. זאת, בעיקר בשל ההבנה הרחבה יותר מצד המשתמשים לגבי יתרונות הגמישות של פתרון זה לצורך השימוש במשרדים.

הסיבות העיקריות לשימוש הגובר בפתרון של חללי עבודה משותפים הינן מגוונות ומשתנות בהתאם לסוגי המנויים. עבור לקוחות פרטיים וחברות קטנות, היתרונות העיקריים הם תחושת הקהילתיות, תקופת ההתחייבות הקצרה, ההימנעות מהתמודדות עם ביורוקרטיה, אי דרישת ערבויות ועוד. עבור חברות גדולות ובינלאומיות, היתרונות המרכזיים הם הנוחות שבהסכמים גלובליים, קיצור תהליך פתיחת אתר במדינה חדשה, הקטנת הקשב הניהולי, חיסכון בכוח אדם בתחומים שאינם עיקר הפעילות של החברה, נוחות תפעולית וגמישות בהתאמת השטח הדרוש.

גורמים מקרו כלכליים, המשפיעים על שוק המשרדים בכלל, משפיעים גם על שוק חללי העבודה המשותפים. עליית הריבית והמצב הביטחוני בישראל, אשר השפיעו על ענף ההיי-טק, המהווה נתח מהותי מלקוחות החברה, השפיעו על תחום הפעילות. יחד עם זאת, עצם העובדה שחלק משמעותי מלקוחות החברה הינם חברות בינלאומיות המאופיינות באיתנות פיננסית, וכן הפתרונות המגוונים שא.ו. מציעה ללקוחותיה, מיתנו חלק משמעותי מההשפעות השליליות על תחום הפעילות.

6.11.12. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת א.ו., גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

א. **מוניטין** – להערכת א.ו., המוניטין של WeWork כחברה בינלאומית חדשנית, קהילתית ומובילה בתחום פעילות חללי העבודה המשותפים הינו חלק מרכזי

מהצלחתה של א.ו. בתחום הפעילות.

- ב. **נכסים** – א.ו. מציעה ללקוחותיה נכסים איכותיים באזורי ביקוש, אסטרטגיים ואטרקטיביים, כאשר איכות התכנון, העיצוב והגימור של הנכסים הינם בסטנדרטים הגבוהים ביותר ומאפשרים חווית עבודה אופטימלית. א.ו. שומרת על רמת תחזוקה ושירות גבוהים ביותר באופן קבוע.
- ג. **קהילה** – איכות העובדים המועסקים בא.ו., ובפרט בתחום שירותי הקהילה, מהווה אחד הגורמים המרכזיים להגדלת ושימור לקוחות א.ו., וכן תורמת באופן משמעותי לשימור ולחיזוק תחושת קהילתיות בקרב המנויים.
- ד. **איתנות פיננסית** – איתנותה הפיננסית של א.ו., בין היתר בשל היותה חלק מקבוצת אמפא, שהינה חברה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל, מאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים, השקעה של הון עצמי וגיוון מקורות המימון, וכן מקטינה את החשיפה הפיננסית של א.ו.
- ה. **הון אנושי** – קיימת חשיבות רבה לאיכות העובדים של א.ו., שהינם מנוסים ומקצועיים, לרבות בתחומי הפיתוח העסקי, התכנון, השיווק והכספים.
- ו. **שירות ואיכות** – א.ו. מעמידה לרשות המנויים שלה נכסים איכותיים ודואגת לתחזוקתם ברמה גבוהה ולאורך זמן.
- ז. **מגוון וגמישות** – לא.ו. מגוון רחב של שירותים, אשר מאפשר לה להעניק שירות למגוון רב יותר של מנויים. כמו כן, א.ו. מתאימה את שירותיה למגמות הקיימות בשוק חללי העבודה המשותפים ובטווחי זמן קצרים.

6.11.13. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

- להערכת א.ו., חסמי הכניסה העיקריים לתחום פעילות חללי עבודה משותפים הינם:
- (1) א.ו. מציעה ללקוחותיה גישה ושימוש במשרדים, חדרי ישיבות ועוד, במגוון אתרים של WeWork ברחבי העולם. היכולת להציע גישה ושימוש במאות אתרים בעשרות מדינות מהווה אתגר משמעותי, המחייב השקעה רבה וארוכת טווח.
 - (2) הטמעת יכולות תפעוליות וקהילתיות בסטנדרטים גבוהים ובאופן שיטתי שיוערכו על ידי לקוחות א.ו., כמו גם חדשנות וגיוון במוצרי החברה.
- חסמי כניסה נוספים כוללים חסמים הרלוונטיים לשוק המשרדים בכלל, וביניהם, הצורך בידע מקצועי באיתור נכסים מתאימים, איתנות פיננסית, מוניטין, ידע וניסיון בתחום.
- להערכת א.ו., חסם היציאה העיקרי בתחום הפעילות הינו ביטול או סיום הסכמי השכירות מול בעלי הנכסים המשמשים את החברה בתחום הפעילות ומול הלקוחות, בפרט כאשר מדובר בהסכמים ארוכי טווח.

6.11.14. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת א.ו., תחליף אפשרי לנכסים ייעודיים המשמשים כחללי עבודה משותפים, כפי שמספקת א.ו. ללקוחותיה במסגרת תחום הפעילות, הינו הכשרת משרדים "מסורתיים" שאינם חללי עבודה משותפים והפיכתם לכאלה. תחליף אפשרי נוסף הינו השכרת משרדים בשכירות משנה.

עם זאת, להערכת א.ו., נכסים ייעודיים המשווקים כחללי עבודה משותפים מלכתחילה הם בעלי ערך רב יותר למנויים, המבדל ומייחד אותם לעומת התחליף המתואר לעיל מסיבות רבות, ובכללן: (1) תכנון ייחודי של חללי העבודה באופן היוצר מרחב עבודה אישי בסטנדרט עבודה גבוה לענף; (2) יצירת סביבת עבודה מווסתת ומלאת השראה המעודדת אפקטיביות מקסימלית; (3) חיי קהילה עשירים הכוללים חוויות קהילתיות שיתופיות היוצרות הפריה הדדית ועשויות להוביל לשיתופי פעולה עסקיים וחברתיים כאחד, ו-(4) מתן מענה לצורכי המנויים (שירותי תקשורת, חדר שרתים, אספקת משקאות, שירותי דואר ושילוח וכד').

6.11.15. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום פעילות חללי עבודה משותפים, לרבות באמצעות השכרת משרדים בשיטה "המסורתית", מתווכי נדל"ן גלובליים, חללי עבודה אזוריים גמישים וחללי משרדים ביתיים להשכרה, הינו תחום אשר שירותיו מסופקים על ידי חברות בגדלים שונים, מקומיות ובינלאומיות כאחד. בנוסף, הגידול בתחום הפעילות בעשור האחרון הוביל לכניסתם של מתחרים נוספים לתחום הפעילות. עם זאת, להערכת א.ו., המומחיות המובחנת ודריסת הרגל הבינלאומית של WeWork בתחום הפעילות, מעניקים לה יתרון משמעותי ביחס למתחריה.

6.11.16. תחרות

למיטב ידיעת א.ו., למועד התשקיף, הגורמים המעמידים שירותי חללי עבודה משותפים הם חברות העוסקות בתחום הפעילות, כגון Regus (המפעילה חללי עבודה גם תחת המותג "Spaces"), Mindspace, BE ALL ו-MIXER. כמו כן, גם חברות העוסקות במלונאות נכנסו לתחום פעילות חללי עבודה משותפים, דוגמת חברת פתאל החזקות (1998) בע"מ, אשר החלה בפעילות חללי עבודה משותפים בשנת 2019, וכיום פועלת תחת המותגים ROOMS ו-Switchup.

על אף שלמועד התשקיף, אין ביכולתה של א.ו. להעריך במדויק את נתח השוק שלה בתחום פעילות חללי עבודה משותפים בישראל, להערכתה היא נמנית בין השחקנים המשמעותיים ביותר הפועלים בתחום זה.

השיטות העיקריות להתמודדות עם התחרות

א.ו. מתמודדת עם התחרות, בין היתר, באמצעות מיצובה כחברה בעלת רישיון לפעול תחת שמה של WeWork העולמית בישראל. בכך, נתפסת א.ו. כשחקנית מרכזית בתחום הפעילות.

התמקדותה של א.ו. בתחום הפעילות בלבד, מאפשרת לה להתמקצע ולהשקיע את משאביה בפיתוח תחום הפעילות. בנוסף, WeWork הינה מבין החברות המובילות בתחום הפעילות בעולם, ומאז היווסדה טיפחה מוניטין בתחום, מה שמהווה גורם נוסף אשר מסייע לא.ו. להתמודד עם התחרות, כמפורט להלן.

אחת מהפעילויות המהותיות של קבוצת אמפא הינה תחום הנדל"ן המניב בכללותו, ולקבוצה ניסיון עתיר שנים בתחום. בפרט, לקבוצת אמפא יכולת מוכחת באיתור נכסים ותחזוקת נכסים קיימים. היותה של א.ו. חלק מקבוצת אמפא ממצבת אותה, הלכה למעשה, כחברה בעלת מקצועיות וניסיון רב בתחום הנדל"ן המניב, ובכללו גם תחום חללי עבודה משותפים.

כמו כן, א.ו. מתמודדת עם התחרות באמצעות מתן ערך מוסף ללקוחותיה שאין ביכולת מתחריה להציע, ובכלל זאת מתן היכולת להציע ללקוחותיה גישה ושימוש למתחמי חללי עבודה משותפים במאות אתרים של WeWork בעשרות מדינות וכן אספקת יכולות תפעוליות וקהילתיות בסטנדרטים גבוהים, כמפורט בסעיף 6.11.13 לעיל.

באזורים בהם היצע המשרדים להשכרה הינו גדול, א.ו. מתאימה את גובה דמי המינוי בהתאם לתנאי השוק ביחס לדמי שכירות המשרדים באותו אזור. להערכת א.ו., היתרונות המרכזיים שלה בהתמודדות עם התחרות הינם מיקום מרבית הנכסים שלה במרכז העסקים הראשי של העיר תל אביב-יפו ובערים מרכזיות נוספות בארץ, רמת ניהול ותחזוקה גבוהה של הנכסים, מודלים מגוונים של השכרת חללים ומתן ערך מוסף למנויים, כמפורט לעיל.

הגורמים החיוביים והשליליים המשפיעים על מעמדה התחרותי

להערכת א.ו., הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי הם בעיקר: (1) הוותק והמוניטין הרב של WeWork ודריסת הרגל הבינלאומית שלה בתחום הפעילות, כפועל יוצא מהסכם הרישיון הבינלאומי, WeWork מפנה את לקוחותיה הבינלאומיים הפועלים בישראל לא.ו. לקבלת שירותי חללי עבודה משותפים בישראל; (2) הניסיון והמקצועיות של הנהלת ועובדי א.ו., שצברו משנת 2014 במסגרת עבודתם בתחום הפעילות, טרם ההתקשרות בהסכם העברת הפעילות ובהסכם הרישיון הבינלאומי; (3) המקצועיות והניסיון הנצברים בא.ו., כחברה בקבוצת אמפא, שהינה מבין החברות הוותיקות בארץ בתחום הנדל"ן בכלל והנדל"ן המניב בפרט, מעניקים לה מספר יתרונות, וביניהם: נגישות גבוהה למקורות מימון; יתרון באיתור נכסי נדל"ן ומימוש הפוטנציאל התכנוני שלהם לצורך מקסום מספר עמדות העבודה בנכס, לצד היכולת להעניק שירות מקצועי ויעיל ללקוחותיה הקיימים; חיסכון בעלויות השירותים

הנלווים שהיא מספקת על ידי התקשרות בהסכם שירותים עם החברה לצורך העמדת השירותים הנלווים בחללי העבודה המשותפים שהיא מעמידה לרשות לקוחותיה, תוך שימוש בתשתיות ובכוח האדם של החברה ועל ידי כך לחסוך בעלויות.

להערכת א.ו., הגורמים השליליים העיקריים אשר עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי הינם התלות בשוק ההייטק; תחרות הולכת וגוברת מול שחקנים קיימים וחדשים; העדפה לעבודה היברידית או מרחוק. כמו כן, לגידול בשטחי המשרדים באזורים בהם מצויים נכסי א.ו. עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על יכולתה של א.ו. להעמיד חללי עבודה פנויים ולשמור על גובה דמי המינוי הנגבים בגינם. בהתאם, ירידה במחירי שכירות המשרדים עלולה לגרום לכך שלקוחות פוטנציאליים יעדיפו לפנות לשוק הנדל"ן המסורתי ולשכור משרד קבוע חלף השימוש בחללי עבודה משותפים.

6.11.17. הון אנושי

6.11.17.1 מצבת עובדים לפי חלוקה ארגונית

להלן מצבת עובדים של א.ו., לפי חלוקה ארגונית, נכון למועד התשקיף:

מס' עובדים	מחלקה
6	הנהלה
6	כספים
45	צוות קהילה
6	תפעול
2	שיווק
8	מכירות
3	משפטי ומשאבי אנוש
76	סה"כ

יצוין כי בתקופת התשקיף לא חלו שינויים מהותיים במצבת העובדים המתוארת בטבלה לעיל.

6.11.17.2 הכשרות והדרכות – א.ו. נוהגת, מעת לעת, לבצע הכשרות והדרכות לעובדיה ומנהליה הנקבעים בתוכנית הדרכה שנתית במגוון רחב של נושאים, כגון הכשרות מקצועיות בהתאם לתפקיד העובד, הכשרות ניהוליות והדרכות שנתיות כגון הדרכות בטיחות, מניעת הטרדה מינית, אבטחת מידע, שיטות מכירה, סדנאות העצמה ושיפור מיומנויות ועוד.

6.11.17.3 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה – א.ו. נוהגת להתקשר עם עובדיה בהסכמי העסקה אישיים לאחר משא ומתן אישי עם העובד, בהתאם לתפקידו, כישוריו, יכולותיו המקצועיות, היקף משרתו וכיו"ב.

מרבית עובדי א.ו. מועסקים בהיקף משרה מלא, בשכר חודשי גלובלי (המתעדכן מעת לעת). תנאי העסקה של העובדים כוללים, בין היתר, הוראות בדבר תנאי השכר, הפרשות סוציאליות, נסיעות, ימי חופשה, הבראה ומחלה ותנאים נלווים אחרים וכן הוראות מקובלות לשמירה על סודיות, קניין רוחני ואי-תחרות. הסכמי ההעסקה עם העובדים מחילים את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963 ("סעיף 14 לחוק").

א.ו. נוהגת להעניק מענקים לעובדים ולנושאי משרה, לרבות מענקים המבוססים על ביצועיה וביצועיהם האישיים, בהתאם להחלטות ההנהלה. בנוסף, על מנת לשמר את עובדיה, קיימת בא.ו. תוכנית לעידוד מצוינות, מתבצעות שיחות הערכה ומשוב וניתנים תגמולים כמפורט לעיל.

6.11.17.4. אנשי מפתח - להערכת א.ו., אין בא.ו. עובד או מנהל המהווה איש מפתח בא.ו. יחד עם זאת, אובדן של עובדים בתפקידים בכירים עלול לגרום לעיכוב של א.ו. מלבצע את תוכניותיה העסקיות ולהביא לאובדן מקצועי וידע אישי בתחום. א.ו. נוקטת בפעולות על מנת לשמר עובדים בכירים, כאמור לעיל.

6.11.18. מימון

למועד התשקיף, א.ו. מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הונה העצמי, לצד אשראי לזמן ארוך שנטלה יחד עם חברה בבעלותה המלאה מתאגיד בנקאי, הנושא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 2%. ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, יתרת האשראי שהועמד לא.ו. כאמור עומד על כ-85,448 אלפי ש"ח וכ-78,677 אלפי ש"ח, בהתאמה. סכום זה אינו מהותי לקבוצה. יצוין כי במסגרת העמדת האשראי, החברה ערבה להתחייבויותיה של א.ו. על פי הסכם המימון, ללא מגבלת סכום. למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, א.ו. עומדת בהתחייבויותיה על פי הסכם המימון.

6.11.19. מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

על תחום הפעילות לא חלים מגבלות ופיקוח הייחודיים לו, למעט כמפורט להלן:

- (1) כלל הנכסים אשר שוכרת א.ו. ומעמידה לשימוש לקוחותיה במסגרת תחום הפעילות מונגשים לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, והתקנות שהותקנו מכוחו.
- (2) א.ו. נדרשת להתאים את פעילותה להוראות של הרשויות המקומיות אשר היא פועלת בתחומן ולחוקי העזר העירוניים. בין היתר, נדרשת א.ו. להתאים את הנכסים המשמשים לתחום הפעילות, למסמכי המדיניות השונים של הרשויות המקומיות. לכן, כאשר מסתיימות עבודות הבנייה הרלוונטיות, על החברה

לדאוג לקבלת אישורים נדרשים מהרשויות המוסמכות השונות, דוגמת כיבוי אש, פיקוד העורף והעירייה.

6.11.20. הסכמים מהותיים

(1) הסכם העברת פעילות (Business Transfer Agreement)

ביום 18 באפריל 2021, התקשרה החברה עם WeWork בהסכם העברת הפעילות, אשר במסגרתו הועברו לחברה הנכסים הבאים המשמשים את א.ו. בפעילותה ("הנכסים המועברים"): (1) הסכמי שכירות של נכסים שבאמצעותם מתבצעת חלק מפעילות WeWork בישראל; (2) ציוד ורכוש קבוע המשמשים לפעילות WeWork בישראל; (3) הסכמי מינוי (בר רשות) מול המנויים ופיקדונות כספיים שהופקדו במסגרתם; וכן (4) הסכמים מול ספקים. בד בבד עם החתימה על הסכם העברת הפעילות, חתמו WeWork וא.ו. על הסכם רישיון בינלאומי, אשר במסגרתו העניקה WeWork לא.ו. רישיון להפעיל מתחמי חללי העבודה המשותפים בישראל תחת המותג WeWork.

(2) הסכם רישיון בינלאומי (International License Agreement)

ביום 18 באפריל 2021, וכחלק מהסכם העברת הפעילות, התקשרו WeWork וא.ו. בהסכם רישיון בינלאומי ("הסכם הרישיון"), במקביל לסיום הסכם שהיה קיים בין הצדדים משנת 2014, כפי שתוקן. במסגרת הסכם הרישיון, העניקה WeWork לא.ו. זיכיון להפעלת חללי עבודה משותפים תחת המותג WeWork בישראל, ובין היתר להפעיל את האתרים של WeWork שהיו קיימים במועד החתימה על הסכם הרישיון, אשר העברת הזכויות בהם הוסדרה במסגרת הסכם העברת הפעילות כמפורט לעיל, תוך שימוש בסימן המסחרי של WeWork ובקניין הרוחני של מערכותיה. הקמת אתר חללי עבודה משותפים חדש על ידי א.ו. כפופה לקבלת אישור של WeWork, אשר לא תסרב לתתו אלא מטעמים סבירים. יצוין כי אם לא יתקבל מענה מ-WeWork בתוך 14 ימים ממועד הגשת בקשה בהתאם לתנאי ההסכם, יראו את האתר החדש כאמור כמאושר.

תקופת ההסכם תסתיים במוקדם מבין: (א) 25 שנים ממועד ההתקשרות בהסכם הרישיון; או (ב) סיומם של כל הסכמי השכירות ביחס לאתרים המופעלים בישראל תחת הרישיון (כמתואר להלן).

תקופת כל הסכם שכירות או הסכם שכירות משנה ביחס לאתרים המופעלים תחת הרישיון לא תעלה על 25 שנים, כולל אופציות הארכה. א.ו. תהא רשאית להביא את הסכמי השכירות לסיום על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף למתן הודעה בכתב ל-WeWork, חודש אחד מראש, ובלבד שלא חל אירוע הפרה (כהגדרתו להלן). על אף האמור, במהלך 5 השנים הראשונות של תקופת הסכם ההתקשרות בהסכם הרישיון (קרי, עד ליום 18 באפריל 2026), סיום הסכם

שכירות על ידי א.ו. כאמור יהיה טעון אישור מראש ובכתב של WeWork, וזאת אך ורק אם סיום ההסכם יגרום לכך שמספר עמדות העבודה בנכסים המופעלים בישראל תחת הסכם הרישיון יפחת מ-5,000 עמדות עבודה.

אי תחרות – בהסכם הרישיון נקבע כי WeWork רשאית לרכוש עסק מתחרה³⁶ בישראל, ובלבד שפעילותו העיקרית אינה בישראל, ובכפוף לזכות סירוב ראשון של א.ו. להפעלת נכסי העסק האמור, במלואם או בחלקם. עוד נקבע בהסכם הרישיון כי במהלך תקופת ההסכם WeWork לא תפעיל עסק מתחרה בישראל או תעניק שירותים לעסק כאמור.

כמו כן, הסכם הרישיון קובע הוראות מקובלות ביחס לאי תחרות (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות החזקה העולה על 3% בעסק מתחרה) בתקופת ההסכם, החלות על א.ו., החברה, בעלי מניות וצדדים קשורים³⁷ לא.ו., כפי שהוגדרו בהסכם.

הפרת תניית אי התחרות כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם הרישיון. על אף האמור לעיל, נקבע בהסכם הרישיון כי א.ו. תהא רשאית להשכיר נכס שאינו בשליטתה לעסק מתחרה, והדבר לא ייחשב כהפרה של תניית אי התחרות כאמור.

העברת זכויות ו/או שליטה:

על פי הסכם הרישיון, WeWork רשאית להעביר את זכויותיה על פי ההסכם לפי שיקול דעתה הבלעדי בלבד, בכפוף לכך שהנעבר ייכנס בנעליה בכל התחייבויותיה על פי ההסכם. במקרה כזה, WeWork תשתחרר מכל מחויבויותיה על פי הסכם הרישיון, למעט ביחס להפרה מצידה שא.ו. הודיעה לה עליה לפני העברת זכויותיה כאמור, וזו לא תוקנה.

כמו כן, העברת השליטה³⁸ בא.ו. לנעבר שאינו החברה או צד קשור לה, או העברת הסכם הרישיון או עסק או אתר המופעל על פי הסכם הרישיון למי שמעורב בעסק מתחרה או שאינו בעל יכולת פיננסית להפעיל את העסק או האתר כאמור, תהיה כפופה לאישור של WeWork, אשר לא תסרב לתתו אלא מטעמים סבירים. בנוסף, הסכם הרישיון קובע כי WeWork תהא רשאית להביא את הסכם הרישיון לסיום

³⁶ "עסק מתחרה", כהגדרתו בהסכם הרישיון, הינו כל עסק (1) העוסק בתכנון, פיתוח, שיווק, הפעלה או ניהול של חללי עבודה, לרבות אך לא רק, אתרי co-working ואתרי space-as-a-service, חדרי מנהלים, מינויים או כניסות יומיות לחללי עבודה משותפים, מועדוני התקהלות חברתית, חללי אירועים להשכרה, או מתקנים או עסקים דומים, המציעים טרקלינים, מסעדות, מזווים, אזורי פנאי, חדרי ישיבות, חללי אירועים, מתקנים קהילתיים, שטחים משותפים, או שירותים נוספים, ככל שאלו משמשים בעיקר את הדיירים, המנויים או המשתמשים במתקן המתואר בס"ק (1) זה; או (2) המעניק לאחרים זיכיונות או רישיונות להפעיל את סוג העסק המפורט בס"ק (1) לעיל (למעט העסקים המורשים על פי הסכם הרישיון). למען הסר ספק, פעילות מסורתית של השכרת נכסי נדל"ן, למשל השכרה לפי מ"ר הכוללת דמי ניהול או עלויות שירותים, לרבות נכס המושכר באופן מסורתי למספר שוכרים, לא תיחשב עסק מתחרה.

³⁷ "צד קשור", כהגדרתו בהסכם הרישיון ולעניין סעיף 6.11.20(2) זה, בעל שליטה באותו תאגיד, נשלט על ידי אותו אדם או תחת שליטה משותפת עם אותו תאגיד. שליטה, לעניין הגדרה זו – כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

³⁸ "שליטה", כהגדרתה בהסכם הרישיון ולעניין סעיף 6.11.20 זה, 51% או יותר מזכויות ההצבעה או הזכויות למינוי דירקטורים או רוב מחברי כל גוף מנהל אחר, היכולת לכוון את פעילות התאגיד, ובנאמנות – יראו את הנאמן כמחזיק ב-50% מזכויות ההצבעה בנאמנות וכל נהנה מחזיק את היתרה לפי שיעורי החזקתו, ואם החזקות לא ניתנות לייחוס, אזי יראו אותו כמי שמחזיק 50% מזכויות ההצבעה בנאמנות.

באופן מיידי במקרה של העברת השליטה בחברה למי שמעורב בעסק מתחרה או שאינו בעל יכולת (לרבות פיננסית) וניסיון עסקי מספיקים להפעלת העסק או האתר כאמור, ללא קבלת הסכמתה של WeWork מראש ובכתב. עוד קובע ההסכם זכות הצעה ראשונה ל-WeWork במקרה של העברת השליטה³⁹ בא.ו. או בעסק שהיא מפעילה על פי הסכם הרישיון, למעט במקרה של העברתה לחברה (אמפא) או לצד קשור (כהגדרתו בה"ש 37 לעיל) לה.

סיום הסכם הרישיון:

כל צד יהיה רשאי להביא לסיום את הסכם הרישיון במקרה של הפרה מהותית על ידי הצד השני, בכפוף לתקופת ריפוי שלא תעלה על 60 יום. בנוסף, WeWork תהא רשאית להביא את הסכם הרישיון לסיום באופן מיידי (ללא תקופת ריפוי), במקרה של אישום פלילי כנגד א.ו., או נושא משרה או בעל מניות בה, הפרה של מצגים או הוראות הדין בקשר עם חוקים הקשורים להלבנת הון ומימון טרור או העברה אסורה על ידי א.ו., כמפורט בהסכם הרישיון ולעיל. כמו כן, WeWork תהא רשאית להביא את הסכם הרישיון לסיום תוך 72 שעות (ללא תקופת ריפוי) במקרים שנקבעו בהסכם הרישיון, ושעיקרם נוגע ליכולתה של א.ו. (או צד קשור לה) להמשיך להפעיל את העסק או לספק את המוצרים והשירותים באתרים המופעלים על ידה, לעמוד בדרישות חוקיות מהותיות הרלוונטיות להפעלת האתרים כאמור וכן לקיים את הוראות ההסכם בהתאם לקביעה שיפוטית מהותית כלשהי.

(3) הסכמי שכירות בנכסים המשמשים לתחום הפעילות

א.ו. נוהגת להתקשר מעת לעת בהסכמים לשכירות בלתי מוגנת של נכסים למטרת הפעלה של מתחמי חללי עבודה משותפים, באמצעות א.ו. ו/או מי מטעמה (בסעיף זה: "השוכרת"). בחלק מהסכמי השכירות האמורים החברה נכנסה בנעלי WeWork (או חברה בשליטתה) לצורך אותם הסכמים, אשר הועברו לחברה במסגרת הסכם העברת הפעילות כמפורט לעיל. מרבית הסכמי השכירות דומים בתנאיהם אחד לשני ויתוארו להלן באופן מצרפי.

ככלל, תקופות הסכמי השכירות הן בין 10 ל-15 שנים. הסכמי השכירות מעניקים לשוכרת אופציה להארכת תקופת השכירות, בהתאם לתנאים המפורטים בכל הסכם ספציפי, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 25 שנים. כמו כן, בחלק מהסכמי השכירות, רשאית השוכרת להעביר או להסב את זכויותיה בהסכם, במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של שעבוד או משכון), רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מהמשכיר. על פי הסכמי השכירות, על השוכרת להמציא ביטחונות למשכיר, כשבמרבית ההסכמים מדובר בערבות בנקאית אוטונומית.

³⁹ "שליטה", כהגדרתו בהסכם הרישיון ולעניין סעיף 6.11.20 זה, 51% או יותר מזכויות ההצבעה או הזכויות למינוי דירקטורים או רוב מחברי כל גוף מנהל אחר, היכולת לכוון את פעילות התאגיד, ובנאמנות – יראו את הנאמן כמחזיק ב-50% מזכויות ההצבעה בנאמנות וכל נהנה מחזיק את היתרה לפי שיעורי החזקתו, ואם החזקות לא ניתנות לייחוס, אזי יראו אותו כמי שמחזיק 50% מזכויות ההצבעה בנאמנות.

כמו כן, השוכרת תהא אחראית לכל נזק שייגרם למושכר הנובע משימוש שלה או של מי מטעמה במושכר. בנוסף, בחלק מהסכמי השכירות, החברה ערבה להתחייבויות השוכר. יצוין כי בחלק מהסכמי השכירות התחייבו המשכירים שלא להתחרות, במישרין או בעקיפין (לרבות על ידי מתן אפשרות לשוכרים אחרים להתחרות), בתחומי המושכר, בפעילות א.ו. בתחום הפעילות.

6.11.21. הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות הסכמי שיתוף הפעולה של א.ו. עם WeWork (הסכם העברת הפעילות והסכם הרישיון), ראו סעיף 6.11.20 לעיל.

6.11.22. הליכים משפטיים

למועד התשקיף, א.ו. אינה צד לכל הליך משפטי מהותי.

6.11.23. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

למועד התשקיף, חללי העבודה המשותפים שא.ו. מפעילה כאמור בפרק זה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים ברחבי הארץ, בעיקר באזור המרכז, בעיר תל אביב-יפו, שם ממוקמים תשעה (9) מתוך ארבעה עשר (14) הנכסים שמפעילה א.ו.⁴⁰.

יצוין כי אין פערים מהותיים בשיעורי התפוסה בחללי העבודה המשותפים שא.ו. מפעילה באזורים השונים.

להלן יובא פירוט בדבר הנכסים המניבים אותם משכירה א.ו. לצדדים שלישיים כאמור:

שם הבניין	שטח במ"ר	מס' עמדות עבודה
תל אביב-יפו – הזרם	6,703	765
תל אביב-יפו – שוקן	6,072	840
תל אביב-יפו – דובנוב	2,528	443
תל אביב-יפו – מידטאון	9,660	1,581
תל אביב-יפו – שאול המלך ⁽⁴⁾	6,581	527
תל אביב-יפו – אבן גבירול	5,900	1,089
תל אביב-יפו – שרונה ⁽⁴⁾	3,820	476
תל אביב-יפו – תוהא	19,708	3,020
תל אביב-יפו – עזריאלי טאון	15,883	2,520
הרצליה – שנקר ⁽⁴⁾	9,239	1,488

⁴⁰ ראו ה"ש 35 לעיל.

שם הבניין	שטח במ"ר	מס' עמדות עבודה
רמת גן – ספיר	6,284	961
ירושלים – קינג ג'ורג'	2,158	369
חיפה – העצמאות ^(*)	4,127	530
באר שבע – גב-ים	3,647	561
סה"כ	102,310	15,170

(*) נכסים אלה מושכרים לא.ו. על ידי תאגידים בקבוצה, לרבות כאלה המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.5 בפרק 8 לתשקיף.

6.11.24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

מעט לעת בוחנת א.ו. את האסטרטגיה ויעדיה העסקיים בהתאם לצורכי השוק המשתנים. נכון למועד התשקיף, א.ו. מתמקדת בשני יעדים מרכזיים:

(1) הרחבת פעילותה הגאוגרפית – נכון למועד התשקיף, פעילות א.ו. מתבצעת בישראל בלבד. לאור פעילותה הבינלאומית הענפה של WeWork והמוניטין שצברה, א.ו. בוחנת להרחיב את פעילותה תחת המותג של WeWork למזרח אירופה, ואף התקשרה בחודש מאי 2024 במזכר הבנות עם WeWork להשכרת נכסים לצורך הפעלת חללי עבודה משותפים בהונגריה, ברומניה ובסרביה. למועד התשקיף א.ו. נמצאת במשא ומתן לחתימה על הסכם מחייב בקשר עם האמור, אשר אין כל ודאות כי יחתם.

(2) מעבר להתקשרות בהסכמי ניהול מול בעלי הנכסים – נכון למועד התשקיף, החברה (לרבות באמצעות א.ו. או מי מטעמה) מתקשרת בהסכמי שכירות עם בעלי הנכסים שבהם היא מפעילה חללי עבודה משותפים. על רקע המוניטין הרב שצברה בתחום הפעילות, בוחנת א.ו. את האפשרות לעבור להתקשרות עם בעלי הנכסים כאמור באמצעות הסכמי ניהול, במסגרתם ייקבע תשלום שיעור מסוים מהרווחים שיוותרו מדמי המינוי שזכאית א.ו. לקבל ממנוייה, חלף תשלום דמי שכירות קבועים.

6.11.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במסגרת אסטרטגיית הרחבת הפעילות הגאוגרפית של א.ו., כמפורט בסעיף 6.11.24 לעיל, בשנה הקרובה א.ו. מתעתדת להתרחב גאוגרפית בגבולות ישראל, במקביל להקמת מתחם חללי עבודה משותפים ראשון מחוץ לישראל, במזרח אירופה. במחצית השנייה של שנת 2025, צפויה א.ו. להתחיל את הפעלתו של מתחם חללי עבודה משותפים חדש בעיר אשדוד, ששטחו כ-2,800 מ"ר, ועד סוף שנת 2025 צפויה א.ו. לחתום על הסכם להפעלת מתחם חללי עבודה משותפים ברומניה, ובתוך כך, תפעל א.ו. להקמת יתר מתחמי הפעילות במדינות מזרח אירופה, שלגביהן התקשרה במזכר

הבנות עם WeWork כאמור בסעיף 6.11.24 לעיל, במקביל לבחינה אסטרטגית של כניסה למדינות נוספות, תוך מיקוד בבחינת היתכנות כלכלית, זיהוי הזדמנויות עסקיות ופוטנציאל צמיחה במזרח אירופה, מתוך מטרה לגבש תוכנית עסקית מפורטת שתאפשר התרחבות עתידית.

המידע בסעיפים 6.11.24 ו-6.11.25 לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה הינו מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס על הערכות החברה וא.ו. נכון למועד התשקיף. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (ואף מהותית) מהמתואר לעיל, בין היתר, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה או של א.ו., בין היתר, שינויים בסביבה המקרו-כלכלית שבה פועלת א.ו., שינויים בסביבה הכלכלית (ובכלל זה במצב הכלכלי, הגאופוליטי והביטחוני) במדינות שאליהן א.ו. מתכוונת להתרחב, הסכמת WeWork להתקשרות בהסכמים מחייבים, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון הייחודיים לפעילות א.ו. המפורטים בסעיף 6.11.26 להלן, או מגורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה ככלל, כמפורט בסעיף 6.29.

6.11.26. דיון בגורמי סיכון

להלן סקירה של גורמי הסיכון העיקריים אשר להערכת הקבוצה א.ו. חשופה אליהם:

סיכוני מקרו

לפרטים אודות סיכוני המקרו אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, ובכללן על הפעילות והתוצאות בתחום חללי עבודה משותפים, ראו סעיף 6.29 להלן.

סיכונים ענפיים

גורם הסיכון העיקרי שייחודי לענף השכרת חללי עבודה משותפים, מעבר סיכונים הכלל ענפיים אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, הינו **עודף היצע של שטחי משרדים**, כמפורט בסעיף 6.29.4.6 להלן, בשינויים המחויבים. לפרטים אודות הסיכונים הכלל ענפיים כאמור, ראו סעיף 6.29 להלן.

סיכונים ספציפיים לא.ו.

(1) **עזיבת לקוחות משמעותיים** – על אף שפעילותה של א.ו. לא מבוססת על כמות מצומצמת של לקוחות, יש לה מספר לקוחות משמעותיים אשר עזיבתם עלולה לפגוע בהכנסותיה.

(2) **פגיעה במוניטין של WeWork העולמית** – לאור העובדה שא.ו. מפעילה את נכסיה תחת השימוש בסימן המסחרי של WeWork, ככל שיפגע המותג והמוניטין של WeWork העולמית, הדבר עלול לפגוע בתדמית של א.ו. ולהוביל לירידה בתוצאות הפעילות של החברה.

להלן פירוט ודירוג של גורמי הסיכון שתוארו לעיל, אשר דורגו בהתאם להערכות הקבוצה על פי השפעתם על עסקי א.ו. – השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות א.ו.			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכון ענפיים			
		X	עודף היצע של שטחי משרדים
גורמי סיכון ספציפיים לא.ו.			
	X		עזיבת לקוחות משמעותיים
X			פגיעה במוניטין של WeWork העולמית

הערכות הקבוצה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על א.ו., הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת, בין היתר, על המידע הקיים בא.ו. נכון למועד התסקיף וכן כוללת הערכות וניתוח של א.ו. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת א.ו. כמו כן, א.ו. עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מההערכות כאמור.

6.12 תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי)

6.12.1 מידע כללי על תחום הפעילות

אמפא קפיטל הוקמה והתאגדה בישראל ביום 27 בדצמבר 1967, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי פקודת החברות, בשם החברה למימון תעשיות בע"מ, ובשנת 2002 שונה שמה לשמה הנוכחי. בשנת 2005 נרשמו אגרות חוב של אמפא קפיטל למסחר בבורסה וכתוצאה מכך הפכה אמפא קפיטל לתאגיד מדווח (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). בחודש נובמבר 2011 חדלה אמפא קפיטל להיות תאגיד מדווח והפכה לחברה פרטית.

בתחילת שנת 2023, תחת הנהלה חדשה אשר מרביתה יוצאי המערכת הבנקאית, אימץ דירקטוריון אמפא קפיטל תוכנית אסטרטגית רב שנתית אשר הוכנה בשיתוף עם BDO ישראל, פירמת ראיית חשבון וייעוץ עסקי, המבוססת על צמיחה בתיק אשראי איכותי מגובה ביטחונות נדל"ן וציוד, על חשבון אשראי לזמן קצר ובעיקר ניכיון שיקים צד ג' ומימון נותני שירותי אשראי. בנוסף, האסטרטגיה כוללת תוכנית התייעלות במערכי המכירות והתפעול של אמפא קפיטל, עיבוי מערכי החיתום והבקרה שלה, גיוון מקורות המימון והמשך מיצובה כחברת מימון אלטרנטיבי מובילה במשק. ממועד אימוץ התוכנית האסטרטגית ולמועד התשקיף, אמפא קפיטל גיוונה את מקורות המימון שלה והפחיתה את תלותה במערכת הבנקאית באמצעות התקשרות בהסכמי מימון עם גופים מוסדיים שונים, התייעלה בכ-20% מכוח האדם והגדילה באופן משמעותי את תיק האשראי לזמן ארוך, כאשר נכון למועד התשקיף כ-60% מתיק האשראי של אמפא קפיטל מגובה ביטחונות.

למועד התשקיף, כ-50.85% מאמפא קפיטל מוחזקת בשרשור על ידי החברה,⁴¹ באופן המקנה לחברה שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) באמפא קפיטל, כ-47.65% מוחזקת על ידי מנורה מבטחים החזקות בע"מ ("מנורה") והיתרה מוחזקת בנאמנות עבור יו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל. לפרטים אודות הסכם ההשקעה של מנורה באמפא קפיטל, ראו סעיף 6.12.19 להלן.

למועד התשקיף, פועלת אמפא קפיטל, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, במתן פתרונות בתחום המימון, כאשר מטרתה העיקרית להציע פתרונות מגוונים ללקוחותיה העסקיים (one-stop shop) כאלטרנטיבה למימון הבנקאי, באמצעות התאמת המימון לצורכי הלקוחות בצורה נוחה, גמישה, מהירה, מקצועית ונגישה ובתנאים תחרותיים לשחקנים השונים בענף ובהתאמה לאופי פעילות הלקוחות.

למועד התשקיף, מעמידה אמפא קפיטל מימון בעיקר לחברות בגודל בינוני עד גדול וכן לעוסקים מורשים, הפועלים בענפי פעילות מגוונים הכוללים, בין היתר, את ענף הנדל"ן והבינוי, סיטונאות, קמעונאות, הובלה, היסעים, מסחר, מזון, שירותים וכיו"ב, כאשר למועד התשקיף, פעילות אמפא קפיטל מתרכזת בעיקר בהעמדת אשראי לעסקים ובמתן אשראי לטווח בינוני וארוך, לרוב כנגד שעבוד נכס נדל"ן בעסקאות ליווי בנייה,

⁴¹ כ-49.3% בדילול מלא, בהנחת מימוש מלא האופציות שהוענקו ליו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל. יצוין כי האופציות שהוענקו ליו"ר (המהוות כ-3% מהון אמפא קפיטל בדילול מלא) וכן המניות החסומות שבבעלותו (המהוות כ-1.46% מהון אמפא קפיטל בדילול מלא) תהיינה כפופות לאופציית רכש לטובת אמפא קפיטל במהלך תקופה של 90 יום ממועד סיום העסקתו של היו"ר ובכפוף לכך שאמפא קפיטל לא תהיה חברה ציבורית.

השלמות הון ו/או חילוץ עודפים ליזמי נדל"ן, או כנגד שעבוד ציוד (כלי רכב מסחריים וציוד מכני הנדסי) או מניות שליטה.
סמוך למועד התשקיף, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל הינו בסך של כ- 2.9 מיליארד ש"ח.

6.12.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למועד התשקיף, אמפא קפיטל עוסקת בישראל, הן בעצמה והן באמצעות חברות בשליטתה, במתן פתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי בשלושה תחומי פעילות עיקריים, כדלקמן:

(1) אשראי לעסקים

למועד התשקיף, פעילות אמפא קפיטל בתחום זה מתרכזת בהעמדת אשראי לעסקים לחברות בינוניות וגדולות ולעוסקים מורשים באמצעות ממסרים דחויים עצמיים⁴² או באמצעות הרשאה לחיוב חשבון, לרוב כנגד קבלת ערבויות אישיות של בעלי השליטה, וכן פעילות משלימה ללקוחות אשראי לעסקים של הסבה או מסירה של ממסרים (שיקים) דחויים שמשכו צדדים שלישיים (ניכיון שיקים). ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, האשראי שהועמד כנגד שיקים מצדדים שלישיים כאמור מהווה כ-16.5% וכ-12.3%, בהתאמה, מסך האשראי לעסקים. אמפא קפיטל מעמידה אשראי ללקוחותיה לצרכים שונים, כגון מימון ייבוא, מימון הון חוזר לכיסוי הוצאות קבועות ומשתנות הנדרשות להפעלת העסק (כגון רכישת מלאי, תשלום לספקים, תשלום שכר עבודה, הוצאות שוטפות על תפעול, תחזוקה ועוד), מימון אמצעי שליטה ומימון השקעות שונות להרחבת העסק.

בנוסף, החל מחודש אוגוסט 2024, אמפא קפיטל החלה להנפיק ערבויות לעסקים למטרות שונות, כגון שכר דירה, מכרז, ביצוע, מקדמה ועוד. אמפא קפיטל קיבלה את אישור החשב הכללי להנפקת ערבויות באופן שמאפשר לערבות המונפקת על ידה להתקבל בכל מוסדות המגזר הציבורי, כגון משרדי ממשלה ועיריות. אמפא קפיטל מאפשרת הנפקת ערבות ללקוחותיה (בכפוף לתהליך חיתום מהיר), בצורה יעילה, מהירה, ללא ריתוק פיקדון ומחוץ לאובליגו הבנקאי, זאת בשונה מהמערכת הבנקאית שלמיטב ידיעת אמפא קפיטל, דורשת ריתוק פיקדון בסכום השווה לאחוז מסוים מגובה הערבות המבוקשת.

⁴² ממסר (שיק) דחוי הוא סוג של שטר בעל מאפיינים הקבועים בפקודת השטרות [נוסח חדש], התשי"ז-1957 ("פקודת השטרות"). בהתאם לפקודת השטרות, יוצר השיק מוגדר כ"מושך", והנפרע בשיק או מי שאליו הוסב השיק כדין מוגדר כ"אוחר". כאשר אחר השיק מבצע הסבה של השיק לנסב (קרי, לאמפא קפיטל כנותנת השירות), פעולת ההסבה מעבירה את הבעלות הקניינית בשיק לידי הנסב. לרוב, אמפא קפיטל מבססות מעמד של "אוחר כשורה" בהתאם להוראות פקודת השטרות, בשיקים שבהם היא אוחזת. במקרה של חילול שיק בו אוחזת אמפא קפיטל, מוקנית לה הזכות להיפרע הן מהלקוח והן ממושך השיק (ובמקרים רלוונטיים, גם מערב לשיק), ובמקרים של ממסרים עצמיים, שבהם מסב השיק הוא מושק השיק – יכולה אמפא קפיטל להיפרע ממושך השיק (הלקוח) בלבד. מסחר בממסרים דחויים הוא עסקת המרה, במסגרתה מקבלים לקוחות אמפא קפיטל את ערכם הכספי של הממסרים הדחויים בהם הם אוחזים כשורה ואשר אותם הם מסבים לאמפא קפיטל, תמורת ריבית אשר נקבעת בין אמפא קפיטל ובין הלקוח עבור יתרת התקופה שנותרת עד למועד פירעון השיקים. לשיעור הריבית הממוצעת הנגבית על ידי אמפא קפיטל, ראו סעיף 6.12.17 להלן. אמפא קפיטל עוסקת במסחר בממסרים דחויים עצמיים (סולו) של לקוחות, ללא צד נוסף, ובממסרים דחויים של צדדים שלישיים – מושכי השיקים הם צדדים שלישיים, שהשיקים שלהם מנוכים לקוחות אמפא קפיטל מנכים שיקים של צדדים שלישיים, שהם מושכי השיקים שמנוכים על ידי אמפא קפיטל.

כגוף בעל רישיון מורחב למתן שירותי אשראי, אשר קיבל את אישור רשות שוק ההון להנפקת ערבויות, אמפא קפיטל כפופה להוראות הנוגעות להלימות הון ונזילות, כפי שקבע המפקח על נותני שירותים פיננסיים ("המפקח") במסגרת חוזר "הון עצמי נוסף ודרישת נזילות לנותני שירותים פיננסיים". בהתאם להוראות אלו, נדרש שהיחס בין ההון העצמי של אמפא קפיטל לבין סכום החשיפות הנובעות מהערבויות לא יפחת מ-4%. למועד התשקיף, תיק הערבויות הפיננסיות של אמפא קפיטל עומד על כ-55 מיליון ש"ח, ויחס ההון העצמי של אמפא קפיטל לסכום החשיפות, על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, עומד על כ-17.8%.

כבר עם השקת קו הערבויות של אמפא קפיטל, יצרה אמפא קפיטל שיתופי פעולה להרחבת ערוצי ההפצה של קו זה, למשל שיתופי פעולה עם קניונים ואתרי מכירה אינטרנטיים. נכון למועד התשקיף, היקף קו הערבויות הינו כ-55 מיליון ש"ח ויעד ההנהלה לסוף שנת 2025 הינו 100 מיליון ש"ח. נכון למועד התשקיף, אמפא קפיטל מטמיעה מערכות טכנולוגיות לתמיכה בקו הערבויות והפיכתו לדיגיטלי, בין היתר, באמצעות דיגיטציה של הסכמים ובקשות ערבות, תהליכי הטיפול בהפניות (לידים) והקמת ערבויות במערכות אמפא קפיטל.

נכון למועד התשקיף, השיעור שמהווה האשראי בתחום האשראי לעסקים מתוך תיק האשראי של אמפא קפיטל הינו כ-39%. תחום זה מאופיין בפזיזות לקוחות, כאשר חלק מתיק האשראי מבוטח בביטוח אשראי המפחית את הסיכון הנלווה לתחום זה.

המידע האמור בדבר יעד ההנהלה של קו הערבויות עד לסוף שנת 2025 הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות ואומדנים של אמפא קפיטל למועד התשקיף. מידע זה אינו ודאי ועשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של אמפא קפיטל, וביניהם שינויים במצב המקרו-כלכלי וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.12.21 להלן.

(2) נדל"ן

למועד התשקיף, פעילות אמפא קפיטל בתחום זה מתרכזת במתן אשראי לזמן ארוך כנגד שעבוד, לרוב בדרגה ראשונה, של זכויות בנכסי נדל"ן, לרבות לצורך רכישת נכסי נדל"ן, וכן מתן הלוואות גישור לעסקים בעיקר. תחום זה הינו רחב מאוד, וכולל בין היתר ליווי בנייה, מימון נכסי נדל"ן, השלמת הון לפרויקטים וחילוץ עודפים, הלוואות לנכסים מסחריים ועוד. בשנים האחרונות קיימת צמיחה בתחום העמדת הלוואות המגובות בנדל"ן, בעיקר לאנשי עסקים, יזמים ומשקיעים וחברות נדל"ן מסורתיות לצד חברות העוסקות בהתחדשות עירונית, על ידי גופים שאינם בנקים. לאותם גופים, הנמצאים תחת פיקוח רשות שוק ההון, מתאפשרת גמישות רבה יותר בקשר עם שיעור המימון משווי הנכס, ביעילות ההליך ובמהירות מתן האשראי, ועל כן ניכר גידול בהיקפם בשוק.

כמו כן, כאמור, המימון ניתן כנגד שעבוד נכס נדל"ן, לרוב בשעבוד מדרגה ראשונה ובאזורי ביקוש, באופן המעלה את סיכויי מימוש הנכס במקרה של כשל חוב. ככלל,

אמפא קפיטל דורשת גם בטוחות נוספות, כמו שטרי חוב של הלווה וערבות אישית להלוואה. תמהיל הבטוחות נקבע בהתאם לסוג הלווים, הנכס, מאפייני ההלוואה ומקורות הפירעון הצפויים של ההלוואה.

נכון למועד התשקיף, השיעור שמהווה האשראי בתחום זה מתוך תיק האשראי של אמפא קפיטל הינו כ-45%. כ-42% מתיק אשראי הנדל"ן הינו אשראי למימון יזמות בנייה ("אשראי ליזמות בנייה") והיתר (כ-58%) הינו לנדל"ן כנגד בטוחה. למועד התשקיף, כ-115 מיליון ש"ח מאשראי ליזמות בנייה (המהווה כ-4% מתיק האשראי של אמפא קפיטל) הינו בגין ליווי פרויקטי בנייה כנגד שעבוד מדרגה ראשונה, כאשר אמפא קפיטל משמשת כגוף הפיננסי המעניק את המימון והליווי לפרויקט, ויתר האשראי ליזמות בנייה (כ-15% בלבד מתיק האשראי של אמפא קפיטל) הינו אשראי המועמד לזיס כנגד שעבוד עודפים או שעבוד מדרגה שנייה.

ביחס ליתרת האשראי שמעמידה אמפא קפיטל בתחום הנדל"ן (נדל"ן כנגד בטוחה), האשראי מועמד על פי רוב כנגד שעבוד מדרגה ראשונה, אך יכול שיועמד גם כנגד בטוחות נדל"ן מסוגים שונים (כגון, שעבוד מדרגה שנייה, הערת אזהרה וכיו"ב), כאשר, נכון למועד התשקיף, מערכות המחשוב של אמפא קפיטל לא מאפשרות להפיק פילוח בדבר התפלגות סוגי בטוחות הנדל"ן ביחס לתיק זה.

היקפי האשראי ליזמי נדל"ן מושפעים מהשינויים המקרו-כלכליים בענף הנדל"ן, ובכלל זה, שינויים בעלויות כוח אדם וחומרי גלם. בהקשר זה יצוין, כי בעקבות מלחמת חרבות ברזל, חלה התייקרות בעלויות עובדים עקב מחסור בכוח עבודה זמין וכן התייקרות בחומרי גלם עקב מגבלות על פעילות היבוא ממדינות מסוימות, ובהתאם חלה עלייה בהיקפי האשראי המנוצלים על ידי היזם.

(3) ציוד והיסעים

למועד התשקיף, פעילות אמפא קפיטל בתחום זה מתרכזת בהעמדת אשראי לזמן ארוך, בעיקר בדרך של הלוואות לרכישת רכבי היסעים והובלה (לרבות אוטובוסים ומשאיות), ציוד מכני הנדסי (צמ"ה) וכיו"ב, כנגד שעבוד הציוד הנרכש. תקופת הלוואות אלו ושיעור המימון משתנים ונבחנים מעת לעת, בהתאם לצורכי הלקוחות ולמדיניות האשראי של אמפא קפיטל.

אמפא קפיטל פעילה בשוק העמדת האשראי בתחום זה לצד תאגידים בנקאיים, חברות אשראי חוץ בנקאי, חברות לסינג, חברות כרטיסי אשראי וגופים חוץ בנקאיים נוספים. היקף הפעילות בשוק הציוד וההיסעים מושפע, בין היתר, מהגידול המתמיד במספר כלי הרכב ומחירם הממוצע בישראל והעלייה בשיעור מיחזורם (הנובע, בין היתר, מההכרח הסטטוטורי להחליף כלי רכב שמשמש להיסעים אחת למספר שנים), השינויים בהיצע הרכבים המוצעים למכירה (בתקופת המלחמה היצע הרכבים למכירה קטן משמעותית באופן שהשפיע על היקף המכירות בתחום), מהגידול בהיקף פעילותם של סוכנויות רכב ומגרשי רכב למכירת רכבי יד שנייה, המציעים פתרונות מימון כחלק מעסקת המכירה ומעלייה בשיעור השימוש באשראי ובגובה ההלוואה הממוצע לרכישת כלי רכב. בשנת 2024 ועד למועד פרסום התשקיף, המשיכה מגמת ירידת מחירי רכבי יד שנייה שהחלה

בשנת 2023, לאחר עלייתם עקב משבר הקורונה, שהוביל לעיכובים עולמיים בשרשרת האספקה ולמחסור ברכיבים הנדרשים לייצור כלי רכב חדשים. נכון למועד התשקיף, השיעור שמהווה האשראי בתחום זה מתוך תיק האשראי של אמפא קפיטל הינו כ-16%.

העמדת אשראי על ידי אמפא קפיטל ללקוחותיה נעשית לאחר ביצוע הליך בחינה פנימי, הכולל ביקור בבית הלקוח והבנת הצרכים העסקיים שלו, בחינה משפטית וכלכלית, ביצוע חיתום ובדיקות ציות תוך שימוש בשיטות מתקדמות של מודל בנקאות פתוחה, המאפשר גישה למידע פיננסי מקיף וזמין, וכן מודל (Private PCN Credit Network) המבוסס על דיווחי מע"מ של לקוחות, המשלב ניתוחי רשת ואלגוריתמים מתקדמים לשיפור איכות ההחלטות בתהליך קבלת מבקשי האשראי וניהול הסיכונים הנלווים. במקרה של שעבוד נכס נדל"ן אמפא קפיטל מסתמכת על פי רוב על שמאות לפי תקן 19 המופנית אליה שנערכה על ידי שמאי הנמנה על רשימת השמאים המקובלת בבנקים הגדולים בישראל, וזאת לאחר שנמצא כי העמדת האשראי תואמת את מדיניות האשראי של אמפא קפיטל, כמפורט בסעיף 6.12.10 להלן.

סמוך למועד התשקיף, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל הינו בסך של כ-2.9 מיליארד ש"ח. לפירוט אודות פילוח תיק האשראי של אמפא קפיטל, ראו סעיף 6.12.10 להלן.

6.12.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות הרגולציה החלה על פעילות אמפא קפיטל ראו סעיף 6.12.18 להלן.

6.12.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום ברווחיותו

להערכת אמפא קפיטל, לאורך השנים, היקף הפעילות במשק של חברות המציעות מימון אלטרנטיבי הלך וגדל. זאת, בעיקר לאור תמיכת שוק ההון ושינויי חקיקה אשר הגדילו את היקפי האשראי הניתנים בשוק⁴³, לצד הגברת הרגולציה בשנים האחרונות על תאגידים בנקאיים, אשר הגבירה, להערכת אמפא קפיטל, את הצורך במציאת מקורות מימון אלטרנטיביים, המאופיינים בהליכים ביורוקרטיים פשוטים ומהירים יותר בהשוואה למערכת הבנקאית.

על רקע השינויים כאמור, אימצה אמפא קפיטל מדיניות אשראי ומנגנוני חיתום בסטנדרט בנקאי, במסגרתם מינתה מנהל סיכונים ובקריית אשראי, וזאת לצורך הפחתת סיכונים האשראי הכרוכים בפעילותה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.10 להלן.

בהתחשב, בין היתר, בביקוש הגובר לאשראי במשק בישראל, לצד הגברת דרישות הרגולציה החלות על תאגידים בנקאיים (ובכלל כן, מגבלות הקשורות בשיעור המימון), וכן התפתחות היקף הפעילות במשק של חברות המציעות מימון אלטרנטיבי ושיפור תדמיתן כתוצאה מההסדרה הרגולטורית שנעשתה ועודנה נעשית בכדי לטפל בנושא

⁴³ מתוך הדוח השנתי של בנק ישראל לשנת 2024 (קישור לדוח: <https://boi.org.il/media/rabpf0bd/binder-26032025.pdf>).

מניעת הלבנת ההון בישראל והגדלת השקיפות בתחום הפעילות כתוצאה מרישומן למסחר בבורסה של חברות שונות בתחום זה, לקוחות קיימים וחדשים פונים יותר ויותר לחברות מימון אלטרנטיבי. מסיבות אלה, גדל כל העת הצורך והביקוש במשק במקורות מימון אלטרנטיביים לעסקים, לרבות חברות גדולות אשר לאחרונה החלו לפנות לאפיקי המימון האלטרנטיבי כתחליף למימון הבנקאי. אמפא קפיטל רואה בשיפור תדמיתו של ענף המימון האלטרנטיבי חלק משמעותי מאסטרטגיית הצמיחה שלה.

הגידול בביקוש לאשראי במשק בישראל כאמור בא לידי ביטוי גם בגידול במימון לענף הנדל"ן בפרט, אשר יחד עם הגברת דרישות הרגולציה החלות על תאגידים בנקאיים בקשר עם מימון נדל"ן, ובכלל כך, מגבולות בדבר חשיפה לענף הנדל"ן והבינוי ומגבלות בדבר שיעור המימון, הוביל לגידול מתמיד בצורך ובביקוש במשק במקורות מימון אלטרנטיביים בתחום הנדל"ן. במימון ליווי פרויקט נדל"ן, היקף מסגרות האשראי המאושרות עולה באופן משמעותי על היקף האשראי המועמד בפועל, מאחר שהמסגרת היא לכל תקופת הפרויקט וניצולה על ידי היזם משתנה לאורך חיי הפרויקט ומושפע מקצב הבנייה ומכירות הדירות, כך שבמרבית שלבי הפרויקט מסגרת האשראי אינה מנוצלת במלואה.

במהלך השנים 2023 ו-2024, בהתאם לאסטרטגיה שאושרה בתחילת 2023 בדירקטוריון אמפא קפיטל, אמפא קפיטל פועלת לשינוי תמהיל תיק האשראי, כך שאשראי מגובה ביטחונות כגון נדל"ן וציוד והיסעים מהווה שיעור משמעותי מתיק האשראי שלה. כמו כן, אמפא קפיטל ביצעה שינוי בתיק האשראי לעסקים שבו החלה לפנות לפלח שוק של חברות גדולות ומוכרות חלף אשראי בהיקפים קטנים לעסקים קטנים שבוצעו בעבר באמצעות ניכיון שיקים ומימון נותני שירותי אשראי.

להערכת אמפא קפיטל, עליות בשיעורי האינפלציה והריבית עשויות להוביל לירידה בביקושים לאשראי ולגידול בסיכון האשראי בתיק האשראי של אמפא קפיטל. להערכת אמפא קפיטל, גודל תיק האשראי ללקוחות, היקף ההון העצמי והמוניטין של אמפא קפיטל בתחום צפויים להקנות לה יתרון על פני רוב מתחריה. לפרטים נוספים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על פעילותה של אמפא קפיטל, ראו סעיף 6.8.1.2 לעיל.

הערכות אמפא קפיטל המובאות לעיל בדבר ההיקף ההולך וגדל של הפעילות במשק של חברות המציעות מימון אלטרנטיבי, השפעות עליות בשיעורי האינפלציה והריבית על הביקושים לאשראי ועל סיכון האשראי בתיק האשראי שלה, מהוות מידע צופה פני עתיד. הערכות אמפא קפיטל כאמור מבוססות בין היתר, על ניסיונה והערכותיה למועד התשקיף, אשר אין ודאות כי יתממשו, והן עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי. זאת, בין היתר, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של אמפא קפיטל, לרבות גורמים מקרו כלכליים וביקושים מצד לווים פוטנציאליים של אמפא קפיטל.

6.12.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

נכון למועד התשקיף, לא ידוע לאמפא קפיטל על שינויים טכנולוגיים אשר יש בהם כדי להשפיע על פעילותה הצפויה באופן מהותי.

6.12.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת אמפא קפיטל, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילותה הם כמפורט להלן:

(1) **מוניטין** – מוניטין המבוסס על יעילות, שקיפות, שירותיות ואמינות הינו מרכיב משמעותי בגורמי ההצלחה בתחום הפעילות. להערכת אמפא קפיטל, היותה חברה ותיקה ומובילה בענף המימון בישראל וזהות בעלי המניות שלה, קבוצת אמפא ומנורה, מחזקים את מעמדה של אמפא קפיטל בתחום הפעילות ומקנים לה יתרון על פני מתחריה בתחום הפעילות.

(2) **הון עצמי ונגישות למקורות מימון חיצוניים בהיקפים משמעותיים** – חברות המעמידות מימון אלטרנטיבי, שלא כחלק מהמערכת הבנקאית, נדרשות להיות בעלות הון עצמי גבוה ויכולת גיוס הון בהיקפים משמעותיים ממקורות חיצוניים ובמחירים תחרותיים ונוחים. הון עצמי בהיקף גבוה וזמינות מקורות מימון מבססים את היכולת לתת שירות מותאם לצורכי הלקוח, להעמדת מימון בהיקפים גבוהים, בתנאים גמישים ומשתנים ובפרקי זמן קצרים באופן יחסי, ובכך מאפשר לאמפא קפיטל להגדיל את היקף לקוחותיה. כמו כן, הסכמי מסגרת אשראי עם המערכת הבנקאית ועם גופים מוסדיים או מממנים אחרים הינם קריטיים ליכולת של גוף מממן אשר אינו תאגיד בנקאי, להעמיד את האשראי הדרוש ללקוח, בהתאם לצרכיו. בנוסף, הרווחיות של חברות בענף מושפעת במידה רבה מעלות מקורות המימון, שקיומם ותנאיהם מהווים גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות. לפרטים בדבר האשראי שנטלה אמפא קפיטל, ראו סעיף 6.12.17 להלן.

(3) **זמינות השירות ורמת מקצועיות גבוהה** – שירות מהיר ויעיל הוא בעל חשיבות בפעילותה של אמפא קפיטל. ניסיון, ידע מקצועי ובסיס נתונים רחב, מאפשר לאמפא קפיטל להשלים הליך מתן אשראי בזמני תגובה מהירים ויעילים ובכך להגדיל את מאגר לקוחותיה. גורם נוסף המאפשר לאמפא קפיטל להעניק שירות מהיר ויעיל הוא השימוש במערכות טכנולוגיות תומכות, אשר מעניקות לאמפא קפיטל יתרון מול מתחריה, בין היתר, באמצעות התייעלות באופן העמדת הלוואות במהירות ובפשטות ואופטימיזציה של הליך החיתום. בנוסף על האמור, לאמפא קפיטל צוות מקצועי מנוסה בתחום מתן האשראי ומימון הנדל"ן בפרט, אשר מחזק את יכולתה לאתר לווים איכותיים ולהעניק להם פתרונות אשראי המותאמים להם.

(4) **חיתום מוסדר, ניהול סיכונים וגבייה** – חיתום מקצועי, קפדני וסדור, בהתאם לתהליכים ומדיניות האשראי שגובשה, הכולל בדיקות וסינון של לקוחות, וכן כולל מאגר נתונים רחב וזמינות למידע אודות הלקוחות, הינו קריטי לטיב ואיכות תיק האשראי ולצמצום הסיכון של אי תשלום חובות ולמזעור כשלים בגבייה,

וכפועל יוצא מכך להצלחה בתחום. כמו כן, ניהול סיכונים, הן בגיבוש תהליכי החיתום והן בתנאי האשראי, תפעולו ופיקוח עליו, חשובים ליציבות תיק האשראי, גבייה מסודרת של חובות וכן לעמידת אמפא קפיטל ברגולציה החלה עליה. לאמפא קפיטל מערך גבייה הכולל מנגנוני "גבייה רכה" וכן מערך גבייה משפטית, באמצעות עורכי דין המעניקים לה ייעוץ משפטי חיצוני, והינם בעלי ניסיון רב שנים בתחום הגבייה.

נוסף על האמור, אמפא קפיטל מימנה מספר רב ומגוון של פרויקטי נדל"ן. בעקבות זאת, צברה אמפא קפיטל ניסיון עסקי רחב המאפשר לה לבצע חיתום סלקטיבי ואיכותי של פרויקטים, ולזהות מצבים המאפשרים גמישות עסקית, על מנת לייצר ערך מוסף ליזמים העובדים מולה. חיתום איכותי של עסקאות מתאפשר על בסיס ניסיונה העשיר וההבנה העסקית של אמפא קפיטל ביחס לתפקידו של הגוף המממן בעסקאות נדל"ן, המאפשר לה, מחד גיסא, להבטיח צבר עסקאות איכותי, ומאידך גיסא, מעניק לה את היכולת לממן את הפרויקטים והיזמים תוך מזעור סיכון האשראי. המזעור המרבי של הסיכונים הכרוכים בהעמדת המימון ליזמים מתבצע בין היתר באמצעות בדיקת האיתנות הפיננסית, הניסיון והמוניטין של היזם.

(5) **מערכת מכירות, תפעול ושיווק יעילים** – בתחום פעילות זה קיימת חשיבות לידע ומומחיות מצד אנשי המכירות, שכן אמפא קפיטל מעמידה אשראי ללקוחות שונים ולצרכים שונים ומגוונים (נדל"ן, ציוד והיסעים וכד'). לפיכך, קיימת חשיבות לאיכות מערך המכירות של אמפא קפיטל ולאפיונו כמערך יעיל, מקצועי, זמין ומהיר עבור לקוחות חדשים, המכיר את המאפיינים העסקיים והענפיים הרלוונטיים לכל מקרה ומקרה, לרבות ידע בקשר עם מתווה הפעילות בענף הרלוונטי, ימי האשראי המקובלים בהם, זהות הגורמים הפועלים בהם וחוסנם הכלכלי. לצורך כך, לאמפא קפיטל צוות מקצועי ובעל ניסיון רב. כמו כן, אמפא קפיטל פועלת בשיתופי פעולה עם מספר גורמים, המסייעים לה בנגישות לבחינת עסקאות מימון חדשות, וזאת בתמורה לתשלום עמלה בגין כל ליד שהפך לעסקה פעילה.

6.12.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

(1) **עמידה בחובות רישוי ורגולציה** – ככלל, תחום הפעילות דורש עמידה בחובות רישוי ורגולציה, הן מכוח רגולציה ייעודית והן בעקבות תהליכי אסדרה נרחבים ופיקוח על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("רשות שוק ההון"). כך למשל, נדרש אישור רגולטורי לצורך מתן אשראי, וכן יש לעמוד בחובות שונות וביניהן חובות דיווח, גילוי ורישום, לרבות בדבר מסירת מידע על נושאי המשרה, ניסיונם והשכלתם, מקור ההון העצמי של החברה והון עצמי מינימלי.

(2) **הון עצמי** – חברה המעוניינת לפעול בתחום הפעילות מחויבת להון עצמי ראשוני ובעלת יכולת לגייס הון נוסף מעת לעת, בהתאם לצרכיה המשתנים. זהו גם אחד מתנאי הרישיון למתן אשראי, שבלעדיו חברה לא יכולה לפעול בתחום הפעילות.

(3) **מוניטין** – בתחום האשראי בכלל, ישנה חשיבות רבה לכך שהגוף המעניק את האשראי, יהיה גוף בעל ניסיון קודם ומוכח. בהעמדת מימון לפרויקטי נדל"ן בפרט, ישנה חשיבות מכרעת להיותו של הגוף המממן בעל ניסיון במימון וליווי פרויקטים, הבנה עסקית ויכולת לגלות גמישות בניהול העסקה, תוך הכרת השוק ותחום הפעילות הרלוונטיים.

מחסומי היציאה העיקרים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

להערכת אמפא קפיטל, נכון למועד התשקיף לא קיימים חסמי יציאה משמעותיים בתחום הפעילות, למעט עמידה בהתחייבויות גורמים מממנים ולקוחות בהתאם לתנאי ההסכמים עימם ותקופת האשראי.

6.12.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ומבנה התחרות בתחום הפעילות

למיטב ידיעת אמפא קפיטל, קיימים בשוק גורמי מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים אשר עשויים לשמש כתחליף לשירות אותו היא מעמידה, כגון חברות/קרנות המעניקות הלוואות להשלמת הון (מזנין), לליווי פרויקטי בנייה, קרנות מימון מוסדיות ופרטיות, בנקים וחברות ביטוח ואף תאגידים ו/או יחידים. כמו כן, גיוס אג"ח יכול להוות תחליף חלקי. לפרטים נוספים בדבר גורמי מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים אשר עשויים לשמש כתחליפים למוצרי תחום הפעילות, ראו סעיף 6.12.2 לעיל.

אל מול אלה, יתרונה של אמפא קפיטל הוא בכך שהיא מסוגלת להעמיד הלוואה ביעילות, בזמן קצר יחסית ובתנאים ביורוקרטיים פשוטים יותר, לעומת המערכת הבנקאית, והכל בצורה גמישה ויצירתית מבחינת יכולתה למצוא פתרון מימון מותאם לקוח.

6.12.9. מוצרים ושירותים

למועד התשקיף, שירותי אמפא קפיטל בתחום המימון האלטרנטיבי נפרסים על פני שלושה נדבכים מרכזיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.2 לעיל.

לפירוט בדבר מדיניות ניהול סיכונים האשראי של אמפא קפיטל ראו סעיף 6.12.10 להלן.

6.12.10. לקוחות

לאמפא קפיטל לקוחות רבים בתחום הפעילות, המאופיינים בפיזור רחב בין תחומי פעילות, אזורים גאוגרפיים ומצב סוציו-אקונומי. בהתאם, להערכת אמפא קפיטל, למועד התשקיף, אין לאמפא קפיטל תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024, אין לאמפא קפיטל לקוח, אשר הכנסותיה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך האשראי שהועמד ללקוח הגדול ביותר של אמפא קפיטל מהווה כ-1.86% מיתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל, כאשר סך האשראי הכולל שהועמד לעשרת הלקוחות הגדולים ביותר של אמפא קפיטל מהווה כ-14.19% מיתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל.

להלן יובא פילוח ענפי של לקוחות אמפא קפיטל בתחום האשראי לעסקים, ליום 31 בדצמבר 2024 :

ענף הפעילות	שיעור מסך תיק האשראי לעסקים
נדל"ן	30%
קמעונאות	19%
סיטונאות	16%
שירותים לעסקים	15%
אחרים (שאף אחד מהם לא עולה על 5%)	20%

פרטים אודות מאפייני ההתקשרות עם לקוחות :

אשראי לזמן ארוך בתחום הנדל"ן מועמד לרוב לתקופות הנעות בטווח של 6-36 חודשים ובתחום הציוד וההיסעים לתקופות הנעות בטווח ממוצע של 2-6 שנים. ההלוואות בתחום הנדל"ן נפרעות ברובן המוחלט בתום תקופת האשראי (בלון), כאשר והריבית נפרעת בתשלומים שוטפים, על פי לוח סילוקין קבוע. למועד התשקיף, מערכות המחשוב של אמפא קפיטל לא מאפשרות להפיק פילוח מספרי מדויק ביחס לשיעור הלוואות בלון מתוך כלל ההלוואות בתחום הנדל"ן, וכן ביחס לשיעור ההלוואות שבהן הריבית נפרעת בתשלומים שוטפים מול הלוואות שבהן הריבית נפרעת במלואה בתום תקופת ההלוואה. ההלוואות בתחום הציוד וההיסעים נפרעות ברובן בתשלומים שוטפים חודשיים של קרן וריבית, על פי לוח סילוקין קבוע. לעיתים, אמפא קפיטל מאריכה את תקופת ההלוואה לבקשת הלקוחות, בשים לב למאפייני הלוואה והבטוחה שהועמדה לה. ללקוחותיה של אמפא קפיטל זכות לפרוע את ההלוואה בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם, בהתאם לתנאי ההסכם. יצוין כי בתחום ליווי פרויקטי בנייה, העמדת האשראי נעשית כמקובל בתשלומים שאינם שוטפים.

מתוך ההלוואות שמעמידה אמפא קפיטל ללקוחותיה, כ-14% צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, כ-71% נושאות ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים, וכ-63% מגובות בבטוחות. ככלל, בתחום מימון הנדל"ן ובתחום הציוד וההיסעים האשראי המועמד על ידי אמפא קפיטל ללקוחותיה מגובה בבטוחות, כאשר על פי רוב, שיעור ה-LTV של המימון שמעמידה אמפא קפיטל בתחומים אלה, במועד העמדת ההלוואה, נע בין 70% ל-85% ובין 65% ל-85%, בהתאמה. יצוין כי למועד התשקיף, מערכות המחשוב של אמפא קפיטל לא מאפשרות להפיק שיעור LTV עדכני ביחס לכל הלוואה והלוואה. לצד האמור, יצוין כי אמפא קפיטל מבצעת מעקב וניטור על בסיס פרטני ביחס לכל הלוואה על פי הנהלים המוגדרים באמפא קפיטל ומקבלת מידע שוטף

מהלווים, כגון דוחות כספיים עדכניים ובדיקה של עמידת הלווים בתשלומי לוח הסילוקין, באופן שמאפשר לאמפא קפיטל להעריך, בכל רגע נתון, את מצבה הכלכלי של ההלוואה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.2 לעיל.

לפרטים אודות מאפייני ההתקשרות של אמפא קפיטל עם לקוחותיה בתחומי הנדל"ן והציוד וההיסעים, ראו בהתאמה סעיפים 6.1.1.1(2) ו-6.1.1.1(3) לעיל. כמו כן, בתחום הציוד וההיסעים אמפא קפיטל נוהגת לבחון את שווי הבטוחה באופן שוטף, בשים לב ובהתחשב בהליך החיתום שמבצעת אמפא קפיטל, ובכלל כד מקור הפירעון שנבחן, מאפייני הבטוחות, שיעור המימון במועד העמדת ההלוואה והמח"מ של ההלוואות.

במסגרת תנאי ההלוואה נקבעות הוראות לפירעון מיידי, ובכלל כד עילות בדבר אי ביצוע תשלום בתוך פרק זמן שנקבע, פשיטת רגל או חדלות פירעון של לוויים, ירידת ערך בטוחות, חריגות בנייה וכיו"ב.

התפלגות לפי מח"מ תיק אשראי ללקוחות לפי זמני פירעון:

ימים לפירעון ⁴⁴	נכון ליום 31 בדצמבר 2024		נכון ליום 31 בדצמבר 2023	
	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו	שיעור מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק נטו
30-0	16%	16%	18%	18%
60-31	4%	20%	12%	30%
120-61	12%	32%	15%	45%
180-121	12%	44%	10%	55%
365-181	22%	66%	15%	70%
730-365	17%	83%	17%	87%
1,095-730	10%	93%	9%	96%
1,460-1,095	5%	98%	3%	99%
מעל 1,460	2%	100%	1%	100%

הליך העמדת אשראי, הליך חיתום וניהול סיכונים:

כחלק ממדיניות מתן האשראי של אמפא קפיטל, ועל מנת להקטין את הסיכונים הנשקפים מהעמדת האשראי, אמפא קפיטל מנהלת מערך חיתום ובחינת סיכוני אשראי המבצע בדיקות מקדימות בטרם העמדת האשראי של הלקוחות ושל הבטוחות המועמדות לאמפא קפיטל וכן מעקב שוטף אחר האשראי לאחר העמדת האשראי.

⁴⁴ מספר הימים שבין יום 31 בדצמבר 2024 ועד מועד הפירעון החוזי.

כחלק מהממשל התאגידי הקיים באמפא קפיטל, קיים קו בקרה שני אשר כולל מנהל סיכונים ובקרת אשראי שתפקידה לבחון בקשות אשראי המובאות לוועדות האשראי באמפא קפיטל (לפי סכומים שנקבעו) וכן לבקר ולפקח אחר אשראי שהועמד (בהתאם לנהלים שהוגדרו). בכלל כך, מנהלת אמפא קפיטל תהליך סינון וחיתום קפדני טרם העמדת הלוואה, אשר כולל, בין היתר, איסוף מידע אודות הלקוח. במסגרת זו, נבחנת הפעילות העסקית של הלקוח ואפיון רמת הסיכון המיוחסת לו, יכולת שירות הריבית ומקורות התשלום לפירעון בהתחשב במאפייני הלקוח.

במקרה שהאשראי מובטח – נבחנת איכות הבטוחה, ובכלל כך נבדקת הוכחת זכויות הלקוח בנכסים המשועבדים, מאפייני הבטוחה, הערכת שווי לבטוחה וכיו"ב, וכן ככל שמדובר בנכס בר ביטוח, מתקבל ביטוח עבור הנכס המשועבד, וזאת בהתאם לאמות מידה ומדיניות האשראי כפי שנקבעת על ידי אמפא קפיטל מעת לעת. בהתאם למדיניות האשראי של אמפא קפיטל, תנאי הסף להעמדת מימון במסגרת תחום אשראי לזמן ארוך הינו שעבוד נכס נדל"ן הממוקם בישראל, בשיעור מימון (LTV/LTC) אשר ייגזר משווי הנכס וייעודו.

דירקטוריון אמפא קפיטל קובע את מדרג סמכויות האשראי באמפא קפיטל ואת הרכב ועדות האשראי המוקמות ביחס לכל מדרג סמכות. בהתאם למדרג הסמכויות הקיים נכון למועד התשקיף, באמפא קפיטל קיימות ועדת אשראי בראשות מנכ"ל אמפא קפיטל, אשר אמון על ניהול סיכונים האשראי באמפא קפיטל, ועדת אשראי בראשות יו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל וועדת אשראי של הדירקטוריון הכוללת נציג מבעלי המניות. תפקידה של ועדת האשראי הינו לאשר את היקף האשראי בהתאם לסמכותה. בנוסף, ישנן עסקאות המאושרות בסמכות דירקטוריון אמפא קפיטל בלבד.

הדירקטוריון דן ומחליט בהתוויית מדיניות ניהול סיכונים האשראי של אמפא קפיטל. דירקטוריון אמפא קפיטל מקבל דיווחים ממנהל הסיכונים אודות עמידה קפדנית בקיום מדיניות האשראי של אמפא קפיטל וכן בחריגות מהותיות ממנה, ככל שישנן. כמו כן, נדרש הדירקטוריון לפקח על אופן הניהול והבקרה של סיכונים האשראי ולאשר אחת לשנה את מדיניות ניהול סיכונים האשראי ואת מסגרת תיאבון הסיכון הנגזר ממנה ולעקוב מדי רבעון אחר התפתחות פרופיל סיכון האשראי לנוכח תיאבון הסיכון.

כחלק מניהול סיכונים האשראי שלה, לאמפא קפיטל מדיניות סיווג חובות וההפרשה המבוצעת בגינם בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9), במסגרתה מבחינה אמפא קפיטל בין שלושה שלבים לצורך סיווג מכשירי החוב. לפרטים נוספים ראו ביאור 52 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בפרק 9 לתשקיף.

אמפא קפיטל מבצעת מחיקה בגין נכסים פיננסיים כאשר לדעת אמפא קפיטל אפסו הסיכויים לגביית החוב.

6.12.11 שיווק והפצה

לאמפא קפיטל מוניטין המושך אליה לקוחות פוטנציאליים, בין באופן יזום ובין אם בדרך של הפניה מלקוחות אחרים או גורמים אחרים (לרבות בעלי מניותיה) עימם

מקיימת אמפא קפיטל קשרים עסקיים. בנוסף, מקבלת אמפא קפיטל הפניות ללקוחות פוטנציאליים מיועצים שונים, הזכאים לעמלה בגין כל לקוח כאמור. למועד התשקיף, היקף העמלות כאמור אינו מהותי.

נכון למועד התשקיף, להערכת אמפא קפיטל, אין לה תלות בצינורות השיווק החיצוניים לה, באופן שאובדנם ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתחום הציוד וההיסעים, הקימה אמפא קפיטל צוות מכירות ייעודי, תוך מתן דגש על המומחיות והידע הנדרשים במכירות בתחום זה (ביניהם עובדים בעלי ניסיון בחברות ליסינג, ייבוא והפצה של כלי רכב פרטיים ומסחריים).

6.12.12. תחרות

ככלל, תחום המימון האלטרנטיבי הולך וגדל בשנים האחרונות, וזאת, בין היתר, לאור מגבלות רגולטוריות שהוטלו על הבנקים בשנים האחרונות, אשר הגבירו את הביורוקרטיה בבנקים והובילו להקשחת התנאים לקבלת אשראי בנקאי.

(1) אשראי לעסקים

למועד התשקיף, הגורמים המעמידים מימון לעסקים בינוניים וגדולים הם בנקים וחברות ביטוח, גופים מוסדיים, חברות מימון אלטרנטיבי (כגון גמא ניהול וסליקה בע"מ, נאוי גרופ בע"מ, קבוצת פנינסולה בע"מ וחברות נוספות בסדרי גודל שונים) וקרנות מימון.

להערכת אמפא קפיטל, למועד התשקיף, אמפא קפיטל נמנית עם עשרת הגופים הגדולים, שאינם תאגידים בנקאיים וחברות ביטוח, הפעילים בתחום פעילות האשראי לעסקים (במונחי היקף אשראי).

(2) נדל"ן

ביחס לפעילות מימון וליווי נדל"ן, הגורמים המעמידים מימון נדל"ן ליזמי נדל"ן (ליווי פרויקטי בנייה, השלמות וחילוץ הון) הינם תאגידי מימון אלטרנטיבי כגון קרן יסודות, גמלא הראל, מניף, מכלול מימון בע"מ ודומיהם.

כמו כן, כיום פועלות בשוק מספר קרנות פרטיות המעניקות מימון אלטרנטיבי אשר עוסקות במתן הלוואות מזנין ליזמי נדל"ן. קרנות אלה מגייסות הון ממקורות שונים ומעמידות הלוואות מזנין בביטחונות מופחתים ולעיתים ללא ביטחונות כלל, ובתמורה דורשות תשואות גבוהות כנגד הסיכון. בנוסף לקרנות כאמור, קיימות מספר חברות ציבוריות הפועלות בתחום העמדת הלוואות מזנין למיזמי נדל"ן, באופן דומה לאופן הפעילות של אמפא קפיטל.

למועד התשקיף, אין באפשרות אמפא קפיטל להעריך את נתח השוק שלה בתחום הנדל"ן.

(3) ציוד והיסעים

ביחס להעמדת אשראי לרכישת כלי רכב, קיימות חברות מימון (כמו פמה ליסינג בע"מ וק.ל.ס. מימון רכב בע"מ) וחברות מימון בבעלות יבואני רכב (כמו כלמוביל פתרונות מימון בע"מ) העשויות לשווק מוצרים אלטרנטיביים לפתרונות המימון שמעמידה אמפא קפיטל. בנוסף, למיטב ידיעת אמפא קפיטל, פועלות בתחום הפעילות גם חברות קטנות ובינוניות נוספות בסדרי גודל ובהיקפי פעילות נמוכים יותר משל אמפא קפיטל, המהוות תחרות פחותה לאמפא קפיטל היות והן מתקשות להתחרות בתנאי ובהיקף האשראי שהשחקנים הגדולים בתחום מסוגלים להעניק ללקוחותיהם, וזאת בין היתר לאור עלויות מימון גבוהות יותר מצד גופים אלו. יצוין כי בנקים וחברות כרטיסי אשראי מהווים אף הם תחרות בתחום העמדת האשראי לרכישת ציוד והיסעים.

למועד התסקיף, אין באפשרות אמפא קפיטל להעריך את נתח השוק שלה בתחום הציוד וההיסעים.

השיטות העיקריות להתמודדות עם התחרות

אמפא קפיטל מתמודדת עם התחרות, בין היתר, באמצעות הרחבה וגיוון של מקורות המימון העומדים לרשותה, במטרה לאפשר לה להציע תנאים תחרותיים ללקוחותיה. בנוסף, מעמידה אמפא קפיטל מעטפת מקצועית ללקוחותיה המעניקה רמת שירות גבוהה, ובכלל כך זמני תגובה מהירים, וכן מייצרת פתרונות מימון מותאמים לצרכי הלקוחות בצורה נוחה ונגישה. כמו כן, פועלת אמפא קפיטל על מנת לשפר את אפיקי המכירות שלה ביחס להעמדת אשראי לציוד והיסעים (בין היתר, באמצעות תשלום עמלות לסוכני מכירות (לידים) ובאמצעות יצירת שיתופי פעולה עסקיים עם גורמים שלהם קהל יעד רלוונטי להעמדת מימון מצד אמפא קפיטל). היכולת להעניק שירותים בתנאים תחרותיים מהווה יתרון תחרותי בסביבת פעילות מגוונת ורבת שחקנים.

יצוין, כי ביחס למערכת הבנקאית, לאמפא קפיטל גמישות יחסית הנובעת מכך שהמערכת הבנקאית כפופה לרגולציה ייעודית המטילה מגבלות שונות, לרבות מגבלות ביחס לשיעור מימון והיקפי חוב ללקוחות. בנוסף, בין היתר לאור האמור, אמפא קפיטל מעריכה כי זמני התגובה שלה קצרים יותר לעומת המערכת הבנקאית וגופים מוסדיים.

להערכת אמפא קפיטל, הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי הם בעיקר: (1) הוותק והמוניטין הרב של אמפא קפיטל, וכן העובדה שנשלטת על ידי גופים מבוססים במשק הישראלי, מאפשרים לה לשמור ולהרחיב את מקורות המימון שלה ולחזק את מעמדה בתחום הפעילות ולהקנות לה יתרון יחסי; (2) המקצועיות והניסיון הנצבר באמפא קפיטל מאפשרים לה להעמיד הלוואות במהירות, תוך מתן שירות מקצועי וחיתום מדויק; (3) אסדרת תחום הפעילות אשר גרמה לקשיים לכניסת גופים חדשים לתחום הפעילות וכן להיפלטות של גורמים ותיקים שלא קיבלו רישיון קבוע לפעול בתחום.

בנוסף לגורמים הכלליים המפורטים לעיל, אשר משפיעים על כלל תחומי הפעילות של אמפא קפיטל, להלן תובא הערכת אמפא קפיטל ביחס ליכולותיה התחרותיות בתחום הנדל"ן ובתחום הציוד וההיסעים:

בתחום הנדל"ן, אמפא קפיטל לא יכולה להעריך את נתח השוק שלה ואת יתרונותיה הייחודיים ביחס למתחרים. עם זאת, המוניטין הרב שצברה אמפא קפיטל בשוק האשראי החוץ בנקאי וכן יכולתה של אמפא קפיטל להעמיד ללקוחותיה בתחום הנדל"ן גם מגוון פתרונות אשראי אחרים כגון מימון ציוד והיסעים, ערבויות או אשראי לעסקים, למשל, עשויה להקנות לה יתרון מול חברות מתחרות, אשר מעמידות סוג מסוים של אשראי בלבד.

בתחום הציוד וההיסעים, לאמפא קפיטל צוות מכירות ייעודי בעל מומחיות וידע הנדרשים במכירות בתחום זה (ביניהם עובדים בעלי ניסיון בחברות ליסינג, ייבוא והפצה של כלי רכב פרטיים ומסחריים), אשר עשויים להקנות לה יתרון תחרותי על פני מתחריה.

6.12.13. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

אמפא קפיטל שוכרת משרדים בשטח כולל של כ-1,180 מ"ר, מחסן ו-30 מקומות חנייה ברחוב ספיר 1 בהרצליה בהתאם להסכם עם חברות פרטיות בשליטת החברה (בסעיף זה: "המשכירות") מחודש נובמבר 2018 והתוספת לו מחודש יולי 2022. נכון למועד התשקיף, דמי השכירות המשולמים מדי 3 חודשים הינם בסך של 115,179 ש"ח לחודש (לאחר הצמדה למדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ. בנוסף, על אמפא קפיטל לשלם את כל האגרות והמיסים אשר יוטלו על ידי הרשויות ביחס למושכר וכן דמי ניהול לחברת הניהול עבור תחזוקת וניהול המושכר, בהיקף ההוצאות הכרוכות בתפעול חברת הניהול של המושכר, בתוספת 15% מסך ההוצאות כדמי ניהול.

ביום 29 בפברואר 2024, מימשה אמפא קפיטל את האופציה להארכת הסכם השכירות ב-72 חודשים נוספים, קרי עד ליום 31 בינואר 2030. אמפא קפיטל רשאית לסיים את ההסכם בהודעה של 30 ימים מראש.

בשנים 2022, 2023 ו-2024 שולמו מכוח ההסכם סך של כ-1,534 אלפי ש"ח, כ-1,783 אלפי ש"ח וכ-1,923 אלפי ש"ח, בהתאמה.

6.12.14. נכסים לא מוחשיים

אמפא קפיטל עושה שימוש בשם "אמפא" אשר רשום כסימן מסחר על שם החברה.

6.12.15. הון אנושי

6.12.15.1. מצבת עובדים לפי חלוקה ארגונית

למועד התשקיף, לאמפא קפיטל 44 עובדים, בחלוקה ארגונית למטה יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל ולמחלקות שונות: אשראי לעסקים ומימון ציוד והיסעים, מימון נדל"ן, ניהול סיכונים, משפטית, תפעול וגבייה וכספים.

להלן מצבת עובדים של אמפא קפיטל, לפי חלוקה ארגונית, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024 ולמועד התשקיף:

מחלקה	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	סמוך למועד התשקיף
מטה יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	4	3	3
אשראי לעסקים ומכירות ציוד	13	9	7
ניהול סיכונים וציות	3	2	2
משפטית	2	2	2
תפעול וגבייה	13	12	11
נדל"ן	7	8	9
טכנולוגיה ודיגיטל	3	1	1
כספים	11	10	9
סה"כ	55	47	44

בשנים האחרונות פעלה אמפא קפיטל לצמצום מחלקת אשראי לעסקים ומכירות ציוד, כחלק מיישום האסטרטגיה למיקוד תיק האשראי שלה באשראי מגובה בטוחות, כמפורט בסעיף 6.12.4 לעיל.

6.12.15.2 הכשרות והדרכות – אמפא קפיטל נוהגת, מעת לעת, לבצע הכשרות והדרכות לעובדיה ומנהליה הנקבעים בתוכנית הדרכה שנתית במגוון רחב של נושאים, כגון איסור הלבנת הון, אבטחת מידע ועוד. בנוסף לכך, העובדים מקבלים עדכונים באופן שוטף בקשר לרגולציה מטעם יועציה המשפטיים של אמפא קפיטל.

6.12.15.3 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה – אמפא קפיטל נוהגת להתקשר עם עובדיה בהסכמי העסקה אישיים לאחר משא ומתן אישי עם העובד, בהתאם לתפקידו, כישוריו, יכולותיו המקצועיות, היקף משרתו וכיו"ב.

מרבית עובדי אמפא קפיטל מועסקים בהיקף משרה מלא, חלקם בשכר חודשי גלובלי (המתעדכן מעת לעת), חלקם בהעסקה שעתית וחלקם זכאים לתוספת בגין שעות נוספות שיבצעו בפועל בהתאם לדין. תנאי העסקה של העובדים כוללים, בין היתר, הוראות בדבר תנאי השכר, הפרשות סוציאליות, נסיעות, ימי חופשה, הבראה ומחלה ותנאים נלווים אחרים וכן הוראות מקובלות לשמירה על סודיות, קניין רוחני ואי-תחרות. מרבית הסכמי העסקה עם העובדים מחילים את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק.

אמפא קפיטל נוהגת להעניק מענקים לעובדים ולנושאי משרה, לרבות מענקים המבוססים על ביצועיה וביצועיהם האישיים, בהתאם להחלטות ההנהלה. בנוסף, על מנת לשמר את עובדיה, קיימת באמפא קפיטל תוכנית לעידוד מצוינות, מתבצעות שיחות הערכה ומשוב וניתנים

תגמולים כמפורט לעיל. כמו כן, בטרם הקבלה לתפקידים רגישים באמפא קפיטל, חלק מהעובדים נשלחים למבדקי אמינות, לפי שיקול דעת המנהל הממונה, על מנת להבטיח את איכות ואמינות עובדיה.

6.12.15.4. לאמפא קפיטל תוכנית להקצאת מכשירים הוניים לעובדים, יועצים ונושאי משרה בה, אשר אומצה ביום 18 בספטמבר 2022, לתקופה של 15 שנים. למועד התשקיף, הקצתה אמפא קפיטל תגמול הוני ליו"ר הדירקטוריון בלבד, כמפורט בה"ש 41 לעיל.

6.12.15.5. אנשי מפתח – להערכת אמפא קפיטל, אין באמפא קפיטל עובד או מנהל המהווה איש מפתח באמפא קפיטל. יחד עם זאת, אובדן של עובדים בתפקידים בכירים עלול לגרום לעיכוב של אמפא קפיטל מלבצע את תוכניותיה העסקיות ולהביא לאובדן מקצועי וידע אישי בתחום. אמפא קפיטל נוקטת בפעולות על מנת לשמר עובדים בכירים, כאמור לעיל.

6.12.16. חומרי גלם וספקים

למועד התשקיף, אמפא קפיטל משתמשת במערכת תפנית מבית מטריקס אי. טי בע"מ ("מטריקס"), לצורך ניהול תיק ההלוואות. בתוך כך, מטריקס מספקת לאמפא קפיטל שירותי תמיכה למערכת, ולכן למועד התשקיף לאמפא קפיטל קיימת תלות במטריקס.

6.12.17. מימון

אמפא קפיטל ממומנת באמצעות ההון העצמי שלה, באמצעות מסגרות אשראי והלוואות מבנקים ומגופים מוסדיים, ובאמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (לא סחירים).

למועד התשקיף, המימון המועמד על ידי בנקים ועל ידי גופים מוסדיים לטובת פעילות המימון של אמפא קפיטל, מאושר על ידי הגורם המממן הרלוונטי ביחס לכל הלוואה שמעמידה אמפא קפיטל, כאשר על פי רוב, לצורך קבלת מימון כאמור אמפא קפיטל ממחה לגורם המממן את זכויותיה בהסכמי ההלוואה, ומח"מ המימון שנוטלת אמפא קפיטל תואם לתנאי אותה הלוואה המועמדת על ידי אמפא קפיטל ללקוחותיה.

למועד התשקיף, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מחמישה גופים מוסדיים בהיקף כולל של 670 מיליון ש"ח. בין הגופים המוסדיים המעמידים אשראי לאמפא קפיטל נמנית מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ("מנורה ביטוח"), חברה בבעלות מלאה של מנורה, אשר העמידה לאמפא קפיטל מסגרת מימון כנגד הנפקת כתבי התחייבויות נדחים, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. מתוך מסגרת האשראי כאמור נוצל למועד התשקיף כ-70 מיליון ש"ח. יצוין כי בהתאם להסכמי מימון עם מממנים אחרים, האשראים מול מנורה ביטוח נדחים בפני המימון המתקבל מהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אמפא קפיטל הנפיקה שתי סדרות של ניירות ערך מסחריים לא סחירים ("נע"מ") בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח, הנושאים ריבית בנק ישראל ותוספת מרווח כפי שנקבע בכל סדרה. מתוכם, 55 מיליון ש"ח ייפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד הנפקתם, או על פי דרישה בהתראה של 7 ימי עסקים מראש

(לפי המוקדם מביניהם) ו-145 מיליון ש"ח ייפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה בהתראה של 30 ימים מראש (לפי המוקדם מביניהם).

ביום 7 באפריל 2025 הנפיקה אמפא קפיטל סדרה נוספת של נע"מ בהיקף של 150 מיליון ש"ח שייפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה בהתראה של 30 ימים מראש (לפי המוקדם מביניהם).

מסגרות אשראי – ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד פרסום התשקיף, לאמפא קפיטל ולחברה בת שלה מסגרות אשראי (לרבות הלוואות און קול) בסך כולל של כ- 3,256 ו-3,649 מיליון ש"ח (בהתאמה), מתוכן כ-2,076 ו-2,260 מיליון ש"ח (בהתאמה) מסגרות מנוצלות. יצוין, כי מרבית מסגרות האשראי האמורות, בהיקף של כ-2,511 מיליון ש"ח (שמתוכן ניצלה אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2024 כ-1,590 מיליון ש"ח) מחייבות (משולמת בגינן עמלה), והיתר (כ-745 מיליון ש"ח) אינן מחייבות.

ביום 12 בפברואר 2025, לאחר מועד הדוחות הכספיים, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם לקבלת מסגרת אשראי מגוף מוסדי בהיקף של 150 מיליון ש"ח למימון נדל"ן בשעבוד ראשון כנגד שעבוד הסכמי אמפא קפיטל מול לקוחותיה אשר ימומנו מתוך המסגרת.

פירוט אודות שיעורי הריבית בקשר עם הלוואות אמפא קפיטל נכון ליום 31 בדצמבר 2024

טווח שיעור ריבית ממוצעת ואפקטיבית על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי (%)					
הלוואות לזמן קצר		הלוואות לזמן ארוך			
ריבית ממוצעת נומינלית	ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	ריבית ממוצעת אפקטיבית		
6-6.2	2.44-8.5	6-6.2	2.44-8.5	בש"ח לא צמוד	ממקורות בנקאיים
-	0.15-1.8	-	0.15-1.8	בש"ח צמוד מדד	
-	3.55-7.08	-	3.55-7.08	בש"ח לא צמוד	ממקורות שאינם בנקאיים
-	4.8-5.4	-	4.8-5.4	בש"ח צמוד מדד	

אשראי בריבית משתנה – להלן אשראי שנטלה אמפא קפיטל בריבית משתנה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

מנגנון השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	טווח הריבית לשנת 2024	סכום האשראי ליום 31.12.2024	שיעור הריבית בסמוך למועד התשקיף
פריים	0.1%-2.5%	6.1%-8.5%	1,828,247 אלפי ש"ח	6.1%-7.6%

דירוג אשראי – ביום 22 במאי 2025 קבעה S&P מעלות (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) דירוג אשראי לאמפא קפיטל, כדלקמן: אשראי לטווח ארוך – 'ilA+' עם אופק יציב; ואשראי לטווח קצר – 'ilA-1' עם אופק יציב.

מסגרות אשראי והסכמי הלוואה מהותיים של אמפא קפיטל

הסכמי המימון שנטלה אמפא קפיטל כוללים תניית הפרה צולבת (Cross Default), באופן שהתקיימות עילה להעמדה לפירעון מידי או העמדת סכום מסוים של חוב לפירעון מידי, בהתאם לתנאי איזו מההלוואות תקים עילה לפירעון מידי של יתר ההלוואות.

להלן יפורטו התנאים העיקריים של ההלוואות המהותיות שנטלה אמפא קפיטל (לרבות באמצעות חברה בת) מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, כאשר ההתחייבויות העיקריות של אמפא קפיטל על פיהם, לרבות בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, מחמירות, ולכל הפחות זהות, ביחס להתחייבויות אמפא קפיטל לפי תנאי יתר ההלוואות הכוללות תניית הפרה צולבת. יצוין כי בחלק מהסכמי המימון, נקבע כי אמפא קפיטל תודיע לגורם מממן על התחייבות כלפי צד ג' לעמידה ביחסים פיננסיים, והגורם המממן יהיה רשאי להחיל על אמפא קפיטל עמידה באותם יחסים פיננסיים.

במסגרת הסכמי המימון התחייבה אמפא קפיטל בהתחייבויות הבאות, שהפרתן תהווה עילה להעמדת המימון לפירעון מידי: (1) התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף בנכסיה ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב (שעבוד שלילי שוטף); (2) תניית שינוי מבנה (מיזוג או פירוק, ללא הסכמת הגורם המממן) ו/או שליטה באמפא קפיטל, באופן שלא יחול שינוי מבנה או שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך); (3) איסור על דיספוזיציה – אמפא קפיטל התחייבה שלא למכור או להעביר נכס כלשהו מנכסיה או זכות כלשהי מזכויותיה (כאשר בחלק מההסכמים ההתחייבות היא ביחס להעברת נכס מהותי או זכות מהותית), שלא במהלך העסקים הרגיל ובעד תמורה מלאה, ללא הסכמת הגורם המממן לכך בכתב ומראש; (4) אי שינוי מהותי בתחום הפעילות של אמפא קפיטל.

בנוסף לתניית ההפרה הצולבת וליתר ההתחייבויות המהותיות של אמפא קפיטל על פי הסכמי המימון, כוללים הסכמי המימון עילות מקובלות נוספות להעמדה לפירעון מידי של יתרת האשראי, לרבות הרעה מהותית לדעת הגורם המממן במצבה הכלכלי או בכושר החזר הכספי של אמפא קפיטל, שינוי לרעה בשווי הבטוחות שהועמדו לטובת המלווה.

התחייבויות עיקריות			מנגנון הצמדה/טווח ריבית	סך מסגרות האשראי
1. <u>התחייבות בקשר עם הון נחות</u> – אמפא קפיטל התחייבה כלפי הגורמים המממנים לא לשלם כל סכום לפירעון חוב שנטלה, המשמש כהון נחות, ללא הסכמת הגורם המממן, למעט תשלומי ריבית שוטפים, כל זמן שלא אירע אירוע הפרה בהתאם לתנאי הסכם המימון מול הגורם המממן. 2. <u>מגבלה על חלוקת דיבידנד</u> – אמפא קפיטל התחייבה לא לבצע חלוקת דיבידנד, תשלום ריבית או דמי ניהול לבעלי מניותיה או לבעלי השליטה בה, ללא הסכמת הגורם המממן, כל זמן שחל אירוע הפרה על פי תנאי הסכם מימון (וביחס לחלק מהסכמי המימון – כל זמן שלא חלה הפרה של אמת מידה פיננסית), או שיחול אירוע הפרה כאמור כתוצאה מביצוע החלוקה או התשלום כאמור.			תאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-6 תאגידים בנקאיים בהיקף כולל של כ-2.5 מיליארד ש"ח וכ-2.6 מיליארד ש"ח, בהתאמה	
			גופים מוסדיים ליום 31 בדצמבר 2024, היו לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-2 גופים מוסדיים בהיקף כולל של 370 מיליון ש"ח, ולמועד התשקיף מסגרות אשראי מ-5 גופים מוסדיים בהיקף כולל של 670 מיליון ש"ח	
אמות מידה פיננסיות				
אמת המידה הפיננסית			ליום 31.12.2024	עמידה למועד התשקיף
יחס הון עצמי מוחשי⁴⁵ לסך מאזן מוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מ-15%			20%	כן
ההון העצמי המוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח			501	כן
שעבודים וביטחונות				
<u>ביחס לפעילות ניכיון ממסרים דחויים</u> – שעבוד הממסרים הדחויים שיופקדו בחשבון על שם אמפא קפיטל אצל הגורם המממן. ביחס להעמדת אשראי כנגד קבלת הרשאה לחיוב חשבון - הקמת הרשאה לחיוב חשבון בהתאם לקוד המוסד הרלוונטי אצל הגורם המממן.				
<u>ביחס ליתר מסגרות האשראי</u> – שעבוד הסכם ההלוואה של אמפא קפיטל מול לווה הקצה ואת כל זכויותיה על פי אותו הסכם, לרבות בקשר עם נכסים משועבדים ויכולת מימושם.				

⁴⁵ "הון עצמי מוחשי", כהגדרתו בהסכם המימון – ההון העצמי בתוספת יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי אמפא קפיטל ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי (א) נכסים לא מוחשיים; (ב) הוצאות נדחות; (ג) מניות אוצר; (ד) השקעה בחברות קשורות; (ה) חייבים לאמפא קפיטל שהינם בעלי עניין ו/או גוף קשור לבעל העניין או חברות בנות ו/או חברות קשורות של אמפא קפיטל; ו(ו) ערבויות שניתנו על ידי אמפא קפיטל להבטחות חובותיהם של בעלי עניין ו/או גוף קשור לבעל העניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של אמפא קפיטל. כמו-כן ועל-פי ההסכם, ההון העצמי לא יכלול זכויות שאינן מקנות שליטה (ככל שקיימות); ההון העצמי לא יכלול גם את כתבי האופציה שתוספת המימוש בגינם צמודה, ויכלול את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהן צמוד (במידה שיופיעו בנפרד ממסגרת ההתחייבויות במאוזן); וכן לא תיכלל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל ההערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות.

6.12.18. מגבלות ופיקוח על פעילות אמפא קפיטל

פעילותה של אמפא קפיטל כחברת מימון אלטרנטיבי מוסדרת רגולטורית, ובכלל כן קיימת חובה להחזיק ברישיון למתן אשראי. לאמפא קפיטל ולחברה הבת אמפא אשראי ומימון בע"מ,⁴⁶ רישיון מורחב למתן אשראי מרשות שוק ההון, על-פי הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") המתיר להן לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח) למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981. תוקף הרישיון של אמפא קפיטל הינו עד ליום 31 בדצמבר 2028 ותוקף הרישיון של אמפא אשראי ומימון בע"מ הינו עד ליום 31 בדצמבר 2027.

כמו כן, ביום 19 במאי 2021 התקבלו בידי אמפא קפיטל היתרים עבור מנורה ועבור בעלי השליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק הפיקוח) באמפא קפיטל, להחזקה ולשליטה (כהגדרתה כאמור), בהתאמה, בנותן שירותי אשראי. יצוין כי בחודש יוני 2023, אמפא קפיטל הגישה לרשות שוק ההון בקשה לעדכון ההיתרים כאמור, כמפורט להלן, אשר התקבל ביום 25 במאי 2025.

להלן פירוט מגבלות החקיקה הרלוונטיות בתחום העמדת האשראי האלטרנטיבי:

חוק הפיקוח

ביום 1 ביוני 2017, נכנס לתוקפו חוק הפיקוח אשר קובע דרישות רישיון לעוסקים במתן שירותים פיננסיים (לרבות היתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין בהם), הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על העוסקים. בהתאם להוראות חוק הפיקוח, מתן אשראי דרך עיסוק מחייב רישוי, אלא אם נותן האשראי פטור מחובת רישוי בחוק הפיקוח או בתקנות שהותקנו מכוחו. מכוח חוק הפיקוח ולצורך יישום הוראותיו, מונה הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון באגף שוק ההון כרגולטור המפקח. לצורך האמור, הוקנו למפקח סמכויות אסדרה, פיקוח, אכיפה ובירור מנהלי נרחבות, לרבות הטלת עיצומים כספיים.

סוג הרישיונות לעוסקים במתן שירותים פיננסיים נקבע בהתאם להיקף ולסוג פעילותם. תנאי הרישיונות כוללים, בין היתר, דרישה של הון עצמי מינימלי ובחינת היושר והיושרה של מבקש הרישיון, לרבות התאמתם של נושאי המשרה, בעלי השליטה ובעלי העניין בתאגיד, וכן מטילים מגבלות שונות על ניהול עסקים המעניקים שירותים פיננסיים שונים, וחובות בקשר עם ניהול אותם עסקים, כדוגמת חובת דיווח לממונה, בין השאר בהיבטי איסור הלבנת הון, ניהול מערכות מידע, ונתוני השירותים שניתנו. יצוין כי בחוק הפיקוח קיימות הגבלות על בעל רישיון למתן אשראי העוסק במתן "הלוואות לדיור", כדוגמת הגבלת עמלה בעד טיפול בבקשה להלוואה לדיור וכן דחיית מועדי הפירעון של הלוואה לדיור במקרים מיוחדים המפורטים בחוק.

⁴⁶ יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2024, העמידה אמפא אשראי ומימון בע"מ אשראי ללקוחותיה בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

למועד התשקיף, לאמפא קפיטל רישיון מורחב למתן אשראי מידי רשות שוק ההון שהינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2028, וזאת בהתאם להוראות חוק הפיקוח. בהתאם לרישיון, אמפא קפיטל רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי, כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981. כמו כן, לאמפא אשראי ומימון בע"מ רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, שהינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2027.

חוק הפיקוח קובע, בין היתר, שתנאי לקבלת רישיון לגבי מבקש רישיון שהוא תאגיד, הוא שמתקיימים בבעל שליטה ובבעל עניין בו התנאים לקבלת היתר שליטה או היתר החזקה (לפי העניין) במבקש הרישיון, לפי פרק ד' לחוק הפיקוח. ביום 19 במאי, 2021, התקבל היתר שליטה בנותן שירותי אשראי עבור אמפא קפיטל, בהתאם להוראות סעיף 26(א) לחוק הפיקוח, על ידי המפקח על נותני השירותים הפיננסיים. במסגרת ההיתר, הותר למר שלמה פוגל וכן ל-14 יחידים מבני משפחת נקש, להחזיק באמצעי שליטה ולשלוט באמפא קפיטל, בכפוף לתנאי ההיתר, אשר חלים על בעלי ההיתר ביחד ולחוד, ובכללם:

שיעורי ההחזקה של בעלי ההיתר באמצעי השליטה באמפא קפיטל יהיו כאמור במפורט בהיתר, ולא ישתנו בכל דרך שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא אם התקיים אחד מאלה:

- (1) ניתן אישור של הממונה בכתב;
- (2) השינוי בשיעור ההחזקה הוא שינוי של עד 5% מהון המניות המונפק והנפרע של אמפא קפיטל, ובלבד שעקב שינוי כאמור לא נדרשת קבלת היתר מהממונה או ביטולו של היתר;
- (3) השינוי הוא מכוח העברה על פי דין, למעט אם הפעילה הממונה את סמכויותיה לפי סעיף 29(ב) לחוק הפיקוח;
- (4) השינוי הותר במסגרת הוראות ההיתר.

עוד נקבע, כי בעלי ההיתר לא יתנו את הסכמתם במעשה או במחדל להטלת עיקול על אמצעי השליטה באמפא קפיטל או באחת מהחברות השולטות באמפא קפיטל ולא יאפשרו כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את הזכויות הנלוות לאמצעי השליטה, ללא אישור בכתב מהמפקח, וככל שיוטל עיקול יפעלו על מנת להסירו.

בנוסף, קיבלה מנורה, ביום 19 במאי 2021, היתר החזקה בנותן שירותים פיננסיים, להחזיק באמצעי שליטה באמפא קפיטל בכפוף לתנאי ההיתר, ובכללם: שיעור ההחזקה של מנורה באמפא קפיטל יהיה כאמור בהיתר, שיעור שלא ישתנה בכל דרך שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא אם התקיים אחד תנאים שפורטו בהיתר, וביניהם:

- (1) ניתן אישור של הממונה בכתב;

(2) השינוי בשיעור ההחזקה הוא שינוי של עד 5% מהון המניות המונפק והנפרע של אמפא קפיטל ובלבד שעקב שינוי כאמור לא נדרשת קבלת היתר מהממונה או ביטולו של היתר;

(3) השינוי בשיעור ההחזקה אינו מביא את מנורה להחזיק באמצעי שליטה של אמפא קפיטל בשיעור של 20% או יותר מאמצעי השליטה האמורים.

בנוסף, נקבע כי מנורה לא תיתן את הסכמתה, במעשה או במחדל, להטלת עיקול על אמצעי השליטה באמפא קפיטל או בתאגידים שדרכם מוחזקת השליטה באמפא קפיטל (אם קיימים), ולא תאפשר כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את הזכויות הנלוות לאמצעי השליטה, ללא אישור בכתב מהמפקח, וככל שיוטל עיקול יפעלו על מנת להסירו.

יצוין, כי ביום 10 בפברואר 2025, הגישה אמפא קפיטל בקשה לעדכון ההיתרים כאמור, כך שהיתר השליטה של אמפא קפיטל יכלול גם את ה"ה יהושע וולף ונפתלי צדר כבעלי אמצעי שליטה באמפא קפיטל, בהתאם לשליטתם המשותפת תחת קבוצת פוגל, וכך שהיתר ההחזקה של מנורה יוחלף בהיתר שליטה אשר יכלול את בעלות השליטה הסופיות במנורה, ה"ה טלי גריפל וניבה גורביץ', ויתיר להן להחזיק באמצעי שליטה ולשלוט באמפא קפיטל (וזאת חלף מנורה). יצוין כי ביום 25 במאי 2025 התקבלה בקשת אמפא קפיטל לעדכון ההיתרים כאמור.

חוזרים והנחיות של רשות שוק ההון

כאמור, אמפא קפיטל כפופה בפעילותה לפיקוח רשות שוק ההון ולהוראותיה מכוח היותה בעלת רישיון מורחב למתן אשראי. רשות שוק ההון מפרסמת מעת לעת הוראות וחוזרים הרלוונטיים לפעילות אמפא קפיטל. אמפא קפיטל פועלת באופן תדיר ליישום ההנחיות והחוזרים בהתאם, ובכללם: (1) הוראות לבעלי רישיון למתן אשראי – דיווחי אשראי למפקח; (2) חוזר לניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותנים שירותים פיננסיים מוסדרים; (3) חוזר לנותני שירותי מידע פיננסי; (4) חוזר לניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים; (5) תיקון לחוזר גילוי בחוזה הלוואה; (6) חוזר הוראות לניהול אשראי צרכני; (7) חוזר לניהול סיכונים סייבר בנותני שירותים פיננסיים; (8) חוזר שמירת מסמכים; ו- (9) חוזר טיפול בתלונות ציבור.

חקיקה בדבר איסור הלבנת הון ומימון טרור

חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 ("חוק איסור הלבנת הון") קובע הוראות אשר מטרתן למנוע הלבנת הון הן בפעילות ישירה והן באמצעות הוראות וצווים החלים על גופים פיננסיים ונותני שירותים אחרים, ובכלל זאת נותני שירותי אשראי כדוגמת אמפא קפיטל. חוק איסור הלבנת הון והצווים שהוצאו מכוחו קובעים באופן כללי את החובות הבאות: חובת הכרת לקוח המבצע פעילות בהיקף שאינו נמוך; חובת זיהוי ואימות של לקוחות; ניהול רישומים ודיווח אודות פעולות החייבות בדיווח; איתור ודיווח אירועים בלתי רגילים; שמירת מסמכים; ניהול סביבת סיכון ההולמת את הוראות החוק; הדרכת עובדים; קיום בקרה ופיקוח על-ידי האורגנים של התאגיד.

צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018 ("צו איסור הלבנת הון"), מטיל חובות ספציפיות על נותני שירותי אשראי ובכלל זאת דרישה להליך "הכר את הלקוח", אימות זהות, קביעת מדרגות להגדרת אשראי בסכום נמוך וגבוה, אבחנות בנוגע לנהנה בתמורת האשראי, ומרחיב את התקנות המתייחסות לחובות הכלליות האמורות לעיל. בין היתר, צו איסור הלבנת הון קובע חובות זיהוי פנים אל פנים למקבלי אשראי שאינם מקבלי שירות מזדמנים, כהגדרתם בצו (קרי, אם הלקוח מקבל אשראי בסכום מצטבר הגבוה מ-50,000 ש"ח בפרק זמן של חצי שנה או במקרה של פעולה בסכום העולה על 5,000 ש"ח שבה מעורבת מדינה או טריטוריה בסיכון מוגבר, אשר מנויות בתוספת הראשונה לצו), וקובע כללים נוספים המתייחסים לחובות הדיווח והבקרה ושמירת מסמכים. צו איסור הלבנת הון נכנס לתוקף במלואו בחודש ספטמבר 2018, ואמפא קפיטל מקפידה על קיום הוראות צו זה וחוק איסור הלבנת הון.

חוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016 ("חוק המאבק בטרור"), עוסק בעיקרו בהגדרת עבירות בקשר למימון טרור, דרכי ההכרזה על פעילי טרור ומתן כלים מנהליים ושיפוטיים מתאימים למלחמה במימון טרור. אמפא קפיטל פועלת בהתאם להוראות הכלליות שנקבעו בחוק, שעיקרן חובות דיווח למשטרת ישראל על פעולה ברכוש אשר הינו רכוש טרור (כהגדרתו בחוק), או כשיש בפעולה זו לאפשר, לקדם, או לממן ביצוע של מעשה טרור.

בהתאם לאמור לעיל, אמפא קפיטל מקפידה על קיום הוראות חוק איסור הלבנת הון וחוק המאבק בטרור והצווים שהוצאו מכוחם, אשר חלות ביחס לפעילותה. במסגרת זו, קבעה אמפא קפיטל מדיניות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור וכן מכהן באמפא קפיטל אחראי למילוי חובות התאגיד לאיסור הלבנת הון ומימון טרור. במסגרת תפקידו ותחומי אחריותו, פועל האחראי לקיום החובות המוטלות על אמפא קפיטל מכוח חוק איסור הלבנת הון, צו איסור הלבנת הון והוראות דין נוספות בתחום, וכן להדרכת עובדי ומנהלי אמפא קפיטל באשר לקיום החובות המוטלות עליהם ולהטמעת הדרישות החוקיות כאמור בנוהלי עבודה.

חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 ("חוק אשראי הוגן")

בחודש אוגוסט 2018 נכנס לתוקף חוק אשראי הוגן, אשר היווה את התיקון החמישי לחוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1993. מטרתו של חוק אשראי הוגן היא להגן על לוויים יחידים (לרבות עוסקים מורשים) ולהגביר את התחרות בשוק האשראי, בין היתר, באמצעות קביעת תקרת ריבית מקסימלית על הלוואות ליחידים, החלת חובות גילוי מוגברות על מלווים וכן הטלת סנקציות מנהליות ופליליות.

בהתאם להוראות חוק אשראי הוגן, מי שילווי בריבית מעל לריבית האזרחית יהיה חשוף לעיצומים כספיים בסכומים גבוהים והלוואה עם ריבית העולה על סכום הריבית הפלילית (ריבית בנק ישראל בתוספת 30%), תיחשב לעבירה פלילית שהעונש בצידה הוא עד שלוש שנות מאסר. בנוסף, קובע חוק אשראי הוגן חובות גילוי שונות שיחולו על המלווים במטרה להגן על הצרכנים ועל כל עסקת אשראי, לרבות ניכיון שטר.

חוק אשראי הוגן נכנס לתוקף באופן הדרגתי, והוא חל על כל חוזה הלוואה שנכרת לאחר ה-25 באוגוסט 2019, על ידי כל אחד מהגופים הכפופים לו, לרבות, בהקשר של אמפא קפיטל, ביחס לריבית בגין עסקת ניכיון, שעד אותו מועד לא חלה לגביה מגבלת ריבית, לצד קביעת מגבלות ברורות גם בקשר להלוואות אחרות ללקוחות פרטיים ועצמאיים. לאור זאת, נוצרה הסטה, בעיקר בשוק האשראי האלטרנטיבי, מהיקף האשראי שניתן ללקוחות כאמור להיקף האשראי שניתן לתאגידים. השפעת מגבלת הריבית כאמור הינה הגדלת התחרות ביחס לכל אחד מסוגי הלקוחות כאמור – ביחס ללקוח הפרטי וללקוחות עצמאיים, עקב צמצום גובה הריבית המקסימאלית, וביחס לתאגידים, עקב הסטת משאבים לאפיקים אלו.

למועד פרסום התשקיף, הוראות חוק אשראי הוגן חלות על הלוואות ליחידים בלבד, לרבות עסקים שהינם עצמאיים (עוסק מורשה), בהלוואות שאינן עולות על התקרה הקבועה בחוק אשראי הוגן. אולם, חוק אשראי הוגן מעניק לשר המשפטים סמכות לקבוע כי הוא יחול גם על לווה שהוא תאגיד.

ביום 7 באוגוסט 2019, נכנסו לתוקף תקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), התשע"ט–2019. בהתאם לתקנות אלה, הוחרגו מספר סוגי עסקאות מגדר תחולת חוק אשראי הוגן (לרבות עסקאות בניירות ערך או עסקאות בנגזרים, שיש בהן רכיב אשראי, חוזה להעמדת ערבות, למעט על רכיב העמדת אשראי לצורך כיסוי חוב שנוצר עקב מימוש הערבות והלוואה שניתנה במשותף ליחיד ולתאגיד, שלא לשימוש אישי, בתי או משפחת).

חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 ("חוק נתוני אשראי")

ביום 12 באפריל 2016, פורסם חוק נתוני אשראי. מטרתו העיקרית של חוק נתוני אשראי הן ליצור מאגר נתוני אשראי ("מאגר האשראי") של יחידים ועוסקים, לאפשר העברת נתוני אשראי לגופים פיננסיים שונים באמצעות לשכות נתוני אשראי (המידע יסופק על-ידי הלקוח) ולקבוע דירוג אשראי ללקוחות. על-ידי כך, אמור חוק נתוני אשראי להביא להגברת התחרות בשוק האשראי הקמעונאי והעסקי, להרחבת הנגישות לקבלת אשראי, לצמצום האפליה במתן אשראי וצמצום פערים כלכליים. בנוסף, חוק נתוני אשראי מאפשר לתאגיד לקבל מידע איכותי ורחב אודות התנהגות האשראי של הלקוח ולהגביר את יכולת החיתום בעת מתן אשראי ובניהול האשראי. יצוין כי למועד התשקיף אמפא קפיטל לא מחויבת לדווח למאגר האשראי, בהתאם לסעיף 3 לכללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח–2017⁴⁷, שכן היא לא מעמידה אשראי שנתי בהיקף של 250 מיליון ש"ח ללקוחות יחידים (לרבות עוסקים).

בחודש מרץ 2021 פורסם תיקון לתקנות נתוני אשראי, התשע"ח-2017, אשר משלימות את ההוראות המוסדרות בחוק נתוני אשראי ומתוות הוראות תומכות ביחס להסדרים שאינם כלולים בחוק נתוני אשראי. במסגרת מגבלות החוק, נדרשות פעולות מקדימות

⁴⁷ על פי הסעיף, מקור מוסמך אשר נדרש להעביר נתוני אשראי לצורך הכללתם במאגר האשראי יהא מי שהעמיד אשראי ללקוחותיו (בהתאם לחוק נתוני אשראי "לקוח" הינו יחיד שאינו קטין, לרבות בפעילותו כעוסק) בהיקף שנתי בסכום העולה על סך של 250 מיליון ש"ח.

לשם קבלת חיווי אשראי אודות לקוח ואישורו של הלקוח לקבל דוח אשראי אודותיו, במתכונת ובאופן הקבועים בחוק נתוני האשראי.

חוק הריבית, התשי"ז-1957

מכוח חוק זה הותקן צו הריבית (קביעת שיעור הריבית המכסימלי), התשי"ל-1970, הקובע תקרות ריבית על מלווה צמוד ערך (מלווה שסכומו, כולו או מקצתו, צמוד למדד יוקר המחיה או לעליית מחירו של כל דבר אחר, למעט מלווה צמוד לשער מטבע חוץ), השונות מההוראות הקבועות בחוק אשראי הוגן.

בכלל כך, נקבע כי שיעור ריבית שנתית מקסימאלית להלוואות צמודות מדד ובכלל זאת עמלות והוצאות אחרות הכרוכות בהעמדת האשראי של 13%, ושיעור ריבית פיגורים שנתית מקסימלית של 17%.

למועד התשקיף, וביחס להלוואות אמפא קפיטל שמהוות מלווה צמוד ערך, אמפא קפיטל פועלת לפי הוראות צו זה.

חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות")

ביום 5 ביולי 2022, נכנס לתוקף תיקון לסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות, אשר הרחיב את האפשרות של חברות העוסקות במתן אשראי לגייס מימון מהציבור וכן ביטל חלק נרחב מהמגבלות שחלו על גיוס מעין זה עובר לכניסת התיקון לתוקף. בהתאם לתיקון, תאגיד העוסק במתן אשראי, שאינו תאגיד בנקאי, רשאי להנפיק אגרות חוב החייבות בתשקיף לפי סעיף 15 לחוק ניירות ערך, ולעסוק במתן אשראי בהיקף כדלקמן: לגבי תאגיד שחלות על פעילותו הוראות לעניין הלימה בין ההון העצמי שלו ובין התחייבויותיו ולעניין נזילות שנתן מאסדר לשם פיקוח על יציבות התאגיד – סך הערך הנקוב של אגרות החוב שהנפיק התאגיד לציבור, לא יעלה על חמישה עשר מיליארד ש"ח (מבלי להביא בחשבון ערך נקוב של אגרות חוב שנפרעו במלואן או באופן יחסי); לגבי תאגיד שאינו כפוף להוראות הנ"ל – סך הערך הנקוב של החוב שהנפיק התאגיד לציבור, לא יעלה על חמישה מיליארד ש"ח (מבלי להביא בחשבון ערך נקוב של אגרות חוב שנפרעו במלואן או באופן יחסי). תיקון סעיף זה מאפשר לאמפא קפיטל לגייס חוב מהציבור.

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")

בחודש ספטמבר 2019 נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון. חוק חדלות פירעון כולל הוראות שונות אשר שמות דגש על שיקום תאגידים וחייבים יחידים כערך מרכזי (כגון, הקטנת כוחם של נושים בהצעות הסדר, קבלת הפטר לאלתר של חייבים במקרים מסוימים, עידוד חייבים להמשך עסקיהם וכו'). במקביל, חוק חדלות פירעון קובע הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב שייפרע לנושים והשאת ערך נכסי החייב תוך הקטנת הפגיעה שתיגרם לנושים כתוצאה מחדלות הפירעון.

להערכת אמפא קפיטל, ההשפעה של חוק חדלות פירעון מחקיקתו ועד מועד פרסום התשקיף על פעילותה אינה מהותית.

חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ("חוק הגנת הפרטיות") ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017 ("תקנות הגנת הפרטיות")

חוק הגנת הפרטיות ותקנות הגנת הפרטיות מטילות חובות על כל חברה לבחון את מאגרי המידע שברשותה, ומכאן לקבוע את רמת האבטחה הנדרשת. בחודש מאי 2018 נכנסו לתוקף תקנות הגנת הפרטיות, ולפיהן על כל חברה חלה חובה לבחון מהם מאגרי המידע המוחזקים ברשותה ובהתאם לכך להחליט מהי רמת האבטחה המתחייבת כתוצאה מכך (בסיסית, בינונית או גבוהה). רמת האבטחה המתחייבת משליכה על הפעולות שעל בעל מאגר המידע לבצע, אולם בכל מקרה חובה על בעל המאגר להכין מסמך הגדרות מאגר מידע, לקבוע נוהל אבטחה, למפות את מערכות המאגר, לוודא כי מאגר המידע מאובטח פיזית ובהרשאות גישה, אבטחת תקשורת וכד'. בהתאם, אמפא קפיטל קבעה מדיניות אבטחת מידע. בנוסף, מאגרי מידע בקשר עם לקוחות ועובדים של אמפא קפיטל רשומים בהתאם להוראות תקנות הגנת הפרטיות.

6.12.19. הסכמים מהותיים

הסכם השקעה של מנורה באמפא קפיטל

ביום 4 בינואר 2016 התקשרו אמפא קפיטל ובעלת השליטה בה, חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ (חברה בבעלות עקיפה מלאה של החברה) (בסעיף זה: "**בעלת השליטה**"), ומנורה בהסכם, כפי שתוקן מעת לעת (בסעיף זה: "**ההסכם**"), לפיו רכשה מנורה מניות של אמפא קפיטל, כך שנכון למועד התשקיף, מחזיקה מנורה כ- 47.65% מהון מניות אמפא קפיטל, כך שהשליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) באמפא קפיטל נותרה בידי החברה. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

(1) לבעלת השליטה תהיה הזכות למנות את רוב הדירקטורים בדירקטוריון אמפא קפיטל.

(2) מגבלות על העברה ושעבוד של זכויות – בהסכם נקבעו הוראות זכות סירוב ראשון לכל אחד מהצדדים במקרים של מכירה או העברה, במישרין או בעקיפין, של מניותיו באמפא קפיטל לצד שלישי. כמו כן, נקבעה בהסכם זכות למנורה למכור את כלל מניותיה באמפא קפיטל לחברה, במקרה של מכירה או העברה, במישרין או בעקיפין, של השליטה בחברה.

כמו כן, בהסכם נקבעה זכות הצטרפות (tag-along) למנורה במקרה של מכירה או העברה, במישרין או בעקיפין, של מניות אמפא קפיטל המוחזקות על ידה, כולן או חלקן, לצד שלישי (שאינו בעל שליטה באמפא קפיטל או נשלט על ידה).

הצדדים להסכם התחייבו שלא לשעבד או למשכן את מניות אמפא קפיטל המוחזקות על ידם, למעט לטובת תאגיד בנקאי, חברת ביטוח או מוסד פיננסי בעל מוניטין, והכל בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף זה לעיל.

(3) הנפקה לציבור והשקעה באמפא קפיטל – מנורה רשאית, בשיקול דעתה הבלעדי, להודיע לבעלת השליטה על רצונה שמניות אמפא קפיטל תונפקנה לציבור ותירשמנה למסחר בבורסה, ובעלת השליטה ואמפא קפיטל מחויבות לגרום לכך

שההנפקה לציבור תצא לפועל ותבוצע בהקדם האפשרי בסמוך לאחר ההודעה כאמור, מבלי להתחשב בתנאי ההנפקה (לרבות שווי אמפא קפיטל).

במקרה בו תידרש אמפא קפיטל להשקעה נוספת בה, לצדדים להסכם מוקנית הזכות להשתתף בהשקעה באמפא קפיטל, באותם תנאים כפי שייקבעו על ידה, בהתאם לשיעור החזקתם היחסי בה.

(4) במסגרת ההסכם נקבע כי החלטות בנושאים מסוימים, כגון שינוי מהותי בעסקי אמפא קפיטל או איזו מהחברות בשליטתה, לרבות כניסה לתחומי פעילות חדשים, תתקבלנה פה אחד.

(5) במסגרת ההסכם התחייבו בעלת השליטה ומנורה כי, בכפוף לכל דין, הם לא יהיו רשאים לעסוק, במישרין או בעקיפין, במימון ציוד או מימון הון חוזר לעסק קטן או בינוני וכן בניכיון המחאות לעסק קטן או בינוני כאשר מושך ההמחאה הינו עסק בלבד, אלא באמצעות אמפא קפיטל או חברות בשליטתה בלבד, וכן כי לא יהיו בעלי מניות או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, בתאגיד כלשהו העוסק במימון כאמור.

6.12.20. הליכים משפטיים

למועד התשקיף, אמפא קפיטל אינה צד לכל הליך משפטי מהותי תלוי ועומד.

6.12.21. גורמי סיכון

להלן סקירה של גורמי הסיכון העיקריים אשר להערכת אמפא קפיטל היא חשופה אליהם:

סיכוני מקרו

לפרטים אודות סיכוני המקרו אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, ובכללן על הפעילות והתוצאות בתחום המימון האלטרנטיבי, ראו סעיף 6.29 להלן.

סיכונים ענפיים

לפרטים אודות סיכונים כלל ענפיים אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, ובכללן על הפעילות והתוצאות בתחום המימון האלטרנטיבי, ראו סעיף 6.29 להלן.

להלן יפורטו גורמי סיכון ייחודיים לענף פעילות המימון האלטרנטיבי:

(1) סיכון אשראי

סיכון האשראי לאמפא קפיטל נובע מהסיכון שהלקוחות לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפיה, כך שתוצאותיה הכספיות עלולות להיפגע. סיכון זה מושפע מכמה גורמים, כמו סיכון עסקי הקשור לפעילות הלקוחות ונכסיהם, ושינויים בסביבה המקרו-כלכלית של הלקוחות (כגון אינפלציה, שיעור ריבית ומדד תשומות הבנייה). לפרטים אודות מדיניות האשראי של אמפא קפיטל

וחשיפתה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ראו סעיף 6.12.10 לעיל ונספח א' לדוח הדירקטוריון, בהתאמה.

(2) אי עמידה בהוראות הרגולטוריות והוראות הדין והשינויים החלים בהן

אמפא קפיטל פועלת בסביבה רגולטורית מורכבת, המתאפיינת בשינויים תכופים וחוסר ודאות, ועל כן היא כפופה לרגולציה נרחבת, כמפורט בסעיף 6.12.18 לעיל. כל שינוי ברגולציה החלה עליה, לרבות בחקיקה, בחוזרים, בתקנות, בצווים ובפסיקה החלים עליה, עשויים לפגוע בפעילותה ולהגבילה, בין היתר, על ידי הטלת מגבלות ועלויות נוספות הקשורות ברישיון למתן אשראי, בחובות הדיווח, בריבית על האשראי שהיא מעמידה ללקוחותיה ועוד. כמו כן, וכחלק אינהרנטי מפעילותה בתחום המימון האלטרנטיבי, חשופה אמפא קפיטל לשימוש לרעה בתשתיות המועמדות על ידה ללקוחותיה, ולאפשרות לבצע פעולות המסווגות כעבירות מקור בחוק איסור הלבנת הון, חוק איסור מימון טרור, התשס"ה-2005, וחוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016. אי עמידה של אמפא קפיטל בהוראות האמורות, לרבות כשל בניהול מערכות מידע ונתוני השירותים שניתנו על ידה, עשויה לפגוע במוניטין של אמפא קפיטל ולהשית עליה סנקציות משפטיות, ובכלל כך עיצומים, תביעות ואף שלילת הרישיון באופן שימנע את המשך פעילותה.

לצורך הפחתת סיכונים אלה, פועלת אמפא קפיטל במספר ערוצים מקבילים, אשר יפורטו להלן:

(א) ניהול סיכונים – אמפא קפיטל מנהלת את סיכונה בגישה מבוססת סיכון שמשמעותה זיהוי, הערכה ונקיטת צעדים לניהול ולהפחתת הסיכון לפי עוצמתו. בהתאם לכך, אמפא קפיטל מנטרת ומזהה עדכונים משפטיים הצפויים לחול עליה, באמצעות היועצת המשפטית ובסיוע יועצים חיצוניים מנוסים, ופועלת להתאים את אופן פעילותה לעמידה ברגולציה הצפויה על ידי הטמעתה באמצעות המנהל האחראי על היחידה באמפא קפיטל, שהעדכון הרגולטורי משפיע על פעילותה. כמו כן, ובהתאם למתחייב על פי הוראות שונות, סוקר המנהל האחראי על היחידה הרלוונטית באמפא קפיטל את העדכון בהנהלת אמפא קפיטל ובדירקטוריון.

(ב) יישום הוראות רגולטוריות – היחידות האמונות על עמידה בהוראות הרגולטוריות הקשורות לפעילותן, כמפורט בסעיף (א) לעיל, פועלות להגברת המודעות של עובדי אמפא קפיטל וגורמי חוץ לחובות החלות על אמפא קפיטל, באמצעות חוזרים והדרכות שוטפות. בנוסף, אמפא קפיטל מקיימת פעולות בקרה נוספות אשר מסייעות במניעה וגילוי כשלים בעמידה בהוראות הדין והוראות רגולטוריות, ובכלל כך ביצוע סקרי סיכונים למיפוי הוראות רגולטוריות החלות עליה, ביצוע ביקורות פנים המאפשרות הצפת פערים בין פעילות אמפא קפיטל לבין ההוראות החלות וטיפול בליקויים ככל שישנם. בנוסף, פועלת אמפא קפיטל לכינוס פורומים

ייעודיים לניהול סיכונים בהם תינתן גם התייחסות לעמידת אמפא קפיטל בהוראות רגולטוריות.

(ג) סיכוני הלבנת הון ומימון טרור – אמפא קפיטל מחויבת, בין היתר, ליישם גישה מבוססת סיכון למניעת הלבנת הון ומימון טרור שמשמעותה ביצוע הליכים לזיהוי והערכת סיכון הלבנת הון ומימון טרור, ולנקוט צעדים לניהול ולהפחתת הסיכון בהתאם לעוצמתו. האחראי על חובות התאגיד לאיסור הלבנת הון ומימון טרור בהתאם לסעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון, אשר כפוף ישירות למנכ"ל אמפא קפיטל, הינו האחראי לניהול של סיכון זה. אמפא קפיטל מתמודדת עם סיכון הלבנת הון ומימון טרור באמצעות קביעת מדיניות ונוהלי עבודה, ביצוע הליך זיהוי והכרת הלקוח, שמירת מסמכים, סריקת שמות הלקוחות ברשימות שחורות, קיום בקורות, ניטור פעילות בלתי רגילה של לקוחות, העברת דיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור וביצוע הדרכות לעובדים וריענונם המבוצעים מעת לעת על פי הצורך.

להערכת אמפא קפיטל, בשנים האחרונות לא התממשו סיכונים אלו באופן מהותי.

(3) תחרות

תחום הפעילות של אמפא קפיטל מאופיין בתחרותיות גבוהה ובמספר מתחרים מצומצם (בעיקר בנקים מקומיים, גופי השקעות, חברות ביטוח וחברות מימון אלטרנטיבי ציבוריות ופרטיות וכן מספר חברות טכנולוגיה). להערכת אמפא קפיטל, החרפת התחרות בתחום תדרוש מאמפא קפיטל להציע הצעות להעמדת אשראי בתנאים תחרותיים ואטרקטיביים עוד יותר, באופן שעלול לפגוע בתוצאותיה. אמפא קפיטל מבליטה את יתרונותיה בסביבה התחרותית, ובכלל כך זמינות, שירותיות והמוניטין שלה, וכן מבדלת את עצמה בזכות בעלות מניותיה, קבוצות אמפא ומנורה, ואיתנותה, וזאת על מנת לשמור על מעמדה ועל נתח השוק שלה, ועל מנת לשמר לקוחות קיימים ולגייס לקוחות חדשים. יצוין, כי המגבלות הרגולטוריות הרבות החלות על תחומי פעילותה של אמפא קפיטל, לרבות הצורך בקבלת רישיון, מהוות, להערכת אמפא קפיטל, חסם כניסה משמעותי של מתחרים נוספים.

(4) סיכונים טכנולוגיים (כולל סיכוני סייבר ואבטחת מידע)

לאמפא קפיטל קיימות מערכות מידע בהן שמור מידע דיגיטלי מסוגים שונים המשמש את אמפא קפיטל לפעילותה השוטפת. בכלל כך, קיים בידי אמפא קפיטל מידע על לקוחות, מושכים וחייבים של אמפא קפיטל, עובדיה וספקיה. בנוסף, קיומם של ערוצי קשר המאפשרים העברת מידע בין גופים שונים במערכת הפיננסית מייצר חשיפה לסיכונים מערכתיים לכלל השוק.

בשנים האחרונות, ניכר גידול משמעותי באיומים ובתקיפות הסייבר אליהם חשופים מוסדות פיננסיים בארץ ובעולם, באופן שתקיפות אלו הפכו

למתוחכמות, שכיחות וחמורות יותר, כאשר בקשות לכופר לשחרור נכסי מידע הינן נפוצות מאוד. בנוסף, קיימים סוגים נוספים של תקיפות מגורמים שונים כגון שיטוי עובדים, שימוש בדוא"ל או תוכניות זדוניות שכתוצאה מהן, בין היתר, מידע עלול להיגנב, להיפגע, להימחק, להשתבש וכיו"ב.

בהתחשב באמור, תקיפות הסייבר עלולות להוביל להשלכות שליליות על אמפא קפיטל ובהן גישה בלתי מורשית, חשיפה בלתי מורשית של מידע, ניצול לרעה, מחיקה או שיבוש של המידע, הפרעה לפעילות השוטפת של אמפא קפיטל באמצעות האטה או השבתה של מערכות המידע, גניבת מידע של אמפא קפיטל או לקוחותיה, אשר עלולים להוביל, בין היתר, הן לפגיעה במוניטין אמפא קפיטל והן לחשיפת אמפא קפיטל לתביעות משפטיות, וכתוצאה מאלה לפגיעה ברווחי אמפא קפיטל ובתוצאותיה העסקיות.

על מנת להתמודד עם סיכונים אלו ותוצאותיהם האפשריות, וכן על מנת לעמוד בהוראות הדין ולהגן על פרטיות לקוחות אמפא קפיטל, מיישמת אמפא קפיטל אמצעי הגנה ובקרה, ובכלל כך פעלה אמפא קפיטל לאמץ מדיניות אבטחת מידע וניהול סיכונים סייבר, אשר נדונה ואושרה על ידי דירקטוריון אמפא קפיטל. במסגרת המדיניות נקבעו, בין היתר, עקרונות לפיקוח ובקרה של הדירקטוריון, אחריות מנכ"ל אמפא קפיטל ליישומה של המדיניות וקביעת מנגנוני בקרה ופיקוח נאותים וכן מינוי ועדת היגוי טכנולוגית שתשישם, בין היתר, את מנגנוני הבקרה שנקבעו. בנוסף, קובעת המדיניות עקרונות להערכת סיכונים ואופן זיהוי החשיפות ואפיון רמתן. בין הפעולות שבוצעה אמפא קפיטל על מנת לנהל ולהפחית סיכון זה, ניתן למנות מינוי ממונה אבטחת מידע והגנת סייבר (בנוסף לגורמים שנמנו במדיניות שאימצה אמפא קפיטל כמפורט לעיל), יישום הגנות רלוונטיות במערכות המידע מפני התקפות סייבר, ביצוע גיבויים שוטפים למידע, שימוש במערכות טכנולוגיות להגנה על רשת המחשוב וניטור התקפות על ערוצי תקשורת, ביצוע סקרים ומבדקי חדירה לבדיקת חשיפות במערכות ובתשתיות הטכנולוגיות, קיום הדרכות לעובדים להגברת המודעות לסכנות וכיו"ב. בנוסף לאמפא קפיטל פוליסת ביטוח בנושא סייבר.

(5) סיכונים תפעוליים

אמפא קפיטל, בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה, חשופה לסיכונים הונאות, מעילות, אי סדרים בטיפול בשיקים ובכסף מזומן וזיופי מסמכים על ידי עובדים וכן על ידי לקוחות או מושכים. כתוצאה מהתממשות הסיכון התפעולי, עלולים להיגרם לאמפא קפיטל אובדן כספים, פגיעה במוניטין, הטלת עיצומים כספיים וסיכון לאובדן הרישיון למתן אשראי של אמפא קפיטל.

כחלק מהתוכנית האסטרטגית הרב שנתית שאימץ דירקטוריון אמפא קפיטל בשנת 2023, הפחיתה אמפא קפיטל באופן משמעותי מאוד את פעילות ניכיון השיקים והפסיקה את השימוש במזומן (למעט פעילות גבייה זניחה). לצד פעולות אלו, אמפא קפיטל פועלת כל העת לצמצום הסיכונים, בין היתר באמצעות אבטחת השיקים שהיא מקבלת, מחשוב התהליכים התפעוליים, קביעת מדרג

סמכויות לאישור אשראי והתחייבויות אמפא קפיטל, קיום ועדות אשראי, וכן אימוץ זכויות חתימה המחייבות חתימה של שני מורשי חתימה לצורך ביצוע כל פעולה שבצידה התחייבות כלשהי, בכל סכום שהוא, לרבות העברת כספים. כמו כן, מקפידה אמפא קפיטל לבצע מספר בקורות מדי יום בנוגע לשיקים העומדים לרשותה. בנוסף, אמפא קפיטל מגבילה את הגישה לכספת למספר מורשים מצומצם בלבד.

לאמפא קפיטל סמנכ"ל תפעול, אשר באחריותו ניהול הסיכונים התפעוליים, וכן מנהל סיכונים, אשר מבצע בקרה על ניהול הסיכונים התפעוליים. בנוסף, אמפא קפיטל מקיימת פורום סיכון תפעולי שמתכנס באופן תדיר ודן בתחקירים פנימיים שבוצעו על ידי אמפא קפיטל, מפיק לקחים מהם וכן דן בסיכונים תפעוליים שהוא מזהה ובדרכי הפחתתם. כמו כן, במסגרת זו אמפא קפיטל מבצעת, בין היתר, בקורות שוטפות על פעילות העובדים, מקיימת הדרכות, תהליכי הפקת לקחים ומוציאה לחופשה רציפה עובדים ומנהלים בעלי תפקידים רגישים. עוד יצוין, כי הנושא נכלל בתוכניות העבודה של הביקורת הפנימית של אמפא קפיטל וכי בוצעו מספר ביקורות פנימיות בנושא על ידי המבקר הפנימי של אמפא קפיטל.

כדי למזער את הנזק האפשרי בעת התממשות סיכון זה, לאמפא קפיטל פוליסת אחריות מקצועית ופוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, אשר היקפה נבחן ומאושר על ידי דירקטוריון אמפא קפיטל מעת לעת.

יצוין כי בשנים האחרונות לא התממשו סיכונים תפעוליים אלה.

(6) סיכון הרעה במוסר תשלומים

לאמפא קפיטל קיים סיכון מהיעדר כושר הפירעון של לקוחותיה או מושכיה באשראי לזמן קצר, מטבע עיסוקה של אמפא קפיטל במתן אשראי. במקרה כזה לאמפא קפיטל ישנן הוצאות גבייה וכן קיים חשש שהחוב לא ייגבה ויהפוך לחוב אבוד.

לשם צמצום הסיכון לחזרת שיק או אי קבלת תשלום במועד, אמפא קפיטל פועלת לקבלת בטוחות מלקוחותיה בהתאם לאופי המימון ולהיקפו. כמפורט בהרחבה בסעיף 6.12.1 לעיל, בהתאם לתוכנית האסטרטגית של אמפא קפיטל, הוחלט להסיט את תיק האשראי לאשראי לזמן ארוך מגובה בטוחות, כאשר למועד התשקיף כ-60% מתיק האשראי של אמפא קפיטל מגובה בטוחות. במקרים מתאימים, אמפא קפיטל פועלת לקבלת שעבוד מדרגה ראשונה על פתרונות מימון לרכישת ציוד והיסעים וכנגד שעבוד זכויות בנדל"ן. בנוסף, אמפא קפיטל מתקשרת עם לקוחותיה לאחר הליך בחינה מסודר ובהתאם למדיניות האשראי והסיכונים של אמפא קפיטל הכוללת הגבלה על ריכוזיות הלווים, הענפים, בדיקת איכות הלווים, מושכי השיקים ומדדים נוספים. כמו כן, לאמפא קפיטל נוהל גבייה מסודר ומובנה על מנת לצמצם את האפשרות לחובות

מסופקים. לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי של אמפא קפיטל ראו סעיף 6.12.10 לעיל.

סיכונים ספציפיים לאמפא קפיטל

(7) **נזילות ומקורות מימון** – על מנת שאמפא קפיטל תוכל להגדיל את תיק לקוחותיה היא נדרשת להעמיד ללקוחותיה מימון במחיר נוח ותחרותי ביחס למתחרותיה בשוק ולתאגידים הבנקאיים. אמפא קפיטל מקפידה לשמור על מגוון מקורות מימון לצורך הוזלתם והגדלתם. קשיים של אמפא קפיטל בהשגת מקורות מימון, ובהם הקטנת או ביטול הלוואות ומסגרות אשראי של אמפא קפיטל מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, אי עמידה באמות מידה פיננסיות, וכל קושי של אמפא קפיטל בהשגת מקורות מימון עלול להוביל לפגיעה בהתפתחותה העסקית של אמפא קפיטל ובהיקפי פעילותה ולהוביל לקשיי נזילות. אמפא קפיטל בוחנת את תזרים המזומנים שלה באופן שוטף ואת פירעון ההתחייבות של הלקוחות על מנת לוודא שלאמפא קפיטל מקורות נזילות מספקים לכיסוי כל התחייבויותיה.

להלן פירוט ודירוג של גורמי הסיכון שתוארו לעיל, אשר דורגו בהתאם להערכות הקבוצה על פי השפעתם על עסקי אמפא קפיטל – השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות אמפא קפיטל			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכון ענפיים			
		X	סיכון אשראי
		X	אי עמידה בהוראות הדין והוראות רגולטוריות
	X		תנודות בשוק הנדל"ן
	X		אובדן מוניטין
	X		תחרות
		X	סיכונים טכנולוגיים כולל סיכונים סייבר ואבטחת מידע
	X		סיכונים תפעוליים
		X	סיכון הרעה במוסר תשלומים
גורמי סיכון ייחודיים			
	X		נזילות ומקורות מימון

הערכת אמפא קפיטל בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על אמפא קפיטל, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת, בין היתר, על המידע הקיים באמפא קפיטל נכון למועד התסקיף וכן כוללת הערכות וניתוח של אמפא קפיטל השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של אמפא קפיטל, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת אמפא קפיטל. כמו כן, אמפא קפיטל עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של אמפא קפיטל.

6.13 תחום מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)

6.13.1 מידע כללי על תחום הפעילות

החברה מחזיקה 50% ממניות אמפא יובלים. אמפא יובלים הוקמה על ידי החברה ויובלים בגבעה הירוקה בע"מ ("יובלים", ויחד עם החברה: "בעלות המניות") והתאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 25 בנובמבר 2020, בהתאם להסכם מייסדים שהתקשרו בו בעלות המניות ואמפא יובלים ביום 14 בנובמבר 2020, בו נקבעו, בין היתר, הוראות ביחס לפעילות אמפא יובלים, אופן ניהולה, קבלת ההחלטות בה, מגבלות על עבירות מניות וכיוצא באלה הוראות מקובלות להסכמים מסוג זה. למועד התשקיף, מניות אמפא יובלים מוחזקות בחלקים שווים על ידי בעלות המניות. ביום 13 בפברואר 2023 אמפא יובלים הנפיקה לראשונה לציבור אגרות חוב על פי תשקיף הנפקה ראשונה לציבור (IPO), הנושא תאריך 17 בינואר 2023 (כפי שתוקן).

עיקר פעילותה של אמפא יובלים מתרכזת במרכז הארץ, ובמסגרתה רכשה אמפא יובלים ומחזיקה למועד התשקיף, 13 מקבצי דיור למגורים מיזמים שונים¹, הכוללים 776 דירות, שאותן היא ייעדה להשכרה לטווח ארוך, על פי תנאי חוק עידוד השקעות הון. עם זאת, לאור השינויים בכלכלה ובמשק, החליטה אמפא יובלים להוציא למכירה את יחידות הדיור שנרכשו על ידה (באופן הדרגתי), תוך ויתור על ההטבות במסגרת חוק עידוד השקעות הון. כמו כן, לאמפא יובלים אין תוכניות לרכוש מקבצי דיור נוספים מעבר ל-13 מקבצי הדיור הקיימים שרכשה, כך שלמועד התשקיף, אמפא יובלים פועלת למכירת הדירות (שטרם נמכרו בעקבות ההחלטה כאמור) בכל הפרויקטים, שנמסרו ושיימסרו, תוך ויתור על זכאותה להטבות המס על פי חוק עידוד השקעות הון. מכירת הדירות על ידה, נכון למועד זה, נעשית בשוק החופשי לצרכנים פרטיים ובמחירי שוק.

למועד התשקיף, דרשה אמפא יובלים את מע"מ התשומות הגלום בעלות הרכישה המקורית בגין מרבית הפרויקטים שרכשה, למעט שלושת הפרויקטים האחרונים שמכירתם אושרה בידי דירקטוריון אמפא יובלים, וכן פנתה לרשויות המס לצורך שינוי מעמד הדירות באותם פרויקטים למלאי והשלמת מס הרכישה בהתאם. נכון למועד התשקיף, כל הפרויקטים של אמפא יובלים מסווגים בדוחותיה הכספיים כמקדמות על חשבון מלאי וכמלאי דירות למכירה, למעט פרויקט אשדוד, צור יצחק ודירות בודדות בפרויקט בני ברק אשר מסווגים כנדל"ן להשקעה.

נכון למועד התשקיף, החזקה ב-326 דירות שרכשה אמפא יובלים נמסרה לה. כמו כן, אמפא יובלים התקשרה בהסכמי מכר מחייבים בנוגע למכירת 564 דירות בסך הכול, ביניהן דירות שטרם נמסרו לידיה מהיזם, בתמורה חוזית מצטברת של כ-1,280 מיליון ש"ח.

6.13.2. מקבצי הדיור של אמפא יובלים

למועד התשקיף, לאמפא יובלים 776 יחידות דיור ב-13 פרויקטים שונים, כמפורט בטבלה להלן:

שם הפרויקט	שם היזם	מספר יחידות דיור שנרכשו	מועד הרכישה	סטטוס פרויקט	מועד מסירה צפוי	תיאור פרויקט
1. נתניה יובלים	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ*	99	23 במאי 2021	בבנייה	דצמבר 2026	שלב א' בפרויקט בכינויו המסחרי "ימים הצעירה", הכולל 8 בנייני מגורים ובסה"כ 480 יחידות דיור, ברחובות זלמן שניאור, קרן היסוד וש"י עגנון בקריית נורדאו בנתניה.
2. רחובות	מגדלי אמפא ישראל רחובות, שותפות מוגבלת*	81	29 באפריל 2021	חלק מהבנייני ס עדיין בבנייה	שלב א' נמסר, ושלב ב' צפוי להימסר ביוני 2025	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "מגדלי אמפא רחובות", הכולל 4 בנייני מגורים ובסה"כ 324 יחידות דיור ושטחי מסחר בקומת הקרקע, ברחוב ששת הימים ברחובות.
3. אשדוד	יובלי רמת גן בע"מ*	62	11 בפברואר 2021	הסתיים	נמסר	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "שער הגיא אשדוד", הכולל 2 בנייני מגורים ובסה"כ 240 יחידות דיור, ברחוב מנחם בגין באשדוד.
4. צור יצחק	צ.מ.ח. המרמן בע"מ	58	6 בינואר 2021	הסתיים	נמסר	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "יערה בוטיק", הכולל 3 בנייני מגורים ובסה"כ 68 יחידות דיור, ברחוב נחל קנה ביישוב צור יצחק.
5. באר יעקב	צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ	57	27 באוקטובר 2021	הסתיים	נמסר	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "LIVE", הכולל 2 בנייני מגורים ובסה"כ 190 יחידות דיור, ביישוב באר יעקב.

	שם הפרויקט	שם היזם	מספר יחידות דיור שנרכשו	מועד הרכישה	סטטוס פרויקט	מועד מסירה צפוי	תיאור פרויקט
6.	בני ברק	שותפות כללית גינות דוד בני ברק	58	21 בדצמבר 2021	הסתיים	נמסר	פרויקט הידוע בכינויו "גינות דוד", הכולל 14 בנייני מגורים ובסה"כ 500 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור, חניונים תת-קרקעיים, שטחים פתוחים, גני ילדים, מעברים ושטחים ומתקנים נלווים אחרים, ברחוב כהנמן בבני ברק.
7.	חולון	הכשרת הישוב התחדשות אורבנית שותפות מוגבלת	54	13 ביוני 2021	בבנייה	צפוי להימסר ביולי 2025	פרויקט הידוע בכינויו "WIIN TOWERS", הכולל 2 בנייני מגורים ובסה"כ 235 יחידות דיור, ברחוב ההסתדרות 62 בחולון.
8.	נתניה	רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	53	8 במאי 2022	בבנייה	דצמבר 2025	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "רותם שני ריזורט", הכולל 2 בנייני מגורים ובסה"כ 206 יחידות דיור, בנתניה.
9.	קריית אונו	החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית - קריית אנו בע"מ	53	31 באוקטובר 2021	בבנייה	מאי 2026	פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי), הכולל 10 בנייני מגורים ובסה"כ 700 יחידות דיור, ברחוב לוי אשכול בקריית אונו.
10.	אור יהודה	קבוצת יובלים השקעות בע"מ*	51	25 באפריל 2021	בבנייה	יוני 2026	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "קיימא", הכולל 8 בנייני מגורים ובסה"כ 656 יחידות דיור, ברחוב כלנית באור יהודה.

	שם הפרויקט	שם היזם	מספר יחידות דיור שנרכשו	מועד הרכישה	סטטוס פרויקט	מועד מסירה צפוי	תיאור פרויקט
11.	קריית אונו	בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	50	28 בדצמבר 2020	בבנייה	נובמבר 2025	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "ONO ONE", הכולל 9 בנייני מגורים ובסה"כ 1,077 יחידות דיור, ברחוב לוי אשכול בקריית אונו.
12.	ירושלים	רובוטרום מגורים בע"מ	50	22 במרץ 2021	הסתיים	נמסר	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "שכטר ברמות", הכולל 7 בנייני מגורים ובסה"כ 234 יחידות דיור, בשכונת רמות א' בירושלים.
13.	גבעת שמואל	שגראוי ליבוביץ ייזום בע"מ	50	15 במרץ 2021	בבנייה	יוני 2025	פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "סלקטד בגבעה", הכולל בניין מגורים ובסה"כ 106 יחידות דיור, ברחוב יצחק שמיר בגבעת שמואל.

* צד קשור – היזם הינו תאגיד קשור לבעלות המניות של אמפא יובלים (לפי העניין).

6.13.3. נתונים על תשלומים בעסקאות אמפא יובלים

להלן פרטים בדבר יתרת התשלומים* הצפויה של אמפא יובלים בהתאם להסכמי הרכישה עליהם חתמה (באלפי ש"ח):

סה"כ	החל מיום 1.1.2027 ואילך	2026				2025				הסכום ששולם עד ליום 31.12.2024	מחיר הרכישה החוזי	שם הפרויקט	
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1				
183,443	-	110,987	-	-	-	-	-	-	-	72,456	158,645	נתניה (יובלים)**	1.
134,030	-	-	-	-	-	-	-	14,593	-	119,437	121,025	רחובות**	2.
101,416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,416	95,300	אשדוד**	3.
85,610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,610	77,597	צור יצחק	4.
120,263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120,263	109,402	באר יעקב	5.
111,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111,167	103,420	בני ברק	6.
109,584	-	-	-	-	-	-	89,313	-	-	20,271	97,435	חולון	7.
121,949	-	-	-	-	-	55,401	-	-	-	66,548	113,420	נתניה (רותם שני)	8.
119,532	-	-	-	24,098	-	-	-	24,098	-	71,336	105,385	קריית אונו (כנען)	9.
100,455	-	-	-	61,672	-	-	-	-	-	38,783	88,155	אור יהודה**	10.
107,309	-	-	-	-	-	10,960	-	-	-	96,349	94,017	קריית אונו	11.

סה"כ	החל מיום 1.1.2027 ואילך	2026				2025				הסכום ששולם עד יום 31.12.2024	מחיר הרכישה החוזי	שם הפרויקט	
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1				
93,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,163	85,685	ירושלים	12.
108,899	-	-	-	-	-	-	-	8,415	-	100,484	97,420	גבעת שמואל	13.
1,496,820	-	110,987	-	85,770	-	66,361	89,313	47,106	-	1,097,283	1,346,906	סה"כ	

* אמפא יובלים התחייבה לתשלום בתאריכים שנקבעו בחוזי הרכישה. הנתונים המוצגים בטבלה לעיל מייצגים את התשלומים ליזמים, כוללים הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בגין חודש דצמבר 2024, אשר פורסם ביום 15 בינואר 2025, ואינם כוללים מע"מ והוצאות נלוות הקשורות לרכישה.

** צד קשור – היזם הינו תאגיד קשור לבעלות המניות של אמפא יובלים (לפי העניין).

6.13.4. להלן פרטים בדבר השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2024, של מקבצי הדיור אותם רכשה אמפא יובלים, על פי הערכות שווי שנערכו על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי :

	שם הפרויקט	מספר יחידות דיור	שווי הוגן לשנת 2024 (אלפי ש"ח) *	שווי הוגן לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	% מסך כל שטח הנכסים של אמפא יובלים
1.	נתניה (יובלים)**	99	246,137	225,934	12.46%
2.	רחובות**	81	164,508	183,243	10.58%
3.	אשדוד**	62	37,212	117,077	8.15%
4.	צור יצחק	58	60,575	118,675	9.02%
5.	באר יעקב	57	39,378	136,726	6.77%
6.	בני ברק	58	49,574	127,410	7.16%
7.	חולון	54	132,119	132,119	6.36%
8.	נתניה (רותם שני)	53	141,993	126,326	6.89%
9.	קריית אונו (כנען)	53	144,145	137,700	7.38%
10.	אור יהודה**	51	123,615	118,778	6.32%
11.	קריית אונו	50	136,513	131,435	6.4%
12.	ירושלים	50	52,774	115,462	5.5%
13.	גבעת שמואל	50	141,318	137,662	7.01%

שם הפרויקט	מספר יחידות דיור	שווי הוגן לשנת 2024 (אלפי ש"ח) *	שווי הוגן לשנת 2023 (אלפי ש"ח)	% מסך כל שטח הנכסים של אמפא יובלים
סה"כ	776	1,469,861	1,808,547	100%

* נתוני השווי ההוגן המוצגים בטבלה לעיל, המבוססים על הערכות השווי, הכוללות את מחירי המכירה לא כולל מע"מ, אינם נכללים בדוחות הכספיים של אמפא יובלים, למעט פרויקט אשדוד, צור יצחק, באר יעקב וחלק מפרויקט בני ברק. כמו כן, נתוני השווי ההוגן משקפים את שווי הדירות שרכשה אמפא יובלים בפרויקט בניכוי הדירות שההכנסה בגינן הוכרה בדוחותיה הכספיים.

** צד קשור – היזם הינו בבעלות תאגיד קשור לבעל שליטה באמפא יובלים.

התחזיות, ההערכות והנחות אמפא יובלים המפורטות בסעיפים 6.13.2 עד 6.13.4 לעיל, לרבות בדבר מועדי המסירה והתשלום הצפויים, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות אמפא יובלים בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה הבלעדית של אמפא יובלים. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת אמפא יובלים, וביניהם שינויים מקרו כלכליים, עיכובים בבנייה וכן התממשות גורמי הסיכון המתייחסים לפעילות אמפא יובלים, כמתואר בסעיף 6.13.24 להלן.

6.13.5. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למועד התשקיף, אמפא יובלים פועלת בהתאם להחלטתה למימוש ולמכירת זכויות הבעלות שלה בדירות שנרכשו על ידה, במקביל להשכרת דירות בודדות בפרויקט אשדוד, שאותן תמכור בתום תקופת השכירות או אף במהלכה. נכון למועד התשקיף, מכירת הדירות נעשית בשוק החופשי לצרכנים פרטיים ובמחירי שוק.

6.13.6. גורמי ההצלחה הקריטיים העיקריים בתחום הפעילות

להערכת אמפא יובלים, הגורמים העיקריים אשר יתרמו להצלחה במכירת הדירות הינם מוניטין וקשרים שוטפים עם גורמים שונים הפועלים בענף הנדל"ן, וכן מיקום נכסים ופיזורם הגאוגרפי, תוך שמירה על תמהיל נכון בהתאם לביקושים באזור.

6.13.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת אמפא יובלים, חסמי הכניסה העיקריים לתחום הפעילות הינם יכולת איתור ומימון עסקאות רכישה של דירות, וחסמי היציאה העיקריים מתחום הפעילות הינם מכירת נכסי הנדל"ן, אשר כפופה לתנאי ההיצע והביקוש הקיימים בשוק בכל עת, וכן לאיתור רוכשים בעלי מקורות מימון מתאים.

6.13.8. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

בשנים האחרונות חוו חלק מהיזמים, לרבות קבלנים מבצעים בפרויקטים של אמפא יובלים, אי-יציבות פיננסית, אשר עלולה להשפיע על עלויות חומרי הגלם ועלויות כוח האדם. מחירי רכישת הדירור בהסכמי הרכישה של מקבצי הדירור, צמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה ולפיכך עשויים להשפיע על תוצאות אמפא יובלים. ככלל, הספקים של אמפא יובלים הינם היזמים מהם רכשה את מתחמי הדירור. לאמפא יובלים אין תלות בספק כלשהו. לעניין השפעות על ייבוא חומרי הגלם ושרשרת האספקה, ראו לעיל סעיף 6.8.5 לעיל.

6.13.9. מוצרים ושירותים

עיקר מוצריה של אמפא יובלים הם מקבצי הדירור המיועדים למכירה.

6.13.10. סוגי שימושים במלאי

בפעילותה למכירת דירות, המלאי של אמפא יובלים מורכב מיחידות דירור אשר נמכרות בשוק החופשי לצרכנים פרטיים. אמפא יובלים מתקשרת עם רוכשי דירות בהסכמי מכר בשוק החופשי כדירות יד שנייה. במועד הסמוך לתאריך התשקיף, בבעלות אמפא יובלים מלאי של 212 (כולל דירות המסווגות בדוחות הכספיים של אמפא יובלים כנדל"ן להשקעה), דירות הניתנות למכירה, בהיקף כספי כולל המוערך בסך של כ- 550.8 מיליון ש"ח.

6.13.11. מדיניות מימון

לצורך מימון רכישת מקבצי הדירור על ידי אמפא יובלים, התקשרה אמפא יובלים עם גופים פיננסיים בהסכמים למימון הרכישות, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.13.19 להלן. ככלל, פעילות מכר הדירות אינה דורשת מימון חיצוני.

6.13.12 תמצית תוצאות הפעילות

ממועד הקמתה ועד להחלטות הדירקטוריון, שהתקבלו החל מחודש מאי 2023 ועד לחודש דצמבר 2024, לפיהן אמפא יובלים תפעל למכור את הדירות שנמסרו, תוך ויתור על הזכויות להטבות מס מכוח החוק לעידוד השקעות (כמפורט בסעיף 6.13.1 לעיל), אמפא יובלים השכירה את הדירות שבבעלותה, כחלק מתנאי הזכויות בחוק לעידוד השקעות.

להלן תמצית תוצאות פעילות הדיור להשכרה של אמפא יובלים ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
634	4,064	3,560	סך כל הכנסות תחום הדיור להשכרה (מאוחד)
369	3,758	1,480	רווח הפעילות (מאוחד)
7,124	41,861	(39,739)	רווח (הפסד) משערוכים (מאוחד)
-	(194)	(2,541)	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה (מאוחד)
369	3,758	1,480	סה"כ NOI (מאוחד)
369	3,758	1,480	סה"כ NOI (חלק אמפא יובלים)

להלן תמצית תוצאות פעילות אמפא יובלים בתחום מכר דירות (באלפי ש"ח), אשר החלה בה בשנת 2023:

31.12.2023	31.12.2024	
⁴⁹ 31	⁴⁸ 438	מספר הדירות לגביהן נחתם הסכם מכר
-	103	מספר הדירות לגביהן התקיימו התנאים למסירה בפועל והכרה בהכנסה
-	227,824	הכנסות ממכירת דירות
-	223,359	עלות מכירת דירות

6.13.13 צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזה מכירה מחייבים של מלאי דירות ליום 31 בדצמבר

2024 (באלפי ש"ח):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזה מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחייבים		
97,318	167,370	רבעון 1	שנת 2025
124,162	90,479	רבעון 2	

⁴⁸ רק בגין פרויקטים שהוגדרו כמלאי, זאת בנוסף ל-106 דירות שנמכרו בפרויקטים המוצגים כנדל"ן להשקעה.

⁴⁹ רק בגין פרויקטים שהוגדרו כמלאי, זאת בנוסף ל-8 דירות שנמכרו בפרויקטים המוצגים כנדל"ן להשקעה.

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
46,544	98,125	רבעון 3	
-	-	רבעון 4	
454,625	454,625	שנת 2026	
-	-	שנת 2027 ואילך	
722,648	810,589	סה"כ	

הנתונים המובאים בטבלה לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד. נתונים אלו מבוססים על הנחות, הערכות, אומדנים ותוכניות של אמפא יובלים, נכון למועד התשקיף. אין כל ודאות בהתממשותם של הערכות ואומדנים אלו, שעשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה אמפא יובלים, בין היתר, עקב ביטול חוזי המכירה על ידי הרוכשים וכן השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המתייחסים לפעילות אמפא יובלים, כמפורט בסעיף 6.13.24 לפרק זה.

6.13.14. שיווק והפצה

החל ממועד ההחלטה לפעול למכירת הדירות בבעלותה, לרבות תוך ויתור על ההטבות במסגרת חוק עידוד השקעות הון, אמפא יובלים פועלת לשיווק דירותיה למכירה בהתאם למלאי המשתנה של הדירות שבחזקתה. במסגרת כך, התקשרה אמפא יובלים עם מועדון חבר צרכנות בע"מ ("חבר") לצורך שיווק ומכירה לעמיתי חבר של עד 219 דירות במספר פרויקטים של אמפא יובלים, אשר עמדו לשיווק עד ליום 31 באוגוסט 2024, ונחתמו הסכמי מכר בנוגע ל-202 דירות מתוכן.

6.13.15. תחרות

לפרטים אודות התחרות בתחום פעילותה של אמפא יובלים, ראו סעיף 6.10.14 לפרק זה.

6.13.16. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

נכון למועד התשקיף לאמפא יובלים אין רכוש קבוע.

6.13.17. הון אנושי

נכון למועד התשקיף, לא מועסקים באמפא יובלים עובדים והיא מקבלת שירותי ניהול מבעלות המניות בה ושירותי הנהלת חשבונות מהחברה. לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול והסכם שירותי הנהלת החשבונות ראו בהתאמה סעיפים 6.13.22.1 ו-6.13.22.3 להלן.

6.13.18. הון חוזר

להלן ההון החוזר מפעילות אמפא יובלים לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024 :

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)
יום 31 בדצמבר 2024	
נכסים שוטפים	847,653
התחייבויות שוטפות	290,882
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	556,771
יום 31 בדצמבר 2023	
נכסים שוטפים	242,192
התחייבויות שוטפות	68,267
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	173,925

6.13.19. מימון6.13.19.1. כללי

נכון למועד התשקיף, אמפא יובלים מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות: (א) העמדת הון והלוואות על ידי בעלות המניות; (ב) מסגרת אשראי מחברות בקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("כללי"); (ג) מסגרת אשראי מקרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת ("קרן ריאליטי"), לצורך מימון הון עצמי במספר מתחמי דיור אותם רכשה; (ד) אגרות החוב (סדרה א').

נכון למועד התשקיף, יתרת הלוואות כלל הינה כ-370 מיליון ש"ח. בנוסף, אמפא יובלים ניצלה מסגרות אשראי מקרן ריאליטי בסך כולל של כ-264 מיליון ש"ח, ויתרת הלוואה זו למועד התשקיף הינה כ-215 מיליון ש"ח. יתר המימון, מקורו באגרות החוב (סדרה א') שאמפא יובלים הנפיקה בתמורה נטו בסך של כ-101.5 מיליון ש"ח, וכן בהזרמת הון בעלים לאמפא יובלים בסך של כ-207 מיליון ש"ח, בחלקים שווים, כאשר כנגד סך של כ-155 מיליון ש"ח הנפיקה אמפא יובלים לבעלות המניות שטרי הון צמיתים ושאר היתרה, בסך של 52 מיליון ש"ח, מהווה הלוואת בעלים (בערך הנומינלי).

להלן יפורטו תנאי מכשירי המימון המהותיים של אמפא יובלים :

6.13.19.2. הסכמי כלל

נכון למועד התשקיף, אמפא יובלים מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואות שהועמדו לה על ידי גופים שונים מקבוצת כלל (בסעיף זה, גם "המלווה"), לטובת מימון רכישות מקבצי דיור בפרויקטים שונים. אמפא יובלים התקשרה עם כלל בשלושה הסכמים, כאשר כל אחד מההסכמים מתייחס למימון של מספר פרויקטים, ובסך הכול עבור 11 מהפרויקטים. בינואר 2025, אמפא יובלים פרעה את מלוא יתרת החוב בגין הפרויקטים: צור יצחק, אשדוד, ירושלים ובאר יעקב.

כל הסכמי המימון עם כלל הינם בתנאים דומים, והם קובעים מסגרת מימון כוללת עבור כל הפרויקטים הנכללים באותו הסכם, כאשר נקבע כי קרן ההלוואה עבור כל פרויקט בנפרד תעמוד על הסכום הנמוך מבין המסגרת הכללית המוקצית על פי אותו הסכם, לבין 75% מסך מחיר רכישת הדירות שנרכשו בפרויקט הספציפי, בתוספת מס רכישה והוצאות נלוות ולפני הצמדה למדד תשומות הבנייה.

קרן ההלוואות תישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור 2.75%. כמו כן, אמפא יובלים תשלם למלווה בכל אחד ממועדי הפירעון עמלת אי ניצול מסגרת האשראי, בשיעור שנתי של 0.3% מסכום המסגרת שלא נוצל עד לאותו מועד. ככל שיתברר במועד קבלת טופס 4 לפרויקט ספציפי, כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס (LTV) של הלוואה בגין אותו הפרויקט הינו בין 70% ל-75%, למלווה תהיה זכות לדרוש פירעון מיידי של ההלוואה לאותו פרויקט. אחת לרבעון, אמפא יובלים תהיה רשאית לבצע פירעון מוקדם של ההלוואה, במלואה או בחלקה, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם ולתשלום עמלת פירעון מוקדם.

להבטחת פירעון ההלוואות, העמידה אמפא יובלים לטובת המלווה מספר בטוחות, וביניהן, שעבוד מדרגה ראשונה, הערת אזהרה וערבויות של יובלים והחברה. לפרטים אודות הערבויות ראו סעיף 6.13.19.5 (ג) להלן. כמו כן, התחייבה אמפא יובלים במסגרת ההסכמים בהתחייבויות מקובלות כלפי המלווה, לרבות התחייבות לא לבצע חלוקה, לא לבצע עסקאות בעלי עניין ללא הסכמת המלווה בכתב ומראש וכן לא לבצע שינויים במבנה ו/או בשליטה ו/או בתחום הפעילות שלה.

במסגרת הסכמי המימון אמפא יובלים התחייבה, עד למועד הפירעון המלא והסופי של ההלוואות, לעמידה ביחסים הפיננסיים הבאים: (1) יחס שירות החוב לא יפחת כל העת מ-1.25, כאשר הבדיקה הראשונה של יחסי שירות החוב ו/או יחס שכירות החוב תיעשה רק לאחר 12 חודשים ממועד תחילת התפעול של כל אחד מהפרויקטים; (2) יחס ה-LTV יהיה נמוך בכל עת מ-75%. למועד התשקיף, מאחר שאמפא יובלים פועלת

למימוש הפרויקטים וכן פרעה בשנת 2025 את ההלוואות המיוחסות לצור יצחק, אשדוד, באר יעקב וירושלים, היא אינה נדרשת לעמוד ביחסים אלו.

סך כל מסגרת האשראי שהועמדה לאמפא יובלים על ידי המלווה הינה כ- 998 מיליון ש"ח, מתוכה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ניצלה אמפא יובלים כ- 731 מיליון ש"ח. להערכת אמפא יובלים, עד ליום 31 בדצמבר 2025, אמפא יובלים צפויה לעשות שימוש בסכום אשראי נוסף, בסך של כ-113.5 מיליון ש"ח.

6.13.19.3. אגרות חוב (סדרה א')

ביום 12 בפברואר 2023, השלימה אמפא יובלים את הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') בבורסה, בהיקף של 58,922,000 ש"ח ערך נקוב. ביום 20 במרץ 2024, השלימה אמפא יובלים הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית בהיקף של 50,973,619 ערך נקוב אגרות החוב (סדרה א'). נכון למועד התשקיף, ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') עומד על סך של 109,895,619 ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בשני תשלומים שווים ורצופים אשר ישולמו בימים 15 ביוני ו-15 בדצמבר, 2025. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') נושאת ריבית שנתית קבועה בגובה 6.5%, אשר משולמת אחת לשישה חודשים בימים 15 ביוני ו-15 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2025, בגין התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.

אמפא יובלים התחייבה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), כי כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו ו/או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, היא תעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות: (1) יחס עודפים⁵⁰ לקרן אגרות החוב שטרם נפרעה, בצירוף ריבית שנצברה וטרם שולמה, לא יפחת מ-155%; (2) סך העודפים לא יפחת מ-185 מיליון ש"ח; (3) היחס בין ההון העצמי⁵¹ למאזן לא יפחת מ-9.5%.

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, אמפא יובלים עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה בקשר עם אגרות החוב, כמפורט להלן:

⁵⁰ "עודפים" – ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של אמפא יובלים, בתוספת עליית הערך בשווי ההון של נכסי אמפא יובלים באותם פרויקטים אשר אינם מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווים ההון נטו לאחר ניכוי מס חברות בשיעור 23%, בהתאם להערכת שווי חיצונית שתבצע אמפא יובלים, למעט בפרויקטים שבהם 65% או יותר מיחידות הדיוור נמכרו, ששווי יחידות הדיוור באותם פרויקטים יחושב באופן הבא: יחידות הדיוור שנמכרו – לפי מחיר המכירה החוזי; יחידות הדיוור שטרם נמכרו – לפי הערכת השווי האחרונה שבוצעה לאותו פרויקט או לפי מחירון אמפא יובלים, הנמוך מביניהם.

⁵¹ ההון העצמי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של אמפא יובלים, כולל כל הלוואות הבעלים. הלוואות יכללו את כל שטרי ההון והלוואות הבעלים הנחותות להתחייבויות אמפא יובלים למחזיקי אגרות החוב, כפי שאלה תהיינה רשומות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של אמפא יובלים (קרן החוב בלבד ללא ריבית שנצברה בגינה).

התניה פיננסית	עמידת אמפא יובלים ליום 31 בדצמבר 2024
יחס עודפים לא יפחת מ-155%	עודפים (כהגדרתם בה"ש 50 לעיל): 217,021 אלפי ש"ח; יתרת קרן אגרות החוב (כולל ריבית צבורה): 110,207 אלפי ש"ח; <u>יחס עודפים</u> : כ-197%
סך עודפים מינימלי לא יפחת מ-185,000 אלפי ש"ח	217,021 אלפי ש"ח
יחס הון למאזן לא יפחת מ-9.5%	11.1%

6.13.19.4. מימון באמצעות בעלות המניות

(א) שטרי הון

ברבעון הרביעי של שנת 2021 המירה אמפא יובלים לשטרי הון את יתרת הלוואות הבעלים שהעמידו בעלות המניות לאמפא יובלים בהתאם להתחייבותן במסגרת הסכם המייסדים מיום 14 בנובמבר 2020, אשר עמדה ליום 1 לאוקטובר 2021 על סך של כ-49.6 מיליון ש"ח. כמו כן, הנפיקה אמפא יובלים שטרי הון לטובת בעלות המניות בסך כולל של כ-17.4 מיליון ש"ח.

במהלך החודשים אפריל-יוני 2022 הונפקו לבעלות המניות שטרי הון נוספים צמיתים בסכום כולל של כ-56 מיליון ש"ח, אשר אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, בגין כספים בסכום זהה שהוזרמו על ידן לאמפא יובלים, אשר יתרתם, נכון לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הינה 155,203 אלפי ש"ח. כמו כן, החל מיולי 2022, יתר הזרמות הכספים על ידי בעלי המניות הינן בהתאם להסכם המייסדים, לרבות שיעור הריבית שתישאנה – שיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור של 2%.

ביום 30 ביוני 2022 הסכימו בעלות המניות כי יעודכנו תנאי הפירעון בגין כל שטרי ההון שהנפיקה אמפא יובלים עד ליום 31 במרץ 2022 (שיתרתם לאותו המועד עמדה על סך של 99,170 אלפי ש"ח), והכל כמפורט בתיקון להסכם המייסדים. כמו כן הוסכם, כי ככל ובעתיד יועמדו לאמפא יובלים הלוואות בעלים נוספות על ידי בעלות המניות, הן יוסדרו על פי האמור בהסכם מסגרת האשראי, בהתאם לס"ק (ב) להלן.

במהלך חודש יולי 2022 ועד מועד התשקיף, העמידו בעלות המניות לאמפא יובלים הלוואות נוספות, בכפוף להסכם מסגרת האשראי אשר תנאיו מפורטים (ב) להלן. נכון לתאריך התשקיף הלוואות אלו לא הומרו לשטרי הון.

ביום 12 בינואר, 2023 התקשרו אמפא יובלים ובעלות המניות בתוספת להסכם המייסדים, במסגרתה הוסדרו כל ההסכמות והשינויים בתנאי המימון שהעמידו בעלות המניות לאמפא יובלים כמתואר לעיל.

יתרת הלוואות בעלות המניות (הנומינלית) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, עומדת על סך כולל של לסך של כ-52,315 אלפי ש"ח.

(ב) הסכם מסגרת אשראי

במסגרת תוכניות אמפא יובלים למימון פעילותה, ביום 21 בספטמבר 2022 התקשרו בעלות המניות ואמפא יובלים בהסכם מסגרת אשראי, אשר תוקן ביום 12 בינואר 2023, ועל פיו התחייבה כל אחת מבעלות המניות להעמיד לאמפא יובלים מסגרת אשראי בסכום של עד 150 מיליון ש"ח, המהווה 50% ממסגרת האשראי, כך שיחד המלוות יעמידו לאמפא יובלים מסגרת אשראי בסכום מצרפי של עד 300 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי"). כל הלוואה מתוך מסגרת האשראי תועמד בדרך של הלוואות בעלים, בריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור של 2%, לא תישא הפרשי הצמדה כלשהם ותעמוד לפירעון לא יאוחר מתום 10 שנים ממועד העמדת אותה הלוואה. מסגרת האשראי תהיה בתוקף עד תום 120 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

אמפא יובלים רשאית לממש את מסגרת האשראי בהלוואה אחת או במספר הלוואות, בהודעה בכתב לבעלות המניות ובכפוף לקבלת אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת של אמפא יובלים. הלוואות בעלות המניות לאמפא יובלים על פי הסכם המסגרת המתואר לעיל תהיינה נחותות להתחייבויות אמפא יובלים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדרגת הפירעון ובמועדי הפירעון.

קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה והריבית בגין ההלוואה תצטבר עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א') ולאחר מכן תשולם בכל רבעון. מסגרת האשראי וההלוואות אשר יועמדו מכוחה, אינן ולא יהיו מובטחות בבטוחות כלשהן.

אמפא יובלים תהיה רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת, כולה או חלקה, ללא קנסות, ובלבד שסכום הפירעון המוקדם לא יקטן מסך של 5 מיליון ש"ח. בעלות המניות תהיינה רשאיות, לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות, כולן או חלקן, שטרם נפרעה, בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם מסגרת האשראי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נוצלה מסגרת אשראי בסך כולל של כ-52,315 אלפי ש"ח.

(ג) העמדת ערבויות

במסגרת הסכמי המימון בהם התקשרה אמפא יובלים עם גופים מקבוצת כלל (בסעיף זה: "המלווה"), נדרשו בעלות המניות להעמיד ערבויות, ביחד ולחוד, על מנת להבטיח את התחייבות אמפא יובלים למלווה.

בהתאם להסכמי המימון המלווה לא תהיה זכאית לממש את הערבות במקרה של הפרתם על ידי אמפא יובלים, בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: (א) החלה תקופת התפעול של כל הפרויקטים באותו הסכם; (ב) יחס שירות החוב ביחס לכל אחד מהפרויקטים (בנפרד) שווה או עולה על 1.25; (ג) לא אירע אירוע הפרה או הפרה צפויה (ללא תקופות הריפוי ככל שנקבעו בהסכם המימון). הערבויות תעמודנה בתוקף ותחייבנה את בעלות המניות עד המועד בו המלווה תאשר כי שולמו לה מלוא הסכומים הנערבים. הסכום המובטח על ידי הערבויות האמורות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-680,180 אלפי ש"ח.

במסגרת הסכמי המימון בהם התקשרה אמפא יובלים עם קרן ריאליטי, נדרשו בעלות המניות להעמיד ערבויות לטובת קרן ריאליטי. הסכום המובטח על ידי הערבויות האמורות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-234,600 אלפי ש"ח.

6.13.19.5 שיעור הריבית הממוצע

מקורות האשראי	זמן ארוך				זמן קצר			
	סכום ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	סכום ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית נקובה ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2024	שיעור ריבית נקובה ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2023	סכום ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	סכום ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית נקובה ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2024	שיעור ריבית נקובה ממוצעת ליום 31 בדצמבר 2023
בעלות המניות	211,603	203,325	8%	8%	-	-	-	-
חוץ בנקאי – מוסדי	680,180	602,526	7.25%	7.25%	-	-	-	-
חוץ בנקאי – אחרים	*209,767	*167,104	9.25%	9.5%	59,298	-	9%	9%

* היתרה בניכוי רכיב בגין ריבית נוספת, ע"פ הסכמי קרן ריאליטי, בסך של כ-16,000 אלפי ש"ח וכ-12,000 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024 ו-31.12.2023, בהתאמה.

6.13.19.6. מגבלות אשראי

למועד התשקיף, על אמפא יובלים לא חלות מגבלות אשראי נוספות, למעט מכוח הסכמי המימון ואגרות החוב (סדרה א'). לפרטים אודות מגבלות אשראי בקשר עם הסכמי המימון המהותיים ואגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 6.13.19 לעיל.

6.13.19.7. שעבודים

כלל מקבצי הדיור של אמפא יובלים שועבדו במסגרת הסכמי מימון לטובת גורמים מממנים, כדלקמן: במסגרת הסכמי המימון של כלל רשמה אמפא יובלים לטובת חברת נאמנות שעבוד צף ומשכון בדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד, של כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות, מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיש לאמפא יובלים כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך ופירוניהם. כמו כן, במסגרת הסכמי המימון של קרן ריאליטי רשמה אמפא יובלים שעבוד קבוע ומשכון בדרגה שנייה והמחאה על דרך השעבוד מוגבל בסכום של כ- 234.6 מיליון ש"ח על כל זכויות אמפא יובלים במסגרת ההסכם.

6.13.20. מיסוי

אמפא יובלים הוקמה והחלה את פעילותה בחודש נובמבר 2020. עד למועד התשקיף לא הוצאו לאמפא יובלים שומות מס הנחשבות כסופיות וכן לא נערכו דיונים עם רשויות המס בקשר לשומות.

6.13.21. מגבלות ופיקוח על פעילות אמפא יובלים

פעילות אמפא יובלים כפופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, ובכלל אלו חוקים ותקנות שעניינם תכנון ובנייה, מכר דירות, וכן החלטות שונות של גופים סטטוטוריים, בין היתר, רמ"י, משרד הבינוי והשיכון וכיו"ב. לפירוט אודות המגבלות והפיקוח החלים על פעילות אמפא יובלים, ראו סעיף 6.10.17 לעיל.

6.13.22. הסכמים מהותיים

6.13.22.1. הסכם המייסדים

ביום 14 בנובמבר 2020 התקשרו בעלות המניות בהסכם מייסדים להקמת אמפא יובלים ובו נקבעו, בין היתר, הוראות ביחס לפעילותה, אופן ניהולה, קבלת ההחלטות בה, מגבלות על עבירות מניות וכיוצא באלה הוראות מקובלות להסכמים מסוג זה. לפרטים בדבר הלוואות שהועמדו על ידי בעלות המניות על פי הסכם המייסדים, כפי שתוקן מעת לעת, ראו סעיף 6.13.19.4 לעיל.

6.13.22.2. הסכם שירותי ניהול עם בעלות המניות

ביום 21 בספטמבר 2022, התקשרו בעלות המניות באמפא יובלים עם אמפא יובלים בהסכם ניהול, אשר החליף הסכם ניהול קודם שנחתם

ביניהן, לתקופה של 5 שנים. במסגרת הסכם הניהול התחייבו בעלות המניות להעמיד לאמפא יובלים שירותי ניהול הכוללים: ייצוג אמפא יובלים בפני רשויות וגופי המדינה; שירותי ניהול כללי באמצעות מנכ"ל, בהיקף משרה של 20%; שירותי סמנכ"ל כספים, בהיקף משרה של 20%; חברות קבועה של 4 חברי דירקטוריון בדירקטוריון אמפא יובלים, לרבות יו"ר פעיל בהיקף משרה של 20%; ייעוץ פיננסי וכלכלי; שירותי פיתוח עסקי, איתור נכסים להשקעה של אמפא יובלים; ניתוחים ואומדנים כלכליים ועסקיים ובחינת כדאיות להשקעות השונות; ניהול הפיקוח על הפרויקטים השונים של אמפא יובלים; קשר עם הזימים של הפרויקטים; ייצוג אמפא יובלים בהנהלת החברות הבנות; ניהול אסטרטגי ומעשי של מקורות והסכמי המימון.

שירותי הניהול האמורים יועמדו לאמפא יובלים באמצעות עובדיהן ומנהליהן הבכירים של בעלות המניות, וכן ככל שיידרש באמצעות נותני שירותים חיצוניים ויועצים. בתמורה לשירותי הניהול, אמפא יובלים תשלם לבעלות המניות, בחלקים שווים, דמי ניהול, בתוספת מע"מ, כדלקמן: (א) תשלום שנתי בסך של 240 אלפי ש"ח אשר יחויב מידי חודש באופן שוטף; וכן (ב) תשלום שנתי בשיעור של 0.20% מסך כל התשלומים בפועל ששילמה אמפא יובלים בפועל ליזמי נכסי הנדל"ן שרכשה אמפא יובלים עד המועד הקובע לתשלום, אך בכל מקרה לא יותר מסך של 5 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדרית (בסעיף זה: **"התשלום השנתי"**).

התשלום השנתי ייחבר לזכותן של בעלות המניות וישולם בפועל לראשונה בסמוך לאחר ובכפוף להתקיימותו של "אירוע מימוש". בשנים שלאחר מכן, ישולם התשלום השנתי בגין כל שנה קלנדרית, לאחר אישור הדוח הכספי השנתי בגין אותה שנה. בנוסף, ביצוע התשלום בפועל של התשלום השנתי יהיה כפוף ומותנה בתזרים המזומנים של אמפא יובלים, באופן שלאחר ביצוע התשלום בפועל ייותר בקופת אמפא יובלים סכום המספיק לסילוק כל החלויות השוטפות, לרבות החבויות הפיננסיות, של אמפא יובלים לרבעון העוקב לפירעון התשלום השנתי.

בעלות המניות, או מי שימונה מטעמן, יהיו זכאים, כנגד המצאת קבלות, להחזר בעין של הוצאות סבירות אותן הם יוציאו בקשר עם מתן שירותי הניהול על ידי חברות הניהול, לרבות: אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, עיתונות, קבלת ייעוץ מקצועי לרבות ייעוץ משפטי או חשבונאי, ובלבד שסך כל הוצאות אלה לא תעלה מידי שנה על סך של 2,000 ש"ח לחודש לנושא משרה.

כל אחד מהצדדים להסכם הניהול רשאי להביא לסיומו בהודעה מוקדמת של 180 ימים. במקרה של סיום על ידי אמפא יובלים, היא תהא מחויבת בתשלום דמי הניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

בין אמפא יובלים לבין בעלות המניות ו/או נושאי המשרה מטעמן לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובעלות המניות יישאו בכל הוצאות השכר

הקשורות בתשלומים להם זכאים המנהלים ו/או נושאי המשרה מטעמן. אמפא יובלים התחייבה להתקשר בפוליסה ביטוח אחריות נושאי משרה וכן במתן כתבי פטור ושיפוי לטובת נושאי המשרה המכהנים בה מטעם בעלות המניות.

במהלך שנת 2024, נשאה אמפא יובלים בהוצאות בסך כולל של כ-2,526 אלפי ש"ח בגין דמי ניהול בהתאם להסכם הניהול.

6.13.22.3 הסכם שירותי הנהלת חשבונות וגזברות עם החברה

ביום 21 בספטמבר 2022 התקשרה החברה עם אמפא יובלים (המוחזקת על ידה ב-50%), בהסכם למתן שירותי הנהלת חשבונות וגזברות, הכוללים בין היתר, עבודה שוטפת מול בנקים, גופים מממנים, נאמנים, יזמים, ספקים ונותני שירותים, וכן גביית תשלומים שוטפים מלקוחות אמפא יובלים וניהולם ושירותי חשבונות. תקופת ההסכם הינה 5 שנים (קרי, עד ליום 21 בספטמבר 2027), כאשר כל צד רשאי להביא לסיומו בהודעה בכתב מראש בת 120 יום. בתמורה לשירותים האמורים, התחייבה אמפא יובלים לשלם לחברה דמי ניהול חודשיים, אשר החל מחודש ינואר 2024 עומדים על סך של 25 אלפי ש"ח כולל מע"מ, כאשר החברה תישא בהוצאות השכר הקשורות לנותני השירותים, לעובדים וליועצים מטעמה.

6.13.22.4 הסדר תיחום פעילות עם אמפא

אמפא ויובלים, בעלות המניות באמפא יובלים, פועלות בתחום הנדל"ן על סוגיו, לרבות בייזום ובנייה של דיור להשכרה. כל אחת מבעלות המניות התחייבה, כי כל עוד היא בעלת שליטה באמפא יובלים, היא לא תרכוש מקבצי דיור להשכרה הכוללים מעל 20 יחידות דיור להשכרה בפרויקט אחד והמיועדות להשכרה, אלא בכפוף למנגנון זכות סירוב כמפורט להלן: בעלת מניות שעונה על הגדרת בעלת השליטה, שתקבל הצעה לרכישת מקבצי דיור להשכרה בישראל בהיקף כמתואר להלן, תפנה את ההצעה לאמפא יובלים. ההצעה תופנה תחילה לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך שבעה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבלת החלטה בקשר עם ההצעה ("פרטי ההצעה הנדרשים"). ההצעה תידרש להיבחן על ידי דירקטוריון אמפא יובלים בלבד. מקום בו הדירקטוריון לא אישר את ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לוועדת הביקורת של אמפא יובלים, אשר תידרש לתת החלטה בדבר ההצעה בתוך שני ימי עסקים ממועד דחיית ההצעה על ידי דירקטוריון אמפא יובלים, כאשר החלטת וועדת הביקורת תהיה סופית ביחס לבעלת המניות. היה וועדת הביקורת לא אישרה את דחיית ההצעה על ידי דירקטוריון אמפא יובלים, וההצעה תועבר לדיון נוסף של דירקטוריון אמפא יובלים, אשר יהיה רשאי שוב לאשר או לדחות את ההצעה, אך בכל מקרה, בעלת המניות לא תהיה רשאית לקבל את ההצעה או להיות מעורבת בכל אופן שהוא בעסקה נשוא

ההצעה או פירותיה. בנוסף, במקרה בו, על אף היענות אמפא יובלים, העסקה לא תשתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלות השליטה), בעלת המניות תהיה רשאית (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או את הרכישה כאמור בכפוף למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל.

במסגרת היענות אמפא יובלים להצעה, וועדת הביקורת ודירקטוריון אמפא יובלים יהיו רשאים (אך לא חייבים) להציע לבעלת המניות שהביאה את ההצעה (במישרין ו/או באמצעות תאגיד קשור בבעלות) להשתתף בעסקה נשוא ההצעה בשיעור שיקבע על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון אמפא יובלים ובאותם תנאים (פרו ראטה לחלקם היחסי בעסקה). התקשרות שכזאת תאושר בהתאם להוראות חוק החברות.

אמפא יובלים תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון אמפא יובלים לאחר כל החלטה שלא להיענות להצעה או להיענות להצעה באופן שבו בעלות השליטה, שתיהן או אחת מהן, תשתתף בעסקה נשוא ההצעה ביחד עם אמפא יובלים. בכל החלטה אחרת תפעל אמפא יובלים בהתאם להוראות הדין.

התחייבות בעלות המניות לתחום את פעילותן בהתאם למנגנון הקבוע לעיל ומתן זכות סירוב ראשון, ניתנת ללא תמורה. ההתחייבות האמורה חלה ממועד פרסום תשקיף אמפא יובלים וכל עוד ניירות הערך של אמפא יובלים רשומים למסחר בבורסה. ההתחייבות לתיחום פעילות תעמוד בתוקפה ביחס לכל אחת מבעלות המניות, כל עוד בעלת המניות מחזיקה, לבדה או ביחד עם אחרים, בלפחות 50% מהון מניות אמפא יובלים, או שבעלת המניות נחשבת על פי דין כבעלת השליטה באמפא יובלים, וכן כל עוד לאמפא יובלים מקורות לצורך ביצוע העסקאות האמורות.

קיומו של מנגנון תיחום פעילות כמתואר לעיל אין בו כדי לגרוע מחובת הדירקטורים ונושאי המשרה באמפא יובלים לפעול בהתאם להוראות החוק.

התחייבויות בעלות המניות ומנגנון תיחום הפעילות המתואר לעיל, לא יחולו ביחס למקרים הבאים: (א) השקעה בפרויקט בהיקף של עד 20 יחידות דיור; (ב) השקעה בנדל"ן פרטי לשימוש פרטי של גוף קשור לבעלת המניות; (ג) פרויקטים קיימים המוחזקים בידי בעלות המניות (בין במישרין ובין בעקיפין לרבות חברות קשורות להן) במועד פרסום תשקיף אמפא יובלים; (ד) פרויקטים למגורים שבעלת מניות יזמה או תיזום, לרבות ייזום פרויקטים לבנייה להשכרה; (ה) רכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות הפועלות בתחום פעילותה של אמפא יובלים, ובלבד שבעקבות הרכישה כאמור לא יהפכו לבעלי שליטה, לרבות שליטה משותפת, באותן חברות, לא ימונו לנושאי משרה באותן החברות ולא יהיו זכאים למנות נושאי משרה באותן החברות; (ו) רכישה של אגרות חוב שאינן המירות בהיקף בלתי מוגבל בחברות אגרות חוב, הפועלות בתחום פעילותה של אמפא יובלים; (ז) השקעה כשותף מוגבל בשותפות

מוגבלת בתחום פעילותה של אמפא יובלים ; (ח) מתן הלוואות (שאינן המירות) ליחידים ו/או תאגידים לצורך מימון רכישת מקרקעין או לצורך מימון פרויקט נדל"ן מניב. יובהר, כי "פרויקט" לעניין תיחום הפעילות הינו רכישה של מעל 20 יחידות דיור במתחם אחד.

6.13.22.5. לפרטים בדבר הסכמי מימון עם בעלות המניות ראו סעיף 6.13.19.4 לעיל.

6.13.23. הליכים משפטיים

למועד התשקיף, אמפא יובלים אינה צד לכל הליך משפטי מהותי תלוי ועומד.

6.13.24. גורמי סיכון

להלן סקירה של גורמי הסיכון העיקריים אשר להערכת הקבוצה, אמפא יובלים חשופה אליהם :

סיכוני מקרו

לפרטים אודות סיכוני המקרו אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, ובכללן על הפעילות והתוצאות בתחום מכירת דירות למגורים, ראו סעיף 6.29 להלן.

סיכונים ענפיים

לפרטים אודות סיכונים כלל ענפיים וסיכונים ייחודיים לענף הנדל"ן אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, ובכללן על הפעילות והתוצאות בתחום מכירת דירות למגורים, ראו סעיף 6.29 להלן.

סיכונים ספציפיים לאמפא יובלים

(1) **התניות פיננסיות** – לאורך תקופת פעילותה, אמפא יובלים התקשרה בהסכמי מימון עם גוף פיננסי וקרן מימון, מכוחם התחייבה לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות. אי עמידה בהתניות אלה עלולה להקנות לגורם המממן זכות להעמיד את ההלוואות שנטלה לפירעון מיידי, וכן להקשות על אמפא יובלים לקבל הלוואות חדשות מגופים מממנים נוספים בעתיד.

(2) **מימון תזרים המזומנים** – לאמפא יובלים יהיה צורך בהשגת מימון להשלמת צרכים תזרימיים, בעיקר הון עצמי, לאור הפרשי המועדים בין מועדי התחייבויות אמפא יובלים לתשלומים ליזמים שמהם נרכשים מקבצי הדיור, לבין מועדי אכלוס הדירות ו/או מכירתן. מימון זה מותנה ביכולת אמפא יובלים לגייס בעתיד הון ו/או חוב בדרך של הנפקה של ניירות ערך לציבור ו/או קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ו/או מכירת דירות, וכן בעמידת בעלות המניות בהתחייבותן להעמיד בפועל מימון לאמפא יובלים על פי מסגרות האשראי שהתחייבו להן.

להלן פירוט ודירוג של גורמי הסיכון שתוארו לעיל, אשר דורגו בהתאם להערכות הקבוצה על פי השפעתם על עסקי אמפא יובלים – השפעה גדולה, בינונית וקטנה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות אמפא יובלים			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכון ספציפיים לאמפא יובלים			
		X	התניות פיננסיות
		X	מימון תזרים המזומנים

הערכות הקבוצה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ומידת השפעתם על עסקי אמפא יובלים, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת, בין היתר, על המידע הקיים באמפא יובלים נכון למועד התשקיף וכן כוללת הערכות וניתוח של אמפא יובלים השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מההערכותיה של הקבוצה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת אמפא יובלים. כמו כן, אמפא יובלים עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מההערכות כאמור.

6.14 פעילויות נוספות

בנוסף לתחומי הפעילות שעולים כדי מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים של החברה, עוסקת הקבוצה בפעילויות בתחומים שונים כמפורט להלן. למועד התשקיף, לקבוצה פעילויות כאמור בתחומים הבאים: (1) ייצור מוצרי פלסטיק, (2) חקלאות, (3) אנרגיה מתחדשת ו-(4) מלונאות. לאור השוני הרב במאפייני כל אחת מהפעילויות, ומאחר שהן לא מהוות פעילות עיקרית בקבוצה והיקפיהן קטנים, הסקירה והניתוח של פעילויות אלה, מובאת להלן ביחס לכל אחת מהפעילויות בנפרד ובהיקף המתאים למהותיות הפעילות ביחס לתוצאות החברה.

6.14.1 ייצור מוצרי פלסטיק

(1) החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55%⁵² מאמרו בע"מ ("אמרו"). יתר החזקות אמרו מוחזקות על ידי החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ ("החברה המרכזית") (20%) וכן בעלי מניות פרטיים ששיעור האחזקה של כל אחד מהם אינו עולה על 10% מהונה המונפק והנפרע של אמרו. יצוין כי הסכם בעלי המניות של אמרו מקנה לחלק מבעלי מניות המיעוט זכויות וטו מסוימות, וקובע כי העברת מניות אמרו תהיה כפופה זכות סירוב ראשון של בעלי המניות האחרים.

לאמרו מפעל באזור התעשייה עד הלום, סמוך לעיר אשדוד, על גבי קרקע בשטח של כ-60 דונם, אשר אמרו היא בעלת הזכויות בה ("המפעל"). במפעל מצויים גם משרדי הנהלת אמרו, ושטח של כ-10,500 מ"ר ממנו מושכר לצדדים שלישיים שאינם קשורים לאיזה מתאגדי הקבוצה. ביחס לכ-20 דונם מתוך שטח המפעל כאמור, מקדמת אמרו שינוי תב"ע לייעודי מסחר ולוגיסטיקה, וכן להגדלת זכויות הבנייה לכ-20-25 אלפי מ"ר.

נכון למועד התשקיף, אמרו מתמקדת בפעילות של ייצור ופיתוח שפופרות, סגורים ויריעות לתעשיות המזון, המשקאות ותעשיות נוספות ממגוון רחב של חומרי גלם תרמופלסטיים. אמרו מציעה קשת רחבה של שיטות עיבוד מתקדמות, ביניהן הזרקה, כבישה ושיחול⁵³ יריעות רב-שכבתיות ויריעות פסים. חוסר זמינות של חומרי גלם באיכות גבוהה לצורך ייצור מוצריה (בין היתר, עקב מצב השוק ו/או הגבלות רגולטוריות), עלול להביא לפגיעה בהיקף הייצור של אמרו, שמדיניותה הינה להימנע מתלות בלעדית בספק יחיד מסוים, ועל כן נוהגת לרכוש את חומרי הגלם הדרושים לה ממספר ספקים מאזורים שונים בעולם.

עיקר הלקוחות של אמרו משתייכים לתעשיות ייצור המשקאות הקלים ומשקאות החלב בישראל. למועד התשקיף, לאמרו תלות במספר לקוחות, בשל החזקתם בנתח משמעותי בשוק ייצור המשקאות הקלים ומשקאות החלב בישראל.

בשנים האחרונות ביצעה אמרו השקעות רבות בצידוד בעל יכולות טכנולוגיות מתקדמות בהיקפים של עשרות מיליוני ש"ח, ובכללן הרחבת שטח המפעל וביצוע תהליכי התייעלות ניכרים, אשר יחד עם השינויים הטכנולוגיים שחלו בתחום,

⁵² לאחר שביום 26 בדצמבר 2024, רכשה חברה בת של החברה משלושה בעלי מניות באמרו, מניות המהוות 5% מהון מניותיה וזאת בתמורה לסך של כ-11 מיליון ש"ח.

⁵³ תהליך ייצור תעשייתי בו חומר גלם פלסטי מותך ומוזרם דרך תבנית בעלת צורה ספציפית.

מאפשרים לאמרו שיפור והגדלת גיוון המוצרים המיוצרים על ידה ומציאת פתרונות ללקוחותיה העסקיים. אחת ההשקעות הגדולות של אמרו בשנים האחרונות, היא מערכת רובוטיקה ואוטומציה מלאה במחלקה לייצור שפופרות אשר מסייעת בהתייעלות תהליכי הייצור והתפעול והורדת התלות בגורם האנושי. בשנת 2024 סך היקף ההשקעות של אמרו ברכוש קבוע היה כ-22 מיליון ש"ח, ונכון ליום 31 בדצמבר 2024, רשומים בדוחותיה הכספיים קרקע ומבנים בסכום של כ-405 מיליון ש"ח⁵⁴.

ככל מפעל תעשייתי, אמרו כפופה לדינים הקשורים לבטיחות בעבודה ואיכות הסביבה (לרבות בקשר עם חומרים מסוכנים). למועד התסקיף, אמרו פועלת בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות ומחזיקה בהיתרים ובאישורים הנדרשים על פי דין. כמו כן, נוקטת אמרו באמצעים הדרושים למניעת סיכונים סביבתיים, לרבות טיפול בפסולת, זיהום קרקע ומקורות מים, חומרי גלם בייצור (תוויות, תקני איכות וכו').

(2) בשוק המקומי, מתחרה אמרו בתחום הפעילות מול יצרן מקומי ויבואנים, כאשר בשנים האחרונות החל יבוא בהיקפים משמעותיים של משקאות בבקבוקי פלסטיק מחו"ל. בשווקים מחוץ לישראל, מתחרה הקבוצה בתחום הפעילות במספר רב של יצרנים.

על אף האמור ביחס לשוק המקומי, על רקע פרוץ מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה על הסחר הבינלאומי ועל נתיבי הסחר, אשר הביאו להתייקרות עלויות השינוע וההובלה, החל חרם הסחורות הטורקי שהוביל להפסקת ייבוא שפופרות ושסגורים מטורקיה ולייקור עלויות ייבוא ממקורות אחרים – מצב זה הוביל לירידה משמעותית בנתח השוק של יבואנים בישראל, ובהתאם לעלייה בנתח השוק של אמרו. להערכת אמרו, בנסיבות השוק הזמניות כאמור, היא מחזיקה בלמעלה ממחצית מנתח השוק בתחום השפופרות והשסגורים, באופן שעשוי להטיל עליה מגבלות מסוימות מכוח דיני התחרות. יודגש כי עוד בטרם השינוי בנסיבות השוק כאמור ונכון למועד התסקיף, ממילא עומדת אמרו במגבלות האמורות, ככל שאלה חלות עליה. להערכת אמרו, טרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, היבואנים בתחום החזיקו בכמחצית מנתח שוק השפופרות והשסגורים, ואמרו מעריכה כי עם סיום המלחמה והסרת מגבלות הייבוא, והחרם הטורקי בפרט, המצב צפוי לחזור לקדמותו.

המידע בדבר שיעורי נתחי השוק של יבואנים ואמרו לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות אמרו על בסיס ניסיונה המקצועי והיכרותה עם תחום השפופרות והשסגורים. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (ואף מהותית) מהמתואר לעיל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של אמרו, ובין היתר, שינויים אחרים בסביבה המקרו כלכלית שבה היא פועלת, מגבלות נוספות על הסחר הבינלאומי וכניסת שחקנים חדשים לשוק,

⁵⁴ אמרו הינה חברה תעשייתית כהגדרתה בחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969, ובהתאם, היא זכאית, בין היתר, לתבוע שיעורי פחת מוגדלים בגין ציוד המשמש בפעילות תעשייתית.

וזאת מבלי לגרוע מאיזה מהסיכונים הייחודיים לפעילות כמפורט בס"ק (4) להלן.

(3) אמרו מממנת את פעילותה באמצעות פעילותה השוטפת וכן באמצעות מסגרות אשראי לזמן קצר (און קול) ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים. במסגרת הסכמי האשראי כאמור, התחייבה אמרו לעמידה בהתחייבויות מקובלות, כגון התניות פיננסיות, העמדת בטוחות וערבויות. ליום 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד התשקיף, לאמרו אשראי לזמן ארוך בסך של כ-33.6 מיליון ש"ח וכ-23.7 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן מסגרות אשראי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-90.4 מיליון ש"ח וכ-87.8 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(4) בנוסף לגורמי הסיכון המקרו-כלכליים והכלל ענפיים אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, כמפורט בסעיף 6.29 להלן, פעילות הקבוצה לייצור מוצרי פלסטיק חשופה לסיכונים, אשר עשויים להשפיע עליה באופן ייחודי, ובעיקר לחשיפות מטבע ולשינויים ברגולציה: (1) תוצאותיה הכספיות של אמרו עשויות להיות מושפעות משינויים בשערי החליפין. רכישת חומרי הגלם שמבצעת אמרו באופן שוטף נקבעים לרוב בדולרים, כאשר מרבית מהמכירות ללקוחות מתבצעות בשקלים חדשים הצמודים לשער החליפין היציג של אותו סוף חודש. אמרו מבצעת פעולות גידור לצמצום החשיפות כאמור; (2) אמרו חשופה לסיכון הנובע משינויים ברגולציה קיימת ובהחלטות ממשלה הרלוונטיות לתחום פעילותה, לרבות הטלת מיסים על משקאות ממותקים, המשפיעה באופן ישיר על לקוחותיה.

6.14.2. חקלאות

החברה הישראלית הינה חברה בבעלותה המלאה של החברה, ופעילותה כוללת שתי זרועות מרכזיות בתחום החקלאות והמזון:

(1) הזרוע הראשונה מתמקדת במסחר בתוצרת חקלאית, בעיקר פירות יער איכותיים כמו אוכמניות, פטל, פטל שחור ותות שדה אשר משווקים תחת המותג "כרמל Carmel", סימן רשום בבעלות החברה הישראלית. לחברה הישראלית מערך לוגיסטי יעיל וגישה ישירה למאות לקוחות בארץ – מרשתות גדולות ועד ירקניות בוטיק – באמצעות מערכת קשרים רחבה ואמינה וניצול היתרונות הלוגיסטיים והפיננסיים של קבוצת אמפא, לרבות שיווק ישיר לצרכנים באמצעות אתר מסחר מקוון. החברה הישראלית פועלת לרכישת תוצרת ממגדלים מקומיים ומייבוא מחו"ל, כדי להבטיח זמינות ואיכות לאורך כל השנה. בכוונת החברה הישראלית להרחיב את סל המוצרים בשנים הקרובות, מהלך הצפוי לחזק את מעמדה כשחקן משמעותי בתחום.

(2) הזרוע השנייה היא פעילות גידול פירות היער אשר מתבצעת באמצעות אגרוסקו בלוברי, שותפות מוגבלת, אשר 74% מהזכויות בה ובשותף הכללי בה מוחזקות על ידי החברה הישראלית ו-26% על ידי נטור - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ (בסעיף זה: **השותפות**). השותפות מפעילה חוות גידול של כ-200

דונם בדרום רמת הגולן, אשר עלות הקמתה הסתכמה ביותר מ-20 מיליון ש"ח. החווה מתמחה בגידול אוכמניות פרימיום מזני פטנט אוסטרליים מהמתקדמים בעולם. האוכמניות הגדלות בחווה מבדלות את עצמן בשוק בזכות סטנדרט האיכות הגבוה שלהן ונתפסות כמובילות קטגוריה בקרב קהלי יעד המחפשים מוצר ייחודי ובעל ערך מוסף. בכוונת השותפות להרחיב את שטחי הגידול של האוכמניות וכן לפירות יער נוספים, ובכך להעמיק את נתח השוק שלה בתחום הפירות המובחרים בישראל, תוך מענה לצורכי השוק הגדלים בשנים הקרובות.

6.14.3. אנרגיה מתחדשת

הקבוצה החלה לפעול בתחום ייצור החשמל באמצעות אנרגיות מתחדשות, באמצעות המיזמים הבאים:

(1) דוראל אורבן – במסגרת מיזם זה פועלת החברה באמצעות אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים, שותפות מוגבלת, שמלוא הזכויות בה מוחזקות במישרין ובעקיפין על ידי החברה, אשר הינה השותף הכללי בה ("אמפא אנרגיה")⁵⁵. אמפא אנרגיה מחזיקה 25% ממניות חברת דוראל אורבן אנרגיה בע"מ ("דוראל אורבן"), יחד עם קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ (50%), הפניקס חברה לביטוח בע"מ (20%) והפניקס השקעות ופיננסים בע"מ (5%). דוראל אורבן, שהוקמה באוגוסט 2022, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה והפעלה או מכירה של מתקנים לאגירת חשמל וניהול טעינת סוללות לרכבים חשמליים בבנייני משרדים, מגורים ומרכזים תעשייתיים. למועד התשקיף, דוראל אורבן מעורבת בפרויקטים בהקמה בהספק צפוי של כ-30 מגה-ואט והליכי תכנון ומו"מ לגבי כ-465 מגה-ואט נוספים.

המידע בדבר ההספקים הצפויים בפרויקטים של דוראל אורבן בשלבי הקמה ותכנון ומו"מ הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות דוראל אורבן והמידע המצוי בידיה למועד התשקיף. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מהמתואר לעיל, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של דוראל אורבן, וביניהם, קבלת האישורים וההיתרים הדרושים להקמת הפרויקטים, שינויים בדיון ובאסדרה הקיימת וכן החלטות הרגולטורים הרלוונטיים.

(2) אגירה שאובה צוק מנרה – אמפא מחזיקה (בשרשור) ב-16.66% ממניות חברת אלומיי אגירה שאובה (2014) בע"מ ("אלומיי אגירה"), יחד עם חברת אלומיי קפיטל בע"מ ("אלומיי קפיטל"), המחזיקה (בשרשור) 83.34% ממניות אלומיי אגירה. אלומיי אגירה מקדמת פרויקט, שנמצא כעת בשלבי הקמה מתקדמים, של תחנת כוח בטכנולוגיית אגירה שאובה (שיטת לאגירת אנרגיה גרביטציונית פוטנציאלית של מים הנשאבים מגובה נמוך לגובה רב), אשר מאפשרת אספקת חשמל יציבה לאורך כל שעות היממה. לצורך הקמת הפרויקט ותחזוקתו,

⁵⁵ אמפא אנרגיה שוכרת את הנכס "בית התנועה הקיבוצית", ששטחו כ-4,500 מ"ר, מצד ג' שאינו קשור לקבוצה, ומשכירה אותו לדייר יחיד. תקופת השכירות הינה החל מיום 15 בינואר 2022 לתקופה של 10 שנים ו-8 חודשים, כולל 3 אופציות הארכה בנות כ-5 שנים כל אחת. ההפרש בין דמי השכירות השנתיים עומדים על סך של כ-7.27 מיליון ש"ח.

התקשרה אלומי אגירה בהסכם לתכנון, הנדסה והקמה של פרויקט האגירה השאובה, וכן בהסכם תפעול ותחזוקה ארוך טווח עם צדדי ג'. ההספק הצפוי מתחנת הכוח הוא 156 מגה-ואט (עם פוטנציאל הגדלה ל-220 מגה-ואט), כאשר עלות הקמתה מוערכת בכ-476 מיליון אירו, וההכנסות השנתיות הצפויות עומדות על כ-74 מיליון אירו.

ההפעלה המסחרית של הפרויקט הייתה צפויה להתחיל במהלך המחצית הראשונה של שנת 2027, אולם עקב התארכות מלחמת חרבות ברזל, אשר השפיעה גם על אזור הצפון בסמוך לגבול לבנון, נגרם עיכוב בעבודות הבנייה שנעצרו, ורשות החשמל אישרה דחיית מועדים של 16 חודשים, כך שמועד ההפעלה הצפוי, נכון למועד התשקיף, הינו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2029.

המידע בדבר ההספק הצפוי, העלות המוערכת, ההכנסות השנתיות הצפויות ומועד ההפעלה הצפוי הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות אלומי אגירה והמידע המצוי בידיה למועד התשקיף. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מהמתואר לעיל, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של אלומי אגירה, וביניהם, שינויים מקרו-כלכליים ורגולטוריים, התמשכות מלחמת חרבות ברזל, המשך עיכובי הבנייה והחלטות רשות החשמל בנושא.

למועד התשקיף, פעילותה של אלומי אגירה ממומנת באמצעות הלוואת בעלים של אמפא ואלומי קפיטל וכן מימון בנקאי בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, אשר מתוכם הועמדו בפועל ליום 31 בדצמבר 2024 כ-266 מיליון ש"ח, ואשר מובטח, בין היתר, בערבות להבטחתו שהעמידה אמפא בגין חלקה.

6.14.4. מלונאות

החברה מחזיקה ב-74% ממניות חברת חוף דור ייזום 2019 בע"מ ("דור ייזום"), יחד עם דור מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ("מושב דור") (26%).⁵⁶ דור ייזום מפעילה כפר נופש במושב דור, הכולל 63 יחידות אירוח. דור ייזום מחזיקה בזכויות החכירה בקרקע של כ-20 דונם עליה בנוי כפר הנופש הקיים, זאת לפי חוזה חכירה עם רמ"י מפברואר 2021. על קרקע זו, דור ייזום מקדמת בימים אלה הליך להוצאת היתר לבניית כפר נופש שיכלול 84 יחידות אירוח, ואשר למועד התשקיף אין ודאות כי יתקבל.

⁵⁶ יצוין כי מושב דור מחזיקה ב-26 מניות רגילות א' של דור ייזום והחברה מחזיקה ב-74 מניות רגילות ב' של דור ייזום, אשר מקנות להן זכויות זהות בקשר עם הצבעה באסיפות כלליות וחלוקה במקרה של פירוק (לאחר החזר הלוואות בעלים שהעמידה החברה), בהתאם לשיעור החזקתן. יצוין כי לעניין הזכות לדיבידנד, מכוח מניותיה מושב דור זכאית לדיבידנד שנתי בסך של מיליון ש"ח בלבד, והחברה תהא זכאית לסכום שיוותר לאחר חלוקת סכום זה. יצוין כי בשנה בה לא ניתן להכריז על חלוקת דיבידנד למושב דור כאמור, החברה מחויבת להעמיד הלוואות בעלים לצורך החלוקה, ואם זה לא אפשרי – לשפות את מושב דור באופן ישיר בסכום החלוקה. עוד יצוין, כי החברה ודור מושב מחזיקות, כל אחת, ב-3 ו-1 מניות הנהלה, בהתאמה, אשר כל אחת מקנה זכות למינוי דירקטור אחד.

חלק רביעי: עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.15 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד התשקיף, לחברה רכוש קבוע כמפורט בביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.16 נכסים לא מוחשיים

נכון למועד התשקיף, לחברה נכסים בלתי מוחשיים בסכום שאינו מהותי לפעילותה, וביניהם סימני מסחר רשומים (לוגו אמפא וכרמל).

6.17 הון אנושי

להלן פרטים בדבר ההון האנושי ועניינים הנוגעים לו ביחס לתחומי הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי. לפרטים כאמור אודות תחום חללי עבודה משותפים, תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) ותחום מכירת דירות למגורים, ראו בהתאמה סעיפים 6.11.17, 6.12.15 ו-6.13.17 להלן.

6.16.1. המבנה הארגוני של החברה:

נכון למועד התשקיף, החברה וכל אחד מתחומי הפעילות של החברה פועלים באמצעות מטה הנהלה ומערך עובדים עצמאי. המבנה הארגוני בכל אחד מהם כולל מנכ"ל ומחלקות הכפופות לו (כגון תפעול, כספים, משפטית וכדומה), וזאת כמפורט ביחס לכל תחום פעילות כאמור. עם זאת, שירותים מסוימים מסופקים לתאגידים בקבוצה על ידי החברה או תאגידים אחרים בקבוצה, כמפורט בסעיף 8.6.3 בפרק 8 לתשקיף.

להלן מצבת עובדים של החברה ובפעילות הנדל"ן המניב, לפי חלוקה ארגונית, נכון למועד התשקיף:

מחלקה	מס' עובדים
הנהלה	4
כספים	9
פיתוח עסקי ושיווק	3
הנדסה	4
אדמיניסטרציה	5
ניהול נכסים	9
סה"כ	34

להלן מצבת עובדים בפעילות הנדל"ן היזמי (אמפא ישראל), לפי חלוקה ארגונית, נכון למועד התשקיף:

מחלקה	מס' עובדים
הנהלה (מנכ"ל)	1
מנהלה	1
שיווק ולקוחות	3
כספים	2

מחלקה	מס' עובדים
פיתוח עסקי ויזמות + משפטי	2
עובדי ביצוע באתרי בנייה	5
סה"כ	14

יצוין כי בתקופת התשקיף לא חלו שינויים מהותיים במצבות העובדים המתוארות בטבלאות לעיל.

6.16.2. עובדים

למועד התשקיף, מועסקים בקבוצה 290 עובדים. להלן התפלגות העובדים למועד הסמוך לתאריך התשקיף וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 :

תחום פעילות/תאגיד הקבוצה	סמוך למועד התשקיף	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
תחום הנדל"ן המניב (החברה, אמקור ואמפא נדל"ן)	30	31	30
תחום הנדל"ן היזמי (אמפא ישראל)	14	14	13
תחום חללי עבודה משותפים (א.ו.)	77	77	73
תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי – אמפא קפיטל)	44	47	55
תחום פעילויות נוספות	125	125	124
סה"כ	290	294	295

6.16.3. תלות בעובדים

למועד התשקיף, להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים, ובכלל זה בתחומי הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי. יחד עם זאת, אובדנם של עובדים מקצועיים באופן לא צפוי עלול להשפיע על ביצועי תחום הפעילות הרלוונטי בטווח הקצר.

6.16.4. השקעות החברה באימונים והדרכה

עובדי הקבוצה משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות, השתלמויות מקצועיות בהתאם לתפקיד העובד ותחום עיסוקו, כגון השתלמות חשבי שחר, השתלמויות ניהול.

6.16.5. הסכמי העסקה

(1) הסכמי עבודה אישיים

עובדי הקבוצה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים, לתקופה בלתי קצובה, הכוללים חובת מסירת הודעה מוקדמת. על החברה ועובדיה לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט הוראות הסכמים קיבוציים החלים מכוח צווי הרחבה, החלים על כלל העובדים והמעסיקים בישראל. הקבוצה מחילה על מרבית העובדים המועסקים בחוזים אישיים את הוראות סעיף 14 לחוק. חלק מהעובדים המועסקים בחוזים אישיים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות. תשלומים לעובדים המועסקים בחוזים אישיים בעבור דמי מחלה, דמי הבראה, והודעה מוקדמת הינם לכל הפחות על פי דרישות הדין. ככלל, החברה כוללת במסגרת הסכמי העסקה האישיים הסדרי סודיות, אי תחרות וזכויות קניין רוחני

במהלך תקופת ההעסקה ולאחר מכן, לתקופות זמן שנקבעות ביחס לכל עובד בהתאם לתפקידו ואחריותו. כמו כן, לצורך ביצוע עבודתם, החברה מספקת לחלק מעובדיה מחשב נייד וטלפון נייד, וכן החזר הוצאות בגין אחזקת רכב, ביגוד, הוצאות אש"ל ודמי נסיעות כדין.

בנוסף לשכר הקבוע של עובדי הקבוצה כאמור, חלק מחברות הקבוצה נוהגות להעניק לעובדיהן, כחלק מתנאי העסקתם, מענקים תלויי תוצאות, אשר מתמרצים את העובדים באמצעות הגברת הזיקה שלהם לתוצאות חברות הקבוצה וליעדיהן.

(2) הסכמי נותני שירותים

החברה נוהגת להתקשר עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הפרויקטים של הקבוצה בתחומי הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי. בין ההתקשרויות האמורות, אשר תלויות בשלב בו נמצא הפרויקט, נמנות התקשרויות עם מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה ויועצים שונים נוספים. להערכת הקבוצה, אין לה תלות מהותית באיזה מנותני השירותים, מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של נותני שירותים ולפיכך החלפת הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

6.16.6. מידע נוסף על תגמולים הניתנים לנושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

לפרטים בדבר תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בקבוצה ראו פרק 8 לתשקיף זה.

6.18. הון חוזר

לפרטים נוספים אודות רכיבי ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון.

6.19. השקעות

בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים, שאינם חברות בנות, והשקעות בפעילויות אחרות.

6.20. מימון

6.20.1. שיעורי ריבית

להלן פירוט אודות שיעורי הריבית על הלוואות החברה שהיו בתוקף בשנת 2024 :

		ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	עלות הריבית
מקורות בנקאיים	זמן קצר	8.18%	8%	פריים + 2%
	זמן ארוך	7.73%	7.55%	פריים + 1.55%
מקורות לא בנקאיים לזמן ארוך		10.18%	10%	פריים + 4%

6.20.2. מגבלות בקבלת אשראי

(1) אמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי מימון

במסגרת הסכמי מימון, נדרשים החברה ותאגידים המוחזקים על ידה להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, אשר אי עמידה בהן מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי

המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות בהסכמי מימון מהותיים עבור הקבוצה, ראו סעיפים 6.9.3.7, 6.10.13, 6.12.17, 6.13.19 לעיל וסעיף 6.20.5 להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, החברה והתאגידים המוחזקים על ידה עומדים בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכמי המימון שהם צד להם.

(2) תניות שינוי שליטה שנקבעו במסגרת הסכמי מימון

בחלק מהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים, נדרשות החברה והחברות הבנות להתחייב לאי-שינוי שליטה ברמת החברה הבת ועד לרמת החברה. לפרטים בדבר תניות שינוי שליטה בהסכמי מימון מהותיים עבור הקבוצה, ראו סעיפים 6.9.3.7, 6.10.13, 6.12.17 ו-6.13.19.2 לעיל וסעיף 6.20.5 להלן.

(3) שעבודים וערבויות

להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, משעבדת הקבוצה נכסים שונים, לרבות נכסי נדל"ן ומניות. לפרטים בדבר שעבודים וערבויות בהסכמי מימון של הקבוצה, ראו סעיפים 6.9.3.8, 6.10.13, 6.12.17, 6.13.19.7 לעיל וסעיף 6.20.5 להלן, וכן ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.20.3. מסגרות האשראי של החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הייתה מסגרת אשראי בסך של 50,000 אלפי ש"ח, אשר מתוכה נוצלו כ-8,100 אלפי ש"ח. מסגרת זו הוגדלה ביום 26 במרץ 2025 לסך של 75,000 אלפי ש"ח, מתוכה נוצלו ליום 31 במרץ 2025 כ-64,600 אלפי ש"ח.

6.20.4. דירוג אשראי

ביום 7 במאי 2025 קבעה S&P מעלות (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) דירוג מנפיק לחברה 'ilAA' עם אופק יציב.

6.20.5. אשראי בר דיווח

התנאים העיקריים של הסכמי ההלוואות המהותיות של החברה:

להלן פרטים עיקריים אודות ההלוואות המהותיות של החברה (לרבות חברות בנות שלה) ליום 31 בדצמבר 2024, שהינן בתוקף נכון למועד התשקיף. יצוין כי ההלוואות מס' 3 ו-4 המתוארות להלן אינן מהותיות כשלעצמן, ותוארו באופן מצרפי מאחר שקיימת ביחס אליהן תניית הפרה צולבת (Cross Default). לפרטים אודות הלוואות נוספות שנטלו חברות הקבוצה ושהינן מהותיות לחברה (במאוחד), ראו סעיפים 6.9.3.7, 6.10.12, 6.12.18 ו-6.13.19.2 לעיל.

#	הלווה	המלווה	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום הקרן המקורי	יתרת קרן ההלוואה ליום 31.12.2024	מועדי פירעון קרן וריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות עיקריים	ריבית שנתית	תניות והתחייבויות עיקריות
1	החברה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("דיסקונט")	31.1.2016	הלוואה בסך כולל של 222,500 אלפי ש"ח, אשר סכומים מתוכה הועמדו במועדים שונים ⁵⁷ , ומסגרת אשראי בסך של 75,000 אלפי ש"ח, אשר הועמדה ביום 23.5.2023 והוגדלה ביום 26.3.2025	124,200 אלפי ש"ח	פירעון רבעוני החל מיום 30.5.2016 ליום 9.6.2031, כאשר לכל הלוואה לוח סילוקין שלה	שעבוד קבוע על 50% מהון המניות של אמפא נדל"ן המוחזק על ידי החברה (לרבות זכויות נלוות וזכות לקבלת דיבידנד); שעבוד שלילי מצד בעלי מניות של החברה ביחס למניות החברה (בתוקף כל עוד החוב עולה על 40 מיליון ש"ח); שעבוד על מניות חברת חוף דור ייזום 2019;	פריים ⁵⁸ + -1.55% 2%	הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות של החברה ושל אמפא נדל"ן כלפי הלווה, ובין היתר: (1) <u>שינוי שליטה</u> – במסגרת ההסכם נקבעו מגבלות על שינוי שליטה בחברה ובאמפא נדל"ן, וכן שינוי השליטה והחזקות בבעלי המניות (באופן ישיר או עקיף) של כל אחת מהן; (2) <u>חלוקת דיבידנד</u> – החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד אלא אם יחס DSCR ⁵⁹ לא יפחת מ-1. מובהר, כי דיבידנד בעין של החברה ישמש להאצת פירעונות, ובמקרה של חלוקת דיבידנד בעין ללא תמורה ו/או תמורה חלקית, שווי

⁵⁷ לאחר מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי שמכוחו הועמדו 100 מיליון ש"ח, ביום 7.6.2021 הועמדו 60 מיליון ש"ח, ביום 26.12.2022 הועמדו 12.5 מיליון ש"ח, וביום 22.3.2023 הועמדו 50 מיליון ש"ח.

⁵⁸ נכון למועד התשקיף, שיעור ריבית הפריים עומד על 6%.

⁵⁹ "**יחס DSCR**", כהגדרתו בהסכם ההלוואה – המנה המתקבלת מחלוקת (א) המקורות התזרימיים של החברה, וביניהם דיבידנד, דמי ניהול והלוואות שהחברה קיבלה מחברות בנות כהלוואות נחותות חלף דיבידנד, בניכוי הוצאות מטה, השקעות ומיסוי תזרימיים שנתקבלו בפועל בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים שמועד סיומם הינו מועד הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים, ובתוספת יתרת מזומן, בניכוי יתרת הלוואות לזמן קצר (נכון ליום הבדיקה), למעט הלוואות שהועמדו מכוח מסגרת האשראי מיום 23.5.202; ב-ב) שירות החוב, בדוחות הכספיים סולו של החברה, בניכוי דיבידנד שחולק בפועל באותה שנה (ככל שחולק).

#	הלווה	המלווה	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום הקרן המקורי	יתרת קרן ההלוואה ליום 31.12.2024	מועדי פירעון קרן וריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות עיקריים	ריבית שנתית	תניות והתחייבויות עיקריות
							החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף כלשהו על נכסיה; החברה מתחייבת כי לא תעביר ולא תמכור בכל צורה שהיא את מניותיה ו/או זכויותיה במניות אמקור (עילה להפקעת מסגרת האשראי על סך 50 מיליון ש"ח); אמקור לא תמכור ולא תעביר נכס כלשהו מנכסיה ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.		החלוקה ייקבע בהתאם להערכת שמאות, והכל בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה. (3) <u>התחייבויות ביחס לאמפא נדל"ן – (א)</u> התחייבות לא ליטול חוב פיננסי שאינו לצורך מימון ישיר של נכסי נדל"ן של אמפא נדל"ן (לרבות חברות בנות שלה שאינן ממונפות); (ב) התחייבות לא להעמיד הלוואות או ערבויות לצד ג', שאינו חברה בת של אמפא נדל"ן, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, למעט הלוואות לבעלי מניות אמפא נדל"ן לפי שיעור החזקתם, חלף דיבידנד.
2	אמפא בע"מ	מנורה ביטוח	5 ביוני 2024	25,000 אלפי ש"ח ומסגרת אשראי בסך 25,000 אלפי ש"ח	50,000 אלפי ש"ח	פירעון על בסיס שנתי (ריבית – החל מיום 31.3.2025, וקרן – החל מיום 31.3.2027 עד ליום 31.3.2030)	שעבוד חלק מזכויות חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ באמפא קפיטל; שעבוד שלילי על מניות אמפא השקעות בע"מ, חברת השקעות לפיתוח, מניות אמפא קפיטל המוחזקות על ידי חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ.	ריבית בנק ישראל +5.5%	הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות של החברה, שהעיקריות ביניהן: (1) <u>מגבלה על חלוקת דיבידנד</u> – עמידה במבחני חוק החברות; הלווה מקיימת את התחייבויותיה בהתאם למסמכי המימון, לרבות בקשר עם היחסים הפיננסיים; לא מתקיימות הפרה/הפרה צפויה של מסמכי המימון. (2) <u>Cross Default</u> – למנורה ביטוח עומדת זכות לפירעון מיידי במקרה ועומדת לנושים פיננסיים של אמפא או חברות הקבוצה זכות לפירעון מיידי.

⁶⁰ נכון למועד התשקיף, שיעור ריבית בנק ישראל עומד על 4.5%.

#	הלווה	המלווה	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום הקרן המקורי	יתרת קרן ההלוואה ליום 31.12.2024	מועדי פירעון קרן וריבית	שעבודים, ערבויות ובטחונות עיקריים	ריבית שנתית	תניות והתחייבויות עיקריות
3	אמפא נדל"ן וחלק מהחברות הבנות שלה	דיסקונט, חברות מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושרותים פיננסים בע"מ ("הראל") וחברות מקבוצת כלל	8 בספטמבר 2022	504,00 אלפי ש"ח ⁶¹	470,000 אלפי ש"ח	תשלומי קרן וריבית רבעוניים החל מיום 15.12.2022 ועד ליום 15.9.20229, בהתאם לשיעורי החזר הקרן שנקבעו בהסכם	שעבוד קבוע על נכסים שונים של אמפא נדל"ן וחברות בנות שלה (כמפורט בטבלה שבסעיף 6.9.1.2 לעיל)	פריים + 0.75% ועמלת ניהול בסך של 0.375%	הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות, שהעיקריות ביניהן: (1) מגבלה על נטילת חוב פיננסי – למעט מימון ישיר לנכסי הנדל"ן להשקעה של אמפא נדל"ן והחברות המוחזקות שלה, (2) ערבות צולבת ללא הגבלה בסכום שהעמידו אמפא נדל"ן והחברות הבנות שלה לטובת המלווה.
4	אמקור	חברות מקבוצת הראל, בנק מזרחי טפחות בע"מ ודיסקונט	מועדים שונים החל מחודש נובמבר 2016	הלוואות שונות אשר נתקבלו במועדים שונים בסכום מצטבר של 1,083,000 אלפי ש"ח	853,624 אלפי ש"ח	תשלומי הקרן והריבית משתנים בין ההלוואות של כל גורם מממן, בהתאם להסכם ההלוואה הרלוונטי	שעבוד זכויות אמקור בנכסים מגדל אלקטרה, אמפא TLV, סנטרל פארק והרצליה WW	פריים + מינוס 0.2% עד פריים + 1	הסכמי ההלוואות כוללות התחייבויות מקובלות של אמקור כלפי המלוות, שהפרתן תהווה עילה להעמדת האשראי לפירעון מיידי, וביניהן: (1) שינוי שליטה באמקור או שינוי במבנה הבעלות, ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש; (2) פתיחת הליכי חדלות פירעון או פירוק ביחס לאמקור; (3) הטלת עיקול כלשהו על נכסי אמקור בסכום של מיליון ש"ח, שלא יבוטל בתוך 30 יום.

⁶¹ בתוספת סך 27,500 אלפי ש"ח, שהועמדו במסגרת ההסכם לחברה כלולה של אמפא נדל"ן.

אמות מידה פיננסיות⁶²:

מס' הלוואה	אמת המידה הפיננסית	חישוב ליום 31.12.2023	חישוב ליום 31.12.2024	למועד הסמוך לתאריך התשקיף
1	יחס DSCR (כהגדרתו בה"ש 59) שלא יפחת מ-1.2, בהתאם לדוחות כספיים נפרדים (סולו)	כ-1.23	כ-1.37	אין שינוי מהותי
	LTV ⁶³ שלא יעלה על 35%	כ-17%	כ-22%	אין שינוי מהותי
	חוב פיננסי נטו שלא יעלה על 320 מיליון ש"ח	כ-132.5 מיליון ש"ח	כ-174.2 מיליון ש"ח	כ-230.3 מיליון ש"ח
	שיעור הון עצמי מוחשי שלא יפחת מ-50% ממאזן המוחשי (בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס נפרד (סולו)) (בנטרול IFRS 16)	כ-72%	כ-67%	אין שינוי מהותי
	הון עצמי מוחשי שלא יפחת מ-900 מיליון ש"ח (בנטרול IFRS 16)	כ-1,948 מיליון ש"ח	כ-2,030 מיליון ש"ח	אין שינוי מהותי
	אמפא נדל"ן – יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP ⁶⁴ שלא יעלה על 65%	כ-36%	כ-32%	אין שינוי מהותי
652	LTV שלא יעלה על 65%	ל"ר (ההלוואה לא הייתה קיימת)	כ-53%	אין שינוי מהותי
	הון עצמי מוחשי סולו שלא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח		כ-2,030 מיליון ש"ח	אין שינוי מהותי
	שיעור הון עצמי מוחשי שלא יפחת מ-50% ממאזן המוחשי (בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס נפרד (סולו)) (בנטרול IFRS 16)		כ-67%	אין שינוי מהותי
	יחס DSCR (כהגדרתו בה"ש 59) שלא יפחת מ-1.2, בהתאם לדוחות כספיים נפרדים (סולו)		כ-1.37	אין שינוי מהותי
	חוב פיננסי נטו שלא יעלה על 320 מיליון ש"ח		כ-174.2 מיליון ש"ח	כ-230.3 מיליון ש"ח
	יחס בין יתרת ההלוואות לבין שווי הנכסים המשועבדים לצורכי בטוחה לאחר הפחתת מיסים שלא יעלה על 65%	כ-56.7%	כ-53.6%	אין שינוי מהותי
3	יחס בין יתרת ההלוואות לבין הכנסות תפעוליות נטו של אמפא נדל"ן שלא יעלה על 10	כ-6.92	כ-6.43	אין שינוי מהותי
	יחס בין תזרים לשירות חוב ⁶⁶ לבין סך תשלומים לשירות חוב שלא יפחת מ-1.15	יחס תזרים 1 – 2.81 יחס תזרים 2 – 1.21	יחס תזרים 1 – 1.46 יחס תזרים 2 – 1.27	אין שינוי מהותי

⁶² יצוין כי אמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן נבחנות על ידי הגורמים המממנים אחת לחצי שנה, וזאת למעט ביחס לחלק מאמות המידה הפיננסיות של הלוואה מס' 4, אשר נבחנות על בסיס רבעוני.

⁶³ "LTV", כהגדרתו בהסכם ההלוואה – היחס בין יתרת החוב והאשראים הבלתי מסולקת לבין שווי המניות המשועבדות לבנק, כאשר שווי המניות המשועבדות של אמפא נדל"ן יחושב בהתאם לחלקה של החברה בהון העצמי המוחשי של אמפא נדל"ן.

⁶⁴ "CAP", כהגדרתו בהסכם ההלוואה – הסכום המצטבר של חוב פיננסי נטו והון עצמי מוחשי.

⁶⁵ יובהר כי במקרה בו החברה תתחייב כלפי מממן אחר בהתחייבויות פיננסיות עדיפות (למעט בקשר לנכס ספציפי), עליה להודיע למנורה ביטוח והיחסים הפיננסיים יתוקנו בהתאם.

⁶⁶ יחס תזרים לשירות חוב 1 – כולל את ההכנסות התפעוליות נטו ובנוסף את יתרת המזומנים לתחילת התקופה, ובניכוי השקעות שבוצעו בתקופה; יחס תזרים לשירות חוב 2 – הכנסות תפעוליות נטו בלבד.

מס' הלוואה	אמת המידה הפיננסית	חישוב ליום 31.12.2023	חישוב ליום 31.12.2024	למועד הסמוך לתאריך התשקיף
4	LTV (יחס בין יתרת ההלוואות לבין שווי הנכסים המשועבדים לצורכי בטוחה) שלא יעלה על 70%	כ-44.94%	כ-40.31%	אין שינוי מהותי
	יחס הון עצמי מוחשי למאזן אמוקור שלא יפחת מ-25%	כ-52.3%	כ-55.22%	אין שינוי מהותי
	הון עצמי מוחשי אמוקור שלא יפחת מ-400 מיליון ש"ח	כ-1,130 מיליון ש"ח	כ-1,291 מיליון ש"ח	אין שינוי מהותי
	היחס בין התזרים לשירות החוב לבין סך התשלומים לשירות החוב לא יפחת מ-1.2	כ-1.58%	כ-1.53%	אין שינוי מהותי
	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP אמוקור שלא יעלה על 80%	כ-46.38%	כ-43.12%	אין שינוי מהותי
	יחס חוב פיננסי נטו של אמוקור לבין NOI היסטורי או צפוי של אמוקור לא יעלה על 15	כ-11.5	כ-10.8	אין שינוי מהותי

6.21 מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילות הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה ייחודית על תחומי הפעילות הקשורים בנדל"ן (בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי) ועל פעילות ייצור מוצרי הפלסטיק. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.10.16 ו-6.14.1 לעיל, בהתאמה.

כמו כן, יצוין כי אמפא נדל"ן גיבשה דוח ESG הסוקר את פעילותה בשנת 2023, בהתאם להנחיות הספציפיות של תקן GRI (Global Responsible Initiative) וקיבל אישור רשמי של ארגון ה-GRI. הדוח פורסם לציבור באתר החברה ביום 3 בספטמבר 2024.⁶⁷

6.23 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכמים מהותיים בכל אחד מתחומי הפעילות, ראו סעיפים 6.10.1.17, 6.11.20, 6.12.19 ו-6.13.22 לעיל.

לפרטים בדבר הסכמי המימון המהותיים של החברה, ראו סעיפים 6.9.3.8, 6.10.12, 6.12.18, 6.13.19.2 ו-6.20.5 לעיל.

6.24 הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות הסכמי החברה עם שותפיה בתחומי הפעילות, ראו סעיפים 6.10.1.17 ו-6.11.20 לעיל.

6.25 הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים שהחברה צד להם, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.26 חברות בנות וחברות קשורות

לפרטים בדבר חברות בנות וחברות קשורות מהותיות, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.27 אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים.

⁶⁷ קישור לדוח המלא : <https://ampa-nadlan.co.il/wp-content/uploads/2024/07/ESG-last.pdf>.

6.28 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בהתאם לתוכניותיה לשנה הקרובה, הקבוצה מתכננת להמשיך ולהתפתח בתחומי פעילותה השונים, לרבות באמצעות מיזוגים ורכישות של חברות ופעילויות בתחומי הפעילות של הקבוצה, ובמסגרת זו לפעול לקידום היעדים הבאים:

- (1) הגדלת חלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי, על ידי הרחבת תיק הנכסים המניבים באמצעות ניצול זכויות בנייה ורכישת שותפים;
- (2) הגדלת חלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בכלל והתחדשות עירונית בפרט;
- (3) הגדלת חלקה של הקבוצה בתחום חללי העבודה המשותפים, על ידי הרחבת הפריסה הגאוגרפית של חללי עבודה משותפים;
- (4) תמיכה בהגדלת תיק האשראי של אמפא קפיטל, בין היתר, באמצעות הרחבת השימוש במערכות ניהול חכמות;
- (5) הרחבת פעילותה של אמפא תעשיות בע"מ (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה), באמצעות רכישה ומיזוגים של תעשיות נוספות בתחום המזון בכלל והאריזה בפרט;
- (6) הרחבת פעילותה של חברת שיווק התוצרת החקלאית (בפעילות המתוארת בסעיף 6.14.2 לעיל) מגידולים מקומיים וייבוא.

המידע האמור לעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה, לרבות בדבר הגדלת חלקה בתחומי פעילותה השונים, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה והמידע המצוי בידה למועד התשקיף. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה (ואף מהותית) מהמתואר לעיל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, בין היתר, הסביבה המקרו-כלכלית שבה פועלת החברה, הסרת הקלות או הטלת מגבלות חדשות על ידי גורמים רגולטוריים, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 להלן וכן גורמי סיכון ייחודיים לפעילותה בתחומי חללי העבודה המשותפים והפיננסים (מימון אלטרנטיבי), כמפורט לעיל בסעיפים 6.11.26 ו-6.12.21, בהתאמה.

6.29 גורמי סיכון

סיכוני מקרו

6.29.1 הרעה במצב המשק בישראל

עיקר פעילותה של הקבוצה והכנסותיה, מקורן בישראל, ולפיכך פעילות הקבוצה תלויה, בין היתר, במצב המשק הישראלי. להרעה במצב הכלכלי, לרבות במקרה של האטה ומיתון, עשויה להיות השלכה על יכולת הקבוצה לקבל אשראי ומימון לצורכי פעילותה ו/או להקשות עליה במיחזור הלוואותיה ולגרום לגידול בעלויות המימון.

הרעה במצב הכלכלי במשק עשויה להוביל להאטה בענף הנדל"ן, ובין היתר, לירידה בקצב התחלות הבנייה, לעיכובים בהשלמת פרויקטים, וכתוצאה מכך לקיטון בפעילות החברה ולשחיקה ברווחיותה. לעיכובים כאמור בהשלמות הפרויקטים של החברה עשויות להיות השלכות על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותה כלפי רמ"י וכלפי רשויות רלוונטיות, כלפי גופים מממנים וכלפי לקוחותיה ולחשוף את החברה, בין

היתר, לתשלום פיצויים, ביטול התקשרויות, להפרה תחת הסכמי המימון של החברה ולהליכים משפטיים.

כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק עלולה להשפיע באופן שלילי על תחום המימון האלטרנטיבי, בין היתר, עקב הגדלת החשש לחדלות פירעון של לקוחות ומושכים של אמפא קפיטל, פגיעה אפשרית בכושר ההחזר של הלווים, אשר בתורה עלולה להוביל לקשיי גבייה, וכן לירידה בפעילות במשק ולצמצום הביקוש לאשראי. אמפא קפיטל מקפידה לבצע הליכי חיתום קפדניים בטרם ניתנת הלוואה ללקוח וכן לשמור על פיזור לקוחות רחב על מנת למזער את סיכונה. כמו כן, ירידה בשיעור הצריכה עקב הרעה במשק כאמור עלולה לגרום לירידה בביקוש למימון הנדרש לפעילות לקוחות אמפא קפיטל, באופן שעלול לפגוע בהכנסותיה וברווחיותה. מאידך, האטה ומיתון במשק עשויים להקשות על לקוחות בקבלת אשראי ממוסדות בנקאיים, וכתוצאה מכך להביא לעלייה בביקוש לשירותים אותם מעניקה אמפא קפיטל.

6.29.2. הרעה במצב המדיני והביטחוני

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה. הימשכות מלחמת חרבות ברזל, ובפרט בתרחיש של התרחבות המלחמה לחזיתות נוספות, עשויה להשליך על המצב הכלכלי בישראל, ולגרום לירידה בביקושים של מוצרי הקבוצה (לרבות דיור המיועד למכירה או להשכרה) בשטחים מסוימים ולצמצום כוח עבודה מיומן. בהקשר זה יצוין, כי חלק מפרויקטי הנדל"ן של הקבוצה ממוקמים באזורים החשופים לעיתים לאירועים ביטחוניים שונים. אירועים מסוג זה עלולים לגרום לעיכוב ואף להפסקת העבודות לפרקי זמן משתנים ולהוביל לעיכובים בהשלמת פרויקטי הקבוצה (ובניהם הדיור למכירה של אמפא יובלים, אשר מסירתם עלולה להתעכב בשל כך) ולייקור עלויות הבנייה וכוח העבודה ועלויות המימון, אשר יוביל להתייקרות עלויות הנכסים למכירה שמציעה הקבוצה. כמו כן, כתוצאה בין היתר מההשפעות האמורות, עשוי לקטון הביקוש להעמדת מימון לפעילות העסקית של לקוחות אמפא קפיטל, וכתוצאה מכך לגרום לקיטון בהיקף ובנפח העסקאות המבוצעות, וזאת לצד קשיים אפשריים בגביית הכספים מלקוחותיה.

סיכונים ענפיים

6.29.3. סיכונים כלל ענפיים

6.29.3.1. תנודות בשוק הנדל"ן

לתנודות בשוק הנדל"ן (ביקוש והיצע של דירות, מחירי הדירות, עלויות הבנייה וכיוצ"ב), השפעה על פעילותה של החברה בתחומי הפעילות הקשורים בנדל"ן. כמו כן, קיימת להן השפעה עקיפה גם על אמפא קפיטל, שכן יש ביכולתן לפגוע באיתנות הפיננסית של היזמים עמם התקשרה אמפא קפיטל בהסכמי מימון נדל"ן, באופן שעלול לפגוע ביכולת הפירעון שלהם. כדי להתמודד עם סיכון זה, התקשרויות אמפא קפיטל הינן על בסיס של פרויקט "סגור", קרי, הפרויקט מתנהל באורח נפרד מיתר עסקי היזם וכל התקבולים בגינו מתקבלים לחשבון ליווי סגור, אשר הוצאת

כספים ממנו דורשת את אישורו של מפקח הפרויקט ולצורכי הפרויקט בלבד.

6.29.3.2. שיעור הריבית והאינפלציה במשק

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של חברות הקבוצה, שכן לצורך פעילותן נוטלות מימון חיצוני בריבית משתנה. עליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה למחזר חוב ולפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית עשויה להביא לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת דירות למגורים ולהקטנת הביקושים וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. בתוך כך, לשינויים בריבית המשכנתאות השפעה על ענף הבנייה. עלייה בשיעורי ריבית המשכנתאות עלולה להקטין את מספר הדירות הנרכשות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבנייה, ולהיפך.

נוסף על האמור, בתחום המימון האלטרנטיבי, אמפא קפיטל נאלצת לספוג עליית ריבית בעסקאות שטרם נפרעו. יצוין כי אמפא קפיטל עוקבת בקפדנות אחרי שינוי תנאי הריבית והאשראי בשוק, ומתאימה את שיעור העמלות שנגבות ומשולמות בהתאם לשינויים אלה. כמו כן, כדי לצמצם את החשיפה של אמפא קפיטל כתוצאה מעליית שיעורי הריבית בשוק, אמפא קפיטל נוהגת להצמיד את שיעור הריבית של האשראי שהיא מעמידה לבסיס ההצמדה של האשראי שהיא נוטלת לצורך העמדתו.

בנוסף, עליית האינפלציה עלולה לפגוע במבנה עלויות המימון של אמפא קפיטל, לגרום לייקור חלק מקווי האשראי שלה ולהשפיע על רווחיות ונזילות אמפא קפיטל. כדי להתמודד עם עליית האינפלציה, אמפא קפיטל מגוונת את קווי המימון שלה ועוקבת אחר הפערים שנוצרים בין הלוואות שנתנה לבין המימון שנטלה, ומנהלת את הפערים שנוצרים.

6.29.3.3. אובדן מוניטין

כל אחת מחברות הקבוצה מזוהה עם המותג "אמפא", שמתלווה אליו מוניטין רב שנים בעיקר בתחום הנדל"ן. במהלך שנות פעילותה, יצרה הקבוצה קשרים עסקיים ענפים ובסיס לקוחות רחב. האמור מסייע לקבוצה, בין היתר, בהיבטים של שיווק וגישה למקורות מימון. לצד המוניטין הרב שנצבר בתחום הנדל"ן כאמור, גם בתחום המימון האלטרנטיבי נוצר לאמפא קפיטל מוניטין ושם טוב, אשר הינם חיוניים להצלחתה ולשימור לקוחותיה. פגיעה במוניטין של הקבוצה (תחת המותג "אמפא") עלולה להוביל לפגיעה ברווחיותה ובתוצאותיה. כלל חברות הקבוצה נוקטות באמצעים הדרושים לשמירה מיטבית על המוניטין שלהן, בין היתר, באמצעות רמה מקצועית גבוהה, שירותיות, אמינות והקפדה על מתן מענה מהיר ללקוחות.

6.29.3.4. איומי סייבר ואבטחת מידע

איומי סייבר, לרבות מתקפות סייבר, הינם תופעה ההולכת וגוברת בשנים האחרונות, הן בהיקפה, עוצמתה ומורכבותה, תוך שצפוי כי תופעה זו תימשך גם בעתיד. שימוש חברות הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותן לפרצות אבטחה אשר עלולות להסב להן נזקים כלכליים מסוגים שונים. כך, חשופות חברות הקבוצה, בין היתר, לתקיפות סייבר, לגישה בלתי הולמת למסדי נתונים ולמערכות מידע ולאובדן מידע חיוני לפעילותן. חברות הקבוצה בוחנות מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלות במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להיזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים. לפרטים אודות גורם הסיכון, השפעתו הייחודית על ענף המימון האלטרנטיבי (אמפא קפיטל) ואופן התמודדות אמפא קפיטל עמו, ראו סעיף 6.12.25(4) לעיל.

6.29.4. ענף הנדל"ן (מניב, יזמי ופעילות אמפא יובלים)**6.29.4.1. מדיניות ממשלתית ומוניציפלית בנושאי בנייה**

הקבוצה מושפעת ממדיניות ומשינויים רגולטוריים הקשורים, במישרין ובעקיפין, לזמינות קרקעות ומחירן. כניסתה של הקבוצה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות ביעוד מתאים ובמדיניות הממשלה ורמ"י. בהקשר זה יצוין שהתהליכים הרגולטוריים הקיימים בישראל בכל הנוגע להקצאה, ייעוד והשבחה של קרקעות אורכים פעמים רבות זמן רב וגורמים לעיתים לעיכוב בתוכניות פיתוח ובהקצאת קרקעות חדשות לפי תב"ע כמו גם לגידול בהשקעות הוניות.

למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחום פעילותה של הקבוצה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי ומוכרי דירות ועל תחום הנדל"ן בכללותו, מדיניות גופי התכנון, זמינות עובדי בנייה וכיו"ב, אשר עלולים, בין היתר, להביא לעיכובים בקצב הביצוע של הפרויקטים בהם מעורבת החברה ולא-עמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

כמו כן, פעילות הממשלה בתחום הדיור למגורים הנעשית בניסיון להביא לקיטון בעלויות הרכישת של דירות מגורים (כגון תכניות "מחיר מטרחה", "מחיר מופחת" ו-"מחיר למשתכן") עלולה להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה, וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

6.29.4.2. היתרים, רישיונות ואישורים

היבטים רבים בפעילות החברה נוגעים לקבלת היתרים, רישיונות ואישורים ולהליכים תכנוניים. שינויים במדיניות וברגולציה ו/או עיכובים

בהשגת היתרים ו/או להפרת התנאים הקבועים בהם עשויים לגרור השלכות מהותיות לרעה על פעילות החברה, ולהוביל, בין היתר, לעיכובים בפרויקטים אותם החברה מבצעת, לשינויים בעלויות הקמת פרויקטים כאמור באופן שלא תואם את הערכותיה המוקדמות של החברה לגבי העלויות הצפויות, וכפועל יוצא מכך לגבי הרווח הצפוי לה מפרויקט כזה או אחר, ובכך לפגוע ולפגיעה בתוכניות העסקיות של החברה.

6.29.4.3. סיכוני נזילות וזמינות מקורות מימון

פעילות בענף הנדל"ן כרוכה במימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. בעיית נזילות העשויה לנבוע, בין היתר, כתוצאה מהקשחת מדיניות האשראי הבנקאית, עשויה לפגוע ביכולת החברה לבצע פרויקטים חדשים ולפגוע בתכניות העסקיות של החברה. קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי (או המוסדי) בענף הנדל"ן היזמי, לקבלנים ולרוכשי דירות והקשחת תנאי המימון עלולים לחשוף את החברה לקשיים בביצוע פרויקטים חדשים, בהשלמת פרויקטים קיימים במועד ולהוביל לעלייה בעלויות המימון.

6.29.4.4. זמינות ועלות כוח אדם

למחסור בכוח עבודה מיומן הן כתוצאה ממדיניות ממשלתית והן כתוצאה ממצב ביטחוני ו/או בריאותי, עשויות להיות השלכות מהותיות על עמידה בלוחות זמנים מחייבים ולהתייכרות מהותית של עלויות הפרויקט. יצוין, כי, ככלל, החברה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לצורכי ביצוע עבודות הבנייה השונות, ולכן לרוב החברה אינה נוהגת להעסיק במישרין פועלי בנייה. כמו כן, להתייכרות בשכר העובדים לרבות מכוח הסכמים קיבוציים לענף השלכות ישירות על עלויות הפרויקטים של החברה.

6.29.4.5. זמינות ושינויים במחירי חומרי גלם

עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או התייכרות במחירם, בין היתר, לאור הרעה במצב הכלכלי או הביטחוני, מגבלות על יבוא ומחירי הסחורות בעולם, שינויים בשערי חליפין וכו', עשויים להשפיע על היכולת לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת הפרויקטים של החברה.

6.29.4.6. עודף היצע של שטחי משרדים

עודף היצע של שטחי משרדים עלול להוביל לירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, דבר שעלול לגרום לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיהן של חברות הקבוצה, וכן לירידה בהכנסותיהן מדמי שכירות ובשווי נכסיהן. בנוסף, עודף היצע, יחד עם החרפת התחרות בענף, עלול להוביל לעלייה בשיעורי הנטישה, להגברת תחלופת הלקוחות ו/או השוכרים ולפגיעה ברווחיות ובתזרים המזומנים של חברות הקבוצה.

6.29.4.7. ירידה משמעותית במחירי הדירות

ירידה משמעותית במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי נכסי הקבוצה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

6.29.4.8. מדד תשומות הבנייה

החברה חשופה לעלייה במדד תשומות הבנייה, באופן שעלייתו עשויה לפגוע ברווחיה (בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי), הן בשל גידול בעלויות המימון והן בשל התייקרות ביצוע עבודות הבנייה ויתר התשלומים לספקים. החברה מגדרת את סיכונה בכך שהיא נוהגת, ככלל, להצמיד את הכנסות הביצוע ממזמיני העבודות וכן את מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה, כמפורט בסעיף 6.8.1.1 לעיל.

6.29.4.9. ליקויי בנייה

ליקויי בנייה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על רווחיותה של אמפא ישראל ועל המוניטין הנצבר לזכותה.

6.29.4.10. סיכונים סביבתיים

ככלל, פעילותה של הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית עליה, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על פעילות הקמת פרויקטים של הקבוצה, ובפעילות ייזום הנדל"ן בפרט. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.22 לעיל.

6.29.5. להלן פירוט ודירוג של גורמי הסיכון שתוארו לעיל, אשר דורגו בהתאם להערכות הקבוצה על פי השפעתם על עסקי הקבוצה – השפעה גבוהה, בינונית וקטנה:

אומדן השפעת הסיכון על הקבוצה			סוג הסיכון		
נמוך	בינוני	גבוה			
	X		הרעה במצב המשק בישראל	סיכוני מקרו	
	X		הרעה במצב המדיני והביטחוני		
	X		תנודות בשוק הנדל"ן		
		X	שיעור הריבית והאינפלציה במשק	סיכונים כלל ענפיים	סיכונים ענפיים
	X		אובדן מוניטין		
X			איומי סייבר ואבטחת מידע		
X			מדיניות ממשלתית ומוניציפלית בנושאי בנייה	ענף הנדל"ן (מניב, ופעילות יובלים)	
X			היתרים, רישיונות ואישורים		
X			סיכוני נזילות וזמינות מקורות מימון		
	X		זמינות ועלות כוח אדם		

אומדן השפעת הסיכון על הקבוצה			סוג הסיכון	
גבוה	בינוני	נמוך		
	X		זמינות ושינויים במחירי חומרי גלם	
		X	עודף היצע של שטחי משרדים	
		X	ירידה משמעותית במחירי הדירות	
X			מדד תשומות הבנייה	
X			ליקויי בנייה	
X			סיכונים סביבתיים	

הערכות הקבוצה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקיה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת, בין היתר, על המידע הקיים בידיה נכון למועד התשקיף וכן כוללת הערכות וניתוח של הקבוצה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטתה הבלעדית. כמו כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מההערכות כאמור.

6.30 פרטים אודות תאגידים מהותיים בשליטת החברה וקשורים לה

להלן פירוט אודות הרווח (ההפסד) של תאגידים מהותיים בשליטת החברה וקשורים לה, וכן דיבידנדים, דמי ניהול וריבית שהתקבלו בחברה או שהחברה זכאית לקבל מהם, לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

לשנת 2023					לשנת 2024					שם התאגיד
דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	
-	(33)	11,432	27,125	27,125	-	(49)	-	26,426	26,426	אמפא השקעות בע"מ
-	(714)	-	109,745	109,745	-	(1,491)	37,500	148,795	148,795	אמפא נדל"ן בע"מ
-	-	-	1,117	1,117	-	-	-	5,865	5,865	אמפא ייזום (2004) בע"מ
-	(3,169)	-	79,583	75,806	-	(6,998)	-	177,145	176,670	אמקור בע"מ
-	-	-	(2,302)	(2,302)	-	-	-	(2,476)	(2,476)	שבע מזרקות בע"מ
-	-	-	56,548	56,548	-	-	-	16,275	16,275	אמפא ישראל 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים – שותפות מוגבלת
-	65	-	(13,303)	(13,303)	-	187	-	(12,817)	(12,817)	החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ
1,920	-	-	(56,524)	(75,940)	1,920	-	-	(56,841)	(73,625)	א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ

לשנת 2023					לשנת 2024					שם התאגיד
דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	
1,560	388	-	600	798	660	406	-	(1,596)	(2,292)	חוף דור ייזום (2019) בע"מ
-	-	-	4,645	4,645	-	-	-	5,308	5,308	אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים – שותפות מוגבלת
1,043	1,548	-	12,626	15,417	1,477	2,093	-	(113,029)	(116,187)	אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ
-	-	-	17,398	22,440	-	-	-	23,041	29,839	אמרוז בע"מ
-	-	-	(6,317)	(8,210)	-	-	-	11,563	15,072	אמרוז נדל"ן בע"מ
1,290	-	-	50,019	66,010	1,548	-	-	60,087	78,795	אמפא קפיטל בע"מ
-	2,686	-	(86)	(86)	-	3,173	-	(113)	(113)	אלומי אגירה שאובה (2014) בע"מ
-	-	-	910	910	-	-	-	12,073	12,073	מרצף תעשיות מוצרי מלט בע"מ

אמפא בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון אמפא בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה של חברת אמפא ותאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

א. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1. כללי

אמפא (America Palestine Automobile Co) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 23 באפריל 1937, כחברה פרטית מוגבלת במניות, המשמשת כסוכנות של משאיות, מכוניות ומנופים. במרוצת השנים הקימה הקבוצה מפעלים נוספים וייצרה מגוון רחב של מוצרים: מקלטי רדיו, מוצרי פלסטיקה, דלתות ועוד. על מנת לאפשר את הפעילות התעשייתית שלה רכשה הקבוצה שטחי נדל"ן רבים והשקיעה בקשת רחבה של קרנות וחברות.

בשנת 1998, עם רכישת השליטה בחברה, גיבשה הנהלת החברה אסטרטגיה חדשה, שבמסגרת מימושה נסגרה מרבית הפעילות התעשייתית של החברה, והשטחים שהתפנו נוצלו להקמת פרויקטי נדל"ן. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיף 2 להלן.

2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

למועד התשקיף, לחברה 5 תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: נדל"ן מניב; נדל"ן יזמי; חללי עבודה משותפים; פיננסים (מימון אלטרנטיבי); מכירת דירות למגורים; וכן פעילויות נוספות בתחומים הבאים: (1) ייצור מוצרי פלסטיק; (2) חקלאות; ו-(3) אנרגיה מתחדשת. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות ראו פרק 6 לתשקיף זה.

3. מבנה ההחזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראו סעיף 6.3.2 בפרק 6 לתשקיף זה.

4. הסביבה העסקית

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעת השינויים בריבית ובאינפלציה, בדירוג האשראי של ישראל ובמדדים השונים, מלחמת חרבות ברזל, חומרי גלם וכוח אדם, על פעילות החברה ותוצאותיה, ראו סעיף 6.8 בפרק 6 לתשקיף זה.

ב. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. המצב הכספי

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה והשינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2023	2024	
	107,266	119,705	מזומנים ושווי מזומנים
העלייה נובעת מכמות הדירות שנמכרו.	128,166	137,484	נכסים בגין חוזים והכנסות לקבל
העלייה במלאי נובעת מהדחייה בקצב הביצוע וההשלמה של הפרויקטים למגורים, שהגדילה את סך הנכסים השוטפים.	128,971	307,455	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
	475,629	617,232	נכסים שוטפים
השינוי נובע ברובו מגידול באחזקה של החברה בחלק מחברות הבת.	832,378	931,333	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה וחלק קטן של נדל"ן בהקמה, והגידול בסעיף בשנת 2024 נובע בעיקר מהעלייה בשווי ההון וחלק קטן מעלייה בשיעור ההחזקה.	3,460,286	3,689,174	נדל"ן להשקעה
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה שהחברה שוכרת בעיקר לטובת פעילות חללי העבודה והירידה נובעת מהירידה בערך הכלכלי של חוזי השכירות שנובע מירידה בדמי השכירות הראויים וביתרת תקופת השכירות.	1,885,897	1,794,960	נדל"ן להשקעה חללי עבודה
	6,572,207	6,656,499	נכסים שאינם שוטפים
	7,047,836	7,273,731	סה"כ נכסים
העלייה נובעת בעיקר מגידול בהיקף האשראי.	506,657	555,970	אשראי פיננסי
העלייה נובעת בעיקר מעלייה בסעיף הזכאים שעלה לאור רכישת האחזקות בחברות הבנות ועלייה במקדמות מלקוחות והתחייבויות מעסקאות קומבינציה של חברת המגורים.	716,944	863,218	סך ההתחייבויות שוטפות
רוב האשראי של החברה הוא אשראי מבנקים וגופים מוסדיים בריבית משתנה.	1,599,115	1,560,236	אשראי פיננסי
	465,487	488,761	מיסים נדחים
ההתחייבויות בגין חכירה נובעת מחוזי השכירות של הנכסים אותם שוכרת החברה לטובת פעילות חללי העבודה.	1,583,645	1,590,408	התחייבויות בגין חכירה
	3,702,420	3,763,383	סך ההתחייבויות שאינן שוטפות

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2023	2024	
	2,628,472	2,647,130	הון עצמי
השינוי נובע ברובו מהרווח הנקי.	2,006,558	2,030,266	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות של הקבוצה והשינויים שחלו בהן בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2022	2023	2024	
עלייה זו של כ-10% בשנת 2024 ושל כ-4% בשנת 2023 נבעה בעיקר מעלייה במדד ועלייה ריאלית בדמי השכירות ודמי הניהול.	222,914	232,116	238,856	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הירידה של 2% בשנת 2024 ושל 14% בשנת 2023 נבעה בעיקר מירידה בתפוסה.	331,361	295,356	291,426	הכנסות מחללי עבודה
ההכנסות בשנת 2024 ירדו בעיקר לאור הדחייה בהתקדמות וסיום הפרויקטים ולפיכך בהכרה בהכנסות של אמפא ישראל שנבעו בעיקר ממלחמת חרבות ברזל.	156,656	268,266	141,915	הכנסות מחוזי הקמה
	32,877	34,030	34,871	הכנסות נוספות
	743,808	829,768	707,068	סה"כ הכנסות
עיקר השינוי נובע מהעלייה בהוצאות הניהול ואחזקת המבנים.	31,532	28,725	33,868	עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה נובע מהעלייה באחזקת המבנים.	125,683	97,518	102,270	עלות חללי עבודה
הירידה ברובה נובעת מהירידה בקצב הביצוע בפרויקטים השונים של אמפא ישראל עקב מלחמת חרבות ברזל.	113,159	198,524	108,971	עלות מכירת הדירות וביצוע של חוזי הקמה
	21,374	28,724	32,294	עלויות נוספות
	291,748	353,491	277,403	סה"כ עלויות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2022	2023	2024	
רווח גולמי	452,060	476,277	429,665	
התאמת שווי הוגן נדליין להשקעה – מבנים להשכרה	196,840	76,487	222,750	הגידול בהכנסה משערוך נכסים נבע בחלקו משערוך זכויות הבנייה הנוספות בנכסים בכלל ובהרצליה בפרט עקב אישור תב"ע חדשות (כ-15%), ומעלייה בהכנסות בכלל ובעיקר כתוצאה מעליית המדד (כ-50%) והירידה בשיעור ההיוון בהתאם לשיעורים המקובלים בענף בכלל ובמגדל אלקטרה בפרט (כ-30%).
התאמת שווי הוגן נדליין להשקעה – חללי עבודה	47,776	(149,365)	(145,093)	הירידה נובעת מהירידה בדמי השכירות הראויים (כ-25%) וקיצור יתרת תקופת השכירות (כ-75%) בנכסים אותם שוכרת א.ו.
הוצאות הנהלה וכלליות	(65,754)	(58,830)	(83,971)	רוב העלייה נובעת מגידול בהוצאות חד פעמיות.
הוצאות שיווק ומכירה ואחרות, נטו	(7,874)	(19,455)	(9,010)	
רווח לפני מימון	623,048	325,114	414,341	
הוצאות מימון, נטו	(126,006)	(181,818)	(202,187)	רוב העלייה נובעת מעלייה בריבית הפריים.
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	78,814	43,753	8,249	רוב הירידה נובעת מהפסדים באמפא יובלים (מכירת דירות למגורים).
רווח לפני מיסים	575,856	187,049	220,403	
מיסים	(100,837)	(49,871)	(25,300)	
רווח נקי	475,019	137,178	195,103	
חלק המיעוט	(112,441)	(39,624)	(55,022)	
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה	362,578	97,554	140,081	

3. נתוני FFO (Funds from Operations)¹:

להלן טבלה המציגה את נתוני ה-FFO של החברה (באלפי ש"ח), לפי גישת הרשות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
475,019	137,178	195,103	רווח מאוחד
התאמות:			
(117,521)	51,820	144,069	נטרול (רווח) הפסד מפעילויות אחרות שאינן נדל"ן מניב
378	466	456	פחת והפחתות
(197,137)	(80,683)	(222,734)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	5,249 ^(*)	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
(54,573)	5,133	(18,329)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
106,167	113,914	103,814	FFO לפי גישת הרשות
(813)	(406)	5,644	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
105,353	113,507	109,458	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) הוצאות חד פעמיות בסך של 5,249 אלפי ש"ח שנרשמו בדוחות הכספיים של אמקור, הכוללות הוצאה חד פעמית בסך של 917 אלפי ש"ח בגין חלק אמקור הפסד במעבר לחייבים בגין חכירה (נישום תקן IFRS 16) והוצאה חד פעמית בסך של 4,332 אלפי ש"ח של תאגיד בשליטת אמקור, המאוחד בדוחותיה הכספיים, בגין רכישת נכס הבורג' (א').

¹ מדד ה-FFO הוא מדד מפתח נפוץ בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל להערכת שוויין של חברות אלו. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הנדל"ן המניב. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. יודגש כי ה-FFO לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלק; ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות החברה.

4. נזילות

להלן ניתוח הנזילות של הקבוצה והשינויים שחלו בה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2022	2023	2024	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	59,483	116,627	193,211	העלייה בתזרים נבעה ברובה מהעלייה ברווח ובמקדמות מרוכשי דירות.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(310,888)	(154,873)	(85,140)	השינוי בתזרים עקב ירידה בהשקעה בנדל"ן ובחברות בנות.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	295,450	(48,357)	(95,632)	החברה הקטינה במהלך השנה את היקף האשראי.

5. מקורות מימון

ליום 31 בדצמבר 2024, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומאשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2024		סעיף
% מסך המאזן	באלפי ש"ח	
36.40%	2,647,130	הון
21.45%	1,560,236	התחייבויות לזמן ארוך
7.64%	555,970	התחייבויות לזמן קצר
65.49%	4,763,336	סה"כ

לפרטים בדבר מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 6.20 בפרק 6 לתשקיף.

6. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-245,986 אלפי ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע ברובו מהפער בין החלות השוטפת של ההלוואות למימון נכסים מניבים ובין ההכנסות לקבל משכירות בשנת 2025, וכן מהתשלומים בגין רכישת זכויות המיעוט באמפא ישראל (3%), א.ו. חללי עבודה (19.2%) ואמפא אנרגיה (28.75%), כמפורט בסעיף 8.6.10.3 בפרק 8 לתשקיף, ותשלומים נוספים מראש.

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים, ליום 31 בדצמבר 2024 :

סה"כ	התאמות של (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
381,802	(235,430)	617,232	נכסים שוטפים
839,102	(24,116)	863,218	התחייבויות שוטפות
(457,300)	(211,314)	(245,986)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה גירעון בהון חוזר בסך של כ-245,986 אלפי ש"ח, אשר לאחר התאמה לתקופה של 12 חודשים מסתכם לגירעון בהון חוזר (לתקופה של 12 חודשים) בסך של כ-457,300 אלפי ש"ח. עיקר ההתאמה כאמור מיוחסת ליתרות הנובעות מתחום הנדל"ן היזמי, בו מחזור הפעילות הוא עד 4 שנים. לפיכך, על מנת להגיע להתאמה כאמור, פוצלו יתרות מלאי ובוצעה התאמה ליתרות המקדמות מרוכשי דירות מתוך סך ההתחייבויות השוטפות.

7. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לפרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע למתן תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בשנת 2024 תרומות הקבוצה היו בסכומים שאינם מהותיים, ובכללן, תרמה החברה הבת אמפא יובלים כ-45 יחידות דיור למפונים מהדרום למשך תקופה ממוצעת של כ-4 חודשים, בהיקף כספי כולל של כ-750 אלפי ש"ח, והחברה הבת א.ו. תרמה הקמה של 30 חללי עבודה ניידים בבסיסי צה"ל בהיקף של כ-850 אלפי ש"ח.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, הינו דירקטור אחד (1), וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה ומורכבותה ובהתחשב בגודלה של החברה.

למועד התשקיף, בדירקטוריון החברה מכהנים חמישה (5) דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית – ה"ה שלמה פוגל (יו"ר), אבי חורמרו, נפתלי צדר, יהושע מרדכי וולף ורן שלו. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור ראו סעיף 7.1 בפרק 7 לתשקיף זה.

3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי כנדרש על פי דין, לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה (ככל שתושלם).

5. גילוי בדבר רואי החשבון המבקרים של החברה

החל משנת 2024, רואי החשבון המבקרים של החברה ושל א.ו. ואמקור, וכן של דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הינם Deloitte Israel – בריטמן זהר אלמגור ושות' ("דלויט"). רואי החשבון המבקרים של החברה (ביחס לשנת 2023 בלבד) ושל אמפא נדל"ן ואמפא ישראל, תאגידים מהותיים אשר מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה, הם בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח (Baker Tilly) ("בייקר טילי"), ויחד עם דלויט: "רואי החשבון המבקרים".

להלן טבלה המפרטת את עלויות הביקורת והשירותים שהתקבלו מרואי החשבון המבקרים בשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח) מכלל חברות הקבוצה:

רו"ח		ביקורת ודוחות מס		אחר*
		2023	2024	
2023	2024	2023	2024	
-	-	-	1,550	דלויט
409	460	728	1,257	בייקר טילי

* שירותי ייעוץ מס.

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה הוא דירקטוריון החברה ("הגורם המאשר"). בקביעת שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים, התבסס הגורם המאשר, בין היתר, על היקף העבודה הנדרש וכן ניהל משא ומתן לגבי התנאים המסחריים של ההתקשרות עימם.

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

2. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד של נכס הנדל"ן מגדל אלקטרה, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 6.9.3.9 לפרק 6 לתשקיף.

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות של נכסי הנדל"ן בית אמפא הרצליה ואמפא TLV, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו בהתאמה סעיפים 6.9.2.1 ו-6.9.2.2 בפרק 6 לתשקיף. יצוין ביחס להערכות השווי כאמור, כי למעריך השווי אין תלות במזמין ההערכה, וכי בהסכמי השיפוי עם המעריך נקבעה מגבלת אחריות בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

3. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 34 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

4. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון מצורפת **כנספח ב'** לדוח דירקטוריון זה.

5. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך).

תאריך: 29 במאי 2025

זהר לוי
מנכ"ל החברה

שלמה פוגל
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

חלק זה מתייחס לתחום פעילות הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) של הקבוצה באמצעות אמפא קפיטל בע"מ, המתואר בהרחבה בסעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף. לפרטים נוספים אודות סיכון האשראי של הקבוצה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(א) האחראי על ניהול סיכוני השוק

ניהול סיכוני השוק באמפא קפיטל מתבצע על ידי מנהלים בכירים בה, בליווי מנהל סיכונים ראשי, כאשר כל מנהל בכיר אחראי לניהול סיכון השוק שנמצא תחת אחריותו, בהתאם לעקרונות הנקבעים על ידי דירקטוריון אמפא קפיטל. עקרונות אלו גובשו כדי לזהות ולנתח את הסיכונים המאפיינים את פעילות אמפא קפיטל, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ולבקורות וכן על מנת לפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות.

(ב) תיאור סיכוני השוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן ושיעורי הריבית, ישפיעו על הכנסות אמפא קפיטל או על ערך אחזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים. אמפא קפיטל נוטלת אשראי מספקי אשראי בהתאם לשיקול דעת ההנהלה.

סיכון השוק העיקרי אליו חשופה אמפא קפיטל הינו סיכון הריבית. סיכון הריבית הוא הסיכון לפגיעה ברווחי אמפא קפיטל ובהונה העצמי כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית. אמפא קפיטל נוהגת להתאים את גובה הריבית והעמלה מלקוחותיה לשינויים בריבית בנק ישראל וכן להצמיד את העסקאות לריבית הפריים, וזאת על מנת למנוע את שחיקת המרווחים התפעוליים של אמפא קפיטל.

להערכת אמפא קפיטל, מאחר שמרבית האשראי הינו לטווח קצר ושהריבית על פי רוב מותאמת ללקוח כתוצאה משינוי הריבית במשק, חשיפתה למצבים של שינויים בריבית בנק ישראל אינה מהותית.

בנוסף לסיכון הריבית אמפא קפיטל חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ביחס לחלק מתיק ההלוואות שהעמידה וכן מחלק מהלוואות שנטלה מבנקים ואחרים. עליית מדד המחירים לצרכן כאמור, גורמת לגידול בהכנסות אמפא קפיטל.

(ג) להלן ניתוח רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן: בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עלייה/ירידה של 2.5% במדד הייתה משפיעה על רווחיות אמפא קפיטל לפני מס לשנים 2023 ו-2024 בסך של כ-5,269 אלפי ש"ח וכ-5,282 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ד) מדיניות אמפא קפיטל בניהול סיכוני שוק

כדי להתמודד עם סיכון זה אמפא קפיטל עוקבת בקפדנות אחרי שינוי תנאי הריבית והאשראי בשוק, ומתאימה את שיעור הריביות שנגבות מהלקוחות בהתאם, למעט בעסקאות בהן שיעור הריבית נקבע מראש, כגון עסקאות במסחר במסרים דחויים של צדדים שלישיים שבהן התקשרה אמפא קפיטל קודם למועד העלייה בריבית בנק ישראל.

בחלק מהסכמי ההלוואה של אמפא קפיטל הוצמדה הריבית לריבית הפריים, באופן שמקטין את סיכון הריבית ביחס להסכמים אלו. בנוסף אמפא קפיטל פועלת לניהול סיכון זה באמצעות הכלים הבאים: (1) הגדרת מסמך סיכונים לנושא ניהול סיכון שוק ותיקוף המסמך לפחות אחת לשנה בדירקטוריון; (2) ההנהלה פועלת להבטיח כי רמת סיכון הריבית של אמפא קפיטל מנוהלת באופן אפקטיבי; (3) קביעת נהלים לבקרה ולהגבלת הסיכון וקיום משאבים להערכה ולבקרה אחר הסיכון; (4) הגדרת המבנה הארגוני התומך בניהול הסיכון; (5) קביעה ואכיפת מגבלות במטרה לשמור על רמת חשיפה התואמות את המדיניות; (6) ניהול דוח הצמדה רבעוני; (7) מדידת החשיפה להפסד בתנאי שוק קיצוניים. התוצאות יילקחו בחשבון בעדכון המדיניות והמגבלות של סיכון הריבית.

(ה) הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים שוק ואופן מימושה

הנהלת אמפא קפיטל והדירקטוריון דנים מעת לעת, ובמידת הצורך, בסיכונים השוק להם חשופה אמפא קפיטל. הדירקטוריון מתווה את המדיניות עבור אמפא קפיטל, וההנהלה מוודאת את יישומה באמפא קפיטל בפועל ואת מנגנוני הפיקוח לצורך עמידה במדיניות החברה. במסגרת פורום ניהול סיכונים המתקיים בחברה אחת לתקופה – סיכונים השוק נסקרים ומתקבלות החלטות כיצד לנטר אותם, ולטפל במקרים בהם מתקרבים לספים שנקבעו ע"י הדירקטוריון. הנהלת אמפא קפיטל מוודאת כי קיים תהליך קבלת החלטות מקצועי ומתועד, ומוודאת מעקב אחר ההחלטות שהתקבלו. כמו כן, בעזרת קו ההגנה השני (מנהל סיכונים והאחראי על חובות התאגיד בנושא איסור הלבנת הון, בקרית האשראי, יועצת משפטית) וקו ההגנה השלישי (הביקורת הפנימית) החברה מנטרת, מבקרת ומפקחת החברה אחרי הסיכונים ואחרי עמידה בתוכניות החברה בכדי להפחית התממשות הסיכונים שבשליטת החברה.

(ו) שווי הוגן בסיכון

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, אשראי ללקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן קצר, התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווים בקירוב את שווי ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו. כמו כן, ההנהלה העריכה שהלוואות מנותני אשראי מהוות בקירוב את שווי ההוגן וזאת לאור היותן בריבית משתנה. לאור האמור, היתרות המפורטות לעיל אינן כלולות בביאור זה.

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן בדוח על המצב הכספי.

שווי הוגן		ערך בספרים		רמת השווי ההוגן	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח					
63,941	66,273	70,000	70,916	3	<u>התחייבויות פיננסיות</u>
					כתבי התחייבות נדחים
325,305	249,239	328,405	249,827	3	הלוואות מתאגידים
389,246	315,512	398,405	320,743		פיננסיים בריבית קבועה

(ז) אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

אין אירוע מהותי לדיווח.

נספח ב' – מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

(א) אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של החברה, בעלי השליטה בה, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת החברה - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולר"):

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000
שנה שנייה	-	12,500,000	-	-	-	5,000,000	17,500,000
שנה שלישית	-	12,500,000	-	-	-	5,000,000	17,500,000
שנה רביעית	-	12,500,000	-	-	-	3,750,000	16,250,000
שנה חמישית ואילך	-	12,500,000	-	-	-	3,750,000	16,250,000
סה"כ	-	50,000,000	-	-	-	22,500,000	72,500,000

(ב) אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולר"):

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	30,005,000	-	-	-	8,701,140	38,706,140
שנה שנייה	-	14,650,000	-	-	-	6,196,569	20,846,569
שנה שלישית	-	12,650,000	-	-	-	5,457,744	18,107,744
שנה רביעית	-	39,556,250	-	-	-	2,677,145	42,233,395
שנה חמישית ואילך	-	27,825,000	-	-	-	3,200,494	31,025,494
סה"כ	-	124,686,250	-	-	-	26,233,092	150,919,342

(ד) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
1,312,668	138,873	-	-	-	-	1,173,795	שנה ראשונה
4,772,838	-	-	-	-	2,331,500	2,441,338	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
6,085,506	138,873	-	-	-	2,331,500	3,615,132	סה"כ

(ה) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה שהוזנו בטבלה (ד) לעיל :

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	238,654,242	19,873,728	-	-	-	3,251,147	261,779,118
שנה שנייה	58,593,897	-	-	-	-	769,422	59,363,319
שנה שלישית	67,712,000	-	-	-	-	118,171	67,830,171
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	364,960,140	19,873,728	-	-	-	4,138,741	388,972,608

(ו) סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה שהוזנו בטבלאות (א) ו-(ב) לעיל :

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	526,323,385	-	-	-	129,189,799	655,513,184
שנה שנייה	-	755,778,386	-	-	-	94,831,192	850,609,578
שנה שלישית	-	39,669,386	-	-	-	43,451,671	83,121,057
שנה רביעית	-	87,539,636	-	-	-	41,114,221	128,653,857
שנה חמישית ואילך	-	533,011,604	-	-	-	30,984,655	563,996,259
סה"כ	-	1,942,322,397	-	-	-	339,571,538	2,281,893,935

(ז) יתרות האשראי שניתנו לחברה ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה, ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המוחזקים ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה:

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	4,214,485	-	-	-	211,567	4,426,052
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	4,214,485	-	-	-	211,567	4,426,052

(ח) יתרות האשראי שניתנו לחברה ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המוחזקים ע"י חברות מאוחדות:

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	66,741,244	-	-	-	76,541	66,817,785
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	84,176,000	-	-	-	27,341,073	111,517,073
סה"כ	-	150,917,244	-	-	-	27,417,614	178,334,858

החברה לא מפרסמת דוחות כספיים נפרדים (דוחות "סולוי").

מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר – על בסיס דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולוי"): כ-86,932 ש"ח; על בסיס דוחות כספיים מאוחדים של החברה: כ-119,705,000 ש"ח.

אמפא בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון אמפא בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה של חברת אמפא ותאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה, ודוח הדירקטוריון נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי התשקיף של החברה, ובפרט פרק 6 בדבר תיאור עסקי החברה, דוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, ודוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025, המצורפים לפרק 9 לתשקיף ("הדוחות הכספיים").

למונחים בדוח הדירקטוריון תהיה המשמעות הנודעת להם בתשקיף, אלא אם צוין אחרת.

א. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1. כללי

אמפא (America Palestine Automobile Co) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 23 באפריל 1937, כחברה פרטית מוגבלת במניות, המשמשת כסוכנות של משאיות, מכוניות ומנופים. במרוצת השנים הקימה הקבוצה מפעלים נוספים וייצרה מגוון רחב של מוצרים: מקלטי רדיו, מוצרי פלסטיקה, דלתות ועוד. על מנת לאפשר את הפעילות התעשייתית שלה רכשה הקבוצה שטחי נדל"ן רבים והשקיעה בקשת רחבה של קרנות וחברות.

בשנת 1998, עם רכישת השליטה בחברה, גיבשה הנהלת החברה אסטרטגיה חדשה, שבמסגרת מימושה נסגרה מרבית הפעילות התעשייתית של החברה, והשטחים שהתפנו נוצלו להקמת פרויקטי נדל"ן.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיף 2 להלן.

2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

למועד התשקיף, לחברה 5 תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: נדל"ן מניב; נדל"ן יזמי; חללי עבודה משותפים; פיננסים (מימון אלטרנטיבי); מכירת דירות למגורים; וכן פעילויות נוספות בתחומים הבאים: (1) ייצור מוצרי פלסטיק; (2) חקלאות; ו-(3) אנרגיה מתחדשת. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות ראו פרק 6 לתשקיף זה.

3. מבנה ההחזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראו סעיף 6.3.2 בפרק 6 לתשקיף זה.

4. הסביבה העסקית

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעת השינויים בריבית ובאינפלציה, בדירוג האשראי של ישראל ובמדדים השונים, מלחמת חרבות ברזל, חומרי גלם וכוח אדם, על פעילות החברה ותוצאותיה, ראו סעיף 6.8 בפרק 6 לתשקיף זה.

ב. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. המצב הכספי

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה והשינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 לדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		סעיף
		2024	2025	
לפרטים ראו בסעיף 3 להלן, וכן דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים בדוחות הכספיים.	119,705	108,165	96,432	מזומנים ושווי מזומנים
הרכב היתרה בסעיף זה למועד הדוח בפרויקטים השונים: מגדלי רחובות שלב ב' – כ-142 מיליון ש"ח; גליל ים – כ-4 מיליון ש"ח; אמפא רימון הנדיב – כ-8 מיליון ש"ח. הגידול בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בכל הפרויקטים כאמור.	137,484	143,164	154,196	נכסים בגין חוזים והכנסות לקבל
הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 ולעומת יום 31 במרץ 2024 נובע ברובו מגידול בגין פרויקט רחובות בוטיק. נכון ליום 31 במרץ 2024 פרויקט זה סווג במסגרת סעיף מלאי קרקעות תחת נכסים לא שוטפים.	307,455	113,250	303,355	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
	617,232	483,698	621,492	נכסים שוטפים
הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בחברות מוחזקות כאמור, והגידול לעומת יום 31 במרץ 2024 נובע בעיקר מגידול בשיעור ההחזקה בחלק מהחברות המוחזקות כאמור (אמרז בע"מ ואמרז נדל"ן בע"מ), בנוסף לגידול בחלק החברה ברווחי האקוויטי כאמור.	931,333	853,108	942,020	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הגידול ליום 31 במרץ 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 ולעומת יום 31 במרץ 2024 נובע בעיקר מהעלייה בשווי ההוגן ובחלקו הקטן מעלייה בשיעור ההחזקה של החברה בנדל"ן להשקעה.	3,689,174	3,459,654	3,691,983	נדל"ן להשקעה

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 לדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		סעיף
		2024	2025	
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה שהחברה שוכרת בעיקר לטובת פעילות חללי העבודה המשותפים. הירידה בתקופת הדוח ובשנת 2024 נובעת מהירידה בערך הכלכלי של חוזי השכירות שנובע מירידה בדמי השכירות הראויים וביתרת תקופת השכירות.	1,794,960	1,889,987	1,781,725	נדל"ן להשקעה חללי עבודה
	6,656,499	6,608,659	6,654,217	נכסים שאינם שוטפים
	7,273,731	7,092,357	7,275,709	סה"כ נכסים
בתקופת הדוח החברה הגדילה את מסגרת האשראי הבנקאי לזמן קצר לסך כולל של 75 מיליון ש"ח וניצלה כ-62 מיליון ש"ח ממסגרת זו למועד הדוח, בעיקר לצורך תשלום המיסים במסגרת הסכם השומה עם שלטונות המס וכן לצורך פירעון חלק מהתחייבויותיה במסגרת הסכמי רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.	555,970	587,308	639,340	אשראי פיננסי
למועד הדוח וליום 31 בדצמבר 2024, ישנו גידול בסעיף זה לעומת יום 31 במרץ 2024 נובע בעיקר מגידול בסעיף הזכאים לאור רכישת ההחזקות בחברות הבנות וגידול באשראי לזמן קצר.	863,218	805,663	916,227	סך התחייבויות שוטפות
	1,560,236	1,525,606	1,518,652	האשראי הפיננסי
	488,761	470,455	490,575	מיסים נדחים
ההתחייבות בגין חכירה נובעת מחוזי השכירות של הנכסים אותם שוכרת החברה לטובת פעילות חללי העבודה המשותפים.	1,590,408	1,588,744	1,574,946	התחייבויות בגין חכירה
	3,763,383	3,630,732	3,683,439	סך התחייבויות שאינן שוטפות
	2,647,130	2,655,962	2,676,043	הון עצמי
	2,030,266	2,026,302	2,053,260	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות של הקבוצה והשינויים שחלו בהן בהתאם לדוחות הכספיים
(באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה	59,568	59,093	238,856
הכנסות מחללי עבודה	74,853	70,886	291,426
הכנסות מחוזי הקמה	38,611	40,627	141,915
הכנסות נוספות	10,522	6,737	34,871
סה"כ הכנסות	183,554	177,343	707,068
עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	6,544	6,453	33,868
עלות חללי עבודה	25,675	24,787	102,270
עלות מכירת הדירות וביצוע של חוזי הקמה	29,980	30,567	108,971
עלויות נוספות	6,423	5,915	32,294
סה"כ עלויות	68,622	67,722	277,403
רווח גולמי	114,932	109,621	429,665
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – מבנים להשכרה	1,246	614	222,750
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה – חללי עבודה	(22,362)	(14,694)	(145,093)
הירידה בשווי ההוגן בתקופת הדוח נובעת מקיצור יתרת תקופת השכירות בנכסים אותם שוכרת א.ו.			

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,784)	(14,088)	העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהוצאות שכר והוצאות בגין שירותים מקצועיים הקשורים להנפקה.
הוצאות שיווק ומכירה ואחרות, נטו	(2,016)	(3,409)	
רווח לפני מימון	71,016	78,044	
הוצאות מימון, נטו	(52,686)	(52,298)	
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	10,874	5,481	העלייה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מהפסדים שנרשמו בתקופה המקבילה מתברת אמפא יובלים (ממכירת דירות למגורים).
רווח לפני מיסים	29,204	31,227	
מיסים	(1,773)	(5,142)	הירידה בהוצאות המס בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מהכרה בהכנסות מיסים בגין שנים קודמות אלקור וכן מקיטון בהוצאות המיסים הנדחים בתחום הנדל"ן היזמי עקב מסירת פרויקט ברבעון המקביל.
רווח נקי	27,431	26,085	
חלק המיעוט	5,379	6,587	
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה	22,052	19,498	

2. נתוני FFO (Funds from Operations):¹ הן טבלה המציגה את נתוני ה-FFO של החברה (באלפי ש"ח), לפי גישת הרשות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
195,103	26,085	27,431	רווח מאוחד
התאמות:			
144,069	1,849	3,782	נטרול (רווח) הפסד מפעילויות אחרות שאינן נדל"ן מניב
456	113	87	פחת והפחותות
(222,734)	(614)	(1,246)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,249 (*)	-	-	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות
-	(2)	(1,150)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(18,329)	254	255	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
103,814	27,685	29,159	FFO לפי גישת הרשות
5,644	619	236	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
109,458	28,304	29,395	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) הוצאות חד פעמיות בסך של 5,249 אלפי ש"ח שנרשמו בדוחות הכספיים של אמקור, הכוללות הוצאה חד פעמית בסך של 917 אלפי ש"ח בגין חלק אמקור הפסד במעבר לחייבים בגין חכירה (יישום תקן IFRS 16) והוצאה חד פעמית בסך של 4,332 אלפי ש"ח של תאגיד בשליטת אמקור, המאוחד בדוחותיה הכספיים, בגין רכישת נכס הבורג' (א').

¹ מדד ה-FFO הוא מדד מפתח נפוץ בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל להערכת שוין של חברות אלו. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הנדל"ן המניב. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחותות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. יודגש כי ה-FFO לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלק; ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות החברה.

3. נזילות

להלן ניתוח הנזילות של הקבוצה והשינויים שחלו בה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(11,939)	14,745	193,211	הגירעון בתזרים בתקופת הדוח נובע בעיקר מתשלום מיסים בגין שנים קודמות בסך כ-30 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(14,248)	(14,743)	(85,140)	בתקופת הדוח החברה רכשה והשקיעה סך כ-6 מיליון ש"ח בנכסי נדל"ן, בנוסף להשקעה במזומנים מוגבלים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	2,915	896	(95,632)	החברה הגדילה בתקופת הדוח את היקף האשראי לזמן קצר. ראו סעיף "חלק האשראי הפיננסי" בטבלה על המצב הכספי בסעיף ב.1 לעיל.

4. מקורות מימון

ליום 31 במרץ 2025, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומאשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, כמפורט להלן:

ליום 31 במרץ 2025		סעיף
מסך המאזן	באלפי ש"ח	
36.8%	2,676,043	הון
50.6%	3,683,439	התחייבויות לזמן ארוך
12.6%	916,227	התחייבויות לזמן קצר
100%	7,275,709	סה"כ

לפרטים בדבר מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 6.20 בפרק 6 לתשקיף.

5. הון חוזר

ליום 31 במרץ 2025 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-294,735 אלפי ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע ברובו מהפער בין החלות השוטפת של ההלוואות למימון נכסים מניבים ובין ההכנסות לקבל בתקופה של 12 חודשים שתסתיים ביום 31 למרץ 2026, וכן השלמת יתרת התשלומים בגין רכישת זכויות המיעוט באמפא ישראל (3%), א.ו. חללי עבודה (19.2%) ואמפא אנרגיה (28.75%), כמפורט בסעיף 8.6.10.3 בפרק 8 לתשקיף, ותשלומים נוספים מראש.

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2025 :

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
442,304	(179,188)	621,492	נכסים שוטפים
900,886	(15,341)	916,227	התחייבויות שוטפות
(458,582)	(163,847)	(294,735)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

ליום 31 במרץ 2025, לחברה גירעון בהון חוזר בסך של כ-294,785 אלפי ש"ח, אשר לאחר התאמה לתקופה של 12 חודשים מסתכם לגירעון בהון חוזר (לתקופה של 12 חודשים) בסך של כ-458,582 אלפי ש"ח. עיקר ההתאמה כאמור מיוחסת ליתרות הנובעות מתחום הנדל"ן היזמי, בו מחזור הפעילות הוא עד 4 שנים. לפיכך, על מנת להגיע להתאמה כאמור, פוצלו יתרות מלאי ובוצעה התאמה ליתרות המקדמות מרוכשי דירות מתוך סך ההתחייבויות השוטפות.

6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לפרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע למתן תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בתקופת הדוח ביצעה החברה תרומות בסכומים לא מהותיים.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד התשקיף, בדירקטוריון החברה מכהנים חמישה (5) דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית – ה"ה שלמה פוגל (יו"ר), אבי חורמרו, נפתלי צדר, יהושע מרדכי וולף ורן שלו. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור ראו סעיף 7.1 בפרק 7 לתשקיף זה.

3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי כנדרש על פי דין, לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה (ככל שתושלם).

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

2. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 3 בדוחות הכספיים.

3. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון מצורפת **כנספח ב'** לדוח דירקטוריון זה.

4. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך).

תאריך : 29 במאי 2025

זהר לוי

מנכ"ל החברה

שלמה פוגל

יו"ר הדירקטוריון

נספח א' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

חלק זה מתייחס לתחום פעילות הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) של הקבוצה באמצעות אמפא קפיטל, המתואר בהרחבה בסעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בדבר החשיפה לסיכוני השוק והאחראי על ניהולם וכן בדבר מדיניות ניהול סיכוני השוק והפיקוח עליה, וזאת ביחס לפירוט שצורף בנספח א' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

להלן ניתוחי רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן : בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים השפעה של עלייה/ירידה של 2.5% במדד הייתה משפיעה על רווחיות אמפא קפיטל לפני מס לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, בסך של כ-4,950 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר שווי הוגן בסיכון ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 במרץ 2025, המצורפים בפרק 9 לתשקיף.

נספח ב' – מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2025.

(א) אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של החברה, בעלי השליטה בה, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת החברה - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולר"):

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000
שנה שנייה	-	12,500,000	-	-	-	5,000,000	17,500,000
שנה שלישית	-	12,500,000	-	-	-	3,757,748	16,257,748
שנה רביעית	-	12,500,000	-	-	-	2,494,835	14,994,835
שנה חמישית ואילך	-	12,500,000	-	-	-	1,250,000	13,750,000
סה"כ	-	50,000,000	-	-	-	17,502,583	67,502,583

(ב) אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולר"):

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	89,498,750	-	-	-	13,312,599	102,811,349
שנה שנייה	-	12,650,000	-	-	-	6,463,666	19,113,666
שנה שלישית	-	43,868,750	-	-	-	5,511,155	49,379,905
שנה רביעית	-	6,900,000	-	-	-	2,292,279	9,192,279
שנה חמישית ואילך	-	26,100,000	-	-	-	3,248,196	29,348,196
סה"כ	-	179,017,500	-	-	-	30,827,895	209,845,395

(ג) טבלת סיכום לטבלאות (א) ו-(ב), סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו") :

תקופה	תשלומי קרן					סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר	
שנה ראשונה	-	89,498,750				107,811,349
שנה שנייה	-	25,150,000				36,613,666
שנה שלישית	-	56,368,750				65,637,652
שנה רביעית	-	19,400,000				24,187,114
שנה חמישית ואילך	-	38,600,000				43,098,196
סה"כ	-	229,017,500				277,347,977
						48,330,477
						18,312,599
						9,268,902
						4,787,114
						4,498,196

(ד) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו") :

תקופה	תשלומי קרן					סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר	
שנה ראשונה	3,615,132	-	-	-	-	3,750,375
שנה שנייה	-	2,331,500	-	-	-	2,346,032
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	3,615,132	2,331,500	-	-	-	6,096,407
						149,775
						135,243
						14,532
						-
						-

(ה) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה שהוזנו בטבלה (ד) לעיל :

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	235,811,140	19,873,728	-	-	-	3,040,537	258,725,405
שנה שנייה	49,800,000	-	-	-	-	563,149	50,363,149
שנה שלישית	67,712,000	-	-	-	-	1,299	67,713,299
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	353,323,140	19,873,728	-	-	-	3,604,985	376,801,853

(ו) סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה שהוזנו בטבלאות (א) ו-(ב) לעיל :

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	549,630,386	-	-	-	130,324,224	679,954,610
שנה שנייה	-	746,158,886	-	-	-	78,841,723	825,000,609
שנה שלישית	-	39,669,386	-	-	-	43,204,129	82,873,515
שנה רביעית	-	67,558,136	-	-	-	39,715,490	107,273,626
שנה חמישית ואילך	-	525,758,606	-	-	-	34,026,055	559,784,661
סה"כ	-	1,928,775,400	-	-	-	326,111,621	2,254,887,021

(ז) יתרות האשראי שניתנו לחברה ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה, ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המוחזקים ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה:

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

(ח) יתרות האשראי שניתנו לחברה ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המוחזקים ע"י חברות מאוחדות:

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה	-	67,008,667	-	-	-	86,413	67,095,080
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	96,354,000	-	-	-	30,724,759	127,078,759
סה"כ	-	163,362,667	-	-	-	30,811,172	194,173,839

החברה לא מפרסמת דוחות כספיים נפרדים (דוחות "סולוי").

מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר – על בסיס דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולוי"): כ-161,169 ש"ח; על בסיס דוחות כספיים מאוחדים של החברה: כ-96,432,934 ש"ח.

פרק 7: ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

להלן פרטים אודות חברי דירקטוריון החברה:

שם הדירקטור	שלמה פוגל, יו"ר	אבי חורמרו	נפתלי צדר	יהושע מרדכי וולף	נינה אלוני	רן שלו
מספר ת.ז.	053517314	017643495	005385349	053894267	016623498	028556066
תאריך לידה	3.5.1955	20.8.1971	24.3.1950	12.1.1956	28.12.1972	3.6.1971
מען להמצאת כתבי בי דין	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	מחנה יוסף 6, תל אביב-יפו
נתינות	ישראלית, הממלכה המאוחדת	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור חיצוני, חיצוני מומחה או בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת הכהונה כדירקטור	5.7.1998	23.2.2005	29.5.2025	29.5.2025	29.5.2025	29.5.2025
השכלה	בוגר הנדסה (BSc), אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה וחשבונאות (BA), המכללה האקדמית תל אביב-יפו	בוגר כלכלה וחשבונאות (BA), אוניברסיטת חיפה	בוגר משפטים (LLB), אוניברסיטת תל אביב	בוגרת משפטים (LLB), המסלול האקדמי המכללה למינהל	בוגר כלכלה וחשבונאות (BA), האוניברסיטה העברית
בעל מומחיות חשבונאית פיננסית או כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם הדירקטור	שלמה פוגל, יו"ר	אבי חורמרו	נפתלי צדר	יהושע מרדכי וולף	נינה אלוני	רן שלו
עיסוקים עיקריים ב-5 השנים האחרונות	1998-היום – יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות שונות בקבוצה ומנכ"ל החברה (עד ליום 30.6.2024); 1995-היום – יו"ר דירקטוריון תעשיות מספנות ישראל ודירקטור בחברות שונות בקבוצת תעשיות מספנות ישראל; 1994-היום – יו"ר דירקטוריון קבוצת גולד בונד בע"מ ודירקטור בחברות שונות בקבוצת גולד בונד; 2022-היום – יו"ר דירקטוריון בולד אנליטיקס בע"מ	יו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן החל משנת 2025; 2005-היום – דירקטור בחברה ובחברות שונות בקבוצה; 2005-היום – מנכ"ל פעילות קבוצת נקש ישראל ודירקטור בחברות שונות בקבוצת נקש; 2012-היום – יו"ר דירקטוריון חברת נמל אילת בע"מ	2004-היום – יו"ר דירקטוריון אמקור; 1998-היום – דירקטור בחברות שונות בקבוצה; יו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן עד לשנת 2025	יו"ר דירקטוריון א.ו. החל משנת 2025; יו"ר דירקטוריון מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ (השותף הכללי של אמפא ישראל) החל משנת 2025; 1998-היום – דירקטור בחברות שונות בקבוצה; יועץ משפטי של החברה עד ליום 31.12.2024	2023-היום – יועצת משפטית ודירקטורית באורכידאה ניהול מלוונות בע"מ; 2023 – עצמאי – סאן נדל"ן ר.ש (2018) בע"מ; 2022 – פיתוח עסקי בחברה; 2021-2020 – מנכ"ל אמפא קפיטל	2024-היום – סמנכ"ל כספים באורכידאה ניהול מלוונות בע"מ; 2023 – עצמאי – סאן נדל"ן ר.ש (2018) בע"מ; 2022 – פיתוח עסקי בחברה; 2021-2020 – מנכ"ל אמפא קפיטל
האם הוא עובד של החברה, של חברה בת, או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	לא	לא	לא	לא	יועצת משפטית ודירקטורית באורכידאה ניהול מלוונות בע"מ, חברה קשורה לניוקו א' פיתוח בע"מ מבעלות השליטה בחברה	סמנכ"ל כספים של אורכידאה ניהול מלוונות בע"מ, חברה קשורה לניוקו א. פיתוח בע"מ מבעלות השליטה בחברה
האם בן משפחה של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם הדירקטור	שלמה פוגל, יו"ר	אבי חורמרו	נפתלי צדר	יהושע מרדכי וולף	נינה אלוני	רן שלו
האם החברה רואה בו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	כן	כן	כן	לא	כן

להלן פרטים בדבר תאגידים נוספים שבהם הדירקטורים מכהנים כדירקטורים:

שלמה פוגל, יו"ר	תאגידים פרטיים בקבוצה (אוניטרול אמקור בע"מ; אמ אור בע"מ; אמגולד פז בע"מ; אמהר בע"מ; אמפא אשראי ומימון בע"מ; אמפא החזקות בע"מ; אמפא השקעות בע"מ; אמפא ייזום (2004) בע"מ; אמפא נדל"ן בע"מ; אמפא ניהול פרויקטים בע"מ; אמפא קפיטל בע"מ; אמפא תעשיות בע"מ; אמצור בע"מ; אמקור אינטרנשיונל בע"מ; אמקור בע"מ; אמרז בע"מ; אמרז נדל"ן בע"מ; אמרז תעשיות בע"מ; בית אמפא - ת"א בע"מ; בית אמפא הרצליה בע"מ; דקו חב להשקעות בע"מ; החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ; חברת החזקות נכסים של אמפא 1970 בע"מ; חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ; חוף דור ייזום 2019 בע"מ; חמית פתרונות מימון בע"מ; כרמל בלוברי בע"מ; רדמונד אמקור בע"מ; תדיראן אמפא שירות (2005) בע"מ; אוטומובילה ניהול כלי רכב (2001) בע"מ; אוניטסק בע"מ; אי גולד פתרונות תוכנה בע"מ; ; אמרונקס אחזקות בע"מ; בולד אנליטיקס בע"מ; ביו-לייט פוטותרפיה בע"מ; ג.מ.אל. אחזקות (1995) בע"מ; דוברטאוור ישראל בע"מ; יוגה טק בע"מ; מ.י. מרכבי ישראל בע"מ; מספנות ישראל בע"מ; נמל מספנות ישראל בע"מ; נרקיס קרית אריה בע"מ; ס.כ.ו. קאר השקעות (1992) בע"מ; סי.די.אל קונטרס קווי הפצה בע"מ; סימנט אי.אס. בע"מ; פוגל אינטרנשיונל בע"מ; פיתוח ונאמנות בע"מ; פפוס אינטרנשיונל בע"מ; פרימה סימנט בע"מ; קבוצת גולד בונד בע"מ; קבוצת פוגל החזקות בע"מ; קבוצת פוגל השקעות 2006 בע"מ; רכצכ יבואנים ומפיצים בע"מ; רכצכ מדף בע"מ; תעשיות מספנות ישראל בע"מ; Maitland International Inc; MBT London Limited; CABRIAN Properties SA; אירונאוס סיסטמס בע"מ
אבי חורמרו	תאגידים פרטיים בקבוצה (אוניטרול אמקור בע"מ; אמגולד פז בע"מ; אמהר בע"מ; אמפא - פרויקט בית הסקוטי בע"מ; אמפא החזקות בע"מ; אמפא השקעות בע"מ; אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ; אמפא ייזום (2004) בע"מ; אמפא נדל"ן בע"מ; אמפא תעשיות בע"מ; אמצור בע"מ; אמקור אינטרנשיונל בע"מ; אמקור בע"מ; אמרז בע"מ; אמרז נדל"ן בע"מ; בית אמפא - ת"א בע"מ; בית אמפא הרצליה בע"מ; החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ; חברת החזקות נכסים של אמפא 1970 בע"מ; חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ; חברת נכסים אמגט בע"מ; חוף דור ייזום 2019 בע"מ; חמית פתרונות מימון בע"מ; מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ, שבע מזרקות בע"מ, תעשיות האלה נדל"ן בע"מ; א.ר. יוון מלונאות בע"מ; א.ר. ראם מגורים בע"מ; א.ר. ראם פרויקטים בע"מ; א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ; אורכידאה ניהול מלונות בע"מ; אושן קלאב הוטלס בע"מ; אחוזות בגליל בע"מ; אחוזות ים בתל-אביב בע"מ; איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ; איי.סי.אר ראם הירקון בע"מ; אילדמן הולדינג בי.וי; בזלת השקעות בתיירות בע"מ; בטחון הים האדום בע"מ; בית "הקישלה" יפו בע"מ; ברקליס פפו מלכים בע"מ; גמול מלונות בע"מ; הוד המדבר מלון בע"מ; חברת נמל אילת בע"מ; חלוצה בע"מ; טרמינל פרומוטורס אחזקות בע"מ; ימית-מגדלות בע"מ; ליקרו השקעות בע"מ; מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ; מלון אורכידאה בע"מ; מלון חאן עכו העתיקה בע"מ; מלון ימית נכסים (1993) בע"מ; מלון ימית תל-אביב בע"מ; מלון מיראז' בע"מ; מלון מצפה הים האדום בע"מ; מלון מצפה ירושלים (ממל) בע"מ; מלונות פרוספריטי ישראל (1993) בע"מ; מלונות צל בע"מ; ניוקו א. בע"מ; ניוקו א. פיתוח בע"מ; ניצני פעמונית השקעות בע"מ; נכסי ים כחול לבן (2006) בע"מ; סאב טרמינל החזקות בע"מ; סאב טרמינל השקעות בע"מ; ע.ג. אבי נדל"ן יוון בע"מ; ע.ג. אבי פיתוח השקעות בע"מ; פאגודה אינבסטמנטס לימטיד; פבר בע"מ; פיתוח ונאמנות בע"מ; פפו 8 בע"מ; פפו 8 ניהול בע"מ; פפו אחזקות ותיירות בע"מ; פפו מלכים בע"מ; פפו ספנות בע"מ; פפו פיתוח והשקעות בע"מ; פפו תעופה בע"מ; פרוספריטי בע"מ; פרוספריטי (הדס 1987) בע"מ; צאצאי מילו נקש בע"מ; צל פיתוח בע"מ; ראם או.אר.סי ראשון לציון בע"מ; ראם אינטרנשיונל בע"מ; רמות אורכידאה בע"מ; Leonardo Hotels OpCo Madrid, S.L; Leonardo; Fattal Orchid BV; Art'otel Berlin Mitte; Church Street Limited 20; Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH; Cedrela Investments, S.L.U; Zialu ITG, S.L; Holding Activities Madrid, S.L

תאגידים פרטיים בקבוצה (אמ אור בע"מ; אמהר בע"מ; אמטל (רחובות) בע"מ; אמנור המקור החזקות (1999) בע"מ; אמפא החזקות בע"מ; אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ; אמפא ייזום (2004) בע"מ; אמפא מיזמים בע"מ; אמפא נדל"ן בע"מ; אמפא ניהול פרויקטים בע"מ; אמפא נכסים מניבים בע"מ; אמפא תעשיות בע"מ; אמצור בע"מ; המקור בע"מ; ב.ו.ב מדף 65 בע"מ; בית אמפא – ת"א בע"מ; בית אמפא הרצליה בע"מ; ברסי נכסים בע"מ; הבורג' אחזקות בע"מ; חברת החזקת נכסים של אמפא 1970 בע"מ; מרקורי אחזקה בע"מ; מרקורי חברה לניהול בע"מ; קורקס בע"מ; רדמונד המקור בע"מ; שער הרצליה ניהול בע"מ; תעשיות האלה נדל"ן בע"מ); ביי ווי השקעות (2018) בע"מ; משק - ניהול ופיתוח בע"מ; סם שכטר (מסחר) בע"מ; פפוס אינטרנשיונל בע"מ; פפוס החזקות בע"מ; צדר השקעות (1995) בע"מ; קבוצת פוגל השקעות 2006 בע"מ; רמות אורכידאה בע"מ	נפתלי צדר
תאגידים פרטיים בקבוצה (אוניטרול המקור בע"מ; אלומיי אגירה שאובה (2014) בע"מ; אמפא קפיטל קרדיט בע"מ; שבע מזרקות בע"מ; שער הרצליה ניהול בע"מ); די ווי השקעות בע"מ; קבוצת פוגל השקעות 2006 בע"מ; רייציל אנד ריינ לייפ סטייל בע"מ; רמות אורכידאה בע"מ	יהושע מרדכי וולף
הוטליירס טק בע"מ; גסטוויז'ן בע"מ; נ.א. אלון ייזום בע"מ	נינה אלוני
סאן נדל"ן ר.ש (2018) בע"מ	רן שלו

7.2 נושאי משרה בכירה

נכון למועד התשקיף, מכהנים בחברה נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים כמפורט להלן:

שם נושא המשרה	זהר לוי	אבי חסיד	אור אייל
מספר ת.ז.	022611842	017941626	300972510
תאריך לידה	3.11.1966	29.9.1968	9.8.1987
תאריך תחילת כהונה	¹ 1.7.2024	² 1.1.2011	³ 1.1.2025
תפקיד בחברה	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	משנה למנכ"ל ויועץ משפטי
תפקיד בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה	מנכ"ל אמפא נדל"ן והחברות הבנות, מנכ"ל אמקור והחברות הבנות, יו"ר אמפא יובלים, דירקטור בחברות בנות של החברה	דירקטור בחברות בנות של החברה	דירקטור בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה	כן, מכהן כמנכ"ל החברה	לא	לא
השכלה	בוגר מנהל עסקים (BA), המסלול האקדמי המכללה למינהל	בוגר חשבונאות (התמחות במימון) (BA), המסלול האקדמי המכללה למינהל; מוסמך מנהל עסקים אקזקוטיבי (EMBA), אוניברסיטת בר אילן; בעל רישיון רואה חשבון	בוגר משפטים (LLB) ומנהל עסקים (BA), אוניברסיטת רייכמן
עיסוק בחמש השנים האחרונות	2005-היום – מנכ"ל אמפא נדל"ן והחברות הבנות; מנכ"ל אמקור והחברות הבנות; 2014-2024 – יו"ר דירקטוריון מגדלי אלון (השותף של הכללי של אמפא ישראל); 2021-2024 – יו"ר דירקטוריון א.י.; 2020-היום – יו"ר דירקטוריון אמפא יובלים	-	2016-2024 – עוזר אישי ליו"ר החברה; 2022-היום – דירקטור בחוף דור ייזום 2019 בע"מ; 2018-היום – דירקטור בכרמל בלוברי בע"מ; 2020-2025 – דירקטור ב-Maitland International Inc

¹ מר לוי מכהן בחברה החל משנת 1998. קודם לכהונתו כמנכ"ל, מילא תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם מנכ"ל אמפא נדל"ן ומנכ"ל אמקור.

² מר חסיד עובד בחברה החל משנת 2004. קודם לכהונתו כסמנכ"ל כספים, מילא תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם סמנכ"ל כספים של חברות בנות.

³ מר אייל עובד בחברה החל משנת 2016. קודם לכהונתו כמשנה למנכ"ל ויועץ משפטי, מילא תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם עוזר אישי ליו"ר החברה.

7.3 מורשי חתימה עצמאיים

למועד התשקיף, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.4 עיקר הוראות בתקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה⁴

להלן יובאו עיקרי הוראות תקנון החברה בדבר המספר המזערי והמרבי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן. הנוסח המובא בפרק זה אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

7.4.1 מספרם המזערי והמרבי של הדירקטורים בחברה

מספר הדירקטורים בחברה לא יפחת משלושה (3) דירקטורים (ובכללם הדירקטורים החיצוניים) ולא יעלה על אחד עשר (11) דירקטורים (ובכללם הדירקטורים החיצוניים).

7.4.2 דרכי מינויים או בחירתם של דירקטורים בחברה

7.4.2.1 הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית ויכהנו עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון זה. דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב. האמור לא יחול ביחס לדירקטורים החיצוניים, אשר לגביהם יחולו הוראות חוק החברות ותקנותיו.

7.4.2.2 הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, ובהחלטה שתתקבל על ידי לפחות רוב של הדירקטורים בחברה, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, אם על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא, אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמספר המינימלי הקבוע בסעיף 7.4.1 לעיל, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי של חברי הדירקטוריון הקבוע בסעיף 7.4.1 לעיל. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

7.4.2.3 החברה רשאית, באסיפה כללית ומיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בסעיף 7.4.1

⁴ ביום 29 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה הנוכחי בתקנון חדש המותאם לחברה ציבורית. התקנון החדש יכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה. לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il). ההוראות המפורטות בפרק זה מובאות מתוך תקנון החברה המתוקן כאמור.

לעיל. דירקטורים שמונו כאמור, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים (אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון החברה) ויוכלו להתמנות שוב.

7.4.2.4 האסיפה הכללית או הדירקטוריון, לפי העניין, רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד אישור מינויו.

7.4.2.5 דירקטוריון החברה ימנה את אחד מבין חברי הדירקטוריון לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. במקרה בו יושב ראש הדירקטוריון יחדל לכהן כדירקטור בחברה, מכל סיבה שהיא, ייפסק באופן מיידי ואוטומטי גם תפקידו כיושב ראש הדירקטוריון. האסיפה הכללית תהיה רשאית להעביר את יושב ראש הדירקטוריון מתפקידו.

7.4.3 סיום כהונתם של הדירקטורים

7.4.3.1 האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן, רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, אדם אחר כדירקטור.

7.4.3.2 הדירקטוריון רשאי להעביר ממשרתו דירקטור שמונה על ידו בהתאם לסעיף 7.4.2.2 לעיל לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני הדירקטוריון. כן, רשאי הדירקטוריון למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו כאמור, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

7.4.3.3 אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בסעיף 7.4.1 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול, אלא אך ורק לשם קבלת החלטה בנושאים חריגים שהחלטה לגביהם אינה סובלת דיחוי או לשם מינוי דירקטור בהתאם לסעיף 7.4.2.2 לעיל, או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת.

7.4.3.4 דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, יושב ראש הדירקטוריון או למשרדה הרשום של החברה, בכפוף להוראות חוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

7.4.4 דירקטור חליף

- 7.4.4.1 בכפוף להוראות הדין, דירקטור רשאי למנות לו חליף ("דירקטור חליף"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.
- 7.4.4.2 דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.
- 7.4.4.3 דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.
- 7.4.4.4 כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי, כאמור לעיל, ייעשה בהודעה בכתב של הדירקטור הממנה, שתימסר לדירקטור החליף ולחברה, וייכנס לתוקפו מיד לאחר מסירת ההודעה כאמור, או במועד אחר שנקבע בה, לפי המאוחר.
- 7.4.4.5 אין במינוי דירקטור חליף כדי לשלול את אחריותו של הדירקטור שלו הוא חליף, והיא תחול בשים לב לנסיבות העניין, לרבות נסיבות מינוי הדירקטור החליף ומשך כהונתו.

7.4.5 דירקטורים חיצוניים

בחירתם של דירקטורים חיצוניים לחברה, מספרם, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעתה וגמולם, יהיו בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו.

7.4.6 ועדות דירקטוריון

- 7.4.6.1 בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות דירקטוריון.
- 7.4.6.2 הוראות תקנון החברה בעניין פעולות הדירקטוריון, לרבות כינוס ישיבות הדירקטוריון, אופן ניהולן וההצבעה בהן ומינוי יושב ראש והסמכויות המוקנות לו, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון החברה. ליושב ראש ועדת דירקטוריון, אם נבחר כזה, לא יהיה קול נוסף בהצבעות בוועדה.
- 7.4.6.3 ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באופן שוטף על החלטותיה והמלצותיה. החלטות והמלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

7.4.6.4 בכפוף להוראות חוק החברות, החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון על פי סמכות מסמכויות הדירקטוריון שהואצלה לה, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע, במפורש, אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

7.4.6.5 בכפוף להוראות חוק החברות, המניין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה רוב חברי הוועדה המכהנים במועד הישיבה.

7.4.6.6 הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת וכשירותם יקיימו את הקבוע לעניין זה בחוק החברות.

7.4.6.7 תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות, לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

7.4.6.8 בכפוף להוראות חוק החברות, ועדת הביקורת תבחר אחד מחבריה לכהן כיושב ראש ועדת הביקורת ברוב קולות רגיל, על-ידי חברי ועדת הביקורת הנוכחים בישיבה. משך כהונתו של יושב ראש ועדת הביקורת יהיה עד להחלטת ועדת הביקורת על הפסקת כהונתו ומינוי יושב ראש ועדת ביקורת במקומו. עם זאת, מובהר, כי יושב ראש ועדת ביקורת שהסתיימה תקופת כהונתו יוכל להיבחר מחדש.

7.4.6.9 הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה, כמשמעותה בתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, כפי שתהיינה מעת לעת וכל דין אחר שיבוא במקומן. תפקידי הוועדה לבחינת דוחות כספיים יהיו על פי הקבוע בתקנות הנ"ל, לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון. בכפוף להוראות הדין, ועדת ביקורת שמתקיימים בה התנאים על פי דין הנדרשים לקיומם כדין של ועדה לבחינת דוחות כספיים, יכולה לשמש גם כוועדה לבחינת דוחות כספיים.

7.4.6.10 הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת תגמול. מספר חבריה של ועדת התגמול וכשירותם יקיימו את הקבוע לעניין זה בחוק החברות. תפקידי ועדת התגמול יהיו על פי הקבוע בחוק החברות.

7.4.7 שכרם ותנאי תגמולם של הדירקטורים

7.4.7.1 בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים וכן החזר הוצאות סבירות הקשורות בהשתתפותם בישיבות הדירקטוריון ובמילוי תפקידם כדירקטורים.

7.4.7.2 בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשלם לדירקטור חליף גמול בעד השתתפותו בישיבות הדירקטוריון.

7.5 הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות⁵

להלן הסדרים מסוימים המתייחסים לדירקטוריון החברה בהתאם לחוק החברות שנקבעו בתקנון החברה:

- 7.5.1 אופן מינוי הדירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות) – ראו סעיף 7.4.2 לעיל.
- 7.5.2 הצבעה בדירקטוריון (סעיף 105 לחוק החברות) – תקנה 56 לתקנון החברה קובע כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.
- 7.5.3 קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות) – תקנה 56 לתקנון החברה קובע כי החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון, או למי שנבחר לנהל את הישיבה במקומו, לא יהיה קול נוסף או מכריע. היו הקולות שקולים, תיחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.
- 7.5.4 תקופת כהונת דירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות) – ראו סעיפים 7.4.2, 7.4.3 ו-7.4.5 לעיל.
- 7.5.5 פטור (סעיף 259 לחוק החברות) – תקנות 95 ו-96 לתקנון החברה קובעות כי החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

7.6 פרטים נוספים

- משרדה הרשום של החברה:** רחוב ספיר 1, הרצליה, 4685205.
- עורכי הדין של ההנפקה:** הרצוג פוקס נאמן, עורכי דין, מגדל הרצוג, רחוב יצחק שדה 6, תל אביב-יפו, 6777506.
- רואי החשבון של החברה:** בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון (Deloitte ישראל), דרך מנחם בגין 132, תל אביב-יפו, 6701101.
- הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח, רואי חשבון (Baker Tilly), דרך מנחם בגין 11, רמת גן, 5268104.

⁵ ראו ה"ש 4 לעיל.

פרק 8: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בחברה או בחברה בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה, לפי העניין, בשניים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (הסכומים באלפי ש"ח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים):

תגמולים בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים								פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	ביטוח חיים	רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
7,873	-	-	-	62	111	-	-	2,400	-	³ 5,300	-	² 22.5%	70%	יו"ר דירקטוריון החברה ¹	שלמה פוגל
3,943	-	-	-	-	193	-	-	1,500	-	2,250	-	-	100%	מנכ"ל החברה ⁴	זהר לוי

¹ בנוסף לתפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה, מר פוגל כיהן כמנכ"ל החברה החל משנת 1998 ועד ליום 30 ביוני 2024.

² מניות החברה מוחזקות באמצעות חברה בבעלות מלאה.

³ מענק חד פעמי שאינו מותנה ביצועים. לפרטים אודות המענק כאמור, ראו סעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף.

⁴ מר לוי החל את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1 ביולי 2024. טרם מינויו למנכ"ל החברה, כיהן מר לוי כמנכ"ל אמפא נדל"ן וכמנכ"ל אמקור.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים								פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	ביטוח חיים	רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
7,928	-	-	-	102	126	-	-	2,400	-	³5,300	-	²11.25%	80%	דירקטור בחברה, יו"ר דירקטוריון מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ ("מגדלי אלון"), השותף הכללי באמפא ישראל 2016 – ניהול וייזום פרויקטים למגורים שותפות מוגבלת ("אמפא ישראל"), ויו"ר דירקטוריון א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ ("א.ו.ו")	יהושע וולף ⁵
7,820	-	-	-	53	67	-	-	2,400	-	³5,300	-	²11.25%	80%	דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמקור בע"מ ("אמקור")	נפתלי צדר ⁶
7,860	-	-	-	24	136	-	-	2,400	-	³5,300	-	²2%	50%	דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן בע"מ ("אמפא נדל"ן") ⁷	אבי חורמרו

⁵ מר וולף כיהן כיועץ המשפטי של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024, בהיקף משרה מלאה (100%).

⁶ מר צדר כיהן כיו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן עד ליום 31 בדצמבר 2024.

⁷ מר חורמרו החל את כהונתו כיו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן ביום 1 בינואר 2025.

⁸ ע.ג. אבי פיתוח השקעות בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר חורמרו, מחזיקה ב-4% מהון המניות המונפק והנפרע של ניוקו א. פיתוח ע"מ, בעלת שליטה בחברה.

תגמולים בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 :

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים								פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
2,576	-	-	-	64	112	-	-	2,400	-	-	-	² 22.5%	70%	יו"ר דירקטוריון החברה ¹	שלמה פוגל
3,435	-	-	-	-	185	-	-	1,500	-	1,750	-	-	100%	מנכ"ל החברה ⁴	זהר לוי
2,613	-	-	-	76	137	-	-	2,400	-	-	-	² 11.25%	80%	דירקטור בחברה, יו"ר דירקטוריון מגדלי אלון (השותף הכללי באמפא ישראל) ויו"ר דירקטוריון א.ו.	יהושע וולף ⁵
2,526	-	-	-	44	82	-	-	2,400	-	-	-	² 11.25%	⁶ 80%	דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמקור ⁶	נפתלי צדר
2,619	-	-	-	24	195	-	-	2,400	-	-	-	⁸ 2%	50%	דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן ⁷	אבי חורמרו

8.1.2 להלן יובאו פרטים נוספים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה המנויים בטבלאות לעיל:

(א) שלמה פוגל – מר פוגל החל את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה בשנת 1998.¹ ביום 29 במאי 2025, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם רכצכ יבואנים ומפיצים בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר פוגל ("**רכצכ**") (להלן ביחס למר פוגל: "**נותן השירותים**"), בהסכם שירותים, אשר ייכנס לתוקף בכפוף ועם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. לפרטים בדבר הסכם השירותים בקשר עם כהונתו של מר פוגל כיו"ר דירקטוריון החברה, ראו סעיף 8.6.1 להלן.

(ב) זהר לוי – מר לוי החל לכהן בקבוצה בשנת 1998, והחל מיום 1 ביולי 2024, מכהן כמנכ"ל החברה.⁴ עד ליום 31 בינואר 2025, הוסדרו תנאי העסקתו של מר לוי במסגרת הסכם למתן שירותים לחברה באמצעות חברה בבעלותו המלאה (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**"). ביום 1 בפברואר 2025, לאחר שהוסכם בין הצדדים על העברת מר לוי לצורת העסקה ישירה בחברה, התקשרה החברה עם מר לוי בהסכם להעסקתו כמנכ"ל החברה, אשר נכנס לתוקף החל מאותו מועד (בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה**"), ולפיו חלים בין הצדדים יחסי עובד-מעביד. בשנים 2023 ו-2024 ועד ליום 31 בינואר 2025, היה זכאי מר לוי, בהתאם להסכם השירותים, לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן לרכב ולהוצאות רכב. החל מיום 1 בפברואר 2025, בהתאם להסכם ההעסקה כאמור, זכאי מר לוי למשכורת חודשית בסך של 150 אלפי ש"ח ברוטו, צמודה למדד המחירים לצרכן, וכן למחשב נייד ולטלפון נייד.

הסכם ההעסקה אינו קצוב וכולל הודעה מוקדמת הדדית בת 3 חודשים. בנוסף להודעה מוקדמת כאמור, מר לוי זכאי לתקופת הסתגלות בת 3 חודשים במהלכה יהיה זכאי למשכורת ללא תנאים נלווים ולא יידרש לעבוד, אלא אם יתבקש אחרת על ידי החברה. כמו כן, זכאי מר לוי לרכב ליסינג מדרגת שווי 7 ולהוצאות אחזקת רכב; מר לוי זכאי ל-30 ימי חופשה בשנה, לדמי מחלה ול-10 ימי הבראה, בהתאם להוראות הדין ונוהלי החברה, להסדר פנסיוני וקרן השתלמות ולהחזר הוצאות שהוצאו בקשר עם מילוי תפקידו בהתאם לנוהלי החברה. מר לוי זכאי להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה, כפי שיהיו מעת לעת (ראו בהרחבה סעיף 8.5 להלן). מר לוי עשוי להיות זכאי למענק שנתי בטווח שבין 1,500,000 ל-2,000,000 ש"ח, בהתאם לשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה). כמו כן, מר לוי עשוי להיות זכאי למענק חד פעמי מיוחד בסכום של עד 3 משכורות חודשיות, בהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ובכפוף, בין היתר, לביצועי החברה ומדיניות התגמול של החברה, המצורפת כנספח לפרק זה.

הסכם ההעסקה כולל התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת ההעסקה ולאחריה, וכן להתחייבות לאי תחרות והימנעות מניגוד עניינים למשך 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה.

ביום 10 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,292,660 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 1,292,660 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני, למר לוי, בגין כהונתו כמנכ"ל החברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 13.68 ש"ח למניה. השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-7,487 אלפי ש"ח.

יצוין, כי בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה (ככל שתושלם), זכאי מר לוי למענק הנפקה בסך של 600 אלפי ש"ח, אשר ישולם מתמורת ההנפקה, כמפורט בסעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף.

(ג) יהושע וולף – מר וולף החל לכהן בחברה בשנת 1998, והחל מיום 1 בינואר 2025 מכהן כיו"ר דירקטוריון א.ו. וכיו"ר השותף הכללי של אמפא ישראל. כמו כן, החל מיום 29 במאי 2025 מכהן כדירקטור בחברה. ביום 29 במאי 2025, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה, א.ו. והשותף הכללי של אמפא ישראל עם די ווי השקעות בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר וולף ("די ווי") (להלן ביחס למר וולף: "**נותן השירותים**"), בהסכמי שירותים אשר ייכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. לפרטים בדבר הסכמי השירותים בקשר עם כהונתו של מר וולף כדירקטור בחברה וכיו"ר דירקטוריון א.ו., ראו סעיף 8.6.1.7 להלן.

(ד) נפתלי צדר – מר צדר החל לכהן בחברה בשנת 1998, ומכהן כיו"ר דירקטוריון אמקור החל משנת 2004.⁶ כמו כן, החל מיום 29 במאי 2025 מכהן כדירקטור בחברה. ביום 29 במאי 2025, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם צדר השקעות (1995) בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר צדר ("**צדר השקעות**") (להלן ביחס למר צדר: "**נותן השירותים**"), בהסכמי שירותים אשר ייכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. לפרטים בדבר הסכמי השירותים בקשר עם כהונתו של מר צדר כדירקטור בחברה וכיו"ר דירקטוריון אמקור, ראו סעיף 8.6.1.8 להלן.

(ה) אבי חורמרו – מר חורמרו החל לכהן בחברה בשנת 2005, והחל מיום 1 בינואר 2025 כיו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן. כמו כן, החל מיום 29 במאי 2025 מכהן כדירקטור בחברה. ביום 29 במאי 2025, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם ע.ג. (להלן ביחס למר חורמרו: "**נותן השירותים**"), בהסכמי שירותים אשר ייכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. לפרטים בדבר הסכמי השירותים בקשר עם כהונתו של מר חורמרו כדירקטור בחברה וכיו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן, ראו סעיף 8.6.1.9 להלן.

8.2 תגמולים לבעלי עניין

8.2.1 לפרטים בדבר הסכמי שירותים עם בעלי השליטה ראו סעיף 8.6.1 להלן.

8.2.2 גמול דירקטורים לאחר השלמת ההנפקה

לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה וכל עוד לא יוחלט אחרת על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, תהא רשאית החברה לשלם לדירקטורים המכהנים ושיכהנו בה, ושאינם מועסקים על ידה וששירותיהם אינם מועמדים במסגרת הסכם ניהול, גמול שנתי וגמול השתתפות, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), על פי הדרגה בה תסווג החברה מעת לעת. כמו כן, יהיו הדירקטורים האמורים זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

דירקטורים אשר מועסקים גם בתפקיד נוסף בחברה, לא יהיו זכאים לגמול דירקטורים, אולם יהיו זכאים לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן להענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי מהחברה, כפי שיהיה מקובל בחברה מעת לעת ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

8.3 מדיניות תגמול

ביום 29 במאי 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף חמש (5) שנים מהמועד שבו תירשמה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה. העתק מדיניות התגמול מצורף **כנספח** לפרק זה.

8.4 תוכנית תגמול הוני

לפרטים אודות תוכנית תגמול הוני להקצאת מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של חברה וכן של חברות קשורות של החברה, אשר אימצה החברה 30 בדצמבר 2024 ("תוכנית התגמול ההוני"), ראו סעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף.

החברה מתחייבת, כי ככל שתפעל להקצאת מניות, אופציות, מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות (RSU) על פי תוכנית התגמול ההוני, היא תפנה לבורסה לקבלת אישור לרישום למסחר של המניות ו/או של המניות שתנבענה מהקצאה, מהבשלה ו/או מממוש ניירות הערך כאמור.

8.5.1 ביטוח POSI ואחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

בסמוך למועד התשקיף, אישרה החברה את התקשרותה בפוליסות ביטוח, הן מסוג POSI (Public Offering of Securities Insurance) בקשר עם תשקיף זה והן מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (D&O), בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה, המצורפת כנספח לפרק זה והמכסות את כלל נושאי המשרה בחברה המכהנים ושיכחנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה). להלן התנאים העיקריים של הפוליסות:

8.5.1.1 פוליסה ייעודית (מסוג POSI)

פוליסה זו מעניקה כיסוי בגין אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה או שיכחנו בה מעת לעת, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ביחס לפרסום התשקיף ולהנפקת ניירות ערך לציבור על פיו, לרבות ההצעה הראשונה לציבור (IPO). הפוליסה תיכנס לתוקפה ביום 11 במאי 2025, ותעמוד בתוקפה לתקופה של 84 חודשים. גבול האחריות של הפוליסה הינו 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות משפט סבירות). הפרמיה בה תישא החברה בגין פוליסת ה-POSI לא תעלה על כ-160 אלפי דולר ארה"ב, וההשתתפות העצמית שתחול על החברה הינה בסך של 50 אלפי דולר ארה"ב לתביעה (ללא השתתפות עצמית של נושא המשרה), כאשר ביחס לתביעות בארה"ב ובקנדה ההשתתפות העצמית הינה בסך של 50 אלפי דולר ארה"ב וביחס לתביעות כנגד החברה שעניינן ניירות ערך של החברה – 50 אלפי דולר ארה"ב.

8.5.1.2 פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (D&O)

הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכוסים על ידי פוליסת אחריות לדירקטורים ונושאי משרה של החברה ותאגידים בשליטתה, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 1 בדצמבר 2023 ועד ליום 30 בנובמבר 2024. פוליסה זו הוארכה לתקופה נוספת בת 6 חודשים עד ליום 31 במאי 2025. גבול אחריות הפוליסה עד 10 מיליון דולר ארה"ב לאירוע ובסך הכל לתקופת הביטוח. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם.

ביום 11 במאי 2025 אישרו הדירקטורים והאסיפה הכללית של החברה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח שוטפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ותאגידים בשליטתה, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת.

הפוליסה תעמוד בתוקפה לתקופה של שנים-עשר (12) חודשים מיום 11 במאי 2025, גבולות האחריות שלה עד 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (בתוספת הוצאות משפט סבירות), וההשתתפות העצמית אשר בה תישא החברה בגין כל תביעה הינה בסך של 10 אלפי דולר ארה"ב, כאשר ביחס לתביעות בארה"ב ובקנדה ההשתתפות העצמית הינה בסך של 35 אלפי דולר ארה"ב וביחס לתביעות כנגד החברה שעניינן ניירות ערך של החברה – 50 אלפי דולר ארה"ב. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ-90 אלפי דולר ארה"ב. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה).

8.5.2 כתבי התחייבות לשיפוי ופטור לדירקטורים ולנושאי משרה

ביום 29 במאי 2025 אישרו האסיפה הכללית ודירקטוריון החברה, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה וכניסת התקנון החדש של החברה לתוקף,⁹ הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, וכן לנושאי משרה המכהנים או שיכהנו ומועסקים או שיהיו מועסקים, מעת לעת, מטעם החברה בחברות בנות וחברות קשורות של החברה ("תאגיד אחר"), וזאת למעט אם ניתן לנושא המשרה כתב פטור ושיפוי בתאגיד האחר. במסגרת כתב הפטור והשיפוי, נקבע כדלקמן:

8.5.2.1 שיפוי: החברה התחייבה לשפות את האמורים בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות, כמפורט בכתב השיפוי, שתוטלנה עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה במצטבר על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים של החברה, שיהיו ידועים ביום קרות כל אירוע בר שיפוי.

8.5.2.2 פטור: כמו כן, במסגרת כתב הפטור והשיפוי, פטרה החברה את נושאי המשרה מכל אחריות כלפיה וכלפי חברות בנות שלה וחברות קשורות לה (עד כמה שהדבר מותר על פי דין ועל פי תקנון החברה ועד כמה שנושאי המשרה אינם זכאים לשיפוי על פי הפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידם בפעולותיהם, בתוקף היותם נושאי משרה

⁹ ביום 29 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלפת תקנון החברה הנוכחי בתקנון חדש המותאם לחברה ציבורית. התקנון החדש ייכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה. לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il).

בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות בתום לב, למעט במקרים הבאים: (1) הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות); (2) הפרת חובת אמונים כלפי החברה; (3) הפרת חובת זהירות שנעשתה מתוך כוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (4) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (ה) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר, אם הוטלו על נושא המשרה; (5) הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגד נושא המשרה כתגובה לתובענה של נושא המשרה כנגד החברה (למעט מקום בו התובענה של נושא המשרה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה).

8.6 עסקאות עם בעל שליטה

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעל השליטה בחברה לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעל השליטה היה עניין אישי באישורה, שבהן התקשרה החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף או שהינן בתוקף במועד התשקיף, וכן שאושרו כדין:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

8.6.1 הסכמי שירותי ניהול

תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי משרה בכירה, שהינם מבעלי השליטה בחברה ושלבעלי השליטה עניין אישי לגביהם (המפורטים בטבלאות בסעיפים 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל) (בסעיף זה: "**בעלי השליטה**"), הוסדרו במסגרת הסכמי שירותי ניהול בעלי נוסח אחיד, למעט תנאים מסוימים (בסעיף זה: "**ההסכמים**"). להלן עיקרי תנאיהם בהתאם להסכמים:

8.6.1.1 בעלי השליטה יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים כמפורט בסעיפים 8.6.1.6-8.6.1.9 להלן. כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין. החברה תנכה מדמי הניהול ומכל תשלום אחר שישולם לכל אחד מבעלי השליטה, כל ניכוי כמחויב על פי הדין, לרבות ניכוי מס במקור, אלא אם יומצא לחברה אישור מתאים מטעם רשויות המס על פטור מלא או חלקי מניכוי מס במקור ואז תפעל החברה בהתאם לאישור האמור. יצוין כי קודם לחתימת ההסכמים, התשלומים עבור דמי הניהול של בעלי השליטה שולמו על ידי חברות שונות בקבוצה בעבור שירותים שהעניקו בעלי השליטה לחברות הקבוצה. לפרטים נוספים אודות התגמולים לבעלי השליטה כאמור בתקופת התשקיף, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים.

8.6.1.2 בעלי השליטה זכאים להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה, כפי שיהיו מעת לעת (ראו בהרחבה בסעיף 8.5 לעיל).

8.6.1.3 בעלי השליטה יהיו זכאים להחזר הוצאות שהוצאו בקשר עם מילוי תפקידם בהתאם לנוהלי החברה.

8.6.1.4 ההסכמים יהיו בתוקף החל ממועד חתימתם ועד למוקדם מבין: (1) חלוף 5 שנים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית (ככל שתהפוך); ו-(2) סיום כהונתו כדירקטור או כיו"ר דירקטוריון בחברה או בחברת הקבוצה הרלוונטית (לפי העניין), של כל אחד מבין מבעלי השליטה.

8.6.1.5 ההסכמים כוללים התחייבות לשמירת סודיות במשך תקופת ההסכם ולאחריה.

להלן פרטים נוספים אודות תנאיהם של בעלי השליטה:

8.6.1.6 שלמה פוגל - בהתאם להסכם השירותים, יעמיד נותן השירותים (כהגדרתו בסעיף 8.1.2(א) לעיל) לחברה, באמצעות מר פוגל, בין היתר, שירותי ניהול פעילות דירקטוריון החברה, סיוע בתכנון ויישום התוכנית האסטרטגית של החברה, ובכלל זאת מתן ייעוץ להנהלת החברה ופעילות משותפת עמה לצורך קידום האינטרסים העסקיים של החברה ומדיניותה, כפי שייקבעו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת, וכן פיקוח על ממשל תאגידי נאות, כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה והיקף משרתו יעמוד על 70%. בהתאם להסכם השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול חודשיים בסך של 200 אלפי ש"ח, צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכם, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית ולהוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו וכן לשירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים. יצוין, כי דמי הניהול החודשיים להם היה זכאי מר פוגל בשנים 2023-2024 הינו 200 אלפי ש"ח.

8.6.1.7 יהושע וולף - בהתאם להסכמי השירותים, יעמיד נותן השירותים (כהגדרתו בסעיף 8.1.2(ג) לעיל) לחברה, באמצעות מר וולף, שירותי דירקטור במשרה מלאה וכן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בא.ו ויו"ר דירקטוריון מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ, השותף הכללי באמפא ישראל, והיקף משרתו יעמוד על 40%-40%, בהתאמה. בהתאם להסכמי השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח, צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכמים, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית והוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו ושירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים. יצוין, כי דמי הניהול החודשיים להם היה זכאי מר וולף בשנים 2023-2024 הינו 200 אלפי ש"ח.

8.6.1.8 נפתלי צדר - בהתאם להסכם השירותים, יעמיד נותן השירותים (כהגדרתו בסעיף 8.1.2(ד) לעיל) לחברה, באמצעות מר צדר, שירותי דירקטור במשרה מלאה וכן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמקור והיקף משרתו יעמוד על 80%. בהתאם להסכם השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול

חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח, צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכם, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית והוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו ושירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים. יצוין, כי דמי הניהול החודשיים להם היה זכאי מר צדר בשנים 2023-2024 הינו 200 אלפי ש"ח.

8.6.1.9 אבי חורמרו - בהתאם להסכם השירותים, יעמיד נותן השירותים (כהגדרתו בסעיף 8.1.2(ה) לעיל) לחברה, באמצעות מר חורמרו, שירותי דירקטור וכן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמפא נדל"ן, והיקף משרתו יעמוד על 50%. בהתאם להסכם השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח, צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכם, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית והוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו ושירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים. יצוין, כי דמי הניהול החודשיים היה זכאי מר חורמרו בשנים 2023-2024 הינו 200 אלפי ש"ח.

8.6.2 בקבוצה מועסקים מספר קרובים של בעלי השליטה, כמפורט להלן:

8.6.2.1 גבריאלה פוגל כץ

למועד התשקיף, גב' גבריאלה פוגל כץ, בתו של מר שלמה פוגל מבעלי השליטה בחברה, מועסקת בחברה בתפקיד מנהלת שיווק. גב' פוגל כץ החלה את עבודתה בחברה ביום 1 בינואר 2015. בהתאם להסכם ההעסקה בינה לבין החברה, אשר אושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 29 במאי 2025, תנאי העסקתה כוללים, בין היתר: (1) משכורת חודשית כוללת בסך של 35,000 ש"ח, אשר מורכבת משכר בסיס וגמול בגין שעות נוספות, ואשר צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור האסיפה כאמור (ולא תפחת מהמשכורת החודשית הכוללת כאמור); (2) תנאים נלווים – ביטוח מנהלים ו/או הפרשה לקרן פנסיה לפי בחירתה, 18 ימי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, קרן השתלמות, דמי אחזקת רכב בסך של 4,000 ש"ח לחודש, מחשב נייד וטלפון סלולרי; (3) מענק שנתי – עד 3 משכורות חודשיות; (4) הוראות נוספות – בהסכם ההעסקה נקבעו הוראות לעניין סיומו בכפוף להודעה מוקדמת על פי דין והתחייבויות לאי-תחרות וסודיות כמקובל בקבוצה.

8.6.2.2 דין רוזנברג צדר

למועד התשקיף, מר רוזנברג צדר, חתנו של מר נפתלי צדר מבעלי השליטה בחברה, מועסק על ידי אמקור, בתפקיד מנהל פיתוח עסקי. מר רוזנברג צדר החל את עבודתו בקבוצה ביום 27 בנובמבר 2016. בהתאם להסכם העסקתו בקבוצה, אשר אושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 29 במאי 2025, תנאי העסקתו כוללים בין היתר: (1) משכורת חודשית כוללת בסך של 35,000 ש"ח, אשר מורכבת משכר בסיס וגמול בגין שעות נוספות,

ואשר צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור האסיפה כאמור (ולא תפחת מהמשכורת החודשית הכוללת כאמור); (2) תנאים נלווים – ביטוח מנהלים ו/או הפרשה לקרן פנסיה לפי בחירתו, 20 ימי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, קרן השתלמות, רכב בשווי של עד 270 אלף ש"ח, מחשב נייד וטלפון סלולרי; (3) מענק שנתי – עד 3 משכורות חודשיות; (4) הוראות נוספות – בהסכם ההעסקה נקבעו הוראות לעניין סיומו בכפוף להודעה מוקדמת על פי דין והתחייבויות לאי-תחרות וסודיות כמקובל בקבוצה.

8.6.3 הסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה

ביום 1 במרץ 2025 תאגידי הקבוצה, לרבות תאגידים המוחזקים גם על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי לגבי התקשרות עימם, כמפורט בטבלה בסעיף קטן א להלן (בסעיף 8.6.3 זה: "תאגידים הקשורים לבעלי שליטה"), התקשרו בינם לבין עצמם בהסכמי שירותי ניהול, שתנאיהם הוסדרו במסגרת הסכמי שירותי ניהול בעלי נוסח אחיד, למעט שינויים בסוגי השירותים ובתמורה (בסעיף 8.6.3 זה: "ההסכמים"). ביום 29 במאי 2025 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות בהסכמים כאמור.

להלן עיקרי תנאי ההסכמים:

א. תוקף ההסכמים

בהסכמים עם התאגידים הקשורים לבעלי שליטה, אשר מפורטים בסעיף א להלן, נקבע כי תקופת ההתקשרות הינה ל-5 שנים ממועד ההתקשרות בהסכמים, קרי עד יום 28 בפברואר 2030. כמו כן, נקבע כי כל אחד מההסכמים כאמור ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים באמצעות מתן הודעה מראש של 30 ימים.

ב. אופן קביעת התמורה

התמורה בגין השירותים על פי ההסכמים נקבעה בהתאם להערכת החברה ביחס לעלויות השירותים המסופקים על פי כל הסכם, בהתחשב בהוצאות שהוצאו בפועל בעבור שירותים דומים.

ג. השירותים והתמורה עבורם

תמורה חודשית (לפני מע"מ)	השירותים	מקבל השירותים	נותן השירותים
25,000 ש"ח	שירותי ניהול כספים, בין היתר, שירותי חשבות שכר, הכנת דוחות כספיים ותקציבים; ייעוץ עסקי ומשפטי שוטף לרבות בכל הקשור למימון החברה ואסטרטגיה	אמפא נדל"ן	החברה
5,000 ש"ח	שירותי ניהול כספים, לרבות הנהלת חשבונות והכנת דוחות כספיים; ייעוץ עסקי ומשפטי שוטף, לרבות בכל הקשור למימון החברה ואסטרטגיה	אמפא ייזום שותפות מוגבלת	
5,000 ש"ח	שירותי ניהול כספים, לרבות הנהלת חשבונות והכנת דוחות כספיים; ייעוץ עסקי ומשפטי שוטף, לרבות בכל הקשור למימון החברה ואסטרטגיה	אמפא ייזום (2004) בע"מ	
15,000 ש"ח	שירותי ניהול כספים, לרבות הנהלת חשבונות והכנת דוחות כספיים; ייעוץ עסקי ומשפטי שוטף, לרבות בכל הקשור למימון החברה	שותפות שרונה - קלמן מגן 3	
35,000 ש"ח	שירותי הנדסה ושירותי ניהול נכסים מניבים, לרבות כל הקשור להתקשרויות עם שוכרים	החברה	אמפא נדל"ן
25,000 ש"ח	שירותי ניהול כלליים לעסקי ב.ו.ב מדף, ובכללם ניהול כספים, ייעוץ עסקי ומשפטי, לרבות בכל הקשור למימון ואסטרטגיה, ניהול נכסים, תפעול שוטף, פיתוח עסקי ושאר פעולות עסקיות	ב.ו.ב מדף	אמקור
13,000 ש"ח	ניהול נכס מגדל אלקטרה, לרבות כל הקשור להתקשרויות עם שוכרים, ניהול כספים וייעוץ עסקי ומשפטי לרבות כל הקשור למימון החברה ואסטרטגיה	פפו ספנות	

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

8.6.4 ערבויות בין חברות הקבוצה

מעת לעת, מעמידות חברות הקבוצה ערבויות להבטחת הלוואות שנטלות חברות הקבוצה, שחלקן מוחזקות, במישרין ובעקיפין, גם על ידי בעלי שליטה בחברה, כדלקמן:

- (1) אמקור העמידה ערבות לצורך הבטחת הלוואה מתאגיד פיננסי שנטלה ב.ו.ב מדף 65 בע"מ, חברה המוחזקת על ידי אמקור וחברות קשורות לבעל שליטה בחברה ("ב.ו.ב מדף"), בקשר עם הנכס פתח תקווה AS, אשר יתרתה ליום 31.12.2024 הינה כ-84,056 אלפי ש"ח.
- (2) אמקור העמידה ערבות לצורך הבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה ב.ו.ב מדף, בקשר עם הנכס העצמאות (WeWork) בחיפה, אשר יתרתה ליום 31.12.2024 הינה כ-19,080 אלפי ש"ח.
- (3) אמקור ופפו ספנות בע"מ (חברה המוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה והמחזיקה ב-25% מנכס מגדל אלקטרה) ("פפו ספנות") העמידו ערבות ביחד ולחוד להבטחת התחייבויותיהן בקשר עם הסכם הלוואה שנטלו מתאגיד פיננסי לצורך מימון הנכס האמור, אשר יתרתה ליום 31.12.2024 הינה כ-129,424 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות המימון בנכס ראו טבלה ייעודית בסעיף 6.9.3 בפרק 6 לתשקיף.
- (4) אמקור העמידה ערבות לצורך הבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה חברת ב.ו.ב מדף, בקשר עם הנכס הבורג' (א') בחיפה, אשר יתרתה ליום 31.12.2024 הינה כ-45,000 אלפי ש"ח.

8.6.5 שכירות נכסים מחברות הקבוצה על ידי א.ו.

א.ו. שוכרת במהלך העסקים הרגיל נכסים לצורך הפעלת מתחמי חללי עבודה משותפים בהם, כאשר חלק מהנכסים מושכרים על ידי מתאגידים בקבוצה, המוחזקים בחלקם על ידי בעלי השליטה בחברה. לפרטים אודות התנאים העיקריים של הסכמי שכירת נכסים שבהם מתקשרת א.ו. ראו סעיף 6.11.20(3) בפרק 6 לתשקיף.

הנכס	המשכירה	תקופת השכירות	אופציית הארכה	תמורה חודשית	דמי ניהול חודשיים
WeWork העצמאות, חיפה – בניין ברחוב דרך העצמאות 47-45 בחיפה, על מגרשים 34 ו-35 בחלקה מס' 10889, ששטחו כ-4,127 מ"ר	ב.ו.ב.מדף (חברה המוחזקת על ידי אמקור וחברות קשורות לבעל שליטה בחברה)	15 שנים החל ממועד תחילת תקופת השכירות, קרי עד לשנת 2032.	אופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות, כמפורט להלן: 1. תקופת שכירות נוספת ראשונה למשך 5 שנים. 2. תקופת שכירות נוספת שנייה למשך 4 שנים ו-11 חודשים.	245,802 ש"ח (בתוספת מע"מ) עד לשנה החמש עשרה, בתקופת האופציה הראשונה – 159,231 ש"ח (בתוספת מע"מ), ובתקופת האופציה השנייה – 167,192 ש"ח (בתוספת מע"מ).	-
WeWork שרונה, תל אביב – שטח ברוטו של 3,820 מ"ר בקומה השנייה של 3 בניינים הנמצאים במגרשים 9, 10, ו-11 בחלקה 7101 בתל אביב, וכן 15 מקומות חנייה.	שותפות שרונה - קלמן מגן 3 (שותפות אשר השותפים הכלליים בה הם חברות בבעלות בעלי שליטה בחברה)	10 שנים ו-3 חודשים החל מיום 1 בנובמבר 2015 עד ליום 31 בינואר 2026 ("תקופת השכירות הבסיסית").	אופציה להאריך את תקופת השכירות הבסיסית בתקופות שכירות נוספות, כמפורט להלן: 1. תקופת שכירות נוספת ראשונה ושנייה, כל אחת למשך 5 שנים נוספות. 2. תקופת שכירות נוספת שלישית, למשך 4 שנים ו-8 חודשים.	סך של 401,100 ש"ח. יצוין, כי בהתאם להסכם, בגין תקופת האופציה הראשונה יעלו דמי השכירות (לרבות דמי הניהול החודשיים בגין החניות) בשיעור של 10%, ובשאר תקופות האופציה בשיעור של 5% נוספים, לכל תקופה.	סך של 800 ש"ח (כולל בגין דמי ניהול וארנונה) עבור כל אחד ממקומות החניה אותה שוכרת א.ו. מהמשכירה. דמי ניהול בגין השטחים המושכרים בבניין משולמים לצד ג'.

הנכס	המשכירה	תקופת השכירות	אופציית הארכה	תמורה חודשית	דמי ניהול חודשיים
בית אמריקה, תל אביב-יפו – חללים ומקומות חנייה בשטח כולל של 6,581 מ"ר.	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (חברה המוחזקת בין השאר על ידי חברות הקשורות לבעל שליטה בחברה)	10 שנים המסתיימות ביום 1.6.2032	לא.ו. מוקנית זכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של 10 שנים (קרי, עד ליום 1.6.2042).	דמי השכירות החודשיים בגין כל מ"ר ברוטו הינם כדלקמן: - קומות המשרדים – 110 ש"ח; - מחסנים/ חללים בקומות המרתפים הכלולים במושכר (לא החניון) והשטחים בקומות הביניים הכלולים במושכר – 55 ש"ח; - שטחי מסחר – 150 ש"ח. החל מיום 1 ביוני 2027, יעלו דמי השכירות בשיעור של 3%. דמי השכירות ב-5 השנים הראשונות של תקופת האופציה יהיו דמי השכירות החודשיים הכוללים האחרונים, בתוספת 5%, וב-5 השנים שלאחר מכן, יעלו ב-3% נוספים ביחס לדמי השכירות החודשיים האחרונים. בגין מקומות החנייה משלמת א.ו. סך של 1,250 ש"ח (לא כולל דמי ניהול וארנונה).	א.ו. משמשת כחברת הניהול של המגדל. דמי הניהול להם זכאית א.ו. בגין שירותי ניהול החניון מחושבים לפי מנגנון $\text{cost} + 15\%$.

8.6.6 הלוואת אמפא קפיטל לחברה בבעלות בעלי השליטה בחברה

במהלך עסקיה הרגיל מעמידה אמפא קפיטל ללקוחותיה אשראי למימון הון חוזר (כמפורט בסעיף 6.12.2(1) בפרק 6 לתשקיף), במסגרת כך, העמידה אמפא קפיטל לחברה הנשלטת על ידי בעלי שליטה בחברה, מסגרת אשראי למשיכת הלוואות, הצמודות לריבית הפריים, בתוספת מרווח אשר ייקבע ביחס לכל הלוואה שתימשך. תנאיה של מסגרת האשראי דומים לאלה הניתנים ליתר לקוחותיה של אמפא קפיטל ולא להנהוגים בשוק, ובסכומים לא מהותיים מסך תיק האשראי של אמפא קפיטל. ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההלוואות שנמשכו מתוך המסגרת כאמור עמדה על כ-5,500 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית של ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור של 4.75%. מועד הפירעון הסופי של כלל ההלוואות שהועמדו מכוח מסגרת האשראי כאמור הינו 12 בינואר 2026.

8.6.7 עסקאות שכירות

במהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה, הן משכירות לבעלי השליטה ו/או לקרוביהם ו/או לחברות המוחזקות על ידם, בשכירות בלתי מוגנת, נכסי נדל"ן.

(1) בית אמפא הרצליה – במהלך העסקים הרגיל, בית אמפא הרצליה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (לרבות באמצעות אמפא נדל"ן) ועל ידי צדדים שלישיים, משכירה שטחי משרדים ומקומות חנייה בנכס בית אמפא הרצליה לחברות הקבוצה ולחברות בבעלות בעלי השליטה של החברה, בשכירות בלתי מוגנת, בתנאים המפורטים להלן, כאשר דמי השכירות צמודים לעלייה במדד, כמקובל בהסכמים מסוג זה. כמו כן, בהתאם להסכמי השכירות, שירותי הניהול בנכס ניתנים על ידי אמפא ייזום – שותפות מוגבלת, במגנון של עלות בתוספת 15% (Cost+15%), וזאת ביחס לכלל השוכרים בנכס. יצוין כי בנוסף למתואר להלן, חברה בבעלות בעלי השליטה משתמשת במקומות חנייה בנכס בתשלום סכום בתנאי שוק שהינו זניח.

השוכרת	שטח	תקופת השכירות	תמורה חודשית(*)	דמי ניהול חודשיים ששולמו בשנת 2024 (לא כולל מע"מ)
מלון אורכידאה בע"מ (חברה קשורה של ניוקו א. פיתוח בע"מ, בעלת שליטה בחברה)	674 מ"ר ברוטו משרדים, 80 מ"ר מחסן ו-20 מקומות חנייה	15 שנים מיום 1 בינואר 2019, עם אופציה להארכתה בתקופות נוספות של 60 חודשים ו-59 חודשים	157.84 ש"ח למ"ר משרדים, 58 ש"ח למ"ר מחסן ו-459.6 ש"ח למקום חנייה	169,658 ש"ח

השוכרת	שטח	תקופת השכירות	תמורה חודשית(*)	דמי ניהול חודשיים ששולמו בשנת 2024 (לא כולל מע"מ)
החברה, אמקור, אמפא נדל"ן ואמפא ייזום שותפות מוגבלת	867 מ"ר משרדים ו-26 מקומות חנייה (מתוכם 303 מ"ר ו-9 חניות מושכרים לאמפא נדל"ן, ו-87 מ"ר ו-3 חניות מושכרים לאמפא ייזום שותפות מוגבלת)	15 שנים מיום 1 בינואר 2019, עם אופציה להארכתה בתקופות נוספות של 60 חודשים ו-59 חודשים	157.84 ש"ח למ"ר משרדים ו-459.6 ש"ח למקום חנייה	אמפא נדל"ן – 69,371 ש"ח; אמפא ייזום שותפות מוגבלת – 20,267 ש"ח
סימנט אי. אס בע"מ (חברה בשליטת שלמה פוגל)	213 מ"ר משרדים	60 חודשים מיום 8 בפברואר 2022	121.81 ש"ח למ"ר	46,523 ש"ח

(*) דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ולא כוללים מע"מ; המחירים למ"ר בטבלה מעודכנים לפי המדד שפורסם ביום 15 בפברואר 2025 בגין חודש ינואר 2025.

(2) בית אמצור – ביום 20 באוקטובר 2024, התקשרו אמצור בע"מ, חברה המוחזקת (בשרשור) 50% על ידי החברה והמוחזקת על ידי בעלי השליטה בחברה ("אמצור"), וויתניה בע"מ, בהסכם שכירות בלתי מוגנת (כפי שתוקף) עם חברה שבנו של מר נפתלי צדר, מבעלי השליטה בחברה, הוא בעל מניות בה (בסעיף זה: "השוכרת"), בנכס בית אמצור (שאמצור בעלים של 42.5% בו), ביחס למשרדים בשטח של כ-426 מ"ר ו-10 מקומות חנייה. דמי השכירות החודשיים הינם 85 ש"ח למ"ר, צמודים למדד. בגין מקום חניה הינם 600 ש"ח לחודש, צמוד למדד, ובתוספת דמי ניהול, ארנונה ומע"מ. תקופת השכירות הינה ל-36 חודשים, עם אופציה לשוכרת להאריכה ב-12 חודשים נוספים בהודעה בכתב ומראש בת 90 ימים, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2028. דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו דמי השכירות החודשיים הכוללים האחרונים, בתוספת 3%. המשכיר יהיה רשאי להביא את ההסכם לסיום, בכפוף להודעה מראש של 120 יום, במקרים תכנוניים שנקבעו בהסכם, ואילו השוכר לא יהיה רשאי להביא את ההסכם לסיום ויהיה חייב במלוא התחייבויותיו עד לתום תקופת השכירות. השוכר מתחייב לשאת, ביחד עם יתר השוכרים בפרויקט, בכל ההוצאות הכרוכות בתפעול חברת הניהול בתוספת 15% מסך ההוצאות (Cost+15%) כדמי ניהול לחברת הניהול עבור שירותי הניהול.

8.6.8 הסכם השתתפות בעלויות

ביום 29 במאי 2025 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרותה, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף, בהסכם השתתפות בהוצאות בינה לבין רכצכ, אשר יסדיר את התמורה שתשולם על ידי רכצכ לחברה בגין העלויות הנוספות הכרוכות בהעסקה של מנהלת חשבוניות אשר מועסקת בהיקף משרה של 50% בחברה בת של החברה ו-50% ברכצכ ובמסגרת העסקתה על ידי רכצכ תעניק שירותים גם לחברות קשורות של רכצכ ולצד השקעות ודי ווי (חברות בשליטת בעלי השליטה בחברה) (בסעיף זה: "**החברות הנוספות**"). העלויות הנוספות כאמור, אשר כוללות עלויות משרד והוצאות משרד, מחשוב, מזון ועלויות השכרת רכב ואחזקתו השוטפת (בסעיף זה: "**העלויות הנוספות**"), אינן כלולות בשכרה ומשולמות על ידי החברה או חברות מוחזקות שלה, גם ביחס להעסקתה על ידי רכצכ ולשירותיה לחברות הנוספות.

בהתאם להסכם, רכצכ תשתתף בתשלום העלויות הנוספות בשיעור של 50% ותשלם לחברה סך של 3,500 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין. תוקפו של ההסכם הינו 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה, וכל צד רשאי להביא לסיומו בכפוף להודעה מוקדמת של 30 יום.

8.6.9 גולד בונד בע"מ

גולד בונד בע"מ ("**גולד בונד**"), חברה ציבורית בשליטתו של מר שלמה פוגל, מבעלי השליטה בחברה, מעניקה לאמרו בע"מ שירותי הובלה ושינוע של מכולות ומשטחים בין מפעליה לנמלי אשדוד וחיפה.

שירותי ההובלה כאמור הינם שירותים שצורכת אמרו בע"מ במהלך העסקים הרגיל, כאשר התמורה בגינם נקבעה במשא ומתן בין הצדדים (בין קונה מרצון למוכר מרצון), והיא תואמת את מחירי השוק המאפיינים שירותים דומים אשר ניתנים לאמרו בע"מ על ידי ספקים צד ג'.

התמורה ששולמה על ידי אמרו בע"מ לשנת 2023 ולשנת 2024, עמדה על כ-1,916 אלפי ש"ח וכ-1,717 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.6.10 רכישת מניות וזכויות מיעוט בתאגידים בקבוצה מידי בעלי שליטה בחברה או מידי מי שלבעל שליטה בחברה יש עניין אישי לגביו

8.6.10.1 ביום 11 באוגוסט 2024 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מניות המיעוט בחברת אמקור מידי ניוקו א. בע"מ, בעלת שליטה בעקיפין בחברה, ומידי פוגל אינטרנשיונל בע"מ, חברה המוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה (בסעיף זה: "**המוכרות**"). במסגרת זאת, רכשה החברה מכל אחת מהמוכרות 127,780,075 מניות ו-127,780,073 מניות, בהתאמה, אשר מהוות בנפרד, נכון למועד חתימת ההסכמים, כ-0.268% מההון המונפק של אמקור (בסעיף זה: "**המניות הנרכשות**"). התמורה ששולמה עבור המניות הנרכשות נקבעה בהתאם לשווי השוק שלהן, כפי שהוא נגזר מהדוחות הכספיים של אמקור ליום 31 בדצמבר 2023, בסכום של כ-3,330 אלפי ש"ח לכל אחת מהמוכרות.

8.6.10.2 ביום 27 בנובמבר 2024 התקשרה אמקור בהסכם לרכישת 3,500,000 מניות של ב.ו.ב מדף (שלמועד חתימת ההסכם, מהוות 6.55% מהונה המונפק והנפרע) מידי ע.ג., וכן לרכישת יתרת שטרי ההון שהנפיקה ב.ו.ב מדף לטובת ע.ג. בסכום כולל של 1,965 אלפי ש"ח, למועד חתימת ההסכם, וזאת בתמורה כוללת של 35 אלפי ש"ח.

8.6.10.3 ביום 30 בדצמבר 2024 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מניות וזכויות המיעוט מהתאגידים הבאים המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי לגביהם: (1) צדר השקעות; (2) רכצב; (3) ע.ג.; (4) די ווי; הכל כמפורט להלן:

חברה	מוכר	סוג נייר ערך	כמות	שיעור	תמורה (באלפי ש"ח)
א.ו. ¹⁰	צדר השקעות	מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.ג.	8,930	2.97%	10,716
	רכצב		17,861	5.94%	21,434
	ע.ג.		11,908	3.96%	14,290
	די ווי		8,930	2.97%	10,716
	סה"כ		47,629	15.83%	57,156
אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים, שותפות מוגבלת ¹¹	צדר השקעות	זכויות שותף מוגבל		4.45%	3,251
	רכצב			8.91%	6,501
	ע.ג.			5.94%	4,335
	די ווי			4.45%	3,251
	סה"כ			23.75%	17,338

¹⁰ יצוין כי בנוסף לרכישת מניות המיעוט מתאגידים המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי לגביהם, כמפורט בטבלה, ביום 30 בדצמבר 2024 התקשרה החברה גם עם חברה בבעלותו המלאה של מר זהר לוי, מנכ"ל החברה, לרכישת 10,027 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של א.ו. וכן זכויות נלוות למניות הללו, בשיעור של 3.33%, בתמורה לסך של 12,033 אלפי ש"ח, והכל בתנאים זהים ליתר מוכרי המניות בא.ו. המתוארים בטבלה. לפרטים אודות תנאי ההסכמים לרכישת המניות וזכויות המיעוט, לרבות פירעון מוקדם מתמורת ההנפקה על פי התשקיף עם ובכפוף להשלמתה, ראו להלן בסעיף 8.6.10.3 זה.

¹¹ יצוין כי בנוסף לרכישת זכויות המיעוט מתאגידים המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי לגביהם, כמפורט בטבלה, ביום 30 בדצמבר 2024 התקשרה החברה גם עם חברה בבעלותו המלאה של מר זהר לוי, מנכ"ל החברה, לרכישת זכויותיו כשותף מוגבל בשותפות, בשיעור של 5%, בתמורה לסך של 3,650 אלפי ש"ח, והכל בתנאים זהים ליתר מוכרי הזכויות בשותפות המתוארים בטבלה. לפרטים אודות תנאי ההסכמים לרכישת הזכויות, לרבות פירעון מוקדם מתמורת ההנפקה על פי התשקיף עם ובכפוף להשלמתה, ראו להלן בסעיף 8.6.10.3 זה.

חברה	מוכר	סוג נייר ערך	כמות	שיעור	תמורה (באלפי ש"ח)
אמפא ישראל – 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים, שותפות מוגבלת	ע.ג.	זכויות שותף מוגבל		3%	10,980

יצוין כי בהתאם לכל אחד מההסכמים המפורטים לעיל, התמורה בגין רכישת המניות וזכויות המיעוט תשולם בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, בצירוף ריבית. כמו כן, בכל אחד מההסכמים כאמור נקבעה הוראת פירעון מיידי, לפיה, בין היתר, עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, תשלם החברה את מלוא יתרת התשלומים אשר טרם שולמו על ידה עד ל-60 ימים ממועד השלמת ההנפקה כאמור, בצירוף הריבית שתיצבר עד למועד הפירעון המוקדם. למועד התשקיף, שילמה החברה את התשלום הראשון בגין כל אחת מהרכישות האמורות (לרבות רכישת זכויות המיעוט ממר לוי כאמור בהערת שוליים 10), בסך כולל של כ-25,289 אלפי ש"ח. ככל שתושלם ההנפקה, יתרת התמורה מכוח ההסכמים כאמור תשולם מתוך תמורת ההנפקה, כמפורט בפרק 5 לתשקיף.

8.6.11 ליום 31 בדצמבר 2024 היו לחברה יתרות חו"ז מול בעלי השליטה בסך כולל של כ-2,747 אלפי ש"ח. למועד התשקיף, יתרות החו"ז כאמור נפרעו במלואן.

8.6.12 יצוין כי במהלך עסקיה הרגיל בפעילות מכירת הדירות, מכרה הקבוצה דירות בפרויקטים של הקבוצה גם לבעלי השליטה בה וקרוביהם וכן לנושאי משרה בה, בתנאי שוק. ככל שתושלם ההנפקה על פי תשקיף זה, עסקאות מעין אלו יובאו לאישורי האורגנים בחברה בהתאם להוראות הדין.

8.6.13 ביום 10 בפברואר 2025 העניקה החברה מכוח תוכנית התגמול ההוני (כמפורט בסעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף) אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, בשווי שאינו מהותי, לעובד של אמפא נדל"ן.

8.7 מדיניות עסקאות זניחות

ביום 29 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה אימוץ נוהל עסקאות זניחות כמפורט להלן.

8.7.1 כללי

נוהל זה נועד לאפשר לחברה ו/או התאגידים בשליטתה ו/או גורמים בשליטת מי מהם (בסעיף זה, ביחד או לחוד: "**הקבוצה**") לסווג עסקאות של הקבוצה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן ו/או בין החברה לבין בעל עניין בה

(כהגדרת מונח זה בחוק החברות) (כל אחד מהם בסעיף זה: "בעל עניין"), כעסקאות זניחות, כקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, וזאת לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים, עיתיים ומידיים של החברה לגבי עסקה עם בעל עניין או שלבעל העניין יש באישורה עניין אישי, כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ובתקנה 54 לתקנות פרטי התסקיף.

8.7.2 מטרת הנוהל

במהלך העסקים הרגיל שלהן, חברות הקבוצה מבצעות או עשויות לבצע עסקאות עם בעלי העניין בחברה, לרבות עם חברות שבהן יש לבעל העניין החזקות ו/או הקשורות בדרך אחרת לבעל העניין בחברה ו/או עסקאות שלבעלי עניין בחברה יש עניין אישי באישורן, ובכללן עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישה, מכירה, שכירות, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן; הסכמי שכירות רכב, רכישת ציוד וצורכי משרד, לרבות מחשבים וציוד נלווה, שירותי ביטוח, אספקת מוצרים ושירותים לבעל עניין או לצדדים אחרים שלבעל העניין יש בהם עניין אישי, העמדת אשראי, ערבויות וביטחונות וכן הנפקת שטרי הון/חוב וכיו"ב. העסקאות כאמור הינן במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ובדרך כלל בהיקף זניח.

8.7.3 דירקטוריון החברה קבע כי עסקה כאמור תיחשב עסקה זניחה, אם יתקיימו בה כל התנאים המפורטים להלן:

8.7.3.1 העסקה איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. תנאי השוק ביחס לעסקאות כאמור לעיל ייבחנו ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן וביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות בחברות דומות לחברה או הנעשות בענף פעילות החברה.

8.7.3.2 עסקה תיחשב זניחה – אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר) הינה בשיעור של עד 1% מאמת המידה הרלוונטית, כמפורט להלן.

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, בהתאם לקריטריונים הבאים:

(א) יחס ההכנסות – סך ההכנסות מושא עסקת בעל העניין חלקי סך ההכנסות השנתי;

(ב) יחס נכסים – עלות עסקת בעל העניין או היקף הנכסים מושא עסקת בעל העניין (לפי העניין) חלקי סך הנכסים;

(ג) יחס התחייבויות – ההתחייבות מושא עסקת בעל העניין (למשל, העמדת אשראי) חלקי סך ההתחייבויות.

8.7.3.3 במקרים בהם כל אמות המידה הכמותיות הנ"ל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל העניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת

מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה לא תעלה על 1%.

8.7.3.4 העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית. כך למשל, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי בחברה ו/או אם היא משמשת כבסיס לקבלת החלטות בחברה ו/או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה אשר יש חשיבות במסירת דיווח לציבור עליהם.

8.7.3.5 עסקה שסווגה כזניחה על ידי חברה מוחזקת של החברה תיחשב זניחה גם ברמת החברה. עסקה כאמור אשר סווגה על ידי החברה המוחזקת כלא זניחה תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה.

8.7.3.6 מבלי לגרוע מאמות המידה המפורטות בס"ק 8.7.3.1 עד 8.7.3.5 (כולל) לעיל, היקף עסקה זניחה יהיה מוגבל לסך של 7 מיליון ש"ח (בצירוף מע"מ כדין) בשנה רלוונטית.

8.7.3.7 יובהר כי כל עסקה תיבחן בפני עצמה, ואולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות ייבחנו באופן מצרפי, כעסקה אחת. במקרה של עסקאות בעלות מאפיינים דומים (למשל, מספר עסקאות לרכישת ציוד מאותו סוג או לרכישת אותם שירותים), בחינת הזניחות תבוצע באופן מצרפי לכל העסקאות שבוצעו במהלך תקופה של 12 חודשים קלנדריים אחרונים לפני מועד ביצוע העסקה הנבחנת. כמו כן, עסקאות נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול מו"מ מרוכז לגבי מכלול עסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

8.7.4 אישור עסקאות שאינן זניחות

עסקה שאינה מהווה "עסקה זניחה" על פי הוראות הנוהל לעיל, וועדת הביקורת סיווגה אותה כ"עסקה שאינה זניחה ואינה חריגה", בהתאם להוראות סעיף 117 לחוק החברות, תאושר ותדווח בהתאם להוראות הדין.

8.7.5 יישום הנוהל

8.7.5.1 מידי שנה תסקור ועדת הביקורת את אופן יישום הוראות נוהל זה על ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות שהחברה צד להן במישרין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. בנוסף, לתוכנית העבודה של המבקר הפנימי של החברה יתווסף הליך בקרה על יישום נוהל עסקאות זניחות.

8.7.5.2 דירקטוריון החברה יבחן את הצורך בעדכון הוראות נוהל זה מעת לעת, בשים לב לעסקאות בעלי עניין בהם מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

8.7.5.3 בחינת סיווגה של עסקת בעלי העניין כעסקה זניחה, תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ועל ידי היועץ המשפטי של החברה, תוך התייעצות עם הגורמים הרלוונטיים, ככל שיידרש. היועץ המשפטי של החברה יהיה אחראי על תיעוד הליך הבחינה והסיווג.

8.7.5.4 במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.

8.7.5.5 דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין. בנוסף, דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט כי עסקאות מסוימות יאושרו בהתאם לנוהל האישור הרגיל, אף אם ניתן לסווגן כעסקאות זניחות.

8.8 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה או החברות הקשורות שלה, בתאריך התשקיף ובתאריך שקדם ב-12 חודשים לתאריך התשקיף, ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף.

אמכא בע"מ

מדיניות תגמול לנושאי משרה

מבוא

- 1.1. דירקטוריון אמפא בע"מ ("החברה") קבע מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה¹ בחברה, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("מדיניות התגמול" או "המדיניות" ו-"חוק החברות"), בהתאמה, אשר תעמוד בתוקפה לתקופה של חמש שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית, וזאת בהתאם לסעיף 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013.
- 1.2. מדיניות התגמול של החברה חלה על נושאי המשרה, אשר מכהנים או שיכהנו מעת לעת, בחברה בלבד. מדיניות התגמול אינה חלה על נושאי משרה בכירה (שאינם נושאי משרה כאמור) או על נושאי משרה בתאגידים מוחזקים של החברה.
- 1.3. ביסוד מדיניות התגמול מספר עקרונות ותכליות עיקריים: (א) קידום מטרות תכנית העבודה שלה ויעדי החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח ותוך התחשבות בגודל החברה וסוג פעילותה; (ב) קידום מטרות ויעדי החברה תוך התחשבות בסיכונים בפניהם ניצבת החברה; (ג) התאמת תמהיל התגמול לגודל החברה ולאופי פעילותה; (ד) יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה באמצעות תגמול הזכאים מכוח מדיניות התגמול, בהתחשב, בין השאר, בתרומתם ומאמציהם לפיתוח עסקי החברה במדיניות ניהול הסיכונים של החברה ולקידום יעדיה לטווח הקצר והארוך; ו-ה) לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים – קשירת נושאי המשרה לחברה וביצועיה (לרבות באמצעות מענקים ותגמול הוני) תוך התאמת תגמול נושא המשרה לתרומתו להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.
- 1.4. מדיניות תגמול זו כוללת פירוט בדבר מרכיבי תגמול אשר נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים להם (חלקם או כולם) מכוח הסכמי העסקה או הסכמי שירותי ניהול (לפי העניין) שייחתמו עימם. יודגש כי לנושאי משרה בחברה לא תעמוד זכות מוקנית לקבלת איזה ממרכיבי התגמול המפורטים להלן מכוח אימוצה של מדיניות התגמול בלבד, וכי נושא משרה יהיה זכאי רק למרכיבי התגמול אשר אושרו לגביו באופן ספציפי על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין.
- 1.5. במדיניות זו "מדד הבסיס" הינו מדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור מדיניות התגמול על ידי הדירקטוריון. מובהר כי הסכומים במדיניות זו צמודים לעליית המדד ולא יפחתו מהסכומים הנקובים במדיניות זו.

2. רובדי מדיניות התגמול

תנאי התגמול של נושאי המשרה בחברה יהיו מבוססים על כל או חלק מהרכיבים הבאים:

- 2.1. **הרכיב הקבוע** – שכר בסיס או דמי שירותי ניהול וכן תנאים נלווים.²
- 2.2. **מענקים** – תגמול לטווח קצר ובינוני, הכולל בין היתר, תגמול משתנה, מענקים שנתיים מבוססי יעדים עסקיים וניהוליים, עמלות מכירה וכדומה.

¹ משמעות המונח "נושא משרה" במדיניות זו תהא כהגדרת מונח זה בחוק החברות, קרי: מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי, אך למעט מבקר הפנים של החברה אשר ביחס אליו לא תחול מדיניות התגמול.

² רכיב זה מורכב מתנאים אשר מקורם בדין הרלוונטי (כגון חיסכון פנסיוני, ימי מחלה, חופשה, הפרשות לפיצויים וכו'); תנאים אשר מקורם בנוהג מקובל (כגון קרן השתלמות); ותנאים אשר נועדו להשלמת שכר העובד בגין הוצאות אשר הוא מוציא כתוצאה ממילוי תפקידו.

2.3. תגמול מבוסס מניות – תגמול לטווח ארוך.

(הרכיבים בסעיפים 2.2 ו-02.3 לעיל יכוננו להלן: "הרכיבים המשתנים").

בנוסף, עשויים להיות נושאי המשרה בחברה זכאים להטבות נלוות לשכר (לרבות תגמול בקשר עם סיום העסקה) כמפורט במדיניות תגמול זו.

3. פרמטרים לבחינת תנאי התגמול

ככלל, תנאי התגמול לנושא משרה ייבחנו בשים לב לבחינה השוואתית (ככל שתיערך) כאמור בסעיף 4 להלן, ובהתייחס, בין היתר, לפרמטרים הבאים (כולם או חלקם):

3.1. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, הוותק (בחברה בפרט ובתחום מומחיותו בכלל), הידע וניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה;

3.2. תפקידו של נושא המשרה, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים שנחתמו עמו ו/או, ככל שרלוונטי, עם נושא המשרה שקדם לו בתפקיד;

3.3. משימות מרכזיות בהן טיפל נושא המשרה ותרומתו הרב שנתית של נושא המשרה לעסקיה של החברה, לשוויה, לרווחיה, לחוסנה וליציבותה;

3.4. השגת יעדיה של החברה, לרבות יעדי אסטרטגיה, רווחיות, ניהול, צמיחה ורגולציה;

3.5. מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה;

3.6. הצורך של החברה לשמר נושא משרה בעל כישורים, ידע או מומחיות ייחודיים;

3.7. גודל החברה ואופי פעילותה;

3.8. היכרות נושא המשרה עם הארגון ופעילותו ועם הסביבה העסקית של החברה, לרבות חברות בנות, ומעורבותו בפעילויות הקבוצה השונות;

3.9. היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה לעלות השכר של שאר עובדי החברה ושל עובדי קבלן המועסקים אצל החברה³, ובפרט היחס לשכר הממוצע ולשכר החציוני של עובדים כאמור והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה (ככל שרלוונטי, בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן);

3.10. בנוגע לקיומם של רכיבים משתנים – האפשרות להפחתת הרכיבים המשתנים על פי שיקול דעת הדירקטוריון והאפשרות לקביעת תקרה לשווי המימוש של רכיבים משתנים הוניים שאינם מסולקים במזומן;

3.11. בנוגע למענקי פרישה – תקופת הכהונה או ההעסקה של נושא המשרה, תנאי כהונתו והעסקתו והישגי החברה בתקופה זו, תרומת נושא המשרה להשגת יעדי החברה והשאת רווחיה, אופן "חפיפת" מחליפו בתפקיד ונסיבות פרישתו;

3.12. היחס בין המרכיב הקבוע בשכר לבין הרכיבים המשתנים;

3.13. ייחודיות התפקיד ומידת החליפיות של נושא המשרה הרלוונטי.

³ "עובדי קבלן המועסקים אצל החברה" – עובדים של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיק בפועל שלהם, ועובדים של קבלן שירות המועסקים במתן שירות אצל החברה; לעניין זה, "קבלן כוח אדם", "קבלן שירות", "מעסיק בפועל" - כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996; "עלות שכר" – כל תשלום בעד ההעסקה, לרבות הפרשות מעסיק, תשלום בעד פרישה, רכב והוצאות השימוש בו וכל הטבה או תשלום אחר.

4. ניתוח השוואתי של תנאי התגמול הנהוגים בחברות בנות השוואה

4.1. במסגרת אישור תגמול לנושא משרה, וככל הניתן, יילקחו בחשבון תנאי שוק כפי שאלו מקבלים ביטוי בממוצע שכר נושאי המשרה הרלוונטיים בקרב נושאי משרה בחברה ובחבילות תגמול כוללות של נושאי משרה בחברות השוואה. החברה תפעל באופן סביר על מנת שהבחינה תכלול נתוני תגמול של נושאי משרה בחברות הדומות לחברה מבחינת הפרמטרים הבאים (כולם או חלקם): תחומי פעילות, היקפי פעילות, שווי שוק והון עצמי, וזאת ככל שתימצאנה חברות כאמור. ההשוואה תקיף את כל מרכיבי התגמול ויוצגו בה (ככל והמידע יהא קיים) הטווח המקובל לעלות שכר בתפקידים דומים (במונחי עלות לחברה), הטווח המקובל למענקים שנתיים והטווח המקובל לתגמול הוני.

4.2. עלות רכיב קבוע:

4.2.1. שכר הבסיס לנושאי המשרה בחברה (רכיב קבוע בלבד, ללא רכיבים משתנים) ייקבע בהתייחס לפרמטרים בסעיף 3 לעיל, ובשים לב לבחינה ההשוואתית כאמור בסעיף 4 לעיל (ככל שתבוצע), ובכפוף לאמור להלן:

- **יו"ר דירקטוריון** – העלות השנתית של הרכיב הקבוע⁴ של יו"ר דירקטוריון החברה לא תעלה על 3,600 אלפי ש"ח.

- **מנכ"ל** – העלות השנתית של הרכיב הקבוע של מנכ"ל החברה לא תעלה על 2,800 אלפי ש"ח.

- **נושא משרה אחר** – העלות השנתית של הרכיב הקבוע של נושא משרה שאינו דירקטור או מנכ"ל לא תעלה על 2,000 אלפי ש"ח.

4.2.2. הסכומים האמורים בסעיף 4.2.1 מתייחסים להיקף משרה מלאה (100%), וישתנו באופן יחסי לשינוי בהיקף המשרה.

4.2.3. רכיב השכר הקבוע לנושא משרה יכול שיהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

4.2.4. בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות ועדת התגמול תהא רשאית לאשר שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, אחת לשנה, בכפוף להוראות סעיף 4.2.1 לעיל, ובלבד שקבעה כי השינוי אינו מהותי וכי התגמול יעמוד בהוראות מדיניות זו.

4.2.5. בהתאם להוראות תקנה 3ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, למנכ"ל החברה הסמכות לאשר שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל, אחת לשנה, בכפוף לעמידה בהוראות מדיניות זו.

לעניין סעיפים 4.2.4 ו-4.2.5 לעיל, "שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה" – שינוי שאינו עולה על 5% במצטבר מהעלות השנתית של חבילת התגמול הכוללת של נושא המשרה, בכל שנה קלנדרית, אך במצטבר, לא יותר מ-10% מהעלות השנתית של חבילת התגמול הכוללת כפי שאושרה במקור על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ועל ידי האסיפה הכללית של החברה, ככל שרלוונטי).

4.3. תנאים נלווים

4.3.1. חבילת התגמול עשויה לכלול תנאים נלווים בהתאם למקובל בשוק, לרבות:

- תנאים סוציאליים;

⁴ "העלות השנתית של הרכיב הקבוע" משמעה עלות העסקתו הכוללת של נושא המשרה הרלוונטי בשנה כלשהי בנטרול עלות בגין מענקים ועלות בגין תגמול הוני.

- זכאות לקבלת רכב מהחברה (לרבות בדרך של ליסינג) והשתתפות בהוצאות רכב (לרבות גילום מס בגין הוצאה זו), וזאת בהתאם לסטנדרט המקובל לנושאי משרה בדרגתם בחברות בתחום פעילותה של החברה או בחברות בעלות היקף פעילות דומה לזה של החברה, לרבות השתתפות בהוצאות דלק ונלוות;
- תקשורת ומדיה (כגון: טלפון נייד, טלפון נייד, מחשב נייד, אינטרנט, מנוי לעיתונים יומיים);
- ימי חופשה עד לתקרה של 30 ימי חופש בשנה;
- דמי הבראה;
- ביטוח מנהלים;
- קרן השתלמות;
- הפרשות פנסיוניות;
- ביטוח אובדן כושר עבודה;
- השתלמויות מקצועיות ומימון לימודים;
- דמי חבר לאגודות מקצועיות;
- הלוואות ומענקים כמקובל בחברה, ובכלל זה, אפשרות למתן הלוואות שתישאנה ריבית בשיעור הריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה והתקנות מכוחה, כפי שתהיה מעת לעת;
- פוליסות ביטוח קבוצתיות;
- דמי מחלה וביטוח בריאות;
- החזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה;
- תנאים נלווים סבירים נוספים והטבות אחרות, כגון: שי לחגים, נופש חברה, ימי גיבוש, ביטוח רפואי, בדיקות סקר רפואי שנתיים, מנוי לספרות מקצועית, מנוי לעיתונים כלכליים, ביטוח אחריות מקצועית, חיבור לאינטרנט, כרטיס תן בים / סיבוס (או הסדר דומה) וכיו"ב, וזאת בהתאם למקובל בחברה, לרבות גילום שווי זקיפת ההטבות האמורות לצורכי מס;
- הטבות נוספות בשיעור שלא יעלה על 10% מהעלות של הרכיב הקבוע של נושא המשרה הרלוונטי (בהיקף שנתי).

4.3.2. פטור, שיפוי וביטוח:

נושאי המשרה בחברה, לרבות בעלי שליטה וכאלה הנמנים עם בעלי השליטה, יהיו זכאים ליהנות מהסדרי פטור, שיפוי וביטוח כקבוע בתקנון החברה בתנאים מקובלים, ובכפוף למגבלות הדין ולקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

לעניין הביטוח לנושאי משרה (ביטוח D&O) בחברה ובקבוצה בכלל, הקבוצה תרכוש מדי תקופה כיסוי ביטוחי מתאים לחברה ולחברות הבנות שלה עבור הדירקטורים ונושאי המשרה, שיכהנו בחברה ובחברות הבנות שלה, מעת לעת, לרבות בעלי השליטה ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה, בסכומי ביטוח כוללים של עד 25 מיליון דולר ארה"ב, וזאת לאחר שוועדת התגמול (והדירקטוריון, ככל שנדרש על פי הוראות הדין) אישרו את חידוש הפוליסה לתקופת ביטוח חדשה וקבעו כי היא בהתאם למדיניות התגמול, וכי היא בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

הפוליסה יכול שתכלול ביטוח בגין חבות החברה עצמה (entity cover) מפני תביעות לפי דיני ניירות ערך שיוגשו נגדה (בין אם תביעות אלה יוגשו נגדה בלבד ובין אם יוגשו נגדה וגם נגד נושא משרה שלה או נושא משרה בחברות קשורות שלה). פוליסת הביטוח יכול שתקבע קדימות ועדיפות בקבלת תגמולי ביטוח על ידי נושאי המשרה בחברה על פני החברה בתביעות שעניינן ניירות ערך.

סך הפרמיה השנתית שתשלם החברה לחברת ביטוח עבור ביטוח אחריות נושאי משרה כאמור תהיה בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה ועלותה לא תהיה מהותית לחברה. סכומי ההשתתפות העצמית שיקבעו במסגרת הפוליסות לא יחרגו מהמקובל בשוק הביטוח לפוליסות מסוג והיקף זה נכון למועד עריכת הביטוח וחדושו מדי תקופה ויהיו בהיקף שאינו מהותי לחברה.

4.4. מענקים:

חבילת התגמול עשויה לכלול מענקים, כמקובל וכמפורט להלן:

4.4.1. מענק שנתי

4.4.1.1. תקרת המענק השנתי:

סכום המענק השנתי שישולם לנושאי המשרה בחברה לא יעלה, במועד תשלומו, על הסכומים המפורטים להלן ("תקרת המענקים"):

- **מנכ"ל** – 3,000 אלפי ש"ח.
- **יו"ר דירקטוריון** – 2,700 אלפי ש"ח.
- **נושאי משרה אחרים ודירקטורים** – 1,400 אלפי ש"ח.

יובהר כי מענק בגין הנפקה ראשונה לציבור (IPO), ככל שיוענק, לא יובא בחשבון במסגרת חישוב תקרת המענקים בגין שנת 2025.

4.4.1.2. אופן חישוב המענק:

(1) סכום המענק המבוסס על יעדים מדידים יחושב בהתבסס על קריטריונים הניתנים למדידה, אשר ייקבעו (ככל שייקבעו) על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ביחס לכל נושא משרה, למעט המנכ"ל כמפורט בס"ק (2) להלן ולמעט נושאי משרה כמפורט בס"ק (3) להלן, בהתאם לתפקידו של נושא המשרה הרלוונטי, כגון (אך לא בהכרח רק):

- יעדים פיננסיים – כדוגמת יעד רווחיות גולמית ותפעולית, יעד רווח נקי, יעד EBITDA, יעד תזרים וכיו"ב);
- יעדים תפעוליים (כדוגמת חסכון בעלויות, ביצוע משימות או פרויקטים שונים);
- עמידה באבני דרך ועמידה בתוכניות עבודה;
- יעדים מגזריים – יעדים המשתנים בהתאם לתחום פעילותו של נושא המשרה הרלוונטי;
- יעדי אסטרטגיה – יעדים כדוגמת ביצוע שינויים מבניים מסוימים, היבטי ניהול שונים (כדוגמת שימור וגיוס עובדים ועמידה בסקרי שביעות רצון), ביצוע עסקאות מיזוגים ורכישות וכו';

- יעדי ממשל תאגידי – כדוגמת גיבוש תוכניות אכיפה, יעדי ESG, היבטים הקשורים באבטחת מידע, ביצוע סקרי ציות וכו' ;

היעדים יוגדרו אחת לשנה בידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ולכל יעד או מספר יעדים בסך הכל, ייוחס משקל מתוך מרכיב התגמול מבוסס היעדים לו יהיה זכאי נושא המשרה באם יושג היעד או היעדים האמורים. ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע טווח מינימאלי בגינו לא ישולם מענק לפי יעד כלשהו ויעד מספרי בגינו ישולם מלוא רכיב המענק עבור אותו היעד.

(2) **מנכ"ל** – למעט כאמור בסעיף 4.4.2 ובסעיף 4.4.3 להלן, המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי בהתאם לשיעור התשואה על ההון העצמי (כהגדרתו להלן) של החברה באותה שנה, כדלקמן :

אם שיעור התשואה על ההון העצמי בשנה מסוימת יהיה בטווח שבין 7%-ל-14% – המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי בגין אותה שנה בטווח שבין 1,500,000 ל-2,000,000 ש"ח שיחושב באופן ליניארי ביחס לשיעור התשואה על ההון העצמי.

יובהר כי תשואה על ההון העצמי בשיעור העולה על 14% תזכה את המנכ"ל במענק השנתי המקסימלי (קרי, בסך של 2,000,000 ש"ח), ואילו תשואה על ההון העצמי בשיעור הנמוך מ-7%, לא תזכה את המנכ"ל במענק שנתי (כאמור בסעיף 4.4.1 זה) כלל.

לעניין אופן חישוב המענק השנתי למנכ"ל, "שיעור התשואה על ההון" הינו הרווח החשבונאי הנקי הכולל השנתי של החברה, לפי הדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של החברה לאותה שנה, חלקי ההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של החברה לשנה הקודמת פחות הדיבידנד שחולק במהלך השנה הנבחנת.

(3) **נושאי משרה** – למעט כאמור בסעיף 4.4.2 ובסעיף 4.4.3 להלן, נושאי משרה, שהסכם העסקתם קובע זאת במפורש, יהיו זכאים למענק שנתי בהתבסס על שיעור התשואה על ההון העצמי (כהגדרתו בס"ק (2) לעיל), אם שיעור התשואה על ההון העצמי בשנה מסוימת יהיה 7% או יותר, ובתנאי שכלל המענקים להם יהיו זכאים נושאי משרה מכוח סעיף 4.4.1 זה לא תעלה תקרת המענקים עבור נושאי משרה אחרים (כמפורט לעיל).

4.4.2. **מענק בשיקול דעת**

בנוסף על המענק השנתי מבוסס היעדים כאמור בסעיף 4.4.1 לעיל, בכפוף להמלצת מנכ"ל החברה (ולגבי המנכ"ל, בכפוף להמלצת יו"ר הדירקטוריון), יהיו רשאים ועדת התגמול והדירקטוריון החברה להעניק לנושאי המשרה בחברה מענק בשיקול דעת, בהתבסס על קריטריונים איכותיים המפורטים בסעיף 4.4.2.4 להלן ובכפוף למפורט להלן ("מענק בשיקול דעת") :

4.4.2.1. המענק בשיקול דעת שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל לא יהיה תלוי עמידה ביעדים ויכול שיהיה ללא מגבלת סכום, בכפוף לסעיף 4.4.2.3 להלן.

4.4.2.2. סכום המענק בשיקול דעת שישולם לכל נושא משרה, אשר אינו כפוף למנכ"ל, בנפרד לא יעלה על הגבוה מבין: (א) סך השווה לשלוש פעמים עלות הרכיב החודשי הקבוע של אותו נושא משרה; או (ב) 25% מהעלות של הרכיב המשתנה.

4.4.2.3. סכום המענק המבוסס יעדים אובייקטיביים מדידים בתוספת סכום המענק בשיקול דעת לנושא משרה בגין שנה קלנדרית כלשהי לא יעלה על תקרת המענק השנתי הקבועה בסעיף 4.4.1.1 לעיל.

4.4.2.4. במסגרת הדיונים בהענקת מענק בשיקול דעת, יתחשבו האורגנים בחברה, בין היתר, בשיקולים הבאים:

- תרומת נושא המשרה לעסקיה של החברה, רווחיה, חוסנה ויציבותה;
- הצורך של החברה לשמר נושא משרה בעל כישורים, ידע או מומחיות ייחודיים;
- מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה;
- שינויים שחלו באחריות נושא המשרה במהלך השנה;
- שביעות הרצון מתפקוד נושא המשרה (לרבות הערכת מידת המעורבות והאכפתיות שמגלה נושא המשרה בביצוע תפקידו);
- הערכת יכולתו של נושא המשרה לעבוד תוך תיאום ושיתוף פעולה עם הצוות;
- תרומתו של נושא המשרה לממשל תאגידי ולסביבת בקרה ואתיקה נאותים;
- הערכה אישית אשר תינתן על ידי נושא המשרה הממונה על מקבל המענק, תוך פירוט הנימוקים הענייניים העומדים בבסיס המלצתו.

4.4.3. מענק בגין "מאמץ מיוחד" ומענק שימור

4.4.3.1. מענק בגין "מאמץ מיוחד" – בנסיבות של עסקה לשינוי שליטה, רכישה ו/או מכירה ו/או הקמה של פעילות מהותית, או כל מאמץ חריג אחר, לרבות עמידה באתגרים מיוחדים ו/או עבור ביצועים יוצאי דופן ותרומה מיוחדת להשגת יעדי החברה, אשר יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ככזה, יהיו רשאים ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להעניק לנושאי המשרה בחברה מענק בגין "מאמץ מיוחד", וזאת בהתאם לנסיבות העניין כפי שייקבע על ידי ועדת התגמול או הדירקטוריון. סכום המענק בגין מאמץ מיוחד לא יעלה על סך השווה ל-50% מהעלות השנתית של הרכיב הקבוע בגין נושא המשרה הרלוונטי בשנה שקדמה לשנה בה שולם המענק ויהיה כפוף לתקרת המענק בשיקול דעת, כקבוע בסעיף 4.4.2.2 לעיל. יובהר כי סכום המענק בגין "מאמץ מיוחד" לא יהיה כפוף לתקרת המענק השנתי הקבועה בסעיף 4.4.1.1 לעיל.

4.4.3.2. מענק שימור – במקרה של רצון מיוחד לשמר נושא משרה כלשהו, יבחנו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק שימור לנושאי משרה בחברה, אשר יותנה בכהונתם של נושאי המשרה האמורים בחברה במשך תקופה שתיקבע מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. סכום מענק השימור לא יעלה על סך השווה ל-50% מהעלות השנתית של הרכיב הקבוע של נושא המשרה הרלוונטי ויהיה כפוף לתקרת המענק בשיקול דעת,

כקבוע בסעיף 4.4.2.2 לעיל. במידה ומענק השימור יינתן באמצעות תגמול הוני, תקופת ההבשלה הקבועה בסעיף 4.5.1 להלן תהווה את תקופת ההתניה כאמור לעיל. יובהר כי סכום מענק השימור לא יהיה כפוף לתקרת המענק השנתי הקבועה בסעיף 4.4.1.1 לעיל.

4.4.4. מענקים – הוראות כלליות

4.4.4.1. ככל שיתברר ששולם מענק לנושא משרה אשר התבסס במישרין על נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, ישיב נושא המשרה לחברה כל סכום ששולם לו ביתר (ולחיפך), ובלבד שמועד ביצוע ההצגה מחדש של הדוחות הכספיים לא יהיה מאוחר משלוש שנים ממועד האישור המקורי של הדוחות הכספיים הרלוונטיים.

4.4.4.2. במקרים חריגים (כדוגמת הפרה של הוראות הדין) תהיה לדירקטוריון החברה הסמכות להפחית את סכום המענקים להם זכאי נושא משרה בשיקול דעתו המלא.

4.5. תגמול מבוסס מניות

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים, מעת לעת, במסגרת חבילת התגמול, להקצות לנושאי משרה בחברה שאינם בעלי שליטה בה כתבי אופציה ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות ו/או מכשירים הוניים אחרים של החברה, וזאת בהתאם לתנאי תוכנית התגמול הוני של החברה (או תוכנית אחרת שתאשר החברה במועד כלשהו) ובכפוף להוראות כל דין, לפי העניין ("תגמול מבוסס מניות").

4.5.1. כתבי אופציה אשר יוענקו לנושאי משרה בחברה יבשילו על פני 3 שנים לפחות ממועד הענקתם. מועד ההבשלה של המנה הראשונה של כתבי האופציה יהיה לא מוקדם משנה אחת ממועד תחילת העסקתו של נושא המשרה הרלוונטי (או, ככל שמועד ההענקה של כתבי האופציה לנושא המשרה יהיה לאחר מועד תחילת העסקתו של נושא המשרה הרלוונטי בחברה, אזי לא מוקדם משנה אחת ממועד הענקת כתבי האופציה). מועד הפקיעה של כתבי אופציה שיוענקו לנושאי משרה בחברה יהיה לא יאוחר מ-10 שנים ממועד הענקתם.

4.5.2. מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות שיוענקו לנושאי משרה בחברה יבשילו על פני 3 שנים לפחות. תנאי ההבשלה של מניות המימוש יהיו דומים לתנאי ההבשלה של כתבי האופציה כמפורט בסעיף 4.5.1 לעיל ובנוסף עשויים לכלול תנאי ביצוע (Performance Conditions).

4.5.3. השווי ההוגן לשנת הבשלה⁵ של כתבי אופציה ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות ו/או מכשיר הוני אחר, במועד ההענקה, לא יעלה על סך של 3,000 אלפי ש"ח ליו"ר הדירקטוריון, 2,800 אלפי ש"ח למנכ"ל ו-1,600 אלפי ש"ח לנושאי משרה אחרים.

4.5.4. במסגרת הדיון בהענקת תשלום מבוסס מניות לנושא משרה בחברה, יבחנו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הרציונל העומד בבסיס ההענקה ובפרט את היות ההענקה האמורה תמריץ ראוי להשאת ערך החברה לטווח הארוך. בנוסף, הענקת תשלום מבוסס מניות תיעשה לאחר בחינת היקף הדילול הצפוי, שוויה הכלכלי של ההענקה האמורה, מחירי המימוש ותקופות ההקניה.

⁵ "השווי ההוגן לשנת הבשלה" – התוצאה המתקבלת מחלוקת שווי האופציות ו/או המניות החסומות במועד ההענקה, כפי שנקבע על פי כללי החשבונאות, במספר שנות ההבשלה (בקו ישר ולא בהתאם לפריסת ההוצאה החשבונאית).

4.5.5. החברה תהיה רשאית לכלול בחבילת התגמול מנגנון לפיו במקרה של שינוי שליטה, חלק או כלל האופציות או המניות החסומות אשר הוענקו לנושא משרה, תבשלנה מיידית ותהיינה ניתנות למימוש לפני מועד השלמת שינוי השליטה, או במועד מוקדם יותר, או מאוחר יותר, בהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון.

4.5.6. מחיר המימוש של כתבי האופציה ייקבעו בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, על פי מחיר המניה הממוצע במהלך שלושים (30) ימי המסחר האחרונים שלפני מועד אישור ההענקה ע"י הדירקטוריון, ובלבד שלא יפחת ממחיר המניה ביום המסחר שקדם למועד אישור ההענקה על ידי הדירקטוריון. מחירי המימוש יותאמו לשינויים הוניים (כדוגמת פיצול או איחוד הון, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנדים), בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

4.5.7. ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע כי כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בשיטת מימוש נטו (cashless exercise).

4.5.8. ועדת התגמול או דירקטוריון החברה רשאים להחליט, כי המענק השנתי ו/או מענק אחר כלשהו (בחלקם או במלואם) יכללו רכיב הוני. במקרה כאמור, יקבעו ועדת התגמול או הדירקטוריון את הסכום או השיעור שיוענק כמענק כספי וכן את הסכום או השיעור שיוענק כתגמול הוני.

תגמול בקשר עם סיום העסקה

4.5.9. **פיצויי פיטורין :**

נושאי משרה שהינם עובדים בחברה יהיו זכאים לפיצויי פיטורין בהתאם להוראות הדין, בסכום שלא יעלה על מכפלת שכרו החודשי ברוטו של נושא המשרה הרלוונטי בעת סיום העסקתו בחברה במספר שנות העסקתו בחברה, או לפיצויים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, הן בסיום ההעסקה של נושא המשרה בחברה ביוזמת החברה והן בסיום ההעסקה של נושא המשרה בחברה ביוזמתו.

4.5.10. **הודעה מוקדמת**

4.5.10.1. תקופת ההודעה מוקדמת תיקבע באופן פרטני בהסכם העסקתו של כל נושא משרה.

4.5.10.2. תקופת ההודעה מוקדמת לנושאי משרה לא תעלה על 6 חודשים, בכל מקרה של סיום העסקה (בין בפיטורים ובין בהתפטרות).

4.5.10.3. במסגרת תקופת ההודעה המוקדמת יתחייבו נושאי המשרה להעניק לחברה שירותים בפועל. מנכ"ל החברה (או, ביחס למנכ"ל החברה – דירקטוריון החברה) יוכל לוותר על הענקת השירותים כאמור על ידי נושא המשרה בתקופת ההודעה המוקדמת.

4.5.10.4. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, יהיה זכאי נושא המשרה לשכר בסיס ולתנאים נלווים (כמפורט בסעיף 4.3 לעיל). כמו כן, עשוי נושא המשרה להיות זכאי ביחס לתקופה שבה הועסק בפועל, גם למענקים או לחלקם להם הוא זכאי על פי תנאי העסקתו והכל בהתאם לאמור בסעיף 1.4 לעיל.

4.5.11. **תנאי פרישה**

4.5.11.1. תנאי הפרישה של נושאי המשרה בחברה ייקבעו בהתאם לפרמטרים בסעיף 3 לעיל.

4.5.11.2. נושא משרה עשוי להיות זכאי למענק פרישה בסכום שלא יעלה על עלות הרכיב הקבוע במשך 6 חודשים. בעת קביעת גובה מענק הפרישה, יובאו בחשבון, בין היתר, תקופת הכהונה או ההעסקה של נושא המשרה, תנאי כהונתו והעסקתו בתקופה זו, ביצועי החברה בתקופה האמורה, תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה ונסיבות הפרישה.

5. היחס בין הרכיב הקבוע לרכיבים המשתנים

שיעור העלות השנתית של הרכיבים המשתנים⁶ בחבילת התגמול של נושאי המשרה מתוך חבילת התגמול השנתית של נושא משרה לא יעלה על 67%.

6. היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה

היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה הממוצעת של נושאי המשרה בחברה (ללא חברי הדירקטוריון), לבין עלות השכר הממוצעת של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן המועסקים אצל החברה), למועד אישור מדיניות התגמול, עומד על כ-5.2. היחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה (ללא חברי הדירקטוריון) לבין עלות השכר החציוני של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן המועסקים אצל החברה), למועד התשקיף, עומד על כ-7.5.4.

7. גמול דירקטורים

7.1. גמול הדירקטורים, למעט יו"ר הדירקטוריון, יהיה עד גובה הסכומים המרביים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, בהתאם לדרגה שבה תסווג החברה במועד הרלוונטי.

7.2. יתאפשר גמול בהיקפים גבוהים יותר מהאמור בסעיף 7.1 לעיל, ככל שמדובר בדירקטור בעל מומחיות (בהתאם להגדרת המונח "דירקטור חיצוני מומחה" בתקנות הגמול), וזאת בהתאם לכללי הגמול היחסי כמפורט בתקנה 8 לתקנות הגמול.

7.3. גמול דירקטורים (שאינם יו"ר הדירקטוריון) לא ישולם לדירקטור המקבל גמול בגין כהונתו כנושא משרה (שאינו דירקטור) בחברה. על אף האמור, יכול שישולם לדירקטור תגמול נוסף בעד כהונה כדירקטור בחברות בנות של החברה.

7.4. הדירקטורים של החברה יהיו זכאים ליהנות מהסדרי פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי משרה, כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל וכמקובל בחברה.

7.5. החברה תהיה רשאית להעניק לדירקטורים החיצוניים תגמול בניירות ערך, בהתאם להוראות סעיף 4.5 לעיל ובכפוף להוראות תקנות הגמול.

8. כללי

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1.1 לעיל לעניין תקופת תוקפה של מדיניות התגמול, דירקטוריון החברה יבחן מדי תקופה, ובפרט אם חל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה של מדיניות התגמול או מטעמים

⁶ לעניין זה, העלות השנתית של רכיב התגמול ההוני הינה התוצאה המתקבלת מחלוקת שווי האופציות ו/או המניות החסומות במועד ההענקה, כפי שנקבע על פי כללי החשבונאות, במספר שנות ההבשלה (בקו ישר ולא בהתאם לפריסת ההוצאה החשבונאית).

⁷ הנתונים מבוססים על עלות מעביד לשנת 2024, לרבות זקיפות למס, מענקים והוצאות בגין גמר חשבון. הנתונים חושבו באופן יחסי ביחס לעובדים המועסקים במשרה חלקית וביחס לעובדים שלא הועסקו בכל אותה שנה. יתר עובדי החברה שאינם נושאי משרה כוללים את כל סוגי העובדים וכן עובדי קבלן המועסקים אצל החברה (לפי הנתונים שהועברו על ידיהם).

אחרים, את מידת התאמתה של מדיניות התגמול למטרותיה המפורטות בסעיף 1.3 לעיל, ויפעל לעדכונה, במידת הצורך.

יובהר כי אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראותיהם של הסכמים או תגמולים אשר אושרו וניתנו לנושאי המשרה בחברה טרם אישורה של מדיניות תגמול זו.

פרק 9: דוחות כספיים

9.1. דוחות כספיים

בהתאם להוראות תקנה 56ב לתקנות פרטי תשקיף, מצורפים לפרק זה:

- 9.1.1. דוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ;
- 9.1.2. דוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים של אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה) ליום 31 בדצמבר 2024 ;
- 9.1.3. דוחותיה הכספיים ביניים המאוחדים והסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ;
- 9.1.4. דוחותיה הכספיים ביניים המאוחדים והסקורים של אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה) ליום 31 במרץ 2025.

9.2. מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים

בהתאם להוראות תקנה 62(א1) לתקנות פרטי התשקיף, מצורפים כנספחים לפרק זה מכתבי ההסכמה של משרדי רואי החשבון המבקרים להכללת דוחות רואי החשבון המבקרים ביחס לדוחות הכספיים המפורטים בסעיפים 9.1.1-9.1.4 לעיל לפי העניין.

9.3. דוחות אירועים

להלן מובאים בזאת דוחות אירועים (כהגדרת המונח בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), כדלקמן:

- 9.3.1. דוח אירועים של החברה בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (קרי, יום 29 במאי 2025) ועד למועד פרסום התשקיף ;
- 9.3.2. דוח אירועים של החברה בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (קרי, יום 29 במאי 2025) ועד למועד פרסום תיקון התשקיף ;
- 9.3.3. דוח אירועים של אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה) בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (קרי, יום 19 במאי 2025) ועד למועד פרסום התשקיף ;
- 9.3.4. דוח אירועים של אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה) בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (קרי, יום 19 במאי 2025) ועד למועד פרסום תיקון התשקיף.

אמפא בע"מ

(החברה")

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2025, קרי מיום 26 במאי 2025, ועד למועד פרסום התשקיף, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

אבי חסיד

סמנכ"ל כספים

זהר לוי

מנכ"ל

שלמה פוגל

יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור דוח זה: 29 במאי 2025

אמפא בע"מ

(החברה")

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2025, אשר נחתמו ביום 26 במאי 2025 ואשר נכללו בתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה אשר פורסם ביום 29 במאי 2025, נושא תאריך 30 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039335), ועד למועד פרסום תיקון תשקיף זה, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

אבי חסיד

סמנכ"ל כספים

זהר לוי

מנכ"ל

שלמה פוגל

יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור דוח זה: 7 ביולי 2025

אמפא קפיטל בע"מ

("אמפא קפיטל")

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והסקורים של אמפא קפיטל (חברה כלולה של אמפא בע"מ) ליום 31 במרץ 2025, קרי מיום 19 במאי 2025, ועד למועד פרסום התשקיף של אמפא בע"מ, לא חלו באמפא קפיטל אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

מורן פרידמן	דוד לוי	יובל גביש
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון
כספים		

תאריך אישור דוח זה: 29 במאי 2025

אמפא קפיטל בע"מ

("אמפא קפיטל")

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והסקורים של אמפא קפיטל (חברה כלולה של אמפא בע"מ) ליום 31 במרץ 2025, אשר נחתמו ביום 19 במאי 2025 ואשר נכללו בתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של אמפא בע"מ אשר פורסם ביום 29 במאי 2025, נושא תאריך 30 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 039335-01-2025), ועד למועד פרסום תיקון התשקיף כאמור, לא חלו באמפא קפיטל אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, למעט כמפורט להלן :

ביום 30 ביוני 2025 התקשרה אמפא קפיטל בהסכם עם חברת נאמן צמיחה בע"מ ("הרוכש") למכירת החובות הפגומים בתיק האשראי שלה, בהיקף של כ-94 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של כ-94 מיליון ש"ח, אשר תמומן בהלוואת מוכר בתנאי שוק. במסגרת ההסכם נחתם גם הסכם שירותי גבייה עם חברת עו"ד נאמן, זקן ושות', לפיו יספק משרד עורכי הדין לאמפא קפיטל שירותי גבייה לחובות בהליכים משפטיים במשך תקופה של 10 שנים, וזאת כחלק מתמורת העסקה. במסגרת העסקה, ניתנה לרוכש האופציה להסב את הסכם השירותים ממשרד עורכי הדין אליו, כך שהחל ממועד ההסבה השירותים יסופקו ישירות ע"י הרוכש, ובהתאמה, קרן הלוואת המוכר בגובה סכום השירותים (כ-61 מיליון ש"ח) תקטן.

מורן פרידמן	דוד לוי	יובל גביש
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון
כספים		

תאריך אישור דוח זה : 7 ביולי 2025

לכבוד
הדירקטוריון של אמפא בע"מ
ספיר 1
הרצליה
ג.א.נ.

הנדון: תשקיף להשלמה של הנפקה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של אמפא בע"מ
המיועד להתפרסם בחודש מאי 2025

- הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה), בתשקיף שבנדון, את הדוחות הבאים:
1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
 2. דוח סקירה של רואה החשבון מיום 26 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא בע"מ לימים 31 במרץ 2025 ו-2024 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת. 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 46398
טלפון: 399 4455 (73) 972+ פקס: 637 4455 (73) 972+ info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 972+ פקס: 637 1628 (2) 972+ info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 972+ פקס: 867 2528 (2) 972+ info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) 972+ פקס: 537 4173 (2) 972+ info-jer@deloitte.co.il
משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשון לציון	משרד רעננה - מתחם אינסייטי הפינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	



לכבוד
הדירקטוריון של אמפא בע"מ
ספיר 1
הרצליה
ג.א.נ.

הנדון: תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של אמפא בע"מ מחודש מאי 2025
המיועד להתפרסם בחודש יולי 2025

- הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) , בתיקון התשקיף שבנדון, את הדוחות הבאים :
1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
 2. דוח סקירה של רואה החשבון מיום 26 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא בע"מ לימים 31 במרץ 2025 ו- 2024 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 7 ביולי 2025

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני 538 ת.ד. אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 5648 ת.ד. חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il
משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפניטי הפינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	

29 במאי, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
אמפא בע"מ
ספיר 1 הרצליה

הנדון: תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של אמפא בע"מ (להלן: "החברה") המיועד להתפרסם בחודש מאי 2025 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון של הדוח שלנו המפורט להלן:
דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023.

אנו מסכימים כי מכתבנו ייכלל בתשקיף שבנדון.

בברכה ובכבוד רב,

**ביוקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון**

7 ביולי, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
אמפא בע"מ
ספיר 1 הרצליה

**הנדון: תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של אמפא בע"מ
(להלן: "החברה") מחודש מאי 2025, המיועד להתפרסם בחודש יולי 2025 (להלן: "תיקון התשקיף")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתיקון התשקיף שבנדון של הדוח שלנו המפורט להלן:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023.

אנו מסכימים כי מכתבנו ייכלל בתיקון התשקיף שבנדון.

בברכה ובכבוד רב,

**בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון**

אמפא בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

אמפא בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
2-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
9	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-89	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אמפא בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **אמפא בע"מ** (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 37% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 42%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה לסך של כ- 731 מיליוני ש"ח והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך להפסד של 3.2 מיליון ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הבסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2024 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 18593 טל אביב 6118402 טלפון: 03-6085555 info@deloitte.co.il			
משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018885 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8807333 פקס: 04-8872528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375678 פקס: 08-6371828 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי השנייה 8, רעננה	משרד ראשון לציון - מתחם מילניום שדרות ראשונים 23 ראשון לציון	



להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאורים 2 ז', 4 ג', 12, ו- 30, לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2ז'. השווי הוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ- 5,584 מיליון ש"ח, ובשנת 2024 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים הוגן בסך של כ- 77.6 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור ההיוון הראוי ביותר, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, הכנסות צפויות, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים בשוק.

הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי הוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 30.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי ההיוון ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי ההיוון שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה בתהליך העסקי בנוגע לקביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי ההיוון, הכנסות צפויות, מחירי שוק/מחירי השוואה וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי ההיוון; 5. תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במאי, 2025

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ד. 45396	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 883 אילת, 8810402	משרד נצרת מרגל אבן שאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018885 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371828 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	משרד רעננה - מתחם אזמנינוטי הסניף 8, רעננה	משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשון לציון

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמפא בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אמפא בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח וההפסד, הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות, שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-47% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-56% וכ-47% מכלל ההכנסות המאוחדות לכל אחת משתי השנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות כלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-164,769 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכם לרווח בסך של כ-10,547 אלפי ש"ח וכ-6,984 אלפי ש"ח בהתאמה. הדוחות הכספיים של חברות הבנות והחברות הכלולות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, לעניין אשר מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו לענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2'ז, 4'ג' ו-30, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2'ז. השווי הוגן של כלל הנדל"ן להשקעות של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ-5,391,653 אלפי ש"ח, ובשנת 2023 החברה הכירה בהפסד מירידה בשווי הוגן בסך של כ-72,898 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 3'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר התבססו על הערכות של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי הוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן נהלי ביקורת מבססים שביצענו לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים.

נהלים אלו כללו בין היתר:

קבלת וסקירת הערכות שווי חתומות על ידי שמאים חיצוניים ובלתי תלויים שבצעו הערכות שווי עבור החברה, אשר הערכנו את כישוריהם והאובייקטיביות שלהם וכן קיימנו תקשורת מול השמאים. כמו כן, נסקרו הערכות השווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי הוגן. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי הוגן ובדיקת נאותות החישובים. בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים של החברה. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

רמת-גן, 29 במאי, 2025

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
107,266	119,705	א5	נכסים שוטפים
4,718	6,622	ב5	מזומנים ושווי מזומנים
834	-		מזומנים מוגבלים בשימוש
12,806	16,658	6	פיקדון בתאגיד בנקאי
128,166	137,484	7	לקוחות
84,296	22,970	8	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
2,731	-		חייבים ויתרות חובה
128,971	307,455	9	מיסים שוטפים לקבל
3,244	3,705		מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
2,597	2,633	10	מלאי עבודות בביצוע
475,629	617,232		נכסים ביולוגים
			סה"כ נכסים שוטפים
832,378	931,333	11	נכסים לא שוטפים
3,460,286	3,689,174	12	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני
-	47,800	12	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
1,885,897	1,794,960	12	נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה
45,470	52,907	12	נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
207,504	25,457	9	נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
66,273	66,166	13	מלאי קרקעות
5,827	5,428	14	רכוש קבוע
1,602	1,419		נכסי זכות שימוש
-	1,143	ג23	נכסים בלתי מוחשיים
21,435	26,522	ב5	נכסי מיסים נדחים
45,535	14,190	8	מזומנים מוגבלים בשימוש
6,572,207	6,656,499		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
			סה"כ נכסים לא שוטפים
7,047,836	7,273,731		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	התחייבויות והון
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
			אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של
506,657	555,970	15	הלוואות לזמן ארוך
20,325	20,011	16	ספקים וקבלני משנה
24,307	37,137		התחייבות בגין מיסים שוטפים
95,864	167,549	18	זכאים ויתרות זכות
9,894	18,072	17	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
59,897	64,479	14	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
716,944	863,218		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
			הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים
1,599,115	1,560,236	15	התחייבויות מיסים נדחים
465,487	488,761	23	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
936	388		זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
53,237	123,590	18	התחייבויות בגין חכירה
1,583,645	1,590,408	14	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
3,702,420	3,763,383		
הון			
		24	הון מניות
3,647	3,647		קרנות הון
85,932	86,468		קרן הון הערכה מחדש
151,083	159,899		מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה
(79,358)	(79,358)		יתרת רווח
1,845,254	1,859,610		סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה
2,006,558	2,030,266		
621,914	616,864		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,628,472	2,647,130		סה"כ הון
7,047,836	7,273,731		סה"כ התחייבויות והון

29 במאי 2025			
אבי חסיד	זהר לוי	שלמה פוגל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
331,361	295,356	291,426	א25	הכנסות
222,914	232,116	238,856	ב25	הכנסות מחללי עבודה
156,656	268,266	141,915	ב25, ג25	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
25,567	21,902	13,947		הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה
6,990	10,440	12,470		הכנסות ממכירת פרי
320	1,688	8,454		הכנסות משירותי אירוח
743,808	829,768	707,068		הכנסות מדמי ניהול ואחרות
125,683	97,518	102,270	ד25	עלות ההכנסות
31,532	28,725	33,868		עלות חללי עבודה
113,159	198,524	108,971	ב9	עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
17,737	21,828	19,569		עלות מכירת דירות וביצוע של חוזי הקמה
3,637	6,896	12,725		עלות מכירת פרי
291,748	353,491	277,403		עלות שירותי אירוח
452,060	476,277	429,665		רווח גולמי
196,840	76,487	222,750	12	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
47,776	(149,365)	(145,093)	12	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
880	(9,263)	229	10	רווחים (הפסדים), נטו ממימוש ומהתאמת שווי הוגן נכסים ביולוגים
(65,754)	(58,830)	(83,971)	ה25	הוצאות הנהלה וכלליות
(8,690)	(10,380)	(9,288)		הוצאות שיווק ומכירה
(64)	188	49	ה25	הכנסות (הוצאות) אחרות
623,048	325,114	414,341		רווח מפעולות רגילות
10,615	26,141	19,735	26	הכנסות מימון
(136,621)	(207,959)	(221,922)	27	הוצאות מימון
(126,006)	(181,818)	(202,187)		הוצאות מימון, נטו
78,814	43,753	8,249		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
575,856	187,049	220,403		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(100,837)	(49,871)	(25,300)	23	הוצאות מיסים על ההכנסה
475,019	137,178	195,103		רווח לשנה
362,578	97,554	140,081		רווח לשנה מיוחס ל-
112,441	39,624	55,022		בעלי מניות החברה
475,019	137,178	195,103		זכויות שאינן מקנות שליטה
1.80	0.49	0.70	28	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
1.80	0.49	0.70		רווח בסיסי למניה
				רווח מדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
475,019	137,178	195,103	רווח לשנה
			<u>רווח כולל אחר</u>
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
-	-	9,250	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
102,630	-	1,973	חלק ברווח כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס
102,630	-	11,223	סה"כ רווח כולל אחר לשנה
577,649	137,178	206,326	רווח כולל לשנה
			<u>רווח כולל לשנה מיוחס ל-</u>
465,208	97,554	148,899	בעלי מניות החברה
112,441	39,624	57,427	זכויות שאינן מקנות שליטה
577,649	137,178	206,326	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,845,254	2,006,558	621,914	2,628,472
-	-	-	-	140,081	140,081	55,022	195,103
-	-	8,816	-	-	8,816	2,407	11,223
-	-	8,816	-	140,081	148,897	57,429	206,326
-	536	-	-	-	536	3,370	3,906
-	-	-	-	(65,925)	(65,925)	(27,200)	(93,125)
-	-	-	-	(59,800)	(59,800)	-	(59,800)
-	-	-	-	-	-	(38,649)	(38,649)
3,647	86,468	159,899	(79,358)	1,859,610	2,030,266	616,864	2,647,130

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות (*)
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאור 32.ד.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	86,597	151,083	(79,358)	1,841,737	2,003,706	548,349	2,552,055
-	-	-	-	97,554	97,554	39,624	137,178
-	-	-	-	97,554	97,554	39,624	137,178
-	(665)	-	-	-	(665)	2,253	1,588
-	-	-	-	(32,037)	(32,037)	32,037	-
-	-	-	-	(62,000)	(62,000)	-	(62,000)
-	-	-	-	-	-	(349)	(349)
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,845,254	2,006,558	621,914	2,628,472

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
מיזוג עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת (*)
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאור 11א(2)ד.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022							
הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרבן הון אלפי ש"ח	מניות באוצר המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח
3,647	89,104	48,453	(79,358)	1,479,159	1,541,005	438,264	1,979,269
-	-	-	-	362,578	362,578	112,441	475,019
-	-	102,630	-	-	-	-	102,630
-	-	102,630	-	-	362,578	112,441	577,649
-	(2,507)	-	-	-	(2,507)	1,335	(1,172)
-	-	-	-	-	-	(10,063)	(10,063)
-	-	-	-	-	-	6,372	6,372
3,647	86,597	151,083	(79,358)	1,841,737	2,003,706	548,349	2,552,055

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח לשנה
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעה בחברה שנרכשה בתקופת הדוח

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

475,019	137,178	195,103	רווח לשנה
(244,616)	72,878	(77,657)	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
6,207	7,672	12,736	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
95,156	18,855	19,369	פחת והפחתות
(362)	561	-	שינוי במיסים נדחים, נטו
223	559	(548)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(976)	(7,087)	(8,103)	שינוי בהטבות לעובדים
(78,814)	(43,753)	(8,249)	ריבית צדדים קשורים, נטו
29	4,273	7,900	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	-	(4,543)	שערוך התחייבות בגין חכירה
(223,153)	53,958	(59,095)	רווח משינוי בשיעור אחזקה בחברות כלולות
(15,612)	(25,997)	3,256	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(150,748)	32,538	3,102	שינוי בלקוחות, בחוזים עם לקוחות, בחייבים אחרים ויתרות חובה וביתרת חייבים
(1,765)	8,794	(36)	מס הכנסה
90,512	(93,168)	51,195	שינוי במלאי בניינים בהקמה ובמלאי מקרקעין לבנייה
(114,770)	3,324	(314)	שינוי בנכסים ביולוגיים
(192,383)	(74,509)	57,203	שינוי בזכאים אחרים ויתרות זכות, בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובמקדמות
59,483	116,627	193,211	מרוכשי דירות
			שינוי בספקים וקבלני משנה
			מזומנים נטו - פעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(68,101)	(128,287)	(9,426)
(115,268)	(26,477)	(75,564)
5,162	3,403	9,726
(114,475)	(6,344)	-
-	8,159	(6,991)
(9,770)	(834)	834
1,508	1,581	(1,187)
(9,944)	(6,074)	(2,717)
-	-	185
(310,888)	(154,873)	(85,140)
(5,000)	-	-
218,118	(15,932)	(408)
(473,978)	(110,076)	(97,196)
591,636	124,875	63,038
4,794	2,508	-
(52,392)	(48,067)	(55,767)
(10,063)	(349)	(5,299)
22,335	(1,316)	-
295,450	(48,357)	(95,632)
44,045	(86,603)	12,439
149,824	193,869	107,266
193,869	107,266	119,705

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
צדדים קשורים, נטו
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש
שינוי בפקדון בתאגיד בנקאי
שינוי בחייבים בגין חכירה
רכישות והשקעות ברכוש קבוע
חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב')

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון אגרות חוב
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
שינוי בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
77,336	131,921	189,482
6,940	6,087	6,468
485	2,676	3,914

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

נספח ב' - רכישת חברות מאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
445	-	45,035
3,611	-	-
25,728	-	-
(23,412)	-	(47,800)
(6,372)	-	2,950
-	-	-
-	-	185

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

חייבים זמן ארוך

רכוש קבוע

נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות בחברות מוחזקות

זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ג' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
258,896	123,485	59,212
-	-	93,125
325	-	-
-	62,000	59,800
-	-	33,350

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה - חללי עבודה

רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

נדל"ן להשקעה כנגד זכאים

דיבידנד (*)

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) ראה ביאור 24ד.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. חברת אמפא בע"מ (להלן - "החברה ו/או הקבוצה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום בהרצליה. החברה מוחזקת, במישרין ובעקיפין, בחלקים שווים, על ידי קבוצת פוגל ("קבוצת פוגל") וניוקו א. פיתוח בע"מ ("קבוצת ניוקו פיתוח"). קבוצת פוגל מורכבת מחברות פרטיות בבעלות ה"ה שלמה פוגל (45%), נפתלי צדר (22.5%), יהושע וולף (22.5%) ומר איבור יצחק ברכה, אזרח זר תושב ארה"ב (10%). למועד הדוח, החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת במספר תחומי פעילות:

1. נדל"ן מניב

הקבוצה פועלת בתחום ייזום פרויקטים לנדל"ן מניב בישראל בלבד. בתחום זה עוסקת הקבוצה בייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים בישראל, הכוללים שטחים למשרדים, תעשייה מסחר וחנויות.

2. נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. במסגרת זו, פועלת הקבוצה לקידום פרויקטים שונים, לרבות עסקאות במזומן, רכישה במכרזים, פרויקטי התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים.

3. חללי עבודה משותפים

א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, מפעילה חללי עבודה משותפים בישראל באמצעות זיכיון שקיבלה מחברת WeWork International Ltd. ("WeWork"), תוך שימוש בסימן המסחרי של WeWork ובקניין הרוחני של מערכתה, וכן להענקת זכויות שימוש בנכסים האמורים לצדדים שלישיים.

4. פיננסים (מימון אלטרנטיבי)

אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה על בסיס שווי מאזני), פועלת במתן פתרונות בתחום המימון, כאשר מטרתה העיקרית להציע פתרונות מימון מגוונים ללקוחות עסקיים. למועד הדוח, עוסקת אמפא קפיטל בהעמדת אשראי לעסקים לחברות בגודל בינוני עד גדול וכן לעוסקים מורשים, הפועלים בענפי פעילות מגוונים. למועד הדוח, פעילות אמפא קפיטל מתרכזת בהעמדת מימון לליווי פרויקטי בנייה, בהשלמות הון וחילוץ עודפים ליזמי נדל"ן, במתן אשראי לטווח בינוני וארוך כנגד שעבוד נכס נדל"ן או כנגד שעבוד ציוד מכני הנדסי (צמ"ה), הובלה והיסעים ומימון אמצעי שליטה.

5. מכירת דירות למגורים

אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (חברה כלולה על בסיס שווי מאזני) שאגרות החוב שלה הונפקו לציבור, פועלת במרכז הארץ, ובמסגרתה רכשה 13 מקבצי דיור למגורים מיזמים שונים, הכוללים 776 דירות, שאותן היא ייעדה להשכרה, על פי תנאי החוק לעידוד השקעות. למועד התסקיף, לאמפא יובלים אין תוכניות לרכוש מקבצי דיור נוספים מעבר ל- 13 מקבצי הדיור הקיימים שרכשה, והיא פועלת ותפעל למכירת הדירות (שטרם נמכרו) בכל הפרויקטים לאחר מסירתן, תוך ויתור על זכויות להטבות המס על פי חוק עידוד השקעות הון, וזאת בהתאם להחלטות הדירקטוריון שלה. מכירת הדירות על ידה נעשית בשוק החופשי לצרכנים פרטיים ובמחירי שוק.

6. השקעות בפעילויות אחרות

בנוסף, לקבוצה השקעות בתחומים הבאים: (א) ייצור מוצרי פלסטיק, (ב) חקלאות, (ג) אנרגיה מתחדשת ו-(ד) מלונאות. השקעות אלה לא מהוות פעילות עיקרית של הקבוצה והיקפיהן לא מהותיים.

א. ייצור מוצרי פלסטיק

החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55% מאמרו בע"מ (חברה כלולה על בסיס שווי מאזני), אשר פועלת לייצור לייצור שפופרות, שסגורים ויריעות לתעשיות המזון, המשקאות ותעשיות נוספות ממגוון רחב של חומרי גלם תרמופלסטיים.

ב. חקלאות

החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, עוסקת בגידול ובמסחר בתוצרת חקלאית, בעיקר פירות יער איכותיים כמו אוכמניות, פטל, פטל שחור ותות שדה אשר משווקים תחת המותג המוערך "Carmel", השייך לחברה הישראלית למחקר ופיתוח בע"מ, חברה בת של החברה.

ג. אנרגיה מתחדשת

במסגרת פעילות זו, הקבוצה שותפה בפרויקטי אנרגיה מתחדשת ואגירת אנרגיה.

ד. מלונאות

החברה מחזיקה ב-74% ממניות חברת חוף דור ייזום 2019 בע"מ, לטובת הפעלת כפר הנופש חוף דור והחזקה בזכויות המקרקעין של כפר הנופש.

ב. למידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 31.

ג. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על הקבוצה

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע רצחנית מרצועת עזה על ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס (אשר הובילה בהמשך גם להסלמה ולהתפתחות של לחימה בגבול הצפון מול ארגון הטרור ח'זבאללה), הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", וכן על מצב מיוחד בעורף, גיוס נרחב של חיילי מילואים ופינוי ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל. נכון למועד התשיקף, המלחמה עודנה נמשכת, אם כי בעצימות נמוכה (בגזרות השונות) יותר מתחילתה.

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על החברה ופעילותה. הימשכות הלחימה לאורך זמן והחמרה משמעותית של המצב הביטחוני, ובפרט בתרחיש של התרחבות המלחמה לחזיתות נוספות והחרפת האיומים על העורף, עשויים להשליך על המצב הכלכלי בישראל, וכפועל יוצא לגרום לירידה בביקושים של מוצרי הקבוצה, להתייקרות עלויות העבודה ולפגיעה בזמינות ובאספקה של כוח עבודה וחומרי גלם, ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעלייה בעלויות ביצוע הפרויקטים, וכן להשפעות שליליות על הכלכלה בכלל ועל ענף המימון האלטרנטיבי בפרט, ובין השאר על היקף הפסדי האשראי ורמת הנזילות של החברה.

עם פרוץ המלחמה, בתקופת הלחימה הראשונית, נסגרו אתרי הבנייה ברחבי הארץ, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בהמשך, הובילה המלחמה למחסור בכוח אדם עקב מגבלות כניסה לארץ. כמו כן, לתקיפות מצד ארגון הטרור החות'י מתימן על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", השפעה על עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים והתייקרות הכיסוי הביטוחי, וכתוצאה להתייקרות בעלות חומרי הגלם המשמשים את החברה בפעילותה.

עוד יודגש, כי הימשכות הלחימה לאורך זמן עלולה להשפיע על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן, ובין היתר להביא לירידה בביקושים לדיור המיועד למכירה או להשכרה בשטחים מסוימים ולצמצום כוח עבודה מיומן. בהקשר זה יצוין, חלק מפרויקטי הנדל"ן של הקבוצה ממוקמים באזורים החשופים לעיתים לאירועים ביטחוניים שונים. אירועים מסוג זה עלולים לגרום לעיכוב ואף להפסקת העבודות לפרקי זמן משתנים ולהוביל לעיכובים בהשלמת פרויקטי הקבוצה (ובניהם הדיור למכירה של אמפא יובלים, אשר מסירתם עלולה להתעכב בשל כך) ולייקור עלויות הבנייה וכוח העבודה ועלויות המימון, אשר יוביל להתייקרות עלויות הנכסים למכירה שמציעה הקבוצה. כמו כן, כתוצאה בין היתר מההשפעות האמורות, עשוי לקטון הביקוש להעמדת מימון לפעילות העסקית של לקוחות אמפא קפיטל, וכתוצאה מכך לגרום לקיטון בהיקף ובנפח העסקאות המבוצעות, וזאת לצד קשיים אפשריים בגביית הכספים מלקוחותיה.

החברה עוקבת אחר השפעות אלו, ולהערכתה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניכרת השפעה מהותית של המלחמה על פעילותה.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "תקני IFRS") מתכונת ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים מיידים, החברה לא צירפה לדוחות הכספיים אלו מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות אלה, לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים אלו על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה ששימשו את החברה בקביעה זו הינן היקף הנתונים של המידע הכספי הנפרד מתוך סך הנכסים, ההכנסות, הרווחים ותזרים המזומנים של הדוחות הכספיים המאוחדים מפעילות שוטפת.

תקופת המחזור התפעולי והצגת דוח על המצב הכספי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום קבלניות המחזור התפעולי הינו ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. פריטים שאינם מזוהים באופן ספציפי עם תחום פעילות מסוים, מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

ב. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח ומייצג את המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

ד. דוחות כספיים מאוחדים

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. ישות משקיעה שולטת בישות מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה (בסעיף יתרת רווח) ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של ההשקעה. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ראה ביאור 2ט.

ו. רכוש קבוע

(1) כללי

מבנים מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר ואינו מסווג מחדש לרווח או הפסד בעתיד.

שאר פריטי הרכוש הקבוע של הקבוצה מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלות בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת

6% - 10%	שיפורים במושכר (*)
9% - 20%	בית אריזה וחממות
6% - 33%	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים
4% - 33%	מבנים ומלונאות

(*) שיפורים במושכר מופחתים לאורך תקופת השכירות (כולל האופציה שבידי הקבוצה להארכת תקופת השכירות), שאינה עולה על אורך חייו השימושיים המשוער של הנכס.

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי הפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה" או בסעיף "ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה".

נדל"ן להשקעה המצוי בתהליכי פיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה ועלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

ח. עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם.

מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

ט. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)**י. מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה**

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למכירה כולל מקרקעין ומבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי מקרקעין בניינים ודירות למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה, אגרות והיטלים), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2. עמלות בגין ערבויות חוק מכר נחשבות כחלק מעלות המלאי (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למגורים נמדדים כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי דירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שיבצעו מהבניין כולו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה וכן, אומדן עלויות המימון הספציפיות בגין הפרויקט שטרם נזקפו לדוח על הרווח או הפסד.

עסקאות קומבינציה

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת ככנס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווייה ההוגן במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבניה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)**יא. נכסים פיננסיים****(1) כללי**

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה.

(2) סיווג נכסים פיננסיים

לקוחות, פיקדונות ומכשירי חוב אחרים נמדדים בעלות מופחתת, מאחר שהם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי מזומנים חוזיים והתנאים החוזיים שלהם מקנים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד. כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ההתחייבויות הפיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית ההתחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יג. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מיסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

(1) הכרה בהכנסה ממכירת דירות

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את מכירת יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, כי במסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכי על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, במסגרת החוזים עם לקוחותיה קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

קביעת מחיר העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (Variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. תמורה משתנה מוכרת כהכנסה רק כאשר צפוי ברמה גבוהה שלא יחול היפוך משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו עד לאותו מועד.

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי הוגן במועד השגת השליטה בקרקע.

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לקבוצה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת השליטה בקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לקבוצה הטבות הנובעות מערך הזמן של הכסף.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות (עלויות שהתהוו), לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של תשומות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו') וכן תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי החברה. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה החברה תכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch Up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

עלויות חוזה

עלויות לקיום חוזה עם לקוח שאינן כשירות להיוון לעלות המלאי, מוכרות כהוצאה בסעיף עלות המכר בעת התהוותן.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

הכנסה הכוללת שירותי אחריות

אחריות לבדק וכדומה נועדה על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם עם הלקוח (רוכש הדירה) ולא מספקת שירות נוסף ללקוח, לכן היא מטופלת כהפרשה בהתאם ל- IAS 37 ונמדדת לפי אומדן העלויות לעמידה באחריות שניתנה.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

(2) הכנסות מעבודות ביצוע וחוזי הקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות העבודות. במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסה בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.

(3) הכנסות משכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. חכירות

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש המסווג ומוצג כנדל"ן להשקעה – חללי עבודה מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החוכר והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שהחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מתשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד התחילה.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי ונמדדת בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש המסווג ומוצג כנדל"ן להשקעה - חללי עבודה) כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן). במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היוון מעודכן).

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש מסווג ומוצג כנדל"ן להשקעה - חללי עבודה הנמדד לפי שווי הוגן.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר/לפי שיטה המבוססת על תפוקות על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

נכס זכות השימוש המסווג ומוצג כנדל"ן להשקעה - חללי עבודה, מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה כמחכיר

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. הקבוצה מסווגת את החכירה כתפעולית, שכן היא אינה מעבירה את הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס לחוכר, מאחר ותקופת החכירה אינן למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס.

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה, ראה גם ביאור יג(3). עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומופחתות לרווח או הפסד במסגרת התאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

טו. הפרשות

(1) כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

(2) הפרשה לאחריות, גמר ובדק

הפרשות בגין עלויות אחריות וגמר מוכרות במועד מכירת המוצרים או מתן השירותים נשואי האחריות, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין האחריות והגמר.

הפרשה להשלמת עבודות הכוללת גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם. בפרויקטים בהם התקשרה הקבוצה עם קבלן ביצוע בהסכם אשר במסגרתו נטל על עצמו את ההתחייבות בגין אחריות ובדק, מכירה הקבוצה בהתחייבות לבדק ואחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

טז. מיסים על ההכנסה

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון או לרווח כולל אחר.

(2) מיסים שוטפים

הוצאות המיסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מיסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) מיסים נדחים

הכנסות או הוצאות המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפות ישירות להון.

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן. אחד ההפרשים הזמניים המהותיים בקבוצה נובע ממדידת הנדל"ן בשווי הוגן בדוחות הכספיים לעומת ערכם לצרכי מס.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. סיווג ריבית, דיבידנדים ומיסים ששולמו או שהתקבלו בדוח תזרים מזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים מסווגים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

יח. חלוקת דיבידנד

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוחות הכספיים של הקבוצה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים על ידי דירקטוריון החברה.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן- "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידי מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. יובהר כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת שאינם כרוכים באומדן

1. בחינת קיומה של שליטה

כמפורט בביאור 11א(1), החברה מחזיקה 50% מהון המניות של אמפא נדל"ן בע"מ, כאשר ב-50% הנוספים מחזיק צד קשור שהינו מבעלי השליטה המשותפת בחברה (קבוצת ניוקו פיתוח). בהסכמי בעלי המניות המקוריים של החברה ושל אמפא נדל"ן נקבע שלחברה ולקבוצת ניוקו פיתוח יש זכויות שוות במיני דירקטורים לדירקטוריון אמפא נדל"ן, כאשר מיני הדירקטורים מטעם החברה באמפא נדל"ן יבוצע על ידי דירקטוריון החברה ללא נציגי קבוצת ניוקו פיתוח (כלומר רק על ידי נציגי קבוצת פוגל בדירקטוריון אמפא). מטרת ההסכמים הייתה לעגן את השליטה המשותפת של קבוצת פוגל וקבוצת ניוקו פיתוח בחברה ובחברות המוחזקות על ידי ("קבוצת אמפא"), לרבות אמפא נדל"ן, למרות ששיעורי ההחזקה המשורשרים של קבוצת פוגל וקבוצת ניוקו פיתוח באמפא נדל"ן הם שונים.

בחודש דצמבר 2024, בוצעו תיקונים להסכמי בעלי המניות של החברה ושל אמפא נדל"ן, בהם נקבע שכל עוד מתקיימים התנאים המצטברים הבאים: (1) אמפא מחזיקה ב-50% ממניות אמפא נדל"ן; (ב) כל אחת מבין קבוצת פוגל וקבוצת ניוקו פיתוח מחזיקה בשיעור של 30% לפחות ממניות אמפא; ו- (ג) הסכם בעלי המניות בין קבוצת פוגל וקבוצת ניוקו פיתוח הינו בתוקף; אזי כל חברי הדירקטוריון של אמפא נדל"ן יתמנו על ידי אמפא, בהודעה בכתב לאמפא נדל"ן.

לעמדת החברה, התיקונים להסכמי בעלי המניות מעגנים את המצב הקיים לפיו החברה בעלת כוח השפעה על אמפא נדל"ן, כלומר יש לה זכויות קיימות שמקנות לה את היכולת הנוכחית להתוות את הפעילויות הרלוונטיות של אמפא נדל"ן. החברה הגיעה למסקנה זו בעיקר מאחר שקיימת זהות כמעט מלאה בין חברי הדירקטוריון ואנשי המפתח בהנהלות של אמפא ושל אמפא נדל"ן וכל החלטות המהותיות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של אמפא נדל"ן מתקבלות בפועל על ידי אמפא.

הואיל והחברה הינה בעלת כוח השפעה על אמפא נדל"ן כמתואר לעיל, וכן יש לחברה חשיפה או זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה באמפא נדל"ן ויכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על אמפא נדל"ן כדי להשפיע על סכום התשואות של החברה ממעורבותה באמפא נדל"ן, החברה שולטת באמפא נדל"ן לפי הוראות IFRS 10 ומאחדת את דוחותיה הכספיים של אמפא נדל"ן.

האמור לעיל, הינו גם ביחס לאחזקותיה של החברה בחברת אמפא ייזום (2004) בע"מ ובהתאם החברה שולטת גם באמפא ייזום (2004) בע"מ לפי הוראות IFRS 10 ומאחדת את דוחותיה הכספיים של אמפא ייזום (2004) בע"מ.

לפירוט בדבר המידע הכספי התמציתי של אמפא נדל"ן בע"מ, ראה ביאור 11א(4).

כמו כן, כמפורט בביאור 11ב(1), לחברה החזקות העולות על 50% בחברות הבאות: אמפא קפיטל בע"מ, אמרז בע"מ, אמרז נדל"ן בע"מ ומרצף תעשיות מוצרי מלט בע"מ. יחד עם זאת, בתקנונים ובהסכמי בעלי המניות של אותן חברות נקבעו החלטות המצריכות רוב מיוחד, כך שנדרשת הסכמת בעלי מניות אחרים באותן חברות כדי לקבל את אותן החלטות (זכויות וטו). בעוד חלק מההחלטות מתייחסות לשינויים יסודיים לפעילויות של אותן חברות או לנסיבות חריגות שאינן חלק ממהלך העסקים הרגיל (זכויות מגינות), קיימות החלטות מסוימות שמצריכות הסכמות בעלי מניות אחרים באופן שמונע מהחברה לשלוט באותן חברות, כמו מינוי אנשי מפתח בהנהלה, אישור תקציב שנתי והחלטות אחרות המתייחסות לפעילויות הרלוונטיות של המושקעת.

בהתבסס על בחינה זו, החברה קבעה כי אין לה שליטה על חברות אלו ולכן ההשקעות בהן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

לפירוט בדבר המידע הכספי התמציתי של אמפא קפיטל בע"מ, ראה ביאור 11ב(5)ד.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 2 הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות (ולעיתים בנכס עצמו) תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכם לסך של כ- 5,585 מיליון ש"ח (2023: כ- 5,391 מיליון ש"ח). בשנים 2024 ו- 2023, נזקפה עלייה בשווי ההוגן נטו של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ- 77.6 מיליון ש"ח ובשנת 2023 ירידה בסך של כ- 72.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 30ב.

2. שיעור ההשלמה והעלויות הצפויות להשלמת פרויקטים של נדל"ן יזמי

הקבוצה משתמשת באומדנים בדבר הערכת העלויות הצפויות בפרויקט עד לסיומו. אומדני העלויות הצפויות משמשים בעיקר לבחינה של רווחיות הפרויקטים ואומדן של ההפרשות לגמר ולבדק.

הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

ביאור 5 - מזומנים ושוי מזומנים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
107,266	52,462
-	67,243
107,266	119,705

מזומנים ושווה מזומנים
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (1)

(1) שיעור הריבית השנתית הממוצעת בגין פיקדונות לזמן קצר עד 3 חודשים של החברה הינו כ- 4.3%.

ב. מזומנים מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,610	6,622
108	-
4,718	6,622

במסגרת נכסים שוטפים
פיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים (1)
אחרים

במסגרת נכסים לא שוטפים
מזומנים מוגבלים בשימוש (2)

(1) מזומנים שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק ערבות חוק מכר (דירות) ומשכך הוגבלו לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/או פירעון אשראי בנקאי ספציפי בפרויקטים.
(2) פיקדונות שוכרים לחללי עבודה.

ביאור 6 - לקוחות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,698	12,335
3,546	3,581
1,644	1,042
12,888	16,958
(82)	(300)
12,806	16,658

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

הפרשה להפסדי אשראי חזויים

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

לפרטים ומידע בדבר ניהול סיכון האשראי, ראה ביאור 29ה.

ביאור 7 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל

תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,935	128,166
14,793	(24,320)
69,438	33,638
128,166	137,484

יתרה לתחילת שנה
התאמה מצטברת (catch up)
נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
74,866	2,232
4,160	6,954
2,385	4,871
1,382	1,495
1,503	7,418
84,296	22,970

במסגרת נכסים שוטפים

צדדים קשורים (*)
הוצאות מראש
מוסדות
חייבים בגין חכירה
חייבים ויתרות חובה אחרים

(*) היתרה נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.18% (2023-5.4%). לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה וקוזז מהיתרה של הצדדים הקשורים בתקופת הדוח, ראה ביאור 24.

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,394	154
3,802	3,914
2,969	4,043
821	-
3,367	3,293
182	2,786
45,535	14,190

במסגרת נכסים לא שוטפים

צדדים קשורים (*)
הוצאות מראש
חייבים בגין חכירה
פיקדונות זמן ארוך
הוצאות נדחות
חייבים ויתרות חובה אחרים

(*) ליום 31 בדצמבר 2023, כולל הלוואה לחברה בבעלות בעל שליטה בסך 28 מיליון ש"ח. היתרה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.85%. לפרטים בדבר דיבידנד שהכריזה אמפא נדל"ן וקוזז מהיתרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח, ראה ביאור 11א(2)4.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וקרקעות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
89,796	107,569
-	199,886
39,175	-
128,971	307,455

מלאי בניינים בהקמה וקרקעות - נכסים שוטפים
 דירות בהקמה
 קרקע ברחובות (ראה סעיף ד(1))
 קרקע בהרצליה (ראה סעיף ד(2))

מלאי קרקעות - נכסים לא שוטפים

184,644	-
22,860	25,457
207,504	25,457

קרקע ברחובות (ראה סעיף ד(1))
 קרקע בבת ים (ראה סעיף ד(3))

ב. פרטים נוספים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
114,774	198,524	108,971
136,363	128,971	307,455
12,100	71,427	237,236

סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך התקופה

הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה ומקרקעין ששועבדו כבטוחה להתחייבות (ראה ביאור 21ב)

הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה הצפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,252	13,703	13,425
	%	
5.25	7.25	7

סך עלויות אשראי שהוונן למלאי בתקופה

שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהוונן

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות (המשך)

ג. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך השנה חתמה החברה על 37 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת ב- 117,944 אלפי ש"ח.

עד לתום תקופת הדיווח חתמה החברה במצטבר על 184 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 422,049 אלפי ש"ח. בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2024, או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים, ראה ביאור 25ג.

ד. פרטים בדבר מלאי קרקעות

1. קרקע ברחובות

קרקע בשכונת קריית משה ברחובות לבניה של 154 יחידות. הקבוצה הגישה בקשה להרחיב את הבניה ל-168 יחידות: שני בניינים בני 9 קומות עם 46 יחידות בכל בניין ושני בניינים נוספים בני 9 קומות עם 38 יחידות בכל בניין. היתרה כוללת הוצאות מימון שהונו בסך של כ- 26,813 אלפי ש"ח (2023: 14,299 אלפי ש"ח). למועד הדוח, החברה צופה לקבל היתר בניה במהלך שנת 2025, ובהתאם סווגה הקרקע לסעיף הנכסים השוטפים.

2. קרקע בהרצליה

קרקע בגליל ים, הרצליה. הקרקע נרשמה במסגרת עסקת קומבינציה לפי שווי הוגן ביום ביצוע העסקה, בתוספת עלויות נלוות. בכוונת הקבוצה להקים פרויקט לבניית בניין בן 35 יחידות דיור בשטח הקרקע. 9 יחידות דיור מתוך 35 היחידות שיבנו ימסרו לבעל הקרקע לשעבר במסגרת עסקת הקומבינציה. בחודש אוגוסט 2024, התקבל היתר בנייה, ובהתאם סווגה הקרקע לסעיף מלאי דירות בהקמה.

3. קרקע בבת ים

קרקע ברחוב השלושה בבת ים. הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה. הקרקע הוכרה בדוחות הכספיים בהתאם לתשלומים ששולמו היות וטרם הושלמו תנאים מתלים מהותיים. בכוונת הקבוצה להקים פרויקט לבניית 140 יחידות דיור ושטחי מסחר במספר מבנים בשטח הקרקע. 25 יחידות דיור מתוך 140 היחידות שיבנו ימסרו לבעל הקרקע לשעבר במסגרת עסקת הקומבינציה. למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלבי רישוי. היתרה כוללת הוצאות מימון שהונו בסך 2,151 אלפי ש"ח (2023: 1,240 אלפי ש"ח).

ה. למידע בדבר שעבודים על הקרקעות, ראה ביאור 21ב.

ביאור 10 - נכסים ביולוגים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,391	2,597	יתרה ליום 1 בינואר
7,296	6,143	עלויות שהושקעו
(10,029)	(4,726)	העברה למלאי (בתקופת הקטיף)
(6,061)	(1,381)	הפסדי שערך
2,597	2,633	יתרה ליום 31 בדצמבר

הקבוצה מודדת נכסים ביולוגים לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה עד לנקודת הקטיף, השווי האמור משמש כבסיס העלות של המלאי לאחר הקטיף. רווחים או הפסדים הנוצרים משינוי בשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה, נכללים ברווחי/הפסדי החברה בשנה בה נוצרו.

השתילים שטרם נקטפו, נמדדים לפי שווי הוגן רמה 3, בין היתר בהסתמך על מחירי מכירה חזויים. לצורך הערכת השתילים שטרם נקטפו, יש להעריך את שיעור ההשלמה של מחזור הגידול ואת התוצרת החקלאית הצפויה להתקבל בגמר תהליך ההפרחה, לרבות אובדן תוצרת במהלך הגידול והייצור, ואת העלויות הצפויות במהלך הגידול ולאחר הקטיף, לרבות עלויות אריזה ושינוע. לעניין ההנחות העיקריות ששימשו במדידת הנכסים הביולוגים, ראה ביאור 30ב.

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו

א. חברות מאוחדות

1. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה הבת	מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון	
			ליום 31 בדצמבר	
			2023	2024
			%	%
אמפא תעשיות בע"מ	ישראל	תעשייה	100%	100%
אמגולד פז בע"מ	ישראל	אחזקות	100%	100%
אמפא השקעות בע"מ (ה2)	ישראל	מימון חוץ בנקאי	100%	100%
אמפא נדל"ן בע"מ (א2)	ישראל	נדל"ן להשקעה	50%	50%
אמפא ייזום (2004) בע"מ	ישראל	נדל"ן להשקעה	50%	50%
אמקור בע"מ (ב2)	ישראל	נדל"ן להשקעה	99.4%	99.97%
שבע מזרקות בע"מ (י2)	ישראל	אנרגיה	66.7%	66.7%
אמפא ישראל 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים - שותפות מוגבלת (ג2)	ישראל	יזמות ובנייה	97%	100%
החברה הישראלית למחקר ופיתוח בע"מ	ישראל	חקלאות	100%	100%
א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ (ד2)	ישראל	חללי עבודה	80.8%	100%
חוף דור ייזום (2019) בע"מ	ישראל	מלונאות	74%	74%
אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים - שותפות מוגבלת	ישראל	אנרגיה	71.3%	100%

2. מידע נוסף על חברות מאוחדות

א. אמפא נדל"ן בע"מ

חברת אמפא נדל"ן בע"מ עוסקת ישירות ובאמצעות חברות מוחזקות בייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים בישראל. לפרטים בדבר שליטה של החברה באמפא נדל"ן, ראה ביאור 4ב(3).

ב. אמקור בע"מ

חברת אמקור בע"מ, עוסקת ישירות ובאמצעות חברות מוחזקות, בייזום, פיתוח, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים בישראל. לפרטים בדבר רכישת מניות אמקור מבעלי שליטה בחברה בתקופת הדוח, ראה ביאור 32ד(2).

ג. אמפא ישראל 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים - שותפות מוגבלת

אמפא ישראל 2016 - ניהול וייזום פרויקטים למגורים - שותפות מוגבלת פועלת בתחום הנדל"ן היזמי לקידום פרויקטים שונים, לרבות עסקאות יזמיות, רכישה במכרזים, פרויקטי התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים. לפרטים בדבר רכישת זכויות בשותף המוגבל בשותפות אמפא ישראל 2016, מבעל שליטה בחברה בתקופת הדוח, ראה ביאור 32ד(3)ג.

ד. א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ

א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה, מפעילה חללי עבודה משותפים בישראל באמצעות זיכיון שקיבלה מחברת WeWork International Ltd. ("WeWork"). למועד הדוח, מפעילה א.ו. חללי עבודה 14 מתחמים פעילים בישראל.

ביום 29 בדצמבר 2022, נחתם הסכם לשינוי מבנה בין אמפא שותפויות - שותפות מוגבלת (שותפות אשר הוחזקה על ידי החברה בשיעור של כ- 71.25%), א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ, אמפא בע"מ ושותפות אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים - שותפות מוגבלת. במסגרת ההסכם, נקבע כי פעילות אמפא שותפויות ואמפא בע"מ בתחום חללי העבודה תתמזג לחברת א.ו. חללי עבודה. ביום 30 במאי 2023, התקבל אישור מרשות המיסים לבקשת המיזוג כאמור בתחולה מיום 1 בינואר 2023.

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

רכישת אחזקות בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

ביום 30 בדצמבר 2024, חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא אחזקות בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בא.ו. ובשותפות אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים - שותפות מוגבלת. בהתאם למועד הדוח מחזיקה החברה 100% מהון המניות של א.ו.ו - 100% מהון שותפות אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים - שותפות מוגבלת.

לפרטים נוספים, ראה ביאורים 32(א) ו-32(ב).

ה. **אמפא השקעות בע"מ**

אמפא השקעות מחזיקה באמצעות חברת בת בשליטה מלאה בשיעור של 50.85% מהון המניות של אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה של הקבוצה) העוסקת בתחום המימון האלטרנטיבי. לפרטים נוספים, ראה באור 4(ב1).

ו. **שבע מזרקות בע"מ**

הקבוצה מחזיקה בחברת שבע מזרקות בע"מ בשיעור של 66.67%. חברת שבע מזרקות בע"מ מחזיקה בשיעור של 25% בחברת אלומיניום אגירה שאובה (2014) בע"מ, חברה כלולה של הקבוצה, אשר מקדמת פרויקט, שנמצא כעת בשלבי הקמה מתקדמים, של תחנת כוח בטכנולוגיית אגירה שאובה במנרה.

3. לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות מאוחדות, ראה ביאור 21ג.

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

4. חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה

מידע ביחס לחברת הבת אמפא נדל"ן בע"מ

החברה מחזיקה 50% מהון המניות של אמפא נדל"ן בע"מ. לפרטים נוספים, בדבר שליטה של החברה באמפא נדל"ן, ראה ביאור 4ב(1).

בתקופת הדוח הכריזה אמפא נדל"ן על דיבידנד בסך של כ- 75 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, אשר קוזזו מיתרות חובה בעלי השליטה וצדדים קשורים.

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
%	%

50% 50%
549,442 587,368

שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה
יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82,492	54,204	73,553

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

מידע כספי תמציתי

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,090	18,751
1,638,200	1,702,971
40,786	45,347
531,272	511,348

נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
81,990	87,219	90,959
168,710	109,745	148,795
168,710	109,745	148,795
50,208	36,089	34,205
(40,378)	(90,284)	(277)
53,456	(26,718)	(30,902)
63,286	(80,913)	3,026

הכנסות
רווח לתקופה
רווח כולל
תזרימי מזומנים, נטו - פעילויות שוטפות
תזרימי מזומנים, נטו - פעילויות השקעה
תזרימי מזומנים, נטו - פעילויות מימון
עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

ב. השקעות בחברות כלולות

1. פירוט החברות הכלולות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה הכלולה		מדינת התאגדות		תחום פעילות		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		יתרת השקעה (*)	
						ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
						2023	2024	2023	2024
						אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (11א)		ישראל		דיור להשכרה		110,202	59,972	50%	50%
אמרז בע"מ (11ג)		ישראל		תעשייה		177,087	209,865	50%	55%
אמרז נדל"ן בע"מ (11ד)		ישראל		נדל"ן		63,540	76,869	50%	55%
אמפא קפיטל בע"מ (11ב)		ישראל		מימון אלטרנטיבי		144,359	233,517	50.85%	50.85%
אלומי אגירה שאובה (2014) בע"מ		ישראל		אנרגיה מתחדשת		65,254	70,116	25%	25%
מרצף תעשיות מוצרי מלט בע"מ		ישראל		נדל"ן להשקעה		170,178	181,032	74.8%	74.8%

(*) כולל הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות.

2. הרכב ותנועה בחשבון ההשקעה בחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
687,411	731,431	יתרה לתחילת שנה
43,753	8,249	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
2,670	82,973	השקעות השנה, נטו
(3,402)	(9,726)	דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
970	1,971	תנועה בקרנות הון
731,431	814,898	יתרה לסוף שנה
100,947	116,435	הלוואות לחברות כלולות (*)
832,378	931,333	

(*) הלוואות לחברות כלולות

100,947	116,435	הלוואות לא צמודות נושאות ריבית בשיעור של 5.5% - 9.9% (*)
100,947	116,435	

(*) כולל, בעיקר, הלוואה לחברה כלולה אלומי אגירה שאובה (2014) בע"מ, אשר אמורה להיפרע לאחר השלמת הבניה ותחילת פעילות המתקן.

3. לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות כלולות, ראה ביאורים 11(4)א ו-21ג(1).

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

4. מידע נוסף על החברות הכלולות המוחזקות על ידי החברה

א. אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

מידע כללי

החברה מחזיקה 50% ממניות אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ ("אמפא יובלים"). אמפא יובלים הוקמה על ידי החברה ויובלים בגבעה הירוקה בע"מ ("בעלות המניות") והתאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 25 בנובמבר 2020, בהתאם להסכם מייסדים שהתקשרו בו בעלות המניות ביום 14 בנובמבר 2020. למועד הדוח, מניות אמפא יובלים מוחזקות בחלקים שווים על ידי בעלות המניות. ביום 13 בפברואר 2023 אמפא יובלים הנפיקה לראשונה לציבור אגרות חוב על פי תשקיף הנפקה ראשונה לציבור (IPO).

עיקר פעילותה של אמפא יובלים מתרכזת במרכז הארץ, ובמסגרתה רכשה אמפא יובלים 13 מקבצי דיור למגורים מיזמים שונים, הכוללים 776 דירות, שאותן היא ייעדה להשכרה, על פי תנאי חוק עידוד השקעות הון. עם זאת, לאור השינויים בכלכלה ובמשק, החליטה אמפא יובלים להוציא למכירה את יחידות הדיור שנרכשו על ידה (באופן הדרגתי), תוך ויתור על ההטבות במסגרת חוק עידוד השקעות הון. כמו כן, לאמפא יובלים אין תוכניות לרכוש מקבצי דיור נוספים מעבר ל-13 מקבצי הדיור הקיימים שרכשה, כך שלמועד אישור הדוחות הכספיים, אמפא יובלים פועלת למכירת הדירות (שטרם נמכרו בעקבות ההחלטה כאמור) בכל הפרויקטים, שנמסרו ושיימסרו, תוך ויתור על זכאותה להטבות המס על פי חוק עידוד השקעות הון. מכירת הדירות על ידה, נכון למועד זה, נעשית בשוק החופשי לצרכנים פרטיים ובמחירי שוק.

למועד הדוח, דרשה אמפא יובלים את מע"מ התשומות הגלום בעלות הרכישה המקורית בגין מרבית הפרויקטים שרכשה, למעט שלושת הפרויקטים האחרונים שמכירתם אושרה בידי דירקטוריון אמפא יובלים, וכן פנתה לרשויות המס לצורך שינוי מעמד הדירות באותם פרויקטים למלאי והשלמת מס הרכישה בהתאם.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כל הפרויקטים של אמפא יובלים מסווגים בדוחותיה הכספיים כמקדמות על חשבון מלאי וכמלאי דירות למכירה, למעט פרויקט אשדוד, צור יצחק ודירות בודדות בפרויקט בני ברק, אשר מסווגים כנדל"ן להשקעה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החזקה ב-326 דירות שרכשה אמפא יובלים נמסרה לה. כמו כן, אמפא יובלים התקשרה בהסכמי מכר מחייבים בנוגע למכירת 554 דירות בסה"כ, ביניהן דירות שטרם נמסרו לידיה מהיזם, בתמורה חוזית מצטברת של כ-1,253 מיליון ש"ח.

עיקרי הסכמי המימון באמפא יובלים

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אמפא יובלים מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות: (א) העמדת הון והלוואות על ידי בעלות המניות, אמפא ויובלים; (ב) מסגרת אשראי מחברות בקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל"); (ג) מסגרת אשראי מקרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת ("קרן ריאליטי") לצורך מימון הון עצמי במספר מתחמי דיור אותם רכשה; (ד) אגרות החוב (סדרה א').

נכון למועד אישור הדוחות, סך המימון שהועמד על ידי כלל הינו כ-731 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה ניצלה מסגרות אשראי מקרן ריאליטי בסך כולל של כ-264 מיליון ש"ח. יתר המימון, מקורו באגרות החוב (סדרה א') שהחברה הנפיקה בתמורה נטו בסך של כ-101.5 מיליון ש"ח, וכן בהזרמת הון בעלים לחברה בסך של כ-207 מיליון ש"ח, בחלקים שווים, כאשר כנגד סך של כ-155 מיליון ש"ח הנפיקה החברה לבעלות המניות שטרי הון צמיתים ושאר היתרה, בסך של 52 מיליון ש"ח, מהווה הלוואת בעלים (בערך הנומינלי).

הסכם מסגרת אשראי על ידי בעלות המניות

במסגרת תוכניות אמפא יובלים למימון פעילותה, ביום 21 בספטמבר 2022 התקשרו בעלות המניות ואמפא יובלים בהסכם מסגרת אשראי, אשר תוקן ביום 12 בינואר 2023, ועל פיו התחייבה כל אחת מבעלות המניות להעמיד לאמפא יובלים מסגרת אשראי בסכום של עד 150 מיליון ש"ח, המהווה 50% ממסגרת האשראי, כך שיחד המלוות יעמידו לאמפא יובלים מסגרת אשראי בסכום מצרפי של עד 300 מיליון ש"ח. כל הלוואה מתוך מסגרת האשראי תועמד בדרך של הלוואות בעלים, בריבית פריים בתוספת מרווח של 2%, לא תישא הפרשי הצמדה כלשהם ותעמוד לפירעון לא יאוחר מתום 10 שנים ממועד העמדת אותה הלוואה. מסגרת האשראי תהיה בתוקף עד תום 120 חודשים ממועד חתימה ההסכם. אמפא יובלים רשאית לממש את מסגרת האשראי, בהלוואה אחת או במספר הלוואות, בהודעה בכתב לבעלות המניות ובכפוף לקבלת אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת של אמפא יובלים. הלוואות בעלות המניות לאמפא יובלים על פי הסכם המסגרת המתואר לעיל תהיינה נחותות להתחייבויות אמפא יובלים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדרגת הפירעון ומועדי הפירעון.

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה והריבית בגין ההלוואה תצטבר עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א') ולאחר מכן תשולם בכל רבעון. מסגרת האשראי וההלוואות אשר יועמדו מכוחה, אינן ולא יהיו מובטחות בבטוחות כלשהן. אמפא יובלים לא תידרש לשלם בגין העמדת מסגרת האשראי שלא נוצלה.

אמפא יובלים תהיה רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת, כולה או חלקה, ללא קנסות, ובלבד שסכום הפירעון המוקדם לא יקטן מסך של 5 מיליון ש"ח.

בעלות המניות תהיינה רשאיות, לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות, כולן או חלקן, שטרם נפרעה, בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם מסגרת האשראי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נוצלה מסגרת אשראי בסך כולל של כ- 52,315 אלפי ש"ח.

העמדת ערבויות על ידי בעלות המניות

במסגרת הסכמי המימון בהם התקשרה אמפא יובלים עם גופים מקבוצת כלל ("המלווה"), נדרשו בעלות המניות להעמיד ערבויות, ביחד ולחוד, על מנת להבטיח את התחייבות אמפא יובלים למלווה. בהתאם להסכמי המימון המלווה לא תהיה זכאית לממש את הערבות במקרה של הפרתו על ידי אמפא יובלים, בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: (א) החלה תקופת התפעול של כל הפרויקטים באותו הסכם; (ב) יחס שירות החוב ביחס לכל אחד מהפרויקטים (בנפרד) שווה או עולה על 1.25; (ג) לא אירע אירוע הפרה או הפרה צפויה (ללא תקופות הריפוי ככל שנקבעו בהסכם המימון). הערבויות תעמודנה בתוקף ותחייבנה את בעלות המניות עד המועד בו המלווה תאשר כי שולמו לה מלוא הסכומים הנערכים.

הסכום המובטח על ידי הערבויות האמורות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 680,180 אלפי ש"ח.

במסגרת הסכמי המימון בהם התקשרה אמפא יובלים עם קרן ריאליטי, נדרשו בעלות המניות להעמיד ערבויות לטובת קרן ריאליטי. הסכום המובטח על ידי הערבויות האמורות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 234,600 אלפי ש"ח. למועד הדוח, לא קמה עילה לגופים המממנים לדרוש את מימוש הערבויות של בעלי המניות.

שעבדים

אמפא יובלים רשמה לחברת נאמנות במסגרת הסכמי המימון של כלל שעבוד צף ומשכון בדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד, את כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות, מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל, שיש לאמפא יובלים כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך פירותיהם. כמו כן, במסגרת הסכמי המימון של קרן ריאליטי רשמה אמפא יובלים שעבוד קבוע ומשכון בדרגה שנייה והמחאה על דרך השעבוד מוגבל בסכום של 175 מיליון ש"ח על כל זכויות החברה במסגרת ההסכם.

ב. אמפא קפיטל בע"מ**מידע כללי**

החברה מחזיקה (בשרשור) כ-50.85% ממניות אמפא קפיטל בע"מ ("אמפא קפיטל") וכ-47.65% מהמניות מוחזקות על ידי מנורה מבטחים החזקות בע"מ ("מנורה"). יתרת המניות מוחזקת בנאמנות עבור נושא משרה באמפא קפיטל.

אמפא קפיטל פועלת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, במתן פתרונות בתחום המימון, כאשר מטרתה העיקרית להציע פתרונות מגוונים ללקוחותיה העסקיים כאלטרנטיבה למימון הבנקאי, באמצעות התאמת המימון לצורכי הלקוחות בצורה נוחה, גמישה, מהירה, מקצועית ונגישה ובתנאים תחרותיים לשחקנים השונים בענף ובהתאמה לאופי פעילות הלקוחות.

למועד הדוחות, מעמידה אמפא קפיטל מימון בעיקר לחברות בגודל בינוני עד גדול וכן לעוסקים מורשים, הפועלים בענפי פעילות מגוונים הכוללים, בין היתר, את ענף הנדל"ן והבינוי, סיוענות, קמעונאות, הובלה, היסעים, מסחר, מזון, שירותים וכיו"ב, כאשר פעילות אמפא קפיטל מתרכזת בעיקר בהעמדת אשראי לעסקים ובמתן אשראי לטווח בינוני וארוך לרוב כנגד שעבוד נכס נדל"ן בעסקאות ליווי בניה השלמות הון ו/או חילוץ עודפים ליזמי נדל"ן, או כנגד שעבוד ציוד (כלי רכב מסחריים וציוד מכני הנדסי) או מניות שליטה. סמוך למועד אישור הדוחות, יתרת תיק האשראי של אמפא קפיטל הינו בסך של כ- 2.39 מיליארד ש"ח.

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

הסכמי המימון באמפא קפיטל

פעילות אמפא קפיטל ממומנת באמצעות ההון העצמי שלה, באמצעות מסגרות אשראי והלוואות מבנקים ומגופים מוסדיים, ובאמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (לא סחירים).

למועד אישור הדוחות, המימון המועמד על ידי בנקים ועל ידי גופים מוסדיים (למעט מנורה שהינה בעלת מניות באמפא קפיטל) לטובת פעילות המימון של החברה, מאושר ביחס לכל הלוואה על ידי הגורם המממן הרלוונטי, כאשר על פי רוב, לצורך קבלת מימון כאמור אמפא קפיטל ממחה לגורם המממן את זכויותיה בהסכמי ההלוואה, ומח"מ המימון שנוטלת אמפא קפיטל תואם לתנאי אותה הלוואה המועמדת על ידי אמפא קפיטל ללקוחותיה.

למועד אישור הדוחות, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי משלושה גופים מוסדיים בהיקף כולל של 520 מיליון ש"ח. בין הגופים המוסדיים המעמידים אשראי לאמפא קפיטל נמנית מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ("מנורה ביטוח"), חברה בת בבעלות מלאה של מנורה, אשר העמידה לאמפא קפיטל מסגרת מימון כנגד הנפקת כתבי התחייבויות נדחים, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. מתוך מסגרת האשראי כאמור נוצל למועד אישור הדוחות סך של כ-70 מיליון ש"ח. יצוין כי בהתאם להסכמי מימון עם מממנים אחרים, האשראים מול מנורה ביטוח נדחים בפני המימון המתקבל מהם. הסכמי המימון שנטלה אמפא קפיטל כוללים תניית הפרה צולבת (Cross Default), באופן שהתקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי או העמדת סכום מסוים של חוב לפירעון מיידי, בהתאם לתנאי איזו מההלוואות תקים עילה לפירעון מיידי של יתר ההלוואות.

להלן יפורטו תנאי ההלוואות המהותיות העיקריות שנטלה אמפא קפיטל מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, כאשר ההתחייבויות העיקריות של אמפא קפיטל על פיהם, לרבות בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, מחמירות, ולכל הפחות זהות, ביחס להתחייבויות אמפא קפיטל לפי תנאי יתר ההלוואות הכוללות תניית הפרה צולבת. יצוין כי בחלק מהסכמי המימון, נקבע כי אמפא קפיטל תודיע לגורם מממן על התחייבות כלפי צד ג' לעמידה ביחסים פיננסיים, והגורם המממן יהיה רשאי להחיל על אמפא קפיטל עמידה באותם יחסים פיננסיים.

במסגרת הסכמי המימון התחייבה אמפא קפיטל בהתחייבויות הבאות, שהפרתן תהווה עילה להעמדת המימון לפירעון מיידי: (1) התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף בנכסיה ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב (שעבוד שלילי שוטף); (2) תניית שינוי מבנה (מיזוג או פירוק, ללא הסכמת הגורם המממן) ו/או שליטה באמפא קפיטל, באופן שלא יחול שינוי מבנה או שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך); (3) איסור על דיספוזיציה - אמפא קפיטל התחייבה שלא למכור או להעביר נכס כלשהו מנכסיה או זכות כלשהי מזכויותיה (כאשר בחלק מההסכמים ההתחייבות היא ביחס להעברת נכס מהותי או זכות מהותית), שלא במהלך העסקים הרגיל ובעד תמורה מלאה, ללא הסכמת הגורם המממן לכך בכתב ומראש; (4) אי שינוי מהותי בתחום הפעילות של אמפא קפיטל.

בנוסף לתניית ההפרה הצולבת וליתר ההתחייבויות המהותיות של אמפא קפיטל על פי הסכמי המימון, כוללים הסכמי המימון עילות מקובלות נוספות להעמדה לפירעון מיידי של יתרת האשראי, לרבות הרעה מהותית לדעת הגורם המממן במצבה הכלכלי או בכושר החזר הכספי של אמפא קפיטל, שינוי לרעה בשווי הבטוחות שהועמדו לטובת המלווה.

למועד הדוח, אמפא קפיטל עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות וההתניות השונות בהסכמי המימון שלה.

ג. אמרז בע"מ

מידע כללי

החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55% ממניות אמרז בע"מ ("אמרז"), אשר בבעלותה מפעל באזור התעשייה עד הלום, סמוך לעיר אשדוד, בעל יכולות טכנולוגיות מתקדמות לייצור, שיווק ופיתוח מוצרי פלסטיק לתחום האריזות. יתר החזקות אמרז מוחזקות על ידי החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ (20%) וכן בעלי מניות פרטיים ששיעור האחזקה של כל אחד מהם אינו עולה על 10% מהונה המונפק והנפרע של אמרז. יצוין כי הסכם בעלי מניות, שאמרז והחברה המרכזית צדדים לו, מקנה לבעלי מניות מיעוט זכויות וטו מסוימות.

אמרז מתמקדת בפעילות של ייצור ופיתוח שפופרות, שסגורים ויריעות לתעשיות המזון, המשקאות ותעשיות נוספות ממגוון רחב של חומרי גלם תרמופלסטיים, ומציעה קשת רחבה של שיטות עיבוד מתקדמות, ביניהן הזרקה, כבישה ושיחול יריעות רב-שכבתיות ויריעות פסים.

עיקר הלקוחות של אמרז משתייכים לתעשיות ייצור המשקאות הקלים ומשקאות החלב בישראל. למועד אישור הדוחות הכספיים לאמרז תלות במספר לקוחות, בשל החזקתם בנתח משמעותי בשוק ייצור המשקאות הקלים ומשקאות החלב בישראל.

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

הסכמי המימון

אמרז מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות מסגרות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים. במסגרת הסכמי האשראי כאמור, התחייבה אמרז לעמידה בהתחייבויות מקובלות, כגון התניות פיננסיות, העמדת בטוחות וערבויות.

למועד הדוח ובסמוך למועד אישור הדוחות, לאמרז אשראי לזמן ארוך בסך של כ- 90.4 מיליון ש"ח וכ- 33.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן מסגרות אשראי מאושרות לזמן קצר בסך של כ- 220 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2024, רכשה החברה משלושה בעלי מניות באמרז, מניות המהוות 5% מהון מניותיה, תמורת סך של כ- 11 מיליון ש"ח, והכירה ברווח חד פעמי, לפני מס, בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח, מהרכישה הנ"ל.

ד. אמרז נדל"ן בע"מ

בחודש דצמבר 2024, רכשה החברה משלושה בעלי מניות באמרז נדל"ן, מניות המהוות 5% מהון מניותיה, תמורת סך של כ- 7 מיליון ש"ח, והכירה ברווח חד פעמי, לפני מס, בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח, מהרכישה הנ"ל.

5. צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות מהותיות

א. החברה מציגה בדוחותיה הכספיים מידע תמציתי לגבי החברות הכלולות אמפא יובלים בע"מ ואמפא קפיטל בע"מ.

ב. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה: אמפא קפיטל בע"מ.

ג. מידע תמציתי מדוחותיה הכספיים של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
242,192	847,653
920,223	499,094
68,267	290,882
887,625	962,371
206,523	93,494
103,082	46,747
7,121	13,225
110,202	59,972

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה בהון, נטו
הלוואות והתאמות אחרות
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
634	4,064	231,384
1,673	12,626	(113,029)
1,673	12,626	(113,029)
837	4,177	(53,134)

הכנסות
רווח (הפסד) לאחר מס
רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה ברווח (הפסד) החברה הכלולה

ביאור 11 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

ד. מידע תמציתי מדוחותיה הכספיים של אמפא קפיטל בע"מ

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,353,461	1,754,673
600,365	845,601
1,233,429	1,662,852
423,840	478,194
296,557	459,228
150,948	233,517
(6,589)	-
144,359	233,517

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה בהון, נטו
הלוואות והתאמות אחרות
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
144,516	228,765	268,539
51,794	110,802	125,817
14,295	4,361	13,822
30,030	50,019	60,087
30,030	50,019	60,087
15,285	24,601	31,096

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הפסדי אשראי חזויים
רווח לאחר מס
רווח המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה ברווח החברה הכלולה

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מורכב ממספר נכסים מניבים וקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

ליום 31 בדצמבר 2024	קרקעות אלפי ש"ח	מבנים להשכרה (*) אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה חללי עבודה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	107,200	3,353,086	-	1,885,897	45,470	5,391,653
תוספות במהלך השנה						
תוספות מחברה שאוחדה לראשונה	-	-	47,800	-	-	47,800
רכישות ועלויות הקמה	-	6,138	-	-	-	6,138
תוספות בגין חללי עבודה (**)	-	-	-	57,084	4,509	61,593
התאמת שווי הוגן	4,550	218,200	-	(148,021)	2,928	77,657
סה"כ תוספות	4,550	224,338	47,800	(90,937)	7,437	193,188
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	111,750	3,577,424	47,800	1,794,960	52,907	5,584,841

ליום 31 בדצמבר 2023	קרקעות אלפי ש"ח	מבנים להשכרה (*) אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה חללי עבודה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה חללי עבודה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-	3,099,900	165,300	1,915,293	34,667	5,215,160
תוספות במהלך השנה						
רכישות ועלויות הקמה	106,019	12,580	-	-	9,688	128,287
תוספות בגין חללי עבודה (**)	-	-	-	119,969	1,115	121,084
מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה	-	165,300	(165,300)	-	-	-
התאמת שווי הוגן	1,181	75,306	-	(149,365)	-	(72,878)
סה"כ תוספות	107,200	253,186	(165,300)	(29,396)	10,803	176,493
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	107,200	3,353,086	-	1,885,897	45,470	5,391,653

(*) כולל את נכס הנדל"ן להשקעה - מגדל אלקטרה בתל אביב המוחזק 75% על ידי החברה ו- 25% על ידי צד קשור שהוא מבעלי השליטה המשותפת בחברה. המגדל כולל מגדל משרדים בן 43 קומות, הבנוי מעל 5 מרתפי חניה ומחסנים. לפרטים בדבר מדידת שווי הוגן, ראה ביאור 30.

(**) כולל הסכמי חכירה חדשים, הצמדה למדד והתאמות להסכמי חכירה.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
222,914	232,116	238,856	הכנסות שכירות וניהול מנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
304,430	295,356	291,426	הכנסות מנדל"ן להשקעה - חללי עבודה
31,532	28,725	33,868	הוצאות מנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
96,752	97,518	102,270	הוצאות מנדל"ן להשקעה - חללי עבודה
196,840	76,487	222,750	עליית ערך נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
47,776	(149,365)	(145,093)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה - חללי עבודה

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה

מבנים להשכרה

נדל"ן להשקעה מבנים להשכרה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

מבנים לחללי עבודה

נדל"ן להשקעה חללי עבודה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן בשומות אלה, נקבע ביחס לזכויות החוזיות עפ"י הסכמי השכירות ארוכי הטווח מול בעלי הנכסים וזכויות החכירה הפרטיות. שומות אלו קבעו את הערך הכלכלי שנוצר לשוכר (חברת חללי העבודה) בנכס, ככל וזה קיים ונובע מההפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל על ידי השוכר (חברת חללי עבודה) ובין דמי השכירות הראויים על פי מחירי שוק. הפרשים אלו הונו בשיעורי היוון המשקפים את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים הנובעים מהפרשי דמי השכירות המשולמים ואלו המקובלים, תוך שימת דגש לתשואות המקובלות בשוק המקרקעין ובהתאמה למאפייני הנכס הספציפי.

לפרטים בדבר מדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 30.

להלן פירוט בדבר השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה חללי עבודה, נטו בניכוי התחייבויות בגין חכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
349,154	248,657	יתרון כלכלי - נדל"ן להשקעה חללי עבודה
1,536,743	1,546,303	התחייבויות חכירה
1,885,897	1,794,960	סך הכל
45,470	52,907	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה חללי עבודה בהקמה
1,931,367	1,847,867	סך הכל

הנחות משמעותיות שימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

מבנים להשכרה

דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)
תשואה על הנכס (ב-%)

(*) עליה משמעותית בשווי השכירות המוערך או בשיעור התפוסה או בשיעור עליית דמי השכירות תביא לעליה משמעותית בשווי ההוגן של הנכסים. עליה או ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון יביאו לירידה או עלייה בשווי ההוגן של הנכסים בסך של כ- 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 30.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. זכויות בעלות וחכירה - מקרקעין

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
1,549,662	1,816,537
1,910,624	1,920,437
1,931,367	1,847,867
5,391,653	5,584,841

בבעלות

בחכירה (*)

בחכירה - חללי עבודה (*)

(*) הקבוצה חוכרת חלק מהקרקעות בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ומעירית תל אביב, לתקופות של עד 49 שנים. ברוב הנכסים החכורים לקבוצה יש אופציית הארכה לתקופה נוספת של 49 שנים. זכויות החכירה אלו רשומות שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, למעט נכס אחד שתהליך הרישום טרם הסתיים בשל הסדרי רישום טכניים. על גבי קרקעות אלו בנויים חלק מנכסי החברה, המושכרים לצדדים שלישיים. בנוסף, חוכרת הקבוצה מצדדים שלישיים מבנים שמשמשים להשכרת חללי עבודה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 21ג.

ה. הכנסות שכירות צפויות מחכירות תפעוליות שבחן החברה היא המחכיר

להלן הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים (מבנים להשכרה) בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
212,035	198,765
192,368	180,386
168,524	153,717
112,882	125,325
288,987	416,587
974,796	1,074,780

בשנה ראשונה

בשנה השנייה

בשנה השלישית

בשנה הרביעית

בשנה חמישית ומעל

להלן הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימאליים עתידיים (כולל שירותים נלווים) על בסיס הסכמים חתומים (חללי עבודה) בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
144,798	161,225
33,168	37,375
5,507	6,003
603	-
184,076	204,673

בשנה ראשונה

בשנה השנייה

בשנה השלישית

בשנה הרביעית

ו. לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 30ב.

ז. באשר לשעבודים, ראה באור 21ב.

ביאור 13 - רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר 2024

מבנים	מלונאות	סה"כ	ריהוט, ציוד ומחשבים	בית אריזה וחממות	שיפורים במושכר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,957	30,533	86,208	7,896	24,351	3,471
-	348	2,717	1,914	455	-
(4,091)	-	(4,091)	-	-	-
-	12,122	12,122	-	-	-
15,866	43,003	96,956	9,810	24,806	3,471
692	3,620	19,935	5,078	8,980	1,565
-	4,568	11,248	1,029	3,745	1,906
(393)	-	(393)	-	-	-
299	8,188	30,790	6,107	12,725	3,471
15,567	34,815	66,166	3,703	12,081	-

עלות
ליום 1 בינואר 2024
תוספות
גריעות
עליה כתוצאה מהערכה מחדש

ליום 31 בדצמבר 2024

פחת שנצבר
ליום 1 בינואר 2024 (*)
תוספות
גריעות

ליום 31 בדצמבר 2024

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

מבנים	מלונאות	סה"כ	ריהוט, ציוד ומחשבים	בית אריזה וחממות	שיפורים במושכר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,957	29,813	80,134	6,898	19,995	3,471
-	720	6,074	998	4,356	-
19,957	30,533	86,208	7,896	24,351	3,471
167	3,032	14,478	4,584	5,607	1,088
525	588	5,457	494	3,373	477
692	3,620	19,935	5,078	8,980	1,565
19,265	26,913	66,273	2,818	15,371	1,906

ליום 31 בדצמבר 2023

עלות
ליום 1 בינואר 2023
תוספות

ליום 31 בדצמבר 2023

פחת שנצבר
ליום 1 בינואר 2023
תוספות

ליום 31 בדצמבר 2023

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 14 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

א. גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירת משרדים ורכבים, אשר משמשים הן לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה והן לצורך החכרת משנה וגביית דמי שכירות משוכרים. הסכמי החכירות של כלי רכב הינם לתקופה של 3 שנים.

ב. גילוי בדבר נכסי זכות שימוש

סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח
13,466	9,483	3,983
1,253	1,253	-
(1,048)	(1,048)	-
86	61	25
13,757	9,749	4,008
7,639	6,696	943
1,305	918	387
(615)	(615)	-
8,329	6,999	1,330
5,428	2,750	2,678

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות
גריעות
התאמות למדד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת שנצבר
ליום 1 בינואר 2024
תוספות
גריעות
ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח
11,502	7,519	3,983
2,021	2,021	-
(95)	(95)	-
-	-	-
38	38	-
13,466	9,483	3,983
5,641	5,060	581
1,998	1,636	362
7,639	6,696	943
5,827	2,787	3,040

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות
גריעות
התאמות להסכמים
התאמות למדד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

פחת שנצבר
ליום 1 בינואר 2023
תוספות
ליום 31 בדצמבר 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 14 - חכירות (הקבוצה כחוכר) (המשך)

ג. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,768	1,998	1,305
57,597	73,163	75,955
52,392	48,067	55,767

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ד. אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה. החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה וביטול ימומשו.

בהסכמי חכירה של רכבים, החברה לא כללה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה שכן החברה לא נוהגת לממש אופציות אלו ולחכור את הרכבים לתקופה ארוכה יותר.

להלן פירוט בדבר תשלומי החכירה העתידיים (לא מהוונים):

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
129,999	124,905
390,532	391,280
2,154,947	1,580,108
2,675,478	2,096,293

עד שנה
בין שנתיים לארבע שנים
מעל ארבע שנים

ביאור 15 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		ריבית משוקללת
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
411,013	455,605	פריים + 0.45%-2.2%
95,644	100,365	
506,657	555,970	

אשראי לזמן קצר - מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

תאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

ליום 31 בדצמבר		ריבית משוקללת
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
375,433	624,110	פריים + 0.45%-2.2%
1,294,119	1,013,075	פריים + 0.45%-1.6%
25,207	23,416	פריים + 0.45%-1.6%
1,694,759	1,660,601	
(95,644)	(100,365)	
1,599,115	1,560,236	

אשראי לזמן ארוך - מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

תאגידים בנקאיים
מוסדות פיננסיים
נותני אשראי אחרים
בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך הדוח

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
95,644	100,365
132,774	770,428
759,428	64,820
706,913	724,988
1,694,759	1,660,601

אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

שנה ראשונה - חלויות שוטפות
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית ואילך

ג. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

למועד הדוח אין לקבוצה סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ביאור 15 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ד. הסכמי מימון מהותיים עם תאגידים בנקאיים, תאגידים פיננסיים ונותני אשראי אחרים

1. הסכמי מימון וליווי לפרויקטים לבניה

מימון רכישת הפרויקטים מורכב, לרוב, מהון עצמי וממימון מגופים בנקאיים ו/או גופים מוסדיים. ככלל, תנאי הסף למימון הקמת הפרויקטים (מעבר לדרישות הון עצמי), כמקובל בתחום פעילות זה, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה), וכן עשויים להשתנות במהלך הקמתו של פרויקט. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לליווי פרויקט נע בין 15%-20%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטי נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או להקמת הפרויקט, כאשר האשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן), לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר (הבטחת השקעות)"). במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה להן מחויבת אמפא ישראל. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הלווה ביעדים המפורטים מעלה, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת על-ידי הלווה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

2. הסכמי מימון "רחובות בוטיק"

א. הלוואה מתאגיד בנקאי

בחודש אוגוסט 2022, התקבלה מסגרת אשראי של כ- 130 מיליון ש"ח כהלוואות מתחדשות לזמן קצר שמועד פירעון הסופי מוארך מעת לעת. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור "הפריים" בתוספת מרווח.

בהסכמי הלוואה נקבעו עילות מקובלות להעמדת הלוואה לפירעון מיידי, לרבות הפרה יסודית שלא תוקנה, הליכי עיקול ואירועי חדלות פירעון הקשורים בלווה, שינוי מבנה או שליטה בלווה ויצירת שעבדים שלא בהתאם להוראות הסכמי הלוואה. יתרת הלוואה למועד הדוח הינה בסך של כ- 270 מיליון ש"ח.

ב. הלוואה מנותני אשראי אחרים

בחודש נובמבר 2022, התקשרו אמפא ישראל רחובות בוטיק בע"מ ("חברת הפרויקט") ואמפא ישראל בהסכם הלוואה עם צד ג' ("המלווה") בהסכם הלוואה בשני תשלומים: (א) 10 מיליון ש"ח שהועמדו במועד החתימה על ההסכם; (ב) סכומים נוספים שיועמדו בהתאם למועדים בהם תצטרך חברת הפרויקט להעמיד הון עצמי לצורך מימון הפרויקט, בהתאם להסכם שייחתם בין חברת הפרויקט לבין הגורם המממן. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. כמו כן, על פי הסכם הלוואה, למלווה נתונה האופציה לבצע את עבודות הבנייה של הפרויקט. יתרת הלוואה למועד הדוח הינה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

3. הלוואה מתאגיד בנקאי - "מגדל אלקטרה" תל אביב

בחודש ינואר 2017, התקבלה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 637.5 מיליון ש"ח, ובחודש מרץ 2019 ו- פברואר 2022, הוגדלה ההלוואה בסך של כ- 64.9 מיליון ש"ח ו- 45 מיליון ש"ח, בהתאמה (סה"כ כ- 747.4 מיליון ש"ח. חלק החברה בהלוואה הינו בסך של כ- 568 מיליון ש"ח). בהסכמי המימון של הלוואה קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לנכס (א) יחס כיסוי היסטורי ועתידי שלא יפחת מ- 1.2 (ב) ויחס LTV שלא יעלה על 70%. כמו כן, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לחברת אמקור כמפורט בביאור 22.

בהסכמי הלוואה נקבעו עילות מקובלות להעמדת הלוואה לפירעון מיידי, לרבות אירועי חדלות פירעון הקשורים בלווה, שינוי מבנה או שליטה בלווה ויצירת שעבדים שלא בהתאם להוראות הסכמי הלוואה. כמו כן, נקבעה עמלת פירעון מוקדם, בתלות במועד הפירעון המוקדם. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 22.

יתרת הלוואה למועד הדוח (חלק החברה) הינה בסך של כ- 568 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (המשך)

4. הסכמי מימון א.ו. חללי עבודה

א.ו. חללי עבודה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הונה העצמי, לצד אשראי לזמן ארוך שנטלה מתאגיד בנקאי, הנושא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח. למועד הדוח יתרת האשראי שהועמד לא.ו. חללי עבודה הינו כ- 85 מיליון ש"ח.

5. הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים - אמפא נדל"ן

ביום 15 ביוני 2022, חתמה אמפא נדל"ן וחלק מהחברות המאוחדות שלה על הסכם לקבלת מימון מסינדיקציה המורכבת מבנק דיסקונט ומגופים מוסדיים נוספים בהיקף של 531.5 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.75% וכן עמלה שנתית נוספת בשיעור של 0.1% מקרן ההלוואה.

יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה בסך של כ- 470 מיליון ש"ח.

6. הלוואה ממוסד פיננסי - אמקור

ביום 5 ביוני 2016, חתמה אמקור על הסכם לקבלת מימון מגופים מוסדיים בסך של 225 מיליון ש"ח, באמצעות הראל חברה לביטוח בע"מ. העמדת קרן ההלוואה החדשה הותנתה בהתקיימות של מספר תנאים אשר התקיימו ביום 14 בנובמבר 2016. מטרת ההלוואה לפירעון האשראי של החברה לתאגיד בנקאי ומימון פעילותה השוטפת. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.45%.

יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה בסך של כ- 175.5 מיליון ש"ח.

ה. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 22.

ו. לפרטים בדבר שעבודים, ראה ביאור 21ב.

ז. לפרטים בדבר ערבויות בגין התחייבויות הקבוצה, ראה ביאור 21ג.

ביאור 16 - ספקים וקבלני משנה

הרכב

ליום 31 בדצמבר		חובות פתוחים הוצאות לשלם המחאות לפירעון
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,743	9,799	
11,092	9,135	
490	1,077	
20,325	20,011	

ביאור 17 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות

תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,017	9,894	יתרה לתחילת שנה התאמה מצטברת (catch up) מקדמות אשר התקבלו השנה הכנסות שהוכרו השנה יתרה לסוף השנה
90,933	8,884	
96,210	141,209	
(268,266)	(141,915)	
9,894	18,072	

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

במסגרת התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,639	38,499	התחייבויות למתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה (*) מקדמות מלקוחות הכנסות שכירות מראש ריבית לשלם הוצאות לשלם אחרות צדדים קשורים (**) עובדים ומוסדות בגין שכר הפרשה לחופשה והבראה מוסדות אחרים
17,924	18,689	
3,378	4,937	
10,870	12,632	
22,301	21,264	
11,084	53,800	
8,417	7,976	
1,157	3,011	
3,372	-	
4,722	6,741	
95,864	167,549	

- (*) למועד הדוח, כולל התחייבויות למתן שירותי בניה בגין שני פרויקטים. במהלך שנת 2024 מומש סך של כ- 4.8 מיליוני ש"ח מההתחייבות, כנגד הכרה בהכנסה משירותי בניה בפרויקטים האמורים.
- (**) למועד הדוח כולל התחייבות שוטפת בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מידי בעלי השליטה בחברה וכן, התחייבות למענק חד פעמי לבעלי שליטה בסך של כ- 21.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאורים 32 ד ו- 32יד.

במסגרת התחייבויות לא שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,019	-	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה התחייבות בגין רכישת מניות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני צדדים קשורים (*) פיקדונות משוכרים הכנסות מראש אחרים
-	7,668	
-	77,862	
28,808	32,993	
3,410	3,571	
-	1,496	
53,237	123,590	

- (*) למועד הדוח, כולל התחייבות לזמן ארוך בסך של כ- 75.8 מיליון ש"ח בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מידי בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 32יד.

ביאור 19 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך והטבות לטווח קצר.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות. תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על שכרם החודשי האחרון מוכפל בשנות הוותק שלהם. תוכניות הטבה מוגדרות אחרות מזכות את העובדים הפורשים במענקי הסתגלות. בנוסף לכך, לחלק מעובדי החברה סעיף 14, על פיו הפקדוניה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים אלו, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. לחברה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

ביאור 20 - התחייבויות תלויות

תביעות משפטיות

במהלך העסקים השוטפים הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות. ליום 31 בדצמבר 2024, בסכומים שאינם מהותיים ובדוחות הכספיים נכללו הפרשות נאותות.

ביאור 21 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות מהותיות

1. לפרטים בדבר הסכמי ניהול ובדבר עסקאות עם בעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 32ה.

2. לפרטים בדבר הסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה, ראה ביאור 32ו.

3. נדל"ן מניב

הסכמי השכירות של החברה לגבי הנכסים שבייזום ובפיתוח תואמים בדרך כלל לרמת הביקוש באותם אזורים וקצב הבנייה מתבצע בהתאם לחוזי השכירות הנחתמים תוך כדי הבנייה. הסכמי השכירות מתאפיינים בדרך כלל בתקופות לטווח בינוני-ארוך. כמקובל בעסקאות שכירות בישראל, ההסכמים כוללים בדרך כלל אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות ו/או להגדלת השטח השכור, הצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן, הסדרת נושא ביטוח הנכס וקבלת ביטחונות מהשוכרים. החברה מיעדת את הנכסים להשכרה ללקוחות איכותיים, בעלי חוסן פיננסי ראוי. לחברה שוכרים רבים ומגוונים עם נטייה לשוכרים מתחום התעשייה המתקדמת.

תמהיל השוכרים עימם התקשרה החברה בהסכמי שכירות מורכב מענפי מסחר שונים, כאשר העיקריים שביניהם הינם הייטק ונותני שירותים. לחברה שוכר עוגן אחד מבין כלל הנכסים שבייזום ובפיתוח העוסק בתחום ההייטק.

4. נדל"ן יזמי

א. התקשרויות עם קבלנים מבצעים

התקשרויות עם קבלני ביצוע ראשיים - לצורך השלמת הפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי, אמפא ישראל נוהגת להתקשר עם קבלני ביצוע ראשיים, ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון, עובר לבניית שלד הבניין, מערכות הבניין, עבודות גמר ומסירת היחידה לרוכשי יחידות הדירור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם מסוג הסכמים פאושליים, היינו התקשרויות ביחס למרבית או כל העבודות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט עד "מסירת מפתח" (Turn-Key) בסכום כולל ללא התחשבות נוספת (וזאת להבדיל מהסכם לפי כתב כמיות) ("הסכם פאושלי"). התקשרויות אמפא ישראל בהסכם פאושלי כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט, את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו.

התקשרויות עם קבלני פיתוח - בנוסף לאמור לעיל, אמפא ישראל נוהגת להתקשר עם קבלני פיתוח בהסכמים לביצוע עבודות תשתיות ופיתוח ציבורי בקיבוצים, כולל הקמת יחידות דירור, כבישים, קווי ביוב, עפר ותמוך, בהתאם למפרט עבודה מוסכם. ההסכמים הם פאושליים או לפי כמיות, במסגרתם נדרשים הקבלנים להמציא ביטחונות וערבויות. קבלני הפיתוח אחראים לכל ההתארגנות באתר, שמירתו, ולקביעת אנשי צוות מוסמכים לניהול העבודה, כגון מנהל פרויקט מהנדס אחראי ומנהלי עבודה מיוחדים, בכפוף לאישור זהותם על ידי אמפא ישראל. מרבית ההסכמים עם קבלני הפיתוח כוללים סעיף האוסר העברה או הסבה של ההסכם וכל זכות או חובה הנובעת ממנו ללא קבלת הסכמת אמפא ישראל. כמו כן, קבלני הפיתוח אחראים לתיקון ליקויים לתקופה מסוימת (ככלל, בהתאם לתקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק המכר (דירות)) כתוצאה או עקב עבודתם, וכן בגין כל נזק, לרבות נזק גוף.

התקשרויות בהסכמי בנייה - במסגרת ביצוע עבודות פיתוח, כחלק מהרחבות בקיבוצים שהיא מבצעת, אמפא ישראל נוהגת להתקשר בהסכמי הזמנת שירותי בנייה, במסגרתם היא מעמידה (באמצעות התקשרויות עם קבלן מבצע כמפורט לעיל) שירותי בנייה לצדדים שלישיים, הדיירים בפרויקט. ההסכמים מותנים בהתקשרויות הצד השלישי (דיירי הפרויקט) במערך הסכמים מול הקיבוץ הרלוונטי ובחוזת פיתוח או חוזה חכירה מול רמ"י, בהתאם לצורך.

ב. התקשרויות בהסכמים לשירותי בנייה בקיבוצים

במסגרת שירותי ניהול עבודות בנייה, פיתוח ותשתית המועמדים על ידה, אמפא ישראל מתקשרת עם דיירים שאושרו ע"י הקיבוץ כחברי הפרויקט ("בעלי הזכויות") בהסכמים למתן השירותים האמורים. לצורך ביצוע העבודות על פי הסכמים אלו, מתקשרת אמפא ישראל עם קבלנים מבצעים מטעמה, אשר יהיו אחראים באופן ישיר כלפי בעלי הזכויות. אמפא ישראל אחראית לקבלת ההיתרים והאישורים הרגולטוריים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות. אמפא ישראל תהא רשאית לשעבד את זכויותיה על פי ההסכם לצורך הבטחת מימון שירותי הבנייה וכן ביצוע עבודות אחרות בפרויקט. על פי הסכמים אלו, הצדדים יהיו זכאים לפיצויים קבועים במקרה של הפרת ההסכם על ידי בעלי הזכויות או איחור במסירת הפרויקט על ידי אמפא ישראל.

ביאור 21 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות (המשך)

5. חללי עבודה משותפים

א. הסכם העברת פעילות (Business Transfer Agreement)

ביום 18 באפריל 2021, התקשרה החברה עם WeWork בהסכם העברת הפעילות, אשר במסגרתו הועברו לחברה הנכסים הבאים המשמשים את א.ו. בפעילותה ("הנכסים המועברים"): (1) הסכמי שכירות של נכסים שבאמצעותם מתבצעת חלק מפעילות WeWork בישראל; (2) ציוד ורכוש קבוע המשמשים לפעילות WeWork בישראל; (3) הסכמי מינוי (ברשות) מול המנויים ופיקדונות כספיים שהופקדו במסגרתם; וכן (4) הסכמים מול ספקים. בד בבד עם החתימה על הסכם העברת הפעילות, חתמו WeWork וא.ו. על הסכם רישיון בינלאומי, אשר במסגרתו העניקה WeWork לא.ו. רישיון להפעיל מתחמי חללי העבודה המשותפים בישראל תחת המותג WeWork.

ב. הסכם רישיון בינלאומי (International License Agreement)

ביום 18 באפריל 2021, וכחלק מהסכם העברת הפעילות, התקשרו WeWork וא.ו. בהסכם רישיון בינלאומי ("הסכם הרישיון"), במקביל לסיום הסכם שהיה קיים בין הצדדים משנת 2014, כפי שתוקן. במסגרת הסכם הרישיון, העניקה WeWork לא.ו. את הזכות להפעיל חללי עבודה משותפים תחת המותג WeWork בישראל, ובין היתר להפעיל את האתרים של WeWork שהיו קיימים במועד החתימה על הסכם הרישיון, אשר העברת הזכויות בהם הוסדרה במסגרת הסכם העברת הפעילות כמפורט לעיל, תוך שימוש בסימן המסחרי של WeWork ובקניין הרוחני של מערכותיה. תקופת ההסכם תסתיים במוקדם מבין: (א) 25 שנים ממועד ההתקשרות בהסכם הרישיון; או (ב) סיומם של כל הסכמי השכירות ביחס לאתרים המופעלים בישראל תחת הרישיון (כתוארם להלן).

תקופת כל הסכם שכירות או הסכם שכירות משנה ביחס לאתרים המופעלים תחת הרישיון לא תעלה על 25 שנים, כולל אופציות הארכה. א.ו. תהא רשאית להביא את הסכמי השכירות לסיום על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף למתן הודעה בכתב ל-WeWork, חודש אחד מראש, ובלבד שלא חל אירוע הפרה. על אף האמור, במהלך 5 השנים הראשונות של תקופת הסכם ההתקשרות בהסכם הרישיון (קרי, עד ליום 18 באפריל 2026), סיום הסכם שכירות על ידי א.ו. כאמור יהיה טעון אישור מראש ובכתב של WeWork, וזאת אך ורק אם סיום ההסכם יגרום לכך שמספר עמדות העבודה בנכסים המופעלים בישראל תחת הסכם הרישיון יפחת מ-5,000 עמדות עבודה.

אי תחרות

בהסכם הרישיון נקבע כי WeWork רשאית לרכוש עסק מתחרה בישראל, ובלבד שפעילותו העיקרית אינה בישראל, ובכפוף לזכות סירוב ראשון של א.ו. להפעלת נכסי העסק האמור, במלואם או בחלקם. עוד נקבע בהסכם הרישיון כי במהלך תקופת ההסכם WeWork לא תפעיל עסק מתחרה בישראל או תעניק שירותים לעסק כאמור. כמו כן, הסכם הרישיון קובע הוראות מקובלות ביחס לאי תחרות (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות החזקה העולה על 3% בעסק מתחרה) בתקופת ההסכם, החלות על א.ו., החברה, בעלי מניות וצדדים קשורים לא.ו., כפי שהוגדרו בהסכם. הפרת תניית אי התחרות כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם הרישיון. על אף האמור לעיל, נקבע בהסכם הרישיון כי א.ו. תהא רשאית להשכיר נכס שאינו בשליטתה לעסק מתחרה, והדבר לא ייחשב כהפרה של תניית אי התחרות כאמור.

העברת זכויות ו/או שליטה

על פי הסכם הרישיון, WeWork רשאית להעביר את זכויותיה על פי ההסכם לפי שיקול דעתה הבלעדי בלבד, בכפוף לכך שהנעבר ייכנס בנעליה בכל התחייבויותיה על פי ההסכם. במקרה כזה, WeWork תשתחרר מכל מחויבויותיה על פי הסכם הרישיון, למעט ביחס להפרה מצידה ש.א.ו. הודיעה לה עליה לפני העברת זכויותיה כאמור, וזו לא תוקנה. כמו כן, בהסכם הרישיון נקבעה זכות הצעה ראשונה ל-WeWork במקרה של העברת השליטה בא.ו. או בעסק שהיא מפעילה על פי הסכם הרישיון, למעט במקרה של העברתה לחברה (אמפא) או לצד קשור לה.

סיום הסכם הרישיון

כל צד יהיה רשאי להביא לסיום את הסכם הרישיון במקרה של הפרה מהותית על ידי הצד השני, בכפוף לתקופת ריפוי שלא תעלה על 60 יום. בנוסף, WeWork תהא רשאית להביא את הסכם הרישיון לסיום, בכפוף לתקופת ריפוי בת 30 יום, במקרה של אישום פלילי כנגד א.ו., או נושא משרה או בעל מניות בה, הפרה של מצגים או הוראות הדין בקשר עם חוקים הקשורים להלבנת הון ומימון טרור או העברה אסורה על ידי א.ו., כמפורט בהסכם הרישיון ולעיל. כמו כן, WeWork תהא רשאית להביא את הסכם הרישיון לסיום תוך 72 שעות (ללא תקופת ריפוי כאמור) במקרים שנקבעו בהסכם הרישיון, ושעיקרם נוגע ליכולתה של א.ו. (או צד קשור לה) להמשיך להפעיל את העסק או לספק את המוצרים והשירותים באתרים המופעלים על ידה, לעמוד בדרישות חוקיות מהותיות הרלוונטיות להפעלת האתרים כאמור וכן לקיים את הוראות ההסכם בהתאם לקביעה שיפוטית מהותית כלשהי.

ביאור 21 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. הסכמי שכירות בנכסים לחללי עבודה

החברה נוהגת להתקשר מעת לעת בהסכמים לשכירות בלתי מוגנת של נכסים למטרת הפעלה של מתחמי חללי עבודה משותפים, באמצעות א.ו. ו/או מי מטעמה ("השוכרת"). בחלק מהסכמי השכירות האמורים החברה נכנסה בנעלי WeWork (או חברה בשליטתה) לצורך אותם הסכמים, אשר הועברו לחברה במסגרת הסכם העברת הפעילות כמפורט לעיל. מרבית הסכמי השכירות דומים בתנאיהם אחד לשני.

ככלל, תקופות הסכמי השכירות הן בין 10 ל-15 שנים. הסכמי השכירות מעניקים לשוכרת אופציה להארכת תקופת השכירות, בהתאם לתנאים המפורטים בכל הסכם ספציפי, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 25 שנים. כמו כן, בחלק מהסכמי השכירות, רשאית השוכרת להעביר או להסב את זכויותיה בהסכם, במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של שעבוד או משכון), רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מהמשכיר. על פי הסכמי השכירות, על השוכרת להמציא ביטחונות למשכיר, כשבמרבית ההסכמים מדובר בערבות בנקאית אוטונומית. כמו כן, השוכרת תהא אחראית לכל נזק שייגרם למושכר הנובע משימוש שלה או של מי מטעמה במושכר. בנוסף, בחלק מהסכמי השכירות, החברה ערבה להתחייבויות השוכרת. יצוין כי בחלק מהסכמי השכירות התחייבו המשכירים שלא להתחרות, במישרין או בעקיפין (לרבות על ידי מתן אפשרות לשוכרים אחרים להתחרות), בתחומי המושכר, בפעילות א.ו. בתחום הפעילות.

6. פיננסים (מימון אלטרנטיבי) - הסכם השקעה של מנורה מבטחים החזקות בע"מ באמפא קפיטל

ביום 4 בינואר 2016, התקשרו אמפא קפיטל (חברה כלולה של החברה), החברה וחברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ ("בעלת השליטה") ומנורה בהסכם, כפי שתוקן מעת לעת, לפיו רכשה מנורה מניות של אמפא קפיטל, כך שנכון למועד אישור הדוחות מחזיקה מנורה כ-47.65% מהון מניות אמפא קפיטל.

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. לחברה תהיה הזכות למנות את רוב הדירקטורים בדירקטוריון אמפא קפיטל.
2. מגבלות על העברה ושעבוד של זכויות - בהסכם נקבעו הוראות זכות סירוב ראשון לכל אחד מהצדדים במקרים של מכירה או העברה, במישרין או בעקיפין, של מניותיו באמפא קפיטל לצד שלישי. כמו כן, נקבעה בהסכם זכות למנורה למכור את כלל מניותיה באמפא קפיטל לחברה, במקרה של מכירה או העברה במישרין או בעקיפין, של השליטה בחברה. כמו כן, בהסכם נקבעה זכות הצטרפות (tag-along) למנורה במקרה של מכירה או העברה, במישרין או בעקיפין, של מניות אמפא קפיטל המוחזקות על ידה, כולן או חלקן, לצד שלישי (שאינו בעל שליטה באמפא קפיטל או נשלט על ידה). הצדדים להסכם התחייבו שלא לשעבד או למשכן את מניות אמפא קפיטל המוחזקות על ידם, למעט לטובת תאגיד בנקאי, חברת ביטוח או מוסד פיננסי בעל מוניטין, והכל בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף זה.
3. הנפקה לציבור והשקעה באמפא קפיטל - מנורה רשאית, בשיקול דעתה הבלעדי, לקדם הליך של הנפקת מניות אמפא קפיטל לציבור ורישומן למסחר בבורסה, והמוכרת ואמפא קפיטל מחויבות לגרום לכך שההנפקה לציבור תצא לפועל ותבוצע בהקדם האפשרי, מבלי להתחשב בתנאי ההנפקה. במקרה בו תידרש אמפא קפיטל להשקעה נוספת בה, לצדדים להסכם מוקנית הזכות להשתתף בהשקעה באמפא קפיטל, באותם תנאים כפי שייקבעו על ידה, בהתאם לשיעור החזקתם היחסי בה.
4. במסגרת ההסכם נקבע כי החלטות בנושאים מסוימים, כגון שינוי מהותי בעסקי אמפא קפיטל או איזו מהחברות בשליטתה, כניסה לתחומי פעילות חדשים, אישור תקציב החברה, מינוי אנשי מפתח לרבות קביעת תנאי העסקתם תתקבלנה פה אחד.
5. במסגרת ההסכם התחייבו בעלת השליטה ומנורה כי, בכפוף לכל דין, הם לא יהיו רשאים לעסוק, במישרין או בעקיפין, במימון ציוד או מימון הון חוזר לעסק קטן או בינוני וכן בניכיון המחאות לעסק קטן או בינוני כאשר מושך ההמחאה הינו עסק בלבד, אלא באמצעות אמפא קפיטל או חברות בשליטתה בלבד, וכן כי לא יהיו בעלי מניות או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, בתאגיד כלשהו העוסק במימון כאמור.

ביאור 21 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות (המשך)

7. מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)

א. הסכם שירותי ניהול עם בעלות המניות באמפא יובלים

ביום 21 בספטמבר 2022, התקשרו בעלות המניות באמפא יובלים עם אמפא יובלים בהסכם ניהול, אשר החליף הסכם ניהול קודם שנחתם ביניהן, לתקופה של 5 שנים. במסגרת הסכם הניהול התחייבו בעלות המניות להעמיד לאמפא יובלים שירותי ניהול הכוללים: ייצוג אמפא יובלים בפני רשויות וגופי המדינה; שירותי ניהול כללי באמצעות מנכ"ל, בהיקף משרה של 20%; שירותי סמנכ"ל כספים, בהיקף משרה של 20%; חברות קבועה של 4 חברי דירקטוריון בדירקטוריון אמפא יובלים, לרבות יו"ר פעיל בהיקף משרה של 20%; ייעוץ פיננסי וכלכלי; שירותי פיתוח עסקי, איתור נכסים להשקעה של אמפא יובלים; ניתוחים ואומדנים כלכליים ועסקיים ובחינת כדאיות להשקעות השונות; ניהול הפיקוח על הפרויקטים השונים של אמפא יובלים; קשר עם היזמים של הפרויקטים; ייצוג אמפא יובלים בהנהלת החברות הבנות; ניהול אסטרטגי ומעשי של מקורות והסכמי המימון.

שירותי הניהול האמורים יועמדו לאמפא יובלים באמצעות עובדיהן ומנהליהן הבכירים של בעלות המניות, וכן ככל שיידרש באמצעות נותני שירותים חיצוניים ויועצים. בתמורה לשירותי הניהול, אמפא יובלים תשלם לבעלות המניות, בחלקים שווים, דמי ניהול, בתוספת מע"מ, כדלקמן: (א) תשלום שנתי בסך של 240 אלפי ש"ח אשר יחויב מידי חודש באופן שוטף; וכן (ב) תשלום שנתי בשיעור של 0.20% מסך כל התשלומים בפועל ששילמה אמפא יובלים בפועל ליזמי נכסי הנדל"ן שרכשה אמפא יובלים עד המועד הקובע לתשלום, אך בכל מקרה לא יותר מסך של 5 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדרית ("התשלום השנתי").

התשלום השנתי ייצבר לזכותן של בעלות המניות וישולם בפועל לראשונה בסמוך לאחר ובכפוף להתקיימותו של "אירוע מימוש" כהגדרתו בהסכם. בשנים שלאחר מכן, ישולם התשלום השנתי בגין כל שנה קלנדרית, לאחר אישור הדוח הכספי השנתי בגין אותה שנה. בנוסף, ביצוע התשלום בפועל של התשלום השנתי יהיה כפוף ומותנה בתזרים המזומנים של אמפא יובלים, באופן שלאחר ביצוע התשלום בפועל יוותר בקופת אמפא יובלים סכום המספיק לסילוק כל החלויות השוטפות, לרבות החבויות הפיננסיות, של אמפא יובלים לרבעון העוקב לפירעון התשלום השנתי.

בעלות המניות, או מי שימונה מטעמן, יהיו זכאים, כנגד המצאת קבלות, להחזר בעין של הוצאות סבירות אותן הם יוציאו בקשר עם מתן שירותי הניהול על ידי חברות הניהול, לרבות: אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, עיתונות, קבלת ייעוץ מקצועי לרבות ייעוץ משפטי או חשבונאי, ובלבד שסך כל הוצאות אלה לא תעלה מידי שנה על סך של 2,000 ש"ח לחודש לנושא משרה. כל אחד מהצדדים להסכם הניהול רשאי להביא לסיומו בהודעה מוקדמת של 180 ימים. במקרה של סיום על ידי אמפא יובלים, היא תהא מחויבת בתשלום דמי הניהול בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

בין אמפא יובלים לבין בעלות המניות ו/או נושאי המשרה מטעמן לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובעלות המניות יישאו בכל הוצאות השכר הקשורות בתשלומים להם זכאים המנהלים ו/או נושאי המשרה מטעמן. אמפא יובלים התחייבה להתקשר בפוליסה ביטוח אחריות נושאי משרה וכן במתן כתבי פטור ושיפוי לטובת נושאי המשרה המכהנים בה מטעם בעלות המניות.

ב. הסכם שירותי כספים עם החברה

ביום 21 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם אמפא יובלים, בהסכם למתן שירותי הנהלת חשבונות וגזברות, הכוללים בין היתר, עבודה שוטפת מול בנקים, גופים מממנים, נאמנים, יזמים, ספקים ונותני שירותים, וכן גביית תשלומים שוטפים מלקוחות החברה וניהולם ושירותי חשבות. תקופת ההסכם הינה 5 שנים, כאשר כל צד רשאי להביא לסיומו בהודעה בכתב מראש בת 120 יום. בתמורה לשירותים האמורים, התחייבה אמפא יובלים לשלם לחברה דמי ניהול חודשיים בסך של 25 אלפי ש"ח כולל מע"מ, כאשר החברה תישא בהוצאות השכר הקשורות לנותני השירותים, לעובדים וליועצים מטעמה.

ביאור 21 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. הסדר תיחום פעילות עם החברה

בעלות המניות באמפא יובלים, פועלות בתחום הנדל"ן על סוגיו, לרבות בייזום ובנייה של דיור להשכרה. כל אחת מבעלות המניות התחייבה, כי כל עוד היא בעלת שליטה באמפא יובלים, היא לא תרכוש מקבצי דיור להשכרה הכוללים מעל 20 יחידות דיור להשכרה בפרויקט אחד והמיועדות להשכרה, אלא בכפוף למנגנון זכות סירוב כפי שהוגדר בין הצדדים.

ד. התקשרות עם מועדון חבר צרכנות בע"מ

ביום 26 ביוני 2024, התקשרה אמפא יובלים בהסכם עם מועדון חבר לצורך שיווק ומכירת דירות בבעלות אמפא יובלים במספר פרויקטים לעמיתי חבר ("ההסכם"). בהתאם להוראות ההסכם, אמפא יובלים תציע למכירה לעמיתי חבר עד 219 דירות. הדירות שהוצעו הינן כלל הדירות שבבעלות אמפא יובלים בפרויקטים באשדוד, באר יעקב, רחובות וצור יצחק. כמו כן, נקבע בהסכם כי חבר תפעל לשיווק וקידום המכירות של הדירות מול עמיתה באפיקי קידום שונים העומדים לרשותה, ומנגד מכירת הדירות תבוצע בתנאים ומחירון אשר נקבעו בהסכם. הדירות עמדו לשיווק במסגרת ההסכם עד ליום 31 באוגוסט 2024, כאשר מתוך 219 הדירות שהוצעו נחתמו הסכמי מכר בנוגע ל-202 דירות.

ביאור 21 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיהן לבנקים ומוסדות פיננסיים, רשמו החברה ותאגידים מוחזקים שעבודים על כל נכסיהן ופיקדונות בבנקים, על הון המניות והמוניטין, שטרות, ניירות ערך ובטחונות אחרים שנמצאים וימצאו וכן על זכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד וכן על כספים שיגיעו מאת צדדים שלישיים.
- כמו כן, החברה והתאגידים המוחזקים רשמו שיעבוד והמחאת זכויות על כל הכספים והזכויות הכספיות מכל מין וסוג שהוא המגיעים לה משוכרים וצדדים שלישיים.
2. החברה שיעבדה לטובת תאגיד בנקאי, כבטוחה להעמדת אשראי לזמן ארוך, את מלוא אחזקותיה בחברת הבת אמפא נדל"ן.
3. החברה שיעבדה לטובת מוסד פיננסי, כבטוחה להעמדת אשראי לזמן ארוך, את מלוא אחזקותיה בחברה הכלולה אמפא קפיטל (המוחזקת באמצעות חברת הבת - אמפא השקעות והחברה הנכדה - חברת השקעות לפיתוח התעשייה בישראל בע"מ, אשר בנוסף שיעבדו את זכויותיהן לקבלת דיבידנדים מאמפא קפיטל).
4. לפרטים בדבר שעבודים בחברה הכלולה אמפא יובלים, ראה ביאור 11ב(4)א.
5. יתרות ההתחייבויות המובטחות בשעבודים הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
2,105,772	2,116,206

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (באלפי ש"ח)

ג. ערבויות

החברה וחברות מאוחדות ערבות בערבות תמידית ובלתי מוגבלת בסכום עבור ישויות מוחזקות בגין התחייבויותיהן לתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים.

1. **החברה**
 - החברה ערבה להתחייבויותיה של אמפא יובלים (חברה כלולה של החברה) למוסד פיננסי בסך של כ- 785 מיליון ש"ח, ביחד ולחוד עם בעלי מניות אחרים, למועד הדוח.
 - החברה ערבה להתחייבויותיה של א.ו. חללי עבודה משותפים לתאגיד בנקאי בסך של כ- 85.5 מיליון ש"ח, למועד הדוח.
 - בנוסף, ערבה החברה להבטחת התחייבויות נוספות בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח למועד הדוח.
 - החברה, באמצעות החברה הישראלית למחקר ולפיתוח בע"מ, ערבה להתחייבויותיה של אגרקסקו בלזברי (שותפות נכדה) לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 12.4 מיליון ש"ח למועד הדוח.
2. **אמפא נדל"ן**
אמפא נדל"ן ערבה להתחייבויות החברות המוחזקות על ידה לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 397 מיליון ש"ח למועד הדוח.
3. **אמפא השקעות**
אמפא השקעות, באמצעות חברה מאוחדת, ערבה לטובת רשות האוכלוסין וההגירה בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח למועד הדוח.
4. **אמפא ישראל**
אמפא ישראל העמידה ערבויות לטובת מזמיני עבודות בסך של כ- 347 מיליון ש"ח למועד הדוח.
5. **א.ו. חללי עבודה משותפים**
א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ וחברה מאוחדת שלה, העמידו ערבויות לטובת משכירי נכסים, תאגיד בנקאי וצד קשור בסך כולל של כ- 41 מיליון ש"ח למועד הדוח.
6. **אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים - שותפות כללית**, ערבה לטובת משכיר נכס בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.

ביאור 21 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות (המשך)

7. אמקור

- אמקור העמידה ערבות לצורך הבטחת הלוואה מתאגיד פיננסי שנטלה ב.ו.ב. מדף 65 בע"מ, חברה המוחזקת על ידי אמקור וחברות קשורות לבעל שליטה בחברה, בקשר עם הנכס פתח תקווה AS, אשר יתרתה ליום למועד הדוח הינה כ- 84 מיליון ש"ח.
- אמקור העמידה ערבות לצורך הבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה ב.ו.ב. מדף 65 בע"מ, בקשר עם הנכס העצמאות (WeWork) בחיפה, אשר יתרתה ליום למועד הדוח הינה כ- 19 מיליון ש"ח.
- אמקור ופפו ספנות בע"מ (חברה המוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה והמחזיקה ב-25% מנכס מגדל אלקטרה) העמידו ערבות ביחד ולחוד להבטחת התחייבויותיהן בקשר עם הסכם ההלוואה שנטלו מתאגיד פיננסי לצורך מימון הנכס האמור.
- אמקור העמידה ערבות לצורך הבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה חברת מאוחדת שלה, בקשר עם נכס הבורג' בחיפה, אשר יתרתה ליום למועד הדוח הינה כ- 45 מיליון ש"ח.

ביאור 22 - אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכמי המימון והתחייבויותיה לתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ונותני אשראי אחרים התחייבה הקבוצה לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, אשר אי עמידה בהן מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, במסגרת הסכמי ההלוואות עם תאגידים בנקאיים חלות על הקבוצה התניות מסויימות בגין חלוקת דיבידנדים.

בחלק מהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים, נדרשות החברה והחברות הבנות להתחייב לאי-שינוי שליטה ברמת החברה הבת ועד לרמת החברה. ליום 31 בדצמבר 2024, עומדות חברות הקבוצה בכל תנאי ההלוואות שהועמדה להן ובאמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

א. החברה

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית
אמות מידה - מוסד פיננסי	LTV לא יעלה על 65%. הון עצמי מוחשי סולו לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח.
אמות מידה - תאגיד בנקאי	חס DSCR לא יפחת מ-1.2 בהתאם לדוחות כספיים נפרדים (סולו). LTV לא יעלה על 35%. חוב פיננסי נטו לא יעלה על 320 מיליון ש"ח. שיעור הון עצמי מוחשי לא יפחת מ-50% ממאזן המוחשי (בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס נפרד (סולו)) (בנטרול IFRS 16). הון עצמי מוחשי לא יפחת מ-900 מיליון ש"ח (בנטרול IFRS 16). אמפא נדל"ן - יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 65%.

(*) הערך בספרים למועד הדוח של ההתחייבויות המתייחסות לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, הינו בסך של כ- 174 מיליון ש"ח. החברה נדרשת לבחינת אמות המידה הפיננסיות אחת לחצי שנה.

ביאור 22 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. אמפא נדל"ן והחברות המוחזקות שלה

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית
יחס חוב לשווי נדל"ן להשקעה	היחס בין יתרת ההלוואות לבין שווי הנדל"ן להשקעה לאחר הפחתת מיסים לא יעלה על 65%.
יחס חוב להכנסות תפעוליות	היחס בין יתרת ההלוואות לבין ההכנסות התפעוליות נטו לא יעלה על 10.
יחס תזרים לשירות חוב לסך התשלומים לשירות החוב	היחס בין התזרים לשירות החוב לבין סך התשלומים לשירות החוב לא יפחת מ-1.15.
כללי	למעט מימון ישיר לנכסי הנדל"ן להשקעה של אמפא נדל"ן והחברות המוחזקות שלה היא לא תיטול כל חוב פיננסי נוסף ולא תתמנף.
(*) הערך בספרים למועד הדוח של ההתחייבויות המתייחסות לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, הינו בסך של כ- 470 מיליון ש"ח. אמפא נדל"ן נדרשת לבחינת אמות המידה הפיננסיות אחת לחצי שנה.	

ג. אמקור והחברות המוחזקות שלה

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית
הון עצמי מוחשי למאזן	יחס הון עצמי מוחשי למאזן שלא יפחת מ-25%;
הון עצמי	הון עצמי מוחשי שלא יפחת מ-400 מ"ח
יחס LTV	יחס LTV שלא יעלה על 70%.
יחס תזרים לשירות חוב לסך התשלומים לשירות החוב	היחס בין התזרים לשירות החוב לבין סך התשלומים לשירות החוב לא יפחת מ-1.2.
יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 80%;
יחס חוב פיננסי ל- NOI	יחס חוב פיננסי נטו של אמקור לבין NOI היסטורי או עתידי של אמקור לא יעלה על 15.
(*) הערך בספרים למועד הדוח של ההתחייבויות המתייחסות לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, הינו בסך של כ- 828 מיליון ש"ח. אמקור נדרשת לבחינת אמות המידה הפיננסיות אחת לרבעון.	

ביאור 23 - מיסים על ההכנסה

א. מיסים נדחים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(529,160)	-	(4,041)	(525,119)
(6,041)	(2,762)	(860)	9,663
35,501	-	(14,468)	49,969
(487,618)	(2,762)	(19,369)	(465,487)

הפרשים זמניים
נדל"ן להשקעה
אחרים
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הוכר בקרנות הון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(525,119)	-	(20,329)	(504,790)
9,663	(60)	5,712	4,011
49,969	-	(4,238)	54,207
(465,487)	(60)	(18,855)	(446,572)

הפרשים זמניים
נדל"ן להשקעה
אחרים
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

ב. מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,143
(465,487)	(488,761)
(465,487)	(487,618)

נכסי מיסים נדחים
התחייבויות מיסים נדחים

ג. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מיסים נדחים בגין חברות מוחזקות שיתרת ההשקעה בהן למועד הדוח הינה בסך של כ- 815 מיליון ש"ח, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן וכן מאחר ודיבידנדים בין חברות בישראל אינם חייבים במס.

ביאור 23 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,681	5,016	5,246
-	26,000	685
5,681	31,016	5,931
95,156	18,855	19,369
95,156	18,855	19,369
100,837	49,871	25,300

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

הוצאות מיסים בגין שנים קודמות (*)

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים

הוצאות מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים

סה"כ מיסים נדחים

סה"כ הוצאות מס

(*) ראה ביאור 32(2)א.

ה. התאמת הוצאות מיסים לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
575,856	187,049	220,403
23%	23%	23%
132,447	43,021	50,693
(19,402)	(12,068)	(10,072)
(13,983)	(13,663)	(18,010)
-	-	(2,151)
4,623	4,226	5,021
(2,848)	2,355	(866)
-	26,000	685
100,837	49,871	25,300

רווח לפני מיסים על הכנסה ולפני רווחי חברות כלולות

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין

חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

הוצאות מס בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות ושותפויות שקופות למס

מס נדחה והפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם מיסים נדחים

הפסדים שוטפים שלא נוצרו בגינם מס נדחה

אחרות

התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מיסים שוטפים משנים קודמות

סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

ביאור 23 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. מידע נוסף

1. שעורי המס, פטורים והקלות במיסים

א. שיעור מס החברות בישראל החל על החברה ועל החברות המוחזקות הינו 23%.

2. שומות מס

א. במהלך חודש פברואר 2025, נחתם הסכם שומות לשנים 2017-2020 ("הסכם שומות"), בין רשות המיסים, החברה, אמפא נדל"ן בע"מ וחלק מהחברות המוחזקות שלה. במסגרת הסכם השומות סוכם שהחברה תשלם מס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, בגין שנות המס כאמור. כמו כן, עודכנו יתרת ההפסדים העסקיים וההוניים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020. בדוחות הכספיים לשנים 2024 ו- 2023, הכירה החברה בהפרשה נאותה.

ב. לחברות מוחזקות אחרות, לפי סעיף 145 לפקודה ובכפוף לתנאים בו, שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

3. חברות בית

אמקור בע"מ ואמפא נדל"ן בע"מ הינן "חברות בית" כמשמעותו בהוראת סעיף 64 לפקודת מס הכנסה. עלויות המס בהן בהם נושאים בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בגין הכנסות חברות הבית אינן כלולות במסגרת הוצאות המיסים של החברה.

ביאור 24 - הון מניות

א. הרכב הון המניות

מספר המניות		מספר המניות	
מונפק ונפרע		רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
מספר מניות		מספר מניות	
221,849,999	221,849,999	435,000,000	435,000,000
33,150,001	33,150,001	65,000,000	65,000,000
255,000,000	255,000,000	500,000,000	500,000,000

מניות רגילות (בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א)
מניות רגילות א' (בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א)

ב. מניות באוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי חברות הקבוצה

מספר המניות	
מונפק ונפרע	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
מספר מניות	
32,157,728	32,157,728
-	16,780,872
-	4,972,491
32,157,728	53,911,091

מניות אוצר א' - מניות רגילות (בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א)

מניות אוצר ב' - מניות רגילות (בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א)
מניות רגילות א' (בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א)

מניות אוצר הינן רדומות ואינן מקנות זכויות הצבעה.

ג. הזכויות הנלוות למניות

מניות רגילות ומניות רגילות א' מעניקות למחזיקיהן זכות שווה בהון. מניה רגילה מעניקה זכות הצבעה אחת ומניה רגילה א' מעניקה למחזיק בה שש זכויות הצבעה.

ד. דיבידנדים

בשנים 2024 ו-2023, הוכרזו דיבידנדים בסך של 59.8 מיליון ש"ח ו-62 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר קוזזו מיתרות חובה בעלי שליטה וצדדים קשורים.

ה. ביום 25 בדצמבר 2024, השלימו החברה ובעלי מניותיה (באמצעות חברות בשליטתם) את שינוי מבנה האחזקות בחברה, בהתאם לאישור מראש מרשות המיסים, במסגרתו בוצעו העברות של מניות החברה בין בעלי השליטה בחברה ("שינוי מבנה האחזקות"). שינוי מבנה האחזקות נועד לפשט את מבנה האחזקות בחברה. בהתאם לשינוי מבנה האחזקות 16,780,872 מניות רגילות ו-4,972,491 מניות רגילות א' של החברה אשר הוחזקו על ידי אמפא החזקות בע"מ הועברו לחברה.

ביאור 25 - נתונים נוספים לדוח רווח או הפסד

א. הכנסות מחללי עבודה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
304,430	295,356	291,426
26,931	-	-
331,361	295,356	291,426

הכנסות מחללי עבודה
הכנסות מעבודות התאמה במסגרת חללי עבודה

ב. הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
197,852	203,645	204,107
25,062	28,471	34,749
222,914	232,116	238,856

הכנסות מהשכרת נכסים
הכנסות מניהול נכסים

ג. הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
137,120	259,279	140,271
19,536	8,987	1,644
156,656	268,266	141,915

הכנסות ממכירת דירות מגורים
הכנסות מביצוע עבודות הקמה

צבר הכנסות ממכירת דירות

הכנסות הקבוצה מדירות מגורים שנמכרו על ידי הקבוצה עד ליום 31 בדצמבר 2024, וטרם נזקפו לרווח או הפסד הסתכמו לסך של כ- 18 מיליון ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

ד. עלות ההכנסות בגין חללי עבודה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
96,752	97,068	102,270
28,222	450	-
709	-	-
125,683	97,518	102,270

עלות חללי עבודה
עלות ביצוע עבודות התאמה במסגרת חללי עבודה
אחרות

ביאור 25 - נתונים נוספים לדוח רווח או הפסד (המשך)

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,492	38,288	61,618
2,707	2,759	1,704
15,420	14,447	7,602
7,135	3,336	13,047
65,754	58,830	83,971

משכורות ונלוות, דמי ניהול ושכר דירקטורים
פחת והפחתות
שירותים מקצועיים ושירותים אחרים
אחזקה ואחרות

ו. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	488
-	(133)	-
(64)	321	(439)
(64)	188	49

רווח משינוי בשיעורי אחזקות בחברות על בסיס שווי מאזני, נטו
הפסד הון ממימוש השקעה
אחרות

ביאור 26 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,533	18,580	12,353
344	2,753	3,373
2,713	-	92
-	1,372	7
1,025	3,436	3,910
10,615	26,141	19,735

הכנסות ריבית מצדדים קשורים
ריבית ועמלות
הפרשי שער
רווח מניירות ערך סחירים
אחרות

ביאור 27 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
57,597	73,163	75,267
78,510	130,190	143,619
514	3,951	2,130
-	655	27
-	-	879
136,621	207,959	221,922

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
ריבית ועמלות בגין הלוואות מתאגדי בנקאיים ואחרים
הוצאות ריבית לצדדים קשורים
הפרשי שער
אחרות

(*) עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד בסעיף הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים. ההוצאות המימון מוצגות לאחר היוון עלויות מימון למלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה וכן לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ביאור 28 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
362,578	97,554	140,081
201,088,909	201,088,909	201,088,909

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה:

מפעילות נמשכת
הממוצע המשוקלל של מספר המניות
הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ב. למועד הדוח הכספי, לא קיימים מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה.

ג. לפרטים בדבר שינוי מבנה האחזקות בחברה ושינוי במספר מניות באוצר, ראה ביאור 24ה.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון שוק (לרבות סיכון מדד מחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה וסיכון ריבית)
- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.

ב. המסגרת לניהול סיכונים

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילות הקבוצה. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי סמנכ"ל הכספים. כל מנהל בכיר אחראי לדווח להנהלת החברה ולדירקטורים על ביצוע הנחיותיהם. הקבוצה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר וזאת האמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה והקבלת מועדי מימוש.

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112,818	126,327
140,972	154,142
76,248	3,727
100,947	116,435
21,435	26,522
38,184	6,493
490,604	433,646
506,657	555,970
20,325	20,011
51,667	93,097
1,643,542	1,654,887
1,599,115	1,560,236
49,827	118,523
3,871,133	4,002,724

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון ומזומנים מוגבלים בשימוש לזמן קצר
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
השקעה במחזקות
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות לזמן קצר הנמדדות בעלות מופחתת
ספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ופיננסיים ואחרים
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

ד. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון מדד המחירים לצרכן, מטבע חוץ ושיעורי ריבית, ישפיעו על הכנסות הקבוצה וכן על עלות החוב שלה. מטרת ניהול סיכוי השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוי שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה, חשופה החברה לסיכונים שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים, כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק. בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי למועד הדוח אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוי שוק.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון מטבע חוץ

מאחר שלמועד הדוחות הכספיים פועלת החברה בעיקר בישראל בלבד, אין לה חשיפה מהותית לסיכונים מטבע חוץ.

2. סיכון מדד

א. מדד תשומות הבניה

הקבוצה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. התקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים הינם לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה. החברה פעולת לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדה מקבילה של חוזי המכר עם לקוחות בקשר עם רכישת דירות בפרויקט למדד לתשומות הבניה.

ניתוח רגישות - מדד תשומות הבניה

להלן ההשפעה על הרווח של שינוי ב-5% במדד תשומות הבניה ביחס למדד הקיים לתאריך הדוחות הכספיים בהנחה ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים ולפני השפעת מס:

רווח (הפסד) משינוי במדד תשומות הבניה	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,487	1,647
(3,487)	(1,647)

עליית מדד תשומות הבניה של 5%

ירידת מדד תשומות הבניה של 5%

ב. מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות בגין חכירה הצמודות למדד המחירים לצרכן. במידה ומדד המחירים לצרכן יעלה או ירד ב-1%, תחת ההנחה ששאר הפרמטרים יישארו ללא שינוי, התחייבויות החכירה ליום 31 בדצמבר 2024 יגדלו או יקטנו בסך של כ-16,549 אלפי ש"ח. לשינויים אלו עשויה להיות השפעה מיידית על תוצאות החברה, מכיוון שהפרשי ההצמדה של התחייבויות החכירה נרשמים כנגד נדל"ן להשקעה חללי עבודה הנמדדים בשווי הוגן. בנוסף, הסכמי השכירות בהם הקבוצה היא המשכירה צמודים גם הם למדד, ובהתאם לאורך תקופת השכירות מקטינים משמעותית את החשיפה הכלכלית לשינויים במדד המחירים לצרכן.

3. סיכון ריבית

ליום 31 בדצמבר 2024, הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק (פריים) הנובע מהלואות מתאגידים בנקאיים ואחרים הנושאים ריבית משתנה.

ניתוח רגישות - שיעורי ריבית

ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח.

להלן ההשפעה התזרימית של שינוי ב-1% בשיעורי הריבית הרלוונטית ביחס לשיעור הריבית הקיים לתאריך הדוחות הכספיים בהנחה ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים ולפני השפעת מס:

השפעת שינוי בשיעור הריבית השקלית	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,058	21,162

השפעה תזרימית

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	בש"ח לא צמוד אלפי ש"ח	בש"ח צמוד מדד (*) אלפי ש"ח
126,327	126,327	-
154,142	154,142	-
6,306	4,811	1,495
116,435	84,636	31,799
26,522	26,522	-
8,335	4,292	4,043
438,067	400,730	37,337
555,970	555,970	-
20,011	20,011	-
168,966	168,966	-
1,654,887	-	1,654,887
1,560,236	1,560,236	-
42,654	42,654	-
4,002,724	2,347,837	1,654,887

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים, פיקדונות ומזומנים מוגבלים
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לחברות כלולות
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות פיננסיות

אשראי מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	בש"ח לא צמוד אלפי ש"ח	בש"ח צמוד מדד (*) אלפי ש"ח
112,818	111,984	834
140,972	140,972	-
76,248	74,866	1,382
100,947	73,554	27,393
21,435	21,435	-
38,184	35,215	2,969
490,604	458,026	32,578
506,657	506,657	-
20,325	20,325	-
51,667	51,667	-
1,643,542	-	1,643,542
1,599,115	1,599,115	-
49,827	49,827	-
3,871,133	2,227,591	1,643,542

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים, פיקדונות ומזומנים מוגבלים
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לחברות כלולות
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות פיננסיות

אשראי מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חכירה
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

(*) כולל מדד תשומות הבניה.

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע מעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים.

רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות אלה הינה מוגבלת בשל המספר הגדול יחסית של לקוחות.

בתחום הבניה למגורים מקבלת הקבוצה את רוב הכנסותיה מרוכשי דירות רבים, ובדרך כלל נמסרת הדירה רק לאחר קבלת מלוא התמורה מהמכירה.

בתחום השכרת נכסים מניבים לקבוצה מספר רב של שוכרים, והקבוצה נוהגת לקבל בטחונות לדמי השכירות כגון פקדון או ערבות.

ו. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויות הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר תזרים המזומנים בנובע מפעילותה ביחס לשימושי, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

למועד הדוח, לחברה והחברות המאוחדות שלה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח.

ריכוז סיכון נזילות

התחייבויות פיננסיות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית לשלם) בסכומים לא מהווים:

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד שלוש	משלוש עד ארבע שנים	מעל ארבע שנים	סה"כ
אלפי ש"ח					
698,695	876,456	118,729	187,137	623,454	2,504,471
124,905	128,082	129,369	133,829	1,580,108	2,096,293
68,981	24,116	-	-	-	93,097
42,654	25,290	25,290	25,290	-	118,523
935,235	1,053,944	273,388	346,256	2,203,562	4,812,384

ליום 31 בדצמבר 2024

הלואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות
זכאים לזמן ארוך

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד שלוש	משלוש עד ארבע שנים	מעל ארבע שנים	סה"כ
אלפי ש"ח					
650,369	236,735	857,444	88,555	752,716	2,585,819
129,999	129,287	129,963	131,282	2,154,947	2,675,478
51,667	-	-	-	-	51,667
49,827	-	-	-	-	49,827
881,862	366,022	987,407	219,837	2,907,663	5,362,791

ליום 31 בדצמבר 2023

הלואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות
זכאים לזמן ארוך

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח	תזרים מזומנים אלפי ש"ח	תוספות מחברה שאוחדה לראשונה אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
411,013	(408)	45,000	-	455,605
1,694,759	(34,158)	-	-	1,660,601
1,643,542	(55,767)	-	67,112	1,654,887
-	(5,299)	-	5,299	-
3,749,314	(95,632)	45,000	72,411	3,771,093

אשראי מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
התחייבויות בגין חכירה דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2023 אלפי ש"ח	תזרים מזומנים אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
426,945	(15,932)	-	411,013
1,679,399	14,799	561	1,694,759
1,563,869	(48,067)	127,740	1,643,542
-	(349)	349	-
-	1,192	(1,192)	-
3,670,213	(48,357)	127,458	3,749,314

אשראי מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, פיננסים ואחרים
התחייבויות בגין חכירה דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וצדדים קשורים
סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

מידע נוסף

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024, לתקופה של שנים עשר חודשים:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים אלפי ש"ח	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח
617,232	(235,430)	381,802
863,218	(24,116)	839,102
(245,986)	(211,314)	(457,300)

נכסים שוטפים
התחייבויות שוטפות
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

ביאור 30 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן -

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

רמה 3
אלפי ש"ח
2,633
34,815
5,584,841
5,622,289

ליום 31 בדצמבר 2024

נכסים ביולוגיים
מבנים למלונאות
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

סה"כ נכסים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי

רמה 3
אלפי ש"ח
2,597
26,913
5,391,653
5,421,163

ליום 31 בדצמבר 2023

נכסים ביולוגיים
מבנים למלונאות
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

סה"כ נכסים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	נכסים ביולוגים	מבנים למלונאות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,391,653	2,597	26,913	5,421,163
77,657	229	-	77,886
-	-	12,122	12,122
115,531	(193)	(4,220)	111,338
5,584,841	2,633	34,815	5,622,289

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח והפסד
רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח כולל אחר
השקעות, מכירות ופחת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	נכסים ביולוגים	מבנים למלונאות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,215,160	11,391	26,781	5,253,332
(72,878)	(9,263)	-	(82,141)
-	-	-	-
249,371	469	132	249,972
5,391,653	2,597	26,913	5,421,163

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח והפסד
רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח כולל אחר
השקעות, מכירות ופחת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

שווי הוגן			שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן
	ליום 31 בדצמבר				
	2023	2024			
תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח		
נדל"ן להשקעה (*)					
קרקעות	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר	6,000-18,000 ש"ח למ"ר	107,200	111,750
מבנים להשכרה	שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לקרקע, למשרדים ומסחר	שכ"ד למ"ר	180-15 ש"ח למ"ר (כולל מחסנים)	3,353,086	3,625,224
		% היוון	6%-8%		
		מחיר השוואה למ"ר מבונה קרקע	4,000-30,000 ש"ח למ"ר		
מבנים להשכרה - חללי עבודה	יתרון כלכלי - היוון הפער בין דמ"ש המשולמים בפועל לבין דמ"ש ראויים	שכ"ד למ"ר ראוי	50-175 ש"ח למ"ר	1,931,367	1,847,867
		% היוון	7%-14%		
				5,391,653	5,584,841
נכסים ביולוגיים (**)	-	אומדן תנובה, נטו מחזור גידול ממוצע מחיר מכירה ממוצע אומדן עלויות השלמה	343,000 ק"ג 9 חודשים 80 ש"ח לק"ג 21.6 ש"ח לק"ג	2,597	2,633
מבנים למלונאות (*)	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר	5,400 ש"ח	26,913	34,815

(*) השווי הוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

(**) השווי הוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע לסוג הנכס הביולוגי שהוערך.

טיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח להנהלת החברה את ממצאי מדידות השווי ההוגן, וזו האחרונה בוחנת, בעזרת ועדת הדוחות הכספיים של החברה, את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

מודל התמחור של החברה נבחן אחת לשנה ובמידת הצורך מכויל על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים ושל ההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן.

ד. לפרטים בדבר ניתוח רגישות לשווי הוגן נדל"ן להשקעה מבנים להשכרה, ראה ביאור 12.ג.

ביאור 31 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרי פעילות מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. תוצאות המגזרים הן הרווח התפעולי של כל מגזר. הוצאות הנהלה וכלליות של מטה החברה אינן מיוחסות למגזרי הפעילות.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

מגזר א' - נדל"ן מניב	מפיק הכנסותיו מפעילות ייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים שטחים למשרדים, מסחר וחניות.
מגזר ב' - נדל"ן יזמי	מפיק הכנסותיו מקידום פרויקטים שונים, פרויקטים של התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים.
מגזר ג' - חללי עבודה	מפיק הכנסותיו מהשכרת והפעלת חללי עבודה משותפים.
מגזר ד' - פיננסים (מימון אלטרנטיבי)	מפיק את הכנסותיו מהעמדת אשראי לעסקים ומפתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי למימון הבנקאי.
מגזר ה' - מכירת דירות למגורים הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מפיק את הכנסותיו ממכירת מקבצי דיור למגורים. כולל את ההכנסות וההוצאות מהשקעות הקבוצה בתחומי ייצור, חקלאות ומלונאות.

תוצאות המגזרים ד ו- ה הן, כוללות את תוצאות הפעילות המלאות של חברות כלולות אמפא קפיטל ואמפא יובלים (100% מהפעילות) כאשר ההתאמה להצגת פעילותן של החברות הנ"ל לפי שיטת השווי המאזני מוצגת בעמודת ההתאמות.

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. פירוט

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

נדר"ן מניב אלפי ש"ח	נדר"ן יזמי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי) אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
270,027	141,915	291,426	268,539	231,384	34,871	(531,094)	707,068
447,054	25,008	21,826	78,795	(80,482)	(1,863)	(41,239)	449,099
							(34,758)
							8,249
							(202,187)
							220,403
עלות הכנסות - מיוחסת למגזרי פעילות							
40,958	108,971	102,270	139,639	225,439	32,294	(372,168)	277,403
התאמת שווי הוגן נדר"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה	-	(145,093)	-	(56,717)	229	37,872	77,886
הוצאות הנהלה וכלליות	7,866	19,390	42,127	29,710	4,020	(71,837)	49,244
נכסי המגזר	522,272	2,057,901	2,600,274	1,346,747	373,263	(4,293,211)	7,273,731
התחייבויות המגזר	367,697	1,925,953	2,141,046	1,253,253	87,963	(2,959,137)	4,626,601

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. פירוט (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	חללי עבודה	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי	מכירת דירות למגורים	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	התאמות למאוחד	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
261,600	268,266	295,356	228,765	4,064	34,030	(262,313)	829,768
279,106	59,692	24,350	66,010	38,583	-9,430	(118,140)	340,171
							(15,057)
							43,753
							(181,818)
							187,049
35,590	198,524	97,518	115,163	306	28,724	(122,334)	353,491
67,415	-	(149,365)	-	41,667	(9,263)	(32,595)	(82,141)
14,319	10,042	22,890	39,037	6,842	5,369	(45,879)	52,620
4,388,761	504,151	2,137,407	1,953,826	1,162,415	328,942	(3,427,666)	7,047,836
1,836,884	351,351	1,947,086	1,657,269	955,892	76,173	(2,405,291)	4,419,364

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות הכנסות - מיוחסת למגזרי פעילות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. פירוט (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מכירת דירות למגורים	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי	חללי עבודה	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
743,808	(165,897)	32,877	634	144,516	331,361	156,656	243,661	הכנסות
631,339	(144,189)	8,717	6,127	39,790	220,681	35,723	464,490	תוצאות המגזר
(8,291)								הוצאות שאינן מיוחסות
78,814								רווחי חברות מוחזקות
(126,006)								הוצאות מימון, נטו
575,856								רווח לפני מיסים על ההכנסה
291,748	(72,767)	21,374	265	66,089	125,683	113,159	37,945	עלות הכנסות - מיוחסת למגזרי פעילות
245,496	(91,062)	880	7,124	-	47,776	-	280,778	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה
63,868	(30,632)	2,743	1,366	29,266	31,426	7,695	22,004	הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. בעלי העניין והצדדים הקשורים של החברה למועד הדוח, הינם בעל השליטה בחברה, צדדים קשורים ו/או חברות קשורות לבעלי השליטה בחברה, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
74,866	4,811
34,394	1,996
100,947	116,435
11,084	53,800
-	75,869

נכסים

חייבים ויתרות חובה
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות

זכאים ויתרות זכות
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,533	18,580	12,353
514	3,951	2,130

הכנסות

הכנסות ריבית מצדדים קשורים

הוצאות

הוצאות ריבית לצדדים קשורים

ד. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח בהנהלה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,332	1,334	1,330
2	2	2
12,197	10,335	31,482 (*)
4	4	4
6,442	5,927	7,016
3	3	3

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

דמי ניהול לבעלי עניין המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

דמי ניהול, שכר, נלוות ובנוספים לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

(*) כולל מענק חד פעמי לבעלי השליטה ונושאי משרה בסך מצטבר של כ- 21.2 מיליון ש"ח.

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. הסכמי שירותי ניהול ותנאי כהונתם של חלק מבעלי השליטה בחברה ונושאי משרה בכירה

1. הסכמי שירותי ניהול של בעלי השליטה המכהנים כנושאי משרה בכירה

תנאי כהונתם והעסקתם של חלק מבעלי השליטה בחברה, המכהנים כנושאי משרה בכירה בה יוסדרו ויכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה, במסגרת הסכמי שירותי ניהול בעלי נוסח אחיד, למעט תנאים מסוימים. להלן עיקרי תנאיהם בהתאם להסכמים:

בעלי השליטה יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים כמפורט להלן. כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין. החברה תנכה מדמי הניהול ומכל תשלום אחר שישולם לכל אחד מבעלי השליטה, כל ניכוי כמחויב על פי הדין, לרבות ניכוי מס במקור, אלא אם יומצא לחברה אישור מתאים מטעם רשויות המס על פטור מלא או חלקי מניכוי מס במקור ואז תפעל החברה בהתאם לאישור האמור.

בעלי השליטה זכאים להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה, כפי שיהיו מעת לעת. בעלי השליטה יהיו זכאים להחזר הוצאות שהוצאו בקשר עם מילוי תפקידם בהתאם לנוהלי החברה.

ההסכמים יהיו בתוקף החל ממועד חתימתם ועד למוקדם מבין: (1) חלוף 5 שנים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית (ככל שתהפוך); ו- (2) סיום כהונתו כדירקטור או כיו"ר דירקטוריון בחברה או בחברות הקבוצה, של כל אחד מבין מבעלי השליטה. ההסכמים כוללים התחייבות לשמירת סודיות במשך תקופת ההסכם ולאחריה.

שלמה פוגל - יו"ר דירקטוריון החברה

בהתאם להסכם השירותים, יעמיד נותן השירותים לחברה, באמצעות מר פוגל, בין היתר, שירותי ניהול פעילות דירקטוריון החברה, סיוע בתכנון ויישום התוכנית האסטרטגית של החברה, ובכלל זאת מתן ייעוץ להנהלת החברה ופעילות משותפת עמה לצורך קידום האינטרסים העסקיים של החברה ומדיניותה, כפי שייקבעו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת, וכן פיקוח על ממשל תאגידי נאות, כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה והיקף משרתו יעמוד על 70%. בהתאם להסכם השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול חודשיים בסך של 200 אלפי ש"ח (ללא שינוי מדמי הניהול החודשיים למועד הדוח), צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכם, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית ולהוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו וכן לשירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים.

יהושע וולף - דירקטור בחברה, יו"ר דירקטוריון א.ו. חללי עבודה ויו"ר השותף הכללי של אמפא ישראל

בהתאם להסכמי השירותים, יעמיד נותן השירותים לחברה, באמצעות מר וולף, שירותי דירקטור במשרה מלאה וכן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בא.ו. ויו"ר דירקטוריון מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ, השותף הכללי באמפא ישראל, והיקף משרתו יעמוד על 40%-40%, בהתאמה. בהתאם להסכמי השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 200 אלפי ש"ח), צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכם, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית ולהוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו ושירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים.

נפתלי צדר - דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמקור

בהתאם להסכם השירותים, יעמיד נותן השירותים לחברה, באמצעות מר צדר, שירותי דירקטור במשרה מלאה וכן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמקור והיקף משרתו יעמוד על 80%. בהתאם להסכם השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 200 אלפי ש"ח), צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכם, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית ולהוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו ושירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים.

אבי חורמרו - דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן

בהתאם להסכם השירותים, יעמיד נותן השירותים לחברה, באמצעות מר חורמרו, שירותי דירקטור וכן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמפא נדל"ן, והיקף משרתו יעמוד על 50%. בהתאם להסכם השירותים, יהיה זכאי נותן השירותים לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 200 אלפי ש"ח), צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת ההסכם, בתוספת מע"מ כדין, וכן לאחזקת רכב חודשית ולהוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו ושירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים.

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. תנאי כהונתם והעסקתם של מנכ"ל החברה ושל קרובים לבעלי השליטה

זהר לוי - מנכ"ל החברה

החל מיום 1 ביולי 2024, מכהן מר זהר לוי כמנכ"ל החברה. עד ליום 31 בינואר 2025, הוסדרו תנאי העסקתו של מר לוי במסגרת הסכם למתן שירותים לחברה באמצעות חברה בבעלותו המלאה ("הסכם השירותים").

ביום 1 בפברואר 2025, לאחר שהוסכם בין הצדדים על העברת מר לוי לצורת העסקה ישירה בחברה, התקשרה החברה עם מר לוי בהסכם להעסקתו כמנכ"ל החברה, אשר נכנס לתוקף החל מאותו מועד ("הסכם ההעסקה"), ולפיו חלים בין הצדדים יחסי עובד-מעביד. בשנים 2023 ו-2024 ועד ליום 31 בינואר 2025, היה זכאי מר לוי, בהתאם להסכם השירותים, לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן לרכב ולהוצאות רכב. החל מיום 1 בפברואר 2025, בהתאם להסכם ההעסקה כאמור, זכאי מר לוי למשכורת חודשית בסך של 150 אלפי ש"ח ברוטו, צמודה למדד המחירים לצרכן, וכן למחשב נייד ולטלפון נייד. הסכם ההעסקה אינו קצוב וכולל הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. בנוסף להודעה מוקדמת כאמור, מר לוי זכאי לתקופת הסתגלות בת 3 חודשים במהלכה יהיה זכאי למשכורת ללא תנאים נלווים ולא יידרש לעבוד, אלא אם יתבקש אחרת על ידי החברה. כמו כן, זכאי מר לוי לרכב מדרגת שווי 7 ולהוצאות אחזקת רכב; מר לוי זכאי ל-30 ימי חופשה בשנה, לדמי מחלה ול-10 ימי הבראה בהתאם להוראות הדין ונוהלי החברה, להסדר פנסיוני וקרן השתלמות ולהחזר הוצאות שהוצאו בקשר עם מילוי תפקידו בהתאם לנוהלי החברה. מר לוי זכאי להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה, כפי שיהיו מעת לעת.

מר לוי עשוי להיות זכאי למענק שנתי בטווח שבין 1,500,000 ל-2,000,000 ש"ח, בהתאם לשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה). כמו כן, מר לוי עשוי להיות זכאי למענק חד פעמי מיוחד בסכום של עד 3 משכורות חודשיות, בהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ובכפוף, בין היתר, לביצועי החברה ומדיניות התגמול של החברה. הסכם ההעסקה כולל התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת ההעסקה ולאחריה, וכן להתחייבות לאי תחרות והימנעות מניגוד עניינים למשך 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה.

ביום 10 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,292,660 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 1,292,660 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני, למר לוי, בגין כהונתו כמנכ"ל החברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 13.68 ש"ח למניה. השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (BLACK-SCHOLES) עמד על כ-7,487 אלפי ש"ח.

יצוין, כי בכפוף להשלמת ההנפקה (ככל שתושלם), זכאי מר לוי למענק הנפקה בסך של 600 אלפי ש"ח, אשר ישולם מתמורת ההנפקה.

גבריאלה פוגל כץ - מנהלת שיווק

גב' גבריאלה פוגל כץ, בתו של מר שלמה פוגל מבעלי השליטה בחברה, מועסקת בחברה בתפקיד מנהלת שיווק. גב' פוגל כץ החלה את עבודתה בחברה ביום 1 בינואר 2015. בהתאם להסכם ההעסקה בינה לבין החברה, אשר ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה, תנאי העסקתה כוללים, בין היתר: (1) משכורת חודשית כוללת בסך של 35,000 ש"ח, אשר מורכבת משכר בסיס וגמול בגין שעות נוספות, ואשר צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור האסיפה כאמור (ולא תפחת מהמשכורת החודשית הכוללת כאמור); (2) תנאים נלווים - ביטוח מנהלים או הפרשה לקרן פנסיה לפי בחירתה, 18 ימי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה והפרשת פיצויי פיטורין, קרן השתלמות, דמי אחזקת רכב בסך של 4,000 ש"ח לחודש, מחשב נייד וטלפון סלולרי; (3) מענק שנתי - עד 3 משכורות חודשיות; (4) הוראות נוספות - בהסכם ההעסקה נקבעו הוראות לעניין סיומו בכפוף להודעה מוקדמת על פי דין והתחייבויות לאי-תחרות וסודיות כמקובל בקבוצה.

דין רוזנברג צדר - מנהל פיתוח עסקי

מר רוזנברג צדר, חתנו של מר נפתלי צדר מבעלי השליטה בחברה, מועסק על ידי אמקור, בתפקיד מנהל פיתוח עסקי. מר רוזנברג צדר החל את עבודתו בחברה ביום 27 בנובמבר 2016. בהתאם להסכם ההעסקה, ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה, תנאי העסקתו כוללים משכורת חודשית כוללת בסך של 35,000 ש"ח, אשר מורכבת משכר בסיס וגמול בגין שעות נוספות, ואשר צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור האסיפה כאמור (ולא תפחת מהמשכורת החודשית הכוללת כאמור), רכב בשווי של עד 270 אלף ש"ח, מענק שנתי בגובה של עד 3 משכורות, וכן תנאים נלווים והוראות בדבר סיום הסכם ההעסקה והתחייבויות לאי תחרות ולסודיות, כמקובל בקבוצה.

למידע בדבר השפעות השינוי ביחס להתקשרויות הקיימות בתקופת הדיווח, ראה ביאור 32.ז.

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה

1. הסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה

תאגידי הקבוצה, לרבות תאגידי המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש לגביהם עניין אישי, התקשרו בינם לבין עצמם בהסכמי שירותי ניהול, שתנאיהם הוסדרו במסגרת הסכמי שירותי ניהול בעלי נוסח אחיד, למעט שינויים בסוגי השירותים ובתמורה. להלן עיקרי תנאי ההסכמים:

תוקף ההסכמים

בהסכמים עם תאגידי הקשורים לבעלי שליטה, נקבע כי תקופת ההתקשרות הינה ל- 5 שנים ממועד ההתקשרות בהסכמים, קרי עד יום 28 בפברואר 2030. כמו כן, נקבע כי כל אחד מההסכמים כאמור ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים באמצעות מתן הודעה מראש של 30 ימים.

אופן קביעת התמורה

התמורה בגין השירותים על פי ההסכמים נקבעה בהתאם להערכת החברה ביחס לעלויות השירותים המסופקים על פי כל הסכם, בהתחשב בהוצאות שהוצאו בפועל בעבור שירותים דומים.

השירותים והתמורה עבורם

- א. החברה מעניקה לחברת אמפא נדל"ן שירותי ניהול כספים, ובין היתר, שירותי חשבות שכן, הכנת דוחות כספיים ותקציבים; ייעוץ עסקי ומשפטי שוטף לרבות בכל הקשור למימון החברה ואסטרטגיה. התמורה החודשית בסך של 25 אלפי ש"ח.
- ב. החברה מעניקה לחברות אמפא ייזום שותפות מוגבלת ואמפא ייזום (2004) בע"מ שירותי ניהול כספים, לרבות הנהלת חשבונות והכנת דוחות כספיים; ייעוץ עסקי ומשפטי שוטף. התמורה החודשית בסך של 5 אלפי ש"ח.
- ג. החברה מעניקה לשותפות שרונה – קלמן מגן 3 שירותי ניהול כספים, לרבות הנהלת חשבונות והכנת דוחות כספיים. התמורה החודשית בסך של 15 אלפי ש"ח.
- ד. אמפא נדל"ן מעניקה לחברה שירותי הנדסה ושירותי ניהול נכסים מניבים, לרבות כל הקשור להתקשרויות עם שוכרים. התמורה החודשית בסך של 35 אלפי ש"ח.
- ה. אמקור מעניקה לבוב מדף שירותי ניהול כלליים לעסקי ב.ו.ב. מדף, ובכללם ניהול כספים, ייעוץ עסקי ומשפטי, לרבות בכל הקשור למימון ואסטרטגיה, ניהול נכסים, תפעול שוטף ופיתוח עסקי. התמורה החודשית בסך של 25 אלפי ש"ח.
- ו. אמקור מעניקה לפפו ספנות שירותי ניהול נכס מגדל אלקטרה לרבות על הקשור להתקשרויות עם שוכרים, ניהול כספים וייעוץ עסקי ומשפטי שוטף. התמורה החודשית בסך של 13 אלפי ש"ח.

2. לפרטים בדבר הסכמי הניהול עם חברה כלולה - אמפא יובלים, ראה ביאור 21א(7).

ז. ערבויות בין חברות הקבוצה

מעת לעת, מעמידות חברות הקבוצה ערבויות להבטחת הלוואות שנטולות חברות הקבוצה, שחלקן מוחזקות, במישרין ובעקיפין, גם על ידי בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 21ג.

ח. תוכנית תגמול הוני

לפרטים אודות תוכנית תגמול הוני להקצאת מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של חברה וכן של חברות קשורות של החברה, אשר אימצה החברה 30 בדצמבר 2024, ראה ביאור 33.

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ט. פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

בסמוך למועד הדוחות, אישרה החברה את התקשרותה בפוליסות ביטוח, הן מסוג POSI (PUBLIC OFFERING OF SECURITIES INSURANCE) והן מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (D&O), בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה והמכסות את כלל נושאי המשרה בחברה המכהנים ושיכיהנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה).

להלן התנאים העיקריים של הפוליסות:

פוליסה ייעודית (מסוג POSI)

פוליסה זו מעניקה כיסוי בגין אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה או שיכיהנו בה מעת לעת, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ביחס לפרסום התשקיף ולהנפקת ניירות ערך לציבור על פיו, לרבות ההצעה הראשונה לציבור (IPO). הפוליסה תיכנס לתוקפה ביום 11 במאי 2025, ותעמוד בתוקפה לתקופה של 84 חודשים. גבול האחריות של הפוליסה הינו 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות משפט סבירות). הפרמיה בה תישא החברה בגין פוליסת ה-POSI לא תעלה על כ-160 אלפי דולר ארה"ב לתביעה (ללא השתתפות עצמית של נושא המשרה), וההשתתפות עצמית שתחול על החברה הינה בסך של 50 אלפי דולר ארה"ב, כאשר ביחס לתביעות בארה"ב ובקנדה ההשתתפות העצמית הינה בסך של 50 אלפי דולר ארה"ב וביחס לתביעות כנגד החברה שעניינן ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה - 50 אלפי דולר ארה"ב.

פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (D&O)

הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכוסים על ידי פוליסת אחריות לדירקטורים ונושאי משרה של החברה ותאגידים בשליטתה, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 1 בדצמבר 2023 ועד ליום 30 בנובמבר 2024. פוליסה זו הוארכה לתקופה נוספת בת 6 חודשים עד ליום 31 במאי 2025. גבול אחריות הפוליסה עד 10 מיליון דולר ארה"ב לאירוע ובסך הכל לתקופת הביטוח. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם.

בכפוף להשלמת ההנפקה תתקשר החברה בפוליסת ביטוח שוטפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ותאגידים בשליטתה, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת.

הפוליסה תעמוד בתוקפה לתקופה של שנים-עשר (12) חודשים מיום 11 במאי 2025, גבולות האחריות שלה עד 25 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (בתוספת הוצאות משפט סבירות), וההשתתפות העצמית אשר בה תישא החברה בגין כל תביעה הינה בסך של 10 אלפי דולר ארה"ב, כאשר ביחס לתביעות בארה"ב ובקנדה ההשתתפות העצמית הינה בסך של 35 אלפי דולר ארה"ב וביחס לתביעות כנגד החברה שעניינן ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה - 50 אלפי דולר ארה"ב. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ-90 אלפי דולר ארה"ב. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה).

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה

בכפוף להשלמת ההנפקה וכניסת התקנון החדש של החברה לתוקף, הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, וכן לנושאי משרה המכהנים או שיכהנו ושמועסקים או שיהיו מועסקים, מעת לעת, מטעם החברה בתאגידים בשליטת החברה ("תאגיד אחר"), וזאת למעט אם ניתן לנושא המשרה כתב פטור ושיפוי בתאגיד האחר. במסגרת כתב הפטור והשיפוי, נקבע כדלקמן:

שיפוי: החברה התחייבה לשפות את האמורים בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות, כמפורט בכתב השיפוי, שתוטלנה עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה במצטבר על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים של החברה, שיהיו ידועים ביום קרות כל אירוע בר שיפוי.

פטור: כמו כן, במסגרת כתב הפטור והשיפוי, פטרה החברה את נושאי המשרה מכל אחריות כלפיה וכלפי חברות בנות שלה וחברות קשורות לה (עד כמה שהדבר מותר על פי דין ועל פי תקנון החברה ועד כמה שנושאי המשרה אינם זכאים לשיפוי על פי הפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידם בפעולותיהם, בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות בתום לב, למעט במקרים הבאים: (1) הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות); (2) הפרת חובת אמונים כלפי החברה; (3) הפרת חובת זהירות שנעשתה מתוך כוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (4) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (ה) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר, אם הוטלו על נושא המשרה; (5) הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגד נושא המשרה כתגובה לתובענה של נושא המשרה כנגד החברה (למעט מקום בו התובענה של נושא המשרה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה).

י. מדיניות תגמול נושאי משרה

בכפוף להשלמת ההנפקה, יאשרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לפיה מדיניות התגמול כאמור, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף חמש (5) שנים מהמועד שבו תירשמה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה.

יא. שכירות נכסים מחברות הקבוצה

1. א.ו. חללי עבודה שוכרת במהלך העסקים הרגיל נכסים לצורך הפעלת מתחמי חללי עבודה משותפים בהם, כאשר חלק מהנכסים מושכרים על ידי מתאגידים בקבוצה, המוחזקים בחלקם על ידי בעלי השליטה בחברה.
2. במהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה, הן משכירות לבעלי השליטה ו/או לקרוביהם ו/או לחברות המוחזקות על ידם, בשכירות בלתי מוגנת, נכסי נדל"ן בבית אמפא הרצליה ובבית אמצור.

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יב. הסכם השתתפות בעלויות עם חברות בבעלות בעלי שליטה

בכפוף להשלמת ההנפקה, יחתם הסכם השתתפות בהוצאות בין החברה לבין רכצ' יבואנים ומפיצים בע"מ ("רכצ'"), אשר יסדיר את התמורה שתשולם על ידי רכצ' לחברה בגין העלויות הנוספות הכרוכות בהעסקה של מנהלת חשבונות אשר מועסקת בהיקף משרה של 50% בחברה בת של החברה ו-50% ברכצ', ובמסגרת העסקתה על ידי רכצ' תעניק שירותים גם לחברות קשורות של רכצ' ולצד השקעות ודי ווי (חברות בשליטת בעלי השליטה בחברה) ("החברות הנוספות").

העלויות הנוספות כאמור, אשר כוללות עלויות משרד והוצאות משרד, מחשוב, מזון ועלויות השכרת רכב ואחזקתו השוטפת ("העלויות הנוספות"), אינן כלולות בשכרה ומשולמות על ידי החברה או חברות מוחזקות שלה, גם ביחס להעסקתה על ידי רכצ' ולשירותיה לחברות הנוספות. בהתאם להסכם, רכצ' תשתתף בתשלום העלויות הנוספות בשיעור של 50% ותשלם לחברה סך של 3,500 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כד"ן. תוקפו של ההסכם הינו 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה, וכל צד רשאי להביא לסיומו בכפוף להודעה מוקדמת של 30 יום.

יג. שירותים הניתנים על ידי גולד בונד בע"מ

חברת גולד בונד בע"מ, חברה ציבורית בשליטתו של מר שלמה פוגל, מבעלי השליטה בחברה, מעניקה לאמפא בע"מ (חברה כלולה של החברה) שירותי הובלה ושינוע של מכולות ומשטחים בין מפעליה לנמלי אשדוד וחיפה.

שירותי ההובלה כאמור הינם שירותים שצורכת אמפא בע"מ במהלך העסקים הרגיל, כאשר התמורה בגינם נקבעה במשא ומתן בין הצדדים (בין קונה מרצון למוכר מרצון), והיא תואמת את מחירי השוק המאפיינים שירותים דומים אשר ניתנים לאמפא בע"מ על ידי ספקים צד ג'. התמורה ששולמה מכוח ההסכם לשנת 2023 ולשנת 2024, עמדה על כ-1,916 אלפי ש"ח וכ-1,717 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יד. רכישת מניות וזכויות מיעוט בתאגידים בקבוצה מידי בעלי שליטה בחברה

1. ביום 27 בנובמבר 2024, התקשרה אמקור בהסכם לרכישת 3,500,000 מניות של ב.ו.ב. מדף, המהוות 6.55% מהונה המונפק והנפרע, מידי ע.ג., וכן לרכישת יתרת שטרי ההון שהנפיקה ב.ו.ב. מדף לטובת ע.ג. בסכום כולל של 1,965 אלפי ש"ח, למועד חתימת ההסכם, וזאת בתמורה כוללת של 35 אלפי ש"ח.

2. ביום 11 באוגוסט 2024, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מניות המיעוט בחברת אמקור מידי ניוקו א. בע"מ, בעלת שליטה בעקיפין בחברה, ומידי פוגל אינטרנשיונל בע"מ, חברה המוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה ("המוכרות"). במסגרת זאת, רכשה החברה מכל אחת מהמוכרות 127,780,075 מניות ו-128,780,073 מניות, בהתאמה, אשר מהוות בנפרד, כ-0.268% מההון המונפק של אמקור ("המניות הנרכשות"). התמורה ששולמה עבור המניות הנרכשות הינה בסך של כ-3,330 אלפי ש"ח לכל אחת מהמוכרות.

3. ביום 30 בדצמבר 2024, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מניות וזכויות המיעוט מהתאגידים הבאים המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי לגביהם: (1) צדר השקעות; (2) רכצ' כ; (3) ע.ג.; (4) די ווי; הכל כמפורט להלן:

א. **א.ו. חללי עבודה** - החברה רכשה, כאמור, 47,269 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כ"א המהוות כ-15.83% מההון המונפק של א.ו. חללי עבודה בתמורה לסך של 57,156 אלפי ש"ח.

בנוסף, התקשרה החברה גם עם חברה בבעלותו המלאה של מר זהר לוי, מנכ"ל החברה, לרכישת 10,027 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של א.ו. וכן זכויות נלוות למניות הללו, בשיעור של 3.33%, בתמורה לסך של 12,033 אלפי ש"ח, והכל בתנאים זהים ליתר מוכרי המניות בא.ו. חללי עבודה, כאמור.

ב. **אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים שותפות מוגבלת** - החברה רכשה, כאמור, כ-23.75% מהזכויות בשותף המוגבל בתמורה לסך של 17,338 אלפי ש"ח.

ג. **אמפא ישראל 2016 ניהול ויזום פרויקטים למגורים שותפות מוגבלת** - החברה רכשה, כאמור, כ-3% מהזכויות בשותף המוגבל בתמורה לסך של 10,980 אלפי ש"ח.

ביאור 32 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יצוין, כי בהתאם לכל אחד מההסכמים המפורטים לעיל, התמורה בגין רכישת המניות וזכויות המיעוט תשולם בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, בצירוף ריבית. כמו כן, בכל אחד מההסכמים כאמור נקבעה הוראת פירעון מיידי, לפיה, בין היתר, עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, תשלם החברה את מלוא יתרת התשלומים אשר טרם שולמו על ידה עד ל-60 ימים ממועד השלמת ההנפקה כאמור, בצירוף הריבית שתיצבר עד למועד הפירעון המוקדם. למועד אישור הדוחות, שילמה החברה את התשלום הראשון בגין כל אחת מהרכישות האמורות, בסך כולל של כ- 25,290 אלפי ש"ח. ככל שתושלם ההנפקה, יתרת התמורה מכוח ההסכמים כאמור תשולם מתוך תמורת ההנפקה (כ-335 אלפי ש"ח מתוכם ישמשו לפירעון חו"ז שהיה ערב ההנפקה בין החברה לנושא משרה בחברה).

טו. כחלק ממהלך עסקיה הרגיל בפעילות מכירת הדירות, מוכרת הקבוצה גם לבעלי השליטה בה וקרוביהם וכן לנושאי משרה בה דירות בפרויקטים של הקבוצה, מעת לעת ובתנאי שוק. ככל שתושלם ההנפקה, עסקאות מעין אלו יובאו לאישורי האורגנים בחברה בהתאם להוראות הדין.

טז. לפרטים אודות הלוואות הבעלים שניתנו לחברות כלולות, ראה ביאור 11ב.

יז. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

כמפורט בביאור 32, תתקשר החברה בהסכמי ניהול עם חלק מבעלי שליטה בחברה, אשר ייכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה. להלן השלכות ההסכמים על תוצאות החברה, אילו עקרונות ההסכמים היו בתוקף בתקופות הדיווח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
475,019	137,178	195,103
12,197	10,335	31,482
(8,597)	(6,735)	(27,882)
3,600	3,600	3,600
(828)	(828)	(828)
2,772	2,772	2,772
477,791	139,950	197,875
365,350	100,326	142,853
112,441	39,624	55,022
477,791	139,950	197,875

רווח לשנה כפי שמדווח

עלויות בגין בעלי שליטה - לפי הסכמי ניהול קודמים
עלויות בגין בעלי שליטה - לפי הסכמי ניהול חדשים

השפעת המס

רווח לשנה פרופורמה

רווח לשנה פרופורמה מיוחס ל-

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

ביאור 33 - תשלום מבוסס מניות

ביום 30 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את תוכנית התגמול ההוני, אשר תיכנס לתוקף לתקופה של עשר (10) שנים, החל ממועד אישור התוכנית על ידי הדירקטוריון כאמור ("תוכנית התגמול ההוני" או "התוכנית"). תוכנית התגמול ההוני מאפשרת לחברה להקצות מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU) ("מענק" או "מענקים", לפי העניין), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של חברה וכן של חברות קשורות של החברה, בכפוף להוראות הדין ולאישורים הנדרשים על פי דין.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בפברואר 2025, העניקה החברה כתבי אופציה למספר נושאי משרה, אשר שווין ההון למועד ההענקה הינו כ- 19.9 מיליון ש"ח.

ביאור 34 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. ביום 20 במרץ 2025, הגישה החברה לרשות לניירות ערך טיוטת תשקיף להנפקת מניותיה בבורסה.

ב. ביום 7 במאי 2025, קבעה S&P מעלות (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) דירוג מנפיק 'ilAA' עם אופק יציב.

ג. ביום 8 באפריל 2025, הסכימו אמצור בע"מ, חברה מאוחדת של אמפא נדל"ן, וחברת ויתניה בע"מ, אשר מחזיקות בשיעורים של 42.5% ו- 57.5%, בהתאמה, במקרקעין המצוי ברחוב הסדנאות 10 בהרצליה, עליהם בנוי למועד זה בית אמצור, על מתווה עקרוני ובלתי מחייב לניהול מו"מ ותקופת בלעדיות עם צד שלישי ביחס להריסת הבניינים הקיימים ולהקמת פרויקט חדש ביעוד תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כ- 58,000 מ"ר עילי שייבנה על המקרקעין, וכן שימושים נוספים כפי שיוסכם על הצדדים.

בהתאם למתווה העקרוני, בכפוף להשלמת הבדיקות המוקדמות על ידי הצד השלישי וקבלת מכתב כוונות כאמור, הצדדים ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכמות להתקשר בהסכם לפיו אמצור בע"מ וויתניה בע"מ ימכרו לצד השלישי כל אחד 50% מחלקו במקרקעין לצורך ביצוע הפרויקט, בתמורה שתחושב לפי מחיר בטווח של בין 5,000 ל- 14,000 ש"ח למ"ר מבונה בפרויקט לגביו יוצא היתר בניה, וכן ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכם עסקה משותפת להקמת הפרויקט.

הצד השלישי יפעל לקבלת מכתב כוונות חתום על ידי שוכר פוטנציאלי לשכירות שטח מהותי בפרויקט לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בתמורה לסכום שיוסכם בין הצדדים.

ההתקשרות בהסכם המכר והסכם העסקה המשותפת (אם וככל שיחתמו) תהא כפופה לכך שיחתם הסכם שכירות מחייב עם השוכר הפוטנציאלי הנ"ל, וכן תהא כפופה לתנאים מתלים נוספים שונים, אשר העיקריים ביניהם הינם אישור תב"ע נקודתית חדשה לפרויקט והגעה להבנות עם שוכרים נוכחיים במקרקעין.

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

אמפא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-23	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמפא בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמפא בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 31 במרץ 2025 ו-2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-38% וכ-37% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 במרץ 2025 ו-2024 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-43% וכ-44% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-733 מיליון ש"ח ו-674 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ו-2024 בהתאמה, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ-9 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת. 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583
אילת. 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ailat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648
חיפה. 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים. 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשון לציון

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
גאל אלון 1
בית שמש. 9906201

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ		נכסים
	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
119,705	108,165	96,432	נכסים שוטפים
6,622	16,710	10,118	מזומנים ושווי מזומנים
16,658	16,777	14,855	מזומנים מוגבלים בשימוש לקוחות
137,484	143,164	154,196	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
22,970	78,946	35,204	חייבים ויתרות חובה
307,455	113,250	303,355	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
3,705	3,208	3,727	מלאי עבודות בביצוע
2,633	3,478	3,605	נכסים ביולוגים
617,232	483,698	621,492	סה"כ נכסים שוטפים
931,333	853,108	942,020	נכסים לא שוטפים
3,689,174	3,459,654	3,691,983	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
47,800	-	47,800	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
1,794,960	1,889,987	1,781,725	נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה
52,907	45,535	47,893	נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
25,457	216,095	25,791	נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
66,166	65,199	64,867	מלאי קרקעות
5,428	6,378	5,273	רכוש קבוע
1,419	1,264	1,374	נכסי זכות שימוש
1,143	67	1,393	נכסים בלתי מוחשיים
26,522	21,676	26,816	נכסי מיסים נדחים
14,190	49,696	17,282	מזומנים מוגבלים בשימוש
6,656,499	6,608,659	6,654,217	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
			סה"כ נכסים לא שוטפים
7,273,731	7,092,357	7,275,709	סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
555,970	587,308	639,340
20,011	31,289	37,000
37,137	27,500	50
167,549	91,383	159,536
18,072	8,395	15,398
64,479	59,788	64,903
863,218	805,663	916,227
1,560,236	1,525,606	1,518,652
488,761	470,455	490,575
388	936	425
123,590	44,991	98,841
1,590,408	1,588,744	1,574,946
3,763,383	3,630,732	3,683,439
3,647	3,647	3,647
86,468	86,178	86,468
159,899	151,083	159,899
-	-	942
(79,358)	(79,358)	(79,358)
1,859,610	1,864,752	1,881,662
2,030,266	2,026,302	2,053,260
616,864	629,660	622,783
2,647,130	2,655,962	2,676,043
7,273,731	7,092,357	7,275,709

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ספקים וקבלני משנה התחייבויות בגין מיסים שוטפים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים התחייבויות מיסים נדחים התחייבויות בגין הטבות לעובדים זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך התחייבויות בגין חכירה סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות קרנות הון קרן הון הערכה מחדש קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה יתרת רווח סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

26 במאי 2025

אבי חסיד סמנכ"ל כספים	זהר לוי סמנכ"ל	שלמה פוגל יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
291,426	70,886	74,853	הכנסות
238,856	59,093	59,568	הכנסות מחללי עבודה
141,915	40,627	38,611	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
13,947	3,365	7,051	הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה
12,470	2,229	525	הכנסות ממכירת פרי
8,454	1,143	2,946	הכנסות משירותי אירוח
707,068	177,343	183,554	הכנסות מדמי ניהול ואחרות
102,270	24,787	25,675	עלות ההכנסות
33,868	6,453	6,544	עלות חללי עבודה
108,971	30,567	29,980	עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
19,569	4,103	4,203	עלות מכירת דירות וביצוע של חוזי הקמה
12,725	1,812	2,220	עלות מכירת פרי
277,403	67,722	68,622	עלות שירותי אירוח
429,665	109,621	114,932	רווח גולמי
222,750	614	1,246	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(145,093)	(14,694)	(22,362)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
229	848	374	רווחים, נטו מממוש ומהתאמת שווי הוגן נכסים ביולוגים
(83,971)	(14,088)	(20,784)	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,288)	(2,886)	(2,401)	הוצאות שיווק ומכירה
49	(1,371)	11	הכנסות (הוצאות) אחרות
414,341	78,044	71,016	רווח מפעולות רגילות
19,735	3,142	4,415	הכנסות מימון
(221,922)	(55,440)	(57,101)	הוצאות מימון
(202,187)	(52,298)	(52,686)	הוצאות מימון, נטו
8,249	5,481	10,874	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
220,403	31,227	29,204	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(25,300)	(5,142)	(1,773)	הוצאות מיסים על ההכנסה
195,103	26,085	27,431	רווח לתקופה
140,081	19,498	22,052	רווח לתקופה מיוחס ל-
55,022	6,587	5,379	בעלי מניות החברה
195,103	26,085	27,431	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.700	0.097	0.110	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
0.700	0.097	0.110	רווח בסיסי למניה
201,088,908	201,088,908	201,088,908	רווח מדולל למניה
201,088,908	201,088,908	201,088,908	מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח בסיסי למניה
			מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח מדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
195,103	26,085	27,431
רווח לתקופה		
רווח כולל אחר		
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס		
9,250	-	-
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס		
1,973	-	-
חלק ברווח כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס		
11,223	-	-
206,326	26,085	27,431
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה		
סה"כ רווח כולל לשנה		
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל-		
148,899	19,498	22,052
בעלי מניות החברה		
57,427	6,587	5,379
זכויות שאינן מקנות שליטה		
206,326	26,085	27,431

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)								
הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	86,468	159,899	-	(79,358)	1,859,610	2,030,266	616,864	2,647,130
-	-	-	-	-	22,052	22,052	5,379	27,431
-	-	-	-	-	22,052	22,052	5,379	27,431
-	-	-	942	-	-	942	-	942
-	-	-	-	-	-	-	540	540
3,647	86,468	159,899	942	(79,358)	1,881,662	2,053,260	622,783	2,676,043

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות
שטר הון לחברה מאוחדת

יתרה ליום 31 במרץ 2025

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ							
הון מניות	קרנות הון	קרן הון הערכה מחדש	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה	יתרת רווח	מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,845,254	2,006,558	621,914	2,628,472
-	-	-	-	19,498	19,498	6,587	26,085
-	-	-	-	19,498	19,498	6,587	26,085
	246				246	1,159	1,405
3,647	86,178	151,083	(79,358)	1,864,752	2,026,302	629,660	2,655,962

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה

יתרה ליום 31 במרץ 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,647	85,932	151,083	(79,358)	1,845,254	2,006,558	621,914	2,628,472
-	-	-	-	140,081	140,081	55,022	195,103
-	-	8,816	-	-	8,816	2,407	11,223
-	-	8,816	-	140,081	148,897	57,429	206,326
-	536	-	-	-	536	3,370	3,906
-	-	-	-	(65,925)	(65,925)	(27,200)	(93,125)
-	-	-	-	(59,800)	(59,800)	-	(59,800)
-	-	-	-	-	-	(38,649)	(38,649)
3,647	86,468	159,899	(79,358)	1,859,610	2,030,266	616,864	2,647,130

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה
רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
195,103	26,085	27,431
(77,657)	14,080	21,116
12,736	3,394	3,626
19,369	4,901	1,283
(548)	-	37
(8,103)	(1,177)	(1,954)
(8,249)	(5,481)	(10,874)
7,900	2,842	606
-	-	1,223
(4,543)	-	-
(59,095)	18,559	15,063
3,256	(24,272)	(25,294)
3,102	7,166	3,744
(36)	(881)	(972)
51,195	(22,876)	(48,900)
(314)	10,964	16,989
57,203	(29,899)	(54,433)
193,211	14,745	(11,939)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהטבות לעובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
שערך התחייבות בגין חכירה
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
רווח משינוי בשיעור אחזקה בחברות כלולות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות, בחוזים עם לקוחות, בחייבים אחרים ויתרות חובה
וביתרת חייבים מס הכנסה
שינוי במלאי בניינים בהקמה ובמלאי מקרקעין לבנייה
שינוי בנכסים ביולוגיים
שינוי בזכאים אחרים ויתרות זכות, בהתחייבויות בגין חוזים עם
לקוחות, במקדמות מרוכשי דירות וביתרת התחייבויות מיסים לשלם
שינוי בספקים וקבלני משנה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
(9,426)	(240)	(6,255)
(75,564)	(14,067)	(3,360)
9,726	-	-
-	12,298	-
(6,991)	(12,233)	(3,790)
834	834	-
(1,187)	118	559
(2,717)	(1,453)	(1,403)
185	-	-
(85,140)	(14,743)	(14,248)
(408)	27,616	74,924
(97,196)	(20,474)	(33,137)
63,038	-	-
-	11,536	-
(55,767)	(17,782)	(13,583)
-	-	(25,289)
(5,299)	-	-
(95,632)	896	2,915
12,439	899	(23,273)
107,266	107,266	119,705
119,705	108,165	96,432

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
צדדים קשורים, נטו
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש
שינוי בפיקדון בתאגיד בנקאי
שינוי בחייבים בגין חכירה
רכישות והשקעות ברכוש קבוע
חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב')

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות בחברות מאוחדות
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
189,482	47,038	52,617
6,468	1,701	30,137
3,914	739	1,218
-	2,430	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

נספח ב' - רכישת חברות מאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
45,035	-	-
(47,800)	-	-
2,950	-	-
185	-	-

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות בחברות מוחזקות

נספח ג' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
59,212	19,929	-
93,125	-	-
59,800	-	-
33,350	-	-
-	-	5,500

התחייבות בגין חכירה כנגד נדל"ן להשקעה - חללי עבודה

רכישת מניות והמרת שטרי הון בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד מחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. חברת אמפא בע"מ (להלן- "החברה ו/או הקבוצה"), באמצעות חברות מוחזקות, פועלת במספר תחומי פעילות: נדל"ן מניב, נדל"ן יזמי, חללי עבודה משותפים, פיננסים (מימון אלטרנטיבי) ומכירת דירות למגורים. בנוסף, לקבוצה השקעות בפעילויות אחרות אשר אינן מהוות פעילות עיקרית והיקפיהן לא מהותיים. למידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה, ראה ביאור 8.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על הקבוצה

בהמשך לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עוקבת אחר השפעות המלחמה, ולהערכתה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניכרת השפעה מהותית על פעילותה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים מידיים, החברה לא צירפה לדוחות הכספיים אלו מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות אלה, לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים אלו על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה ששימשו את החברה בקביעה זו הינן היקף הנתונים של המידע הכספי הנפרד מתוך סך הנכסים, ההכנסות, הרווחים ותזרים המזומנים של הדוחות הכספיים המאוחדים מפעילות שוטפת.

ב. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (מבנים להשכרה) ונדל"ן להשקעה (חללי עבודה) בדוחות ביניים

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ונדל"ן להשקעה - חללי עבודה, מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ושל הנדל"ן להשקעה - חללי עבודה שלה ביחס לשוויים ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביהם הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים.

בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכסים, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכסים, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכסים ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכסים. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה ונדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכסים, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתם, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 31 במרץ 2025, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ביום 31 בדצמבר 2024. להערכת החברה, לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

ביחס למדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה, כאמור בביאור 12ג לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח חלה ירידה בערך הכלכלי שנוצר לשוכר (חברת חללי העבודה) בעיקר כתוצאה מחלופי הזמן ובהתאם הוכרה ירידת ערך לשווי ההוגן בסך של כ- 22,362 אלפי ש"ח.

ג. מיסים על ההכנסה בדוחות ביניים

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בביאור 23(2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, נחתם הסכם שומות לשנים 2017-2020 ("הסכם שומות"), בין רשות המיסים, החברה, אמפא נדל"ן בע"מ וחלק מהחברות המוחזקות שלה. במסגרת הסכם השומות סוכם שהחברה תשלם מס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, בגין שנות המס כאמור. כמו כן, עודכנו יתרת ההפסדים העסקיים וההוניים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2020. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, הוכרה הפרשה נאותה בגין הסכם השומות הנ"ל.

בחודש מרץ 2025, שילמה החברה את המס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, כאמור.

ב. ביום 8 באפריל 2025, הסכימו אמצור בע"מ, חברה מאוחדת של אמפא נדל"ן, וחברת ויתניה בע"מ, אשר מחזיקות בשיעורים של 42.5% ו- 57.5%, בהתאמה, במקרקעין המצוי ברחוב הסדנאות 10 בהרצליה, עליהם בנוי למועד זה בית אמצור, על מתווה עקרוני ובלתי מחייב לניהול מו"מ ותקופת בלעדיות עם צד שלישי ביחס להריסת הבניינים הקיימים ולהקמת פרויקט חדש בייעוד תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כ- 58,000 מ"ר עילי שייבנה על המקרקעין, וכן שימושים נוספים כפי שיוסכם על הצדדים.

בהתאם למתווה העקרוני, בכפוף להשלמת הבדיקות המוקדמות על ידי הצד השלישי וקבלת מכתב הכוונות כאמור, הצדדים ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכמות להתקשר בהסכם לפיו אמצור בע"מ וויתניה בע"מ ימכרו לצד השלישי כל אחד 50% מחלקו במקרקעין לצורך ביצוע הפרויקט, בתמורה שתחושב לפי מחיר בטווח של בין 5,000 ל- 14,000 ש"ח למ"ר מבונה בפרויקט לגביו יוצא היתר בניה, וכן ינהלו משא ומתן במטרה להגיע להסכם עסקה משותפת להקמת הפרויקט.

הצד השלישי יפעל לקבלת מכתב כוונות חתום על ידי שוכר פוטנציאלי לשכירות שטח מהותי בפרויקט לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בתמורה לסכום שיוסכם בין הצדדים.

ההתקשרות בהסכם המכר והסכם העסקה המשותפת (אם וככל שיחתמו) תהא כפופה לכך שיחתם הסכם שכירות מחייב עם השוכר הפוטנציאלי הנ"ל, וכן תהא כפופה לתנאים מתלים נוספים שונים, אשר העיקריים ביניהם הינם אישור תב"ע נקודתית חדשה לפרויקט והגעה להבנות עם שוכרים נוכחיים במקרקעין.

ג. ביום 7 במאי 2025, קבעה S&P מעלות (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) לחברה דירוג מנפיק 'ilAA-' עם אופק יציב.

ד. בהמשך לאמור בביאור 32ט לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, בסמוך למועד הדוחות, אישרה החברה את התקשרותה בפוליסות ביטוח, הן מסוג POSI (PUBLIC OFFERING OF SECURITIES INSURANCE) והן מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (D&O), בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה והמכסות את כלל נושאי המשרה בחברה המכהנים ושיכיהו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה).

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים ושל ההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן.

ביאור 5 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט התוכנית של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה

בהמשך לאמור בביאור 33 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את תוכנית התגמול ההוני, אשר תיכנס לתוקף לתקופה של עשר (10) שנים, החל ממועד אישור התוכנית על ידי הדירקטוריון כאמור ("תוכנית התגמול ההוני" או "התוכנית"). תוכנית התגמול ההוני מאפשרת לחברה להקצות מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU) ("מענק" או "מענקים", לפי העניין), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של חברה וכן של חברות קשורות של החברה, בכפוף להוראות הדין ולאישורים הנדרשים על פי דין.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בפברואר 2025, העניקה החברה כתבי אופציה למספר נושאי משרה, אשר שווין ההוגן למועד ההענקה הינו כ- 19.9 מיליון ש"ח. מרבית כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס.

למועד הדוח הוקצו 3,447,095 כתבי אופציה. להלן תיאור התנאים העיקריים של התוכנית:

שווי הוגן במועד הענקה אלפי ש"ח	תוספת מימוש ש"ח	תנאי הבשלה ותנאים נוספים	מועד פקיעה	מועד הענקה	אופן סילוק הענקה	תיאור התוכנית
19,965	13.68	(*)	10/2/2031	10/2/2025	סילוק במניות	תוכנית א' כתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה

(*) האופציות תבשלנה בהדרגה, כך שבכל שנה תבשלנה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שבעלי התפקידים בחברה ימשיכו לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

ב. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו במהלך התקופה

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס. במסגרת זו, לא הביאה החברה בחשבון את השפעת תנאי ההבשלה על השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים.

להלן הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל

רכיב	תוכנית א'
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	13.68
מחיר מימוש (בש"ח)	13.68
תנודתיות צפויה (*)	36.1%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)	6
שיעור הריבית חסרת סיכון	4.06%
שיעור דיבידנד צפוי (**)	0%

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס ממוצע משוקלל של ענפי פעילות החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה.

(**) מחיר המימוש של כתבי האופציה מתואם לדיבידנדים שיחולקו.

ביאור 6 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע תמציתי מדוחותיה הכספיים של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
847,653	550,776	536,101
499,094	733,293	389,095
290,882	78,514	146,828
962,371	1,008,588	693,864
93,494	196,967	84,504
46,747	98,484	42,252
13,225	7,975	19,022
59,972	106,459	61,274

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה בהון, נטו
הלוואות והתאמות אחרות
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
231,384	17,736	151,933
(113,029)	(9,556)	(8,990)
(53,134)	(4,778)	55

הכנסות
הפסד לתקופה
חלק החברה בהפסד החברה הכלולה

ב. מידע תמציתי מדוחותיה הכספיים של אמפא קפיטל בע"מ

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
1,754,673	1,364,444	1,662,414
845,601	741,040	1,086,997
1,662,852	1,417,663	1,656,400
478,194	378,900	618,945
459,228	308,921	474,066
233,517	157,086	241,280
233,517	157,086	241,280

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות
חלק החברה בהון, נטו
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
268,539	56,609	73,104
125,817	28,498	37,404
13,822	(53)	5,353
60,087	11,845	14,017
31,096	6,287	7,763

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הפסדי אשראי חזויים
רווח לתקופה
חלק החברה בהפסד החברה הכלולה

ביאור 6 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות החברה

1. החברה מצרפת את הדוחות הכספיים התמציתיים של אמפא קפיטל בע"מ.
2. חברת אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ תאגיד מדווח ודוחותיה הכספיים מפורסמים לציבור.
3. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות האחרות של הקבוצה לא מצורפים מאחר והם אינם עומדים בתנאים לציורף.

ביאור 7 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בהמשך לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, תתקשר החברה בהסכמי ניהול עם חלק מבעלי שליטה בחברה, אשר ייכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה. להלן השלכות ההסכמים על תוצאות החברה, אילו עקרונות ההסכמים היו בתוקף בתקופות הדיווח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
195,103	26,085	27,431
31,482	2,570	2,570
(27,882)	(1,670)	(1,670)
3,600	900	900
(828)	(207)	(207)
2,772	693	693
197,875	26,778	28,124
142,853	20,191	22,745
55,022	6,587	5,379
197,875	26,778	28,124

רווח לתקופה כפי שמדווח

עלויות בגין בעלי שליטה - לפי הסכמי ניהול קודמים
עלויות בגין בעלי שליטה - לפי הסכמי ניהול חדשים

השפעת המס

רווח לתקופה פרופורמה

רווח לתקופה פרופורמה מיוחס ל-

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

ביאור 8 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרי פעילות מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. תוצאות המגזרים הן הרווח התפעולי של כל מגזר. הוצאות הנהלה וכלליות של מטה החברה אינן מיוחסות למגזרי הפעילות.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

מגזר א' - נדל"ן מניב	מפיק הכנסותיו מפעילות ייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים שטחים למשרדים, מסחר וחניות.
מגזר ב' - נדל"ן יזמי	מפיק הכנסותיו מקידום פרויקטים שונים, פרויקטים של התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים.
מגזר ג' - חללי עבודה	מפיק הכנסותיו מהשכרת והפעלת חללי עבודה משותפים.
מגזר ד' - פיננסים (מימון אלטרנטיבי)	מפיק את הכנסותיו מהעמדת אשראי לעסקים ומפתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי למימון הבנקאי.
מגזר ה' - מכירת דירות למגורים הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מפיק את הכנסותיו ממכירת מקבצי דיור למגורים. כולל את ההכנסות וההוצאות מהשקעות הקבוצה בתחומי ייצור, חקלאות ומלונאות.

תוצאות המגזרים ד' ו-ה' להלן, כוללות את תוצאות הפעילות המלאות של חברות כלולות אמפא קפיטל ואמפא יובלים (100% מהפעילות) כאשר ההתאמה להצגת פעילותן של החברות הנ"ל לפי שיטת השווי המאזני מוצגת בעמודת ההתאמות.

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

נדל"ן מניב אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי) אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
67,755	38,611	74,853	73,104	151,933	10,522	(233,224)	183,554
54,284	5,495	20,961	19,034	168	3,251	(25,300)	77,893
						(6,877)	
						10,874	
						(52,686)	
						29,204	
7,541	29,980	25,675	42,757	148,288	6,423	(192,042)	68,622
1,157	-	(22,362)	-	-	374	89	(20,742)
7,068	2,696	4,113	8,215	3,477	1,046	(12,695)	13,920

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)							
נדל"ן מניב אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
67,259	40,627	70,886	56,609	17,736	6,737	(82,511)	177,343
52,031	8,402	26,245	15,488	(8,518)	285	(12,555)	81,378
							(3,334)
							5,481
							(52,298)
							31,227
רווח לפני מיסים על ההכנסה							
7,356	30,567	24,787	28,394	15,574	5,915	(44,871)	67,722
עלות ההכנסות							
432	-	(14,694)	-	(6,296)	848	6,478	(13,232)
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה							
6,435	1,658	4,305	10,423	4,384	1,231	(16,303)	12,133
הוצאות הנהלה וכלליות							

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
סה"כ	התאמות למאוחד	הכנסות והוצאות לא מיוחסות	מכירת דירות למגורים	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי	חללי עבודה	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
707,068	(531,094)	34,871	231,384	268,539	291,426	141,915	270,027
449,099	(41,239)	(1,863)	(80,482)	78,795	21,826	25,008	447,054
(34,758)							
8,249							
(202,187)							
220,403							
277,403	(372,168)	32,294	225,439	139,639	102,270	108,971	40,958
77,886	37,872	229	(56,717)	-	(145,093)	-	241,595
49,244	(71,837)	4,020	29,710	42,127	19,390	7,866	17,968

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

עלות ההכנסות

התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

וירידת ערך מלאי דירות למכירה

הוצאות הנהלה וכלליות

29 במאי 2025

לכבוד

הדירקטוריון של אמפא בע"מ

ספיר 5

הרצליה

ג.א.נ,

**הנדון: תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של
אמפא בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה), בתשקיף שבנדון של הדוחות הבאים:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל בע"מ לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של אמפא קפיטל בע"מ לימים 31 במרץ 2025 ו-2024 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה באותם תאריכים.

בכבוד רב,

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

7 ביולי 2025

לכבוד

הדירקטוריון של אמפא בע"מ

ספיר 5

הרצליה

ג.א.נ,

**הנדון: תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף
של אמפא בע"מ מחודש מאי 2025, המיועד להתפרסם בחודש יולי 2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה), בתיקון התשקיף שבנדון של הדוחות הבאים:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל בע"מ לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של אמפא קפיטל בע"מ לימים 31 במרץ 2025 ו-2024 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה באותם תאריכים.

בכבוד רב,

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

3-4	דוח של רואי החשבון המבקרים
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל
8-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-60	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמפא קפיטל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אמפא קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה בימים 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעילותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הפרשה להפסדי אשראי

בהתאם למפורט בביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת ההפרשה להפסדי אשראי ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת לסך 60.5 מיליוני ₪ וכוללת הפרשה ספציפית והפרשה כללית.

בתהליך אמידת ההפרשה להפסדי אשראי החברה מעריכה את ההפסד הגלום בתיק האשראי. תהליך הערכת ההפסד, מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות הן בשלב קביעת הסיווג הנדרש לחובות והן בשלב מדידת סכום ההפרשה להפסדי אשראי (הפרשה ספציפית וכללית). לשינוי באומדנים או בהערכות אלו, עשויה להיות השפעה משמעותית על ההפרשה להפסדי אשראי המוצגת בדוחות הכספיים.

בחישוב ההפרשה הכללית החברה מתחשבת במידע שלהלן: ניסיון העבר של החברה למכשירים פיננסיים ברי השוואה ותחזיות מאקרו כלכליות בהתבסס על שינויים בפועל או חזויים בעלי השפעה שלילית על התנאים העסקיים, הפיננסיים או הכלכליים.

כפי שמתואר בביאור 2.2 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהפרשה כללית להפסדי אשראי על סמך עבודה מקצועית המתבצעת על ידי גורם חיצוני ובלתי תלוי, אשר לוקחת בחשבון את ההסתברויות לאי תשלום החוב על פני 12 החודשים שלאחר מועד הדיווח (שלב א) או לכל אורך חייו של הנכס (שלב ב).

לאור האמור לעיל בחינת ההפרשה הייתה משמעותית בביקורת שלנו ודרשה שימוש בשיקול דעת מאתגר, ידע וניסיון של רואה החשבון המבקר על מנת לבחון כיצד ההנהלה ביססה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת ההפרשה ולפיכך קבענו שנושא זה הינו עניין מפתח בביקורת.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו כמענה לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
בחנו את תהליכי העבודה לחישוב ההפרשה ואת התכנון והיישום של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת אומדן ההפרשה.
ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי על בסיס מצגים שקיבלנו. נהלים אלו כללו בין היתר:

- בחינת נאותות מתודולוגיית מודל ההפרשה להפסדי אשראי והנחות המודל.
- בדיקת שלמות הנתונים שעליהם התבסס המומחה לצורך חישוב ההפרשה הכללית.
- בחינת סיווג, מדידה וגילוי עבור מדגם של לקוחות וקבלת אסמכתאות.
- בחינת סבירות נאותות ההפרשה להפסדי אשראי.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

19 במאי 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים			
70,288	158,161	5	מזומנים ושווי מזומנים
1,279,971	1,588,279	6	אשראי ללקוחות, נטו
3,202	8,233		חייבים ויתרות חובה
1,353,461	1,754,673		
נכסים לא שוטפים			
562,978	806,731	6	אשראי ללקוחות, נטו
-	-	7	השקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני
2,517	2,353	8	רכוש קבוע
8,887	9,625	9	נכסים בלתי מוחשיים
10,390	8,795	10	נכסי זכות שימוש
15,593	18,097	21	מסים נדחים
600,365	845,601		
1,953,826	2,600,274		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
767,754	1,095,210	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
341	3,293	11	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
155,000	200,000	13	ניירות ערך מסחריים
1,326	1,122		ספקים ונותני שירותים
17,950	26,454	14	זכאים ויתרות זכות חליות שוטפות:
288,615	334,538	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,443	2,235	10	התחייבות בגין זכות שימוש
1,233,429	1,662,852		
התחייבויות לא שוטפות			
342,431	398,250	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,080	2,972	11	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
8,329	6,972	10	התחייבות בגין זכות שימוש
70,000	70,000	16	כתבי התחייבויות נדחים
423,840	478,194		
296,557	459,228	18	הון
1,953,826	2,600,274		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מורן פרידמן – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	דוד לוי – מנכ"ל	יובל גביש – יו"ר הדירקטוריון	19 במאי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
	אלפי ש"ח			
144,516	228,765	268,539		הכנסות מימון
51,794	(*) 110,802	125,817		הוצאות מימון
92,722	117,963	142,722		הכנסות מימון, נטו
14,295	4,361	13,822	6	הוצאות להפסדי אשראי, נטו
78,427	113,602	128,900		הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות להפסדי אשראי
9,371	8,555	7,978	19	הוצאות מכירה ושיווק
29,266	(*) 39,037	42,127	20	הוצאות הנהלה וכלליות
38,637	47,592	50,105		
39,790	66,010	78,795		רווח תפעולי לפני מסים על הכנסה
9,760	15,991	18,708	21	מסים על הכנסה
30,030	50,019	60,087		סה"כ רווח נקי לשנה
רווח כולל אחר :				
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו				
ממס :				
208	149	74	11	מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
208	149	74		סה"כ רווח כולל אחר לשנה
30,238	50,168	60,161		סה"כ רווח כולל לשנה

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024						
סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין	קרן הון בגין	פרמיה על מניות	הון מניות	
		מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	תשלום מבוסס מניות			
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
100,000	-	-	-	94,823	5,177	תנועה במהלך השנה
74	-	74	-	-	-	הנפקת מניות (1)
60,087	60,087	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
2,510	-	-	2,510	-	-	רווח נקי השנה
-	-	-	(715)	673	42	תשלום מבוסס מניות (2)
-	-	-	-	-	-	הבשלת מניות חסומות
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין	קרן הון בגין	פרמיה על מניות	הון מניות	
		מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	תשלום מבוסס מניות			
242,416	122,305	214	1,572	44,272	74,053	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
149	-	149	-	-	-	תנועה במהלך השנה
50,019	50,019	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
3,973	-	-	3,973	-	-	רווח נקי השנה
-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות (2)
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(1) ראו גם באור 18.
(2) ראו גם באור 23ד(1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
		מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
220,606	102,275	6	-	44,272	74,053	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</u>
208	-	208	-	-	-	<u>תנועה במהלך השנה</u>
30,030	30,030	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
1,572	-	-	1,572	-	-	דיבידנד שחולק
						תשלום מבוסס מניות (2)
242,416	122,305	214	1,572	44,272	74,053	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
30,030	50,019	60,087
(219,002)	(224,793)	(213,144)
(188,972)	(174,774)	(153,057)
(446)	(1,824)	(330)
(4,050)	(5,322)	(2,305)
(15,158)	29,799	-
(19,654)	22,653	(2,635)
396,809	456,487	480,344
(207,905)	(287,850)	(378,602)
(2,240)	(3,047)	(3,177)
(10,000)	-	-
55,000	-	45,000
-	-	100,000
231,664	165,590	243,565
23,038	13,469	87,873
33,781	56,819	70,288
56,819	70,288	158,161

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים
פרעון (מתן) הלוואה לחברה כלולה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

נטילת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
פרעונות התחייבות בגין זכות שימוש
דיבידנד ששולם
הנפקת ניירות ערך מסחריים
הנפקת מניות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
1,572	3,973	2,510
1,002	1,413	2,061
2,176	91	2,940
(5,612)	(660)	(2,526)
(4,299)	(16,767)	(31,922)
246	607	511
1,991	2,624	2,696
(2,924)	(8,719)	(23,730)
(453,110)	(356,372)	(520,004)
232,808	140,720	327,456
(167)	(1,884)	(5,031)
1,522	(1,464)	(204)
2,869	2,926	8,369
(216,078)	(216,074)	(189,414)
(219,002)	(224,793)	(213,144)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

תשלום מבוסס מניות
פחת רכוש קבוע והפחתות נכסים בלתי מוחשיים
שינוי תוצאתי בהתחייבות להטבות לעובדים, נטו
הכנסות מסים נדחים, נטו
הכנסות מימון והפרשי הצמדה מאשראי ללקוחות
הוצאות מימון בגין התחייבות זכות שימוש
הפחתה בגין נכס זכות שימוש

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה באשראי ללקוחות
עליה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב' - מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים

123,028	180,813	215,313	ריבית שהתקבלה
(32,996)	(94,656)	(117,492)	ריבית ששולמה
23	14	78	מסים שהתקבלו
(10,360)	(17,173)	(13,395)	מסים ששולמו

נספח ג' - פעולות מהותיות שלא במזומן

3,673	1,221	1,101	נכס והתחייבות זכות שימוש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

אמפא קפיטל בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 27 בדצמבר 1967 וכתובתה הרשמית היא רחוב ספיר 1, הרצליה פיתוח. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן – "הדוחות הכספיים") כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה.

בעלת השליטה בחברה הינה "חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ" (להלן – "חברת ההשקעות"), המחזיקה בכ-50.85% ממניות החברה. חברת ההשקעות מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא השקעות בע"מ, אשר מוחזקת (בשרשור) במלואה (100%) על ידי אמפא בע"מ. נכון למועד אישור הדוח, חברת ההשקעות מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא בע"מ (ראו בהרחבה ביאור ד25).

חברת מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן – "קבוצת מנורה") מחזיקה בכ-47.65% ממניות החברה.

ב. בחודש נובמבר 2022 רכשה החברה את אמפא אשראי ומימון בע"מ (להלן – "אמפא אשראי ומימון") חברה בשליטת בעלי עניין בחברה (לרבות בעלת השליטה, בעקיפין, בחברה) בתמורה לשווי הון המניות בסך כ-10 אלפי ש"ח, במטרה להקים פעילות בתחום האשראי הצרכני.

ג. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה עוסקת בישראל, הן בעצמה והן באמצעות החברות המוחזקות שלה, במתן פתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

1. **אשראי לעסקים** – מתן אשראי לעסקים, לחברות ולעוסקים, באמצעות ממסרים עצמיים, ערבויות ושירות נכיון ממסרים דחויים ללקוחות קיימים נבחרים.

2. **נדל"ן** – מתן אשראי לזמן ארוך כנגד שעבוד זכויות בנכסי נדל"ן, לרוב בדרגה ראשונה. לרבות, לצרכי מימון יזמות נדל"ן, הלוואות גישור לעסקים ולפרטיים באמצעות אמפא אשראי ומימון.

3. **ציוד והסעים** – מתן אשראי לזמן ארוך, בעיקר לשם רכישת היסעים, הובלה, צמ"ה וכיו"ב, כנגד שעבוד הציוד הנרכש.

ד. רישיון מורחב למתן אשראי לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) התשע"ו-2016:

לחברה ולאמפא אשראי ומימון רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן – "רשות שוק ההון"), על-פי הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן – "חוק שירותים פיננסיים"). תוקף הרישיון של החברה הינו עד ליום 8 בדצמבר, 2028 ושל אמפא אשראי ומימון בע"מ עד 31 בדצמבר 2027. הרישיון מתיר לחברה ולאמפא אשראי ומימון לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח), למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- החברה - אמפא קפיטל בע"מ.
- החברה האם - חברת השקעות לפיתוח התעשייה בישראל בע"מ (להלן – "החברה להשקעות").
- בעלת השליטה בחברה האם - אמפא בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות.
- חברות מוחזקות - בדוחות אלו: חמית פתרונות מימון בע"מ, חברת רדמונד אמקור בע"מ, ואמפא אשראי ומימון בע"מ.
- צדדים קשורים - כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 24 – "גילויים בהקשר לצד קשור" (IAS24).
- בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ו. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בעקבות מתקפת טרור מרצועת עזה על מדינת ישראל ובהמשך לכך התפתח גם עימות בגבול הצפון. נכון למועד הדוחות הכספיים, למלחמה יש השפעות עסקיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית וחלקית של עסקים ואתרי בניה, שינויים במערכת החינוך וגיוס מספר גדול של כוחות מילואים, אשר גרם להאטה במשק וירידה בפעילות הכלכלית. בנוסף, מצב מלחמה ממושך כרוך מטבעו בחוסר וודאות אשר צפוי להגדיל את הירידה בפעילות במשק, לירידה בביקושים ולעלייה בסיכון ובמחירי האשראי.

מפרוץ המלחמה חלה האטה בהיקפי הפעילות המשק הישראלי, והימשכות המלחמה ככל שתהיה, צפויה להקטין את היקפי הפעילות בענפי המשק השונים וגם להשפיע על היקפי פעילותה של החברה, שכן פעילות המימון של החברה תלויה באופן ישיר בהיקפי הפעילות במשק הישראלי ובביקוש לאשראי.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ותמשיך ותעדכן, ככל הנדרש, בדבר השלכות מהותיות של הימשכות המלחמה על פעילות החברה, ככל שתהיינה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים

(1) דוחות החברה ערוכים על בסיס עלות למעט כמפורט בהמשך.

(2) החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ג. בסיס האיחוד

1. חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

2. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני)

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה אחזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מכירה בירידת ערך של נכס פיננסי בגין הפסדי אשראי חוזיים של מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת. ירידת הערך בגינם נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה להפסדי אשראי. החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה על מנת לשקף את השינוי בסיכון האשראי של מכשירי החוב. בסוף כל תקופת דיווח החברה מעריכה אם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה על ידי השוואת הסיכון להתרחשות כשל במועד הדיווח לסיכון להתרחשות כשל במועד ההכרה לראשונה.
החברה מודדת את הפסדי האשראי החוזיים כך שישקפו: סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות; את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר); וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים.

3. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. גריעת התחייבויות ונכסים פיננסיים

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי. אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

5. סיווג ומדידת הפרשה להפסדי אשראי

מודל הפסדי האשראי הצפויים (Expected Credit Loss (ECL), בהתאם לתקן IFRS9, קובע כי יוכר הפסד מירידת ערך, אשר יחושב בהתאם לתוחלת הפסדי האשראי, וזאת ללא תלות בהתקיימותו של אירוע הפסד. כבר במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, וכן בסוף כל תקופת דיווח, יש להכיר בהפסד מירידת ערך, כאשר השינוי בסך ירידת הערך והכנסות המימון מהנכס הפיננסי תלויים במידת ההידרדרות של סיכון האשראי ביחס למצב ששרר בעת ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי.

הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל.

שיעור ההסתברות לכשל מתחשב בין היתר במידע שלהלן:

- ניסיון העבר של החברה בהתאם לנתוני הפרשות בחברה בתקופות דומות.
- צפי מאקרו כלכלי – שינויים בפועל או חזויים בעלי השפעה שלילית על התנאים העסקיים, הפיננסיים או הכלכליים (כגון עלייה בשיעורי הריבית או עלייה משמעותית בשיעורי האבטלה).

החברה מקבצת מכשירים פיננסיים על בסיס סיכונים אשראי משותפים במודל הערכת הפסדי האשראי הצפויים. לדעת החברה אופן בחירת לקוחותיה ותהליך ניתוח האשראי נעשה בצורה קפדנית ובאיכות גבוהה ("Cherry Picking"), ומשכך המאפיין הטוב ביותר לבחינת סיכון האשראי, הינו הפילוח הענפי, המקבל מקדם לסיכון פיננסי בהתאם לפרמטרים המוזכרים לעיל: ניסיון העבר, נתונים מאקרו כלכליים ושווי בטחונות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. סיווג ומדידת הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

החברה מבחינה בין שלושה שלבים לצורך סיווג מכשירי החוב –

בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, החברה מיישמת את מודל שלושת השלבים להכרה בהפסדי אשראי צפויים על נכסים פיננסיים. כחלק מהיישום, החברה עושה שימוש בחזקות הקבועות בתקן לצורך קביעה האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה לראשונה.

החזקה הראשונה קובעת, כי כאשר חל פיגור של למעלה מ-30 ימים ממועד התשלום המקורי, יש לראות בכך אינדיקציה לעלייה משמעותית בסיכון האשראי של החוב, ולפיכך הוא יסווג לשלב 2. בנוסף, קיימת חזקה לפיה חוב אשר מצוי בפיגור של למעלה מ-90 ימים ייחשב ככזה שהתרחש בו אירוע כשל, ולכן יסווג לשלב 3. עם זאת, בהתאם להוראות התקן, חזקות אלו ניתנות להפרכה במקרים בהם קיימות ראיות מבוססות לכך שהן אינן משקפות עליה משמעותית בסיכון האשראי של החוב או התרחשות לכשל.

במסגרת מדיניותיה, החברה מפעילה שיקול דעת מקצועי ומבצעת בחינה פרטנית רבעונית של כלל יתרות החוב אשר חלה בהן חריגה כלשהי ממועדי התשלום, לרבות חובות אשר לגביהם קיימים פיגורים העולים על 30 או 90 ימים. מטרת הבחינה היא להעריך את סיכון האשראי וההתרחשות לכשל כאמור האם התקיימה עליה משמעותית בסיכון האשראי והאם ניתן להפריך את החזקה, בהתבסס על מידע איכותי וכמותי רלוונטי.

במקרים בהם הפיגור נובע מנסיבות מוסכמות או טכניות שאינן מעידות על ירידה באיכות האשראי (כגון עיכובים תפעוליים ו/או עיכוב בחידוש אשראי שהסתיים בהסכמה שאינם קשורים לקושי פיננסי של הלווה), וכאשר יש שיתוף פעולה עם החייב ובנסיבות בהן קיימת היסטוריית תשלומים עקבית ויכולת פירעון מוכחת, החברה עשויה להעריך כי החוב אינו מצוי בשלב המעיד על עליה משמעותית בסיכון האשראי או כשל, אף אם מתקיימים פיגורים פורמאליים.

בהתאם לאמור לעיל, החברה מסווגת את המכשירים הפיננסיים לשלושה שלבים –

- א. מכשירי חוב אשר לא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מכשירי חוב המוגדרים כבעלי סיכון אשראי נמוך (חובות תקינים)
- ב. מכשירי חוב אשר סיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד הכרה לראשונה, אך הם אינם בכשל (חובות בהשגחה)
- ג. מכשירי חוב בכשל (חובות פגומים)

חוב לקוח שאורגן מחדש ("פריסה"), יסווג כחוב בהשגחה, כאשר הוא מבוצע לאור פנייה של לקוח לחברה או לאור אירוע חוב בפיגור שאין באפשרות הלקוח להשלימו במתכונת ההלוואה המקורית, וכחוב פגום כשלא בוצעו תשלומים באופן תקין על ידי הלקוח בתקופה של שישה חודשים מהארגון מחדש.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. סיווג ומדידת הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

חישוב ההפרשה להפסדי אשראי על פי מודל הפסדי האשראי הצפויים –

א. עבור יתרת הלקוחות שלא קיימת בגינם עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה לראשונה (חובות תקינים), מבוצעת הפרשה כללית להפסדי האשראי החזויים על פני 12 חודשים שלאחר מועד הדיווח, בסכום המורכב ממכפלה של יתרת התיק הנבחנת על בסיס קבוצתי, לצורך הפרשה כללית בשיעור ההפסד הצפוי על פי מודל הפסדי האשראי הצפויים. שיעור ההפסד הצפוי נמדד על סמך עבודה מקצועית המבוצעת על ידי גורם חיצוני ובלתי תלוי, אשר לוקחת בחשבון את ההסתברויות לאי תשלום החוב על פני 12 חודשים שלאחר מועד הדיווח.

ב. עבור לקוחות בגינם קיימת עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה לראשונה (לקוחות בהשגחה), אך להערכת החברה לא צפוי בגינם אירוע כשל, מבוצעת הפרשה להפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר, על בסיס קבוצתי. לסך היתרה של החובות בהשגחה מיוחס אחוז הפרשה גבוה יותר בנוסף להפרשה על פי מודל הפסדי האשראי הצפויים. אחוז הפרשה זה משקף את העליה בסיכון האשראי שחל בגין לקוחות אלה והוא מתווסף על ההפרשה הנגזרת על פי המודל ללקוחות אשר לא חלה עליה בסיכון האשראי בגינם.

ג. החברה מבצעת בחינה ספציפית של כלל הלקוחות המוגדרים על ידי החברה כלקוחות שהפכו לפגומים עקב סיכון האשראי. בגין כל הלקוחות שהפכו לפגומים מבצעת החברה הפרשה.

שיעורי ההפרשה משתנים מלקוח ללקוח בהתאם לפרמטרים שנקבעו על ידי הנהלת החברה המביאים בחשבון את הפרמטרים הבאים –

- מכתבי עורכי דין שמתקבלים עבור כל חוב פגום.
- סוג ושווי הבטוחות שהועמדו לטובת החוב, אם ישנן, והסתמכות על חוות דעת אובייקטיבית למדידת שווי בטוחות אלו.
- ניסיון העבר עם הלקוח, מידע על מצבו הפיננסי ו/או המשפטי בסמוך למועד הבדיקה וחוות דעת היועצים המשפטיים המטפלים בגביה.

6. מחיקות

החברה מבצעת מחיקה של נכסים פיננסיים כאשר מתקבל מכתב מהעורך הדין המטפל בחוב על כך שאבדו סיכויי הגבייה וכן, לדעת החברה אפסו הסיכויים לגביית החוב.

ה. הכרה בהכנסה

הכנסות החברה נמדדות לפי סכום התמורה לו החברה מצפה. מחיר העסקה הינו סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה לשירותים שהובטחו ללקוח, בהתאם לתנאי החוזה.

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו במידה ולדעת הנהלת החברה קיימת סבירות גבוהה לגבייתן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ז. נכס/התחייבות זכות שימוש

כללי

חוזים המקנים לחברה שליטה בשימוש בנכס מזוהה מכח חכירה, במשך תקופת זמן, עבור תמורה, מטופלים כחוזי חכירות. בעת ההכרה לראשונה החברה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים), ובמקביל מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר, אשר נמדד באמצעות עבודה מקצועית של מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי. לאחר תחילת החכירה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ואת הנכס לפי שיטת העלות.

תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של הנכס והתחייבות זכות שימוש. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם, כדלקמן:

- מבנים 10 שנים;
- כלי רכב 3 שנים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים מוצגים על-פי עלותם בניכוי הפחתה מצטברת ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. נכס בלתי מוחשי הנובע משלב המחקר של פרויקט פנימי אינו מוכר. הוצאות בגין שלב המחקר מוכרות כהוצאות בעת התהוותן. נכס בלתי מוחשי הנובע מפיתוח הוכר רק אם התקיימו התנאים הבאים:

- ניתן להוכיח היתכנות טכנית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה;
- בכוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו;
- ביכולת החברה להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו;
- ביכולת החברה להוכיח את האופן שבו הנכס הבלתי מוחשי יפיק הטבות כלכליות עתידיות צפויות;
- קיימים משאבים טכניים, פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ולשימוש בנכס הבלתי מוחשי או למכירתו;
- ניתן למדוד באופן מהימן את היציאה שניתן לייחס לנכס הבלתי מוחשי במהלך פיתוחו.

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות וכן תוכנה בפיתוח עצמי (ראו באור 9). תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רשיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים. הפחת בגין התוכנות נזקף לרווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, ללא ערך שייר, על פני אומדן תקופת אורך החיים השימושיים בנכס שהינו בין 3 ל-4 שנים.

על-פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים אורך חיים מוגדר. הנכסים מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך שקיימת ירידת ערך בנכס בלתי מוחשי, בהתאם להוראות IAS 36. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה בגין נכס בלתי מוחשי עם אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנות לפחות אחת לשנה. שינוי באורך החיים השימושיים או בדפוס הצריכה הצפוי של ההטבות הכלכליות הצפויות לנבוע מהנכס יטופלו כשינוי תקופת או שיטת ההפחתה, וידווחו כשינוי באומדן חשבונאי. הוצאות ההפחתה בגין נכסים בלתי מוחשיים עם אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפות לדוח רווח או הפסד, ראו באור 9.

אורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הוא כדלקמן:

שנים	
3-4	תוכנות מחשב
10	תוכנה בפיתוח עצמי

באור 3 - שימוש באומדנים, ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

א. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה :

אומדן/ שיקול דעת	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
הערכת הפסדי אשראי חזויים	במסגרת בחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים, הקבוצה מעריכה האם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, וכן עושה שימוש בתחזיות לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים.	רווח או הפסד כתוצאה משינויים בסכום ההפרשה לירידת ערך.	ראו באור 6 בדבר הפסדי אשראי
קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות ומניות חסומות (RSA)	השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות ומניות חסומות (RSA) נקבע בעת ההכרה לראשונה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל הנערך ע"י מעריך שווי חיצוני. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.	גידול או קיטון בסכום ההוצאה על תשלום המניות.	ראו באור 23ד(1) בדבר קביעת שווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות.

באור 3 - שימוש באומדנים, שיקול דעת ושווי הוגן (המשך)

ב. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

למידע נוסף בגין התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן, ראו באור 22.

באור 4 – גילוי לתקני IFRS חדשים ותקנים בתקופה שלפני יישוםם**תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן – "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
19,866	50,186	מזומנים בבנקים
198	224	מזומנים במטבע חוץ
50,224	107,751	פקדונות לזמן קצר (1)
70,288	158,161	

(1) הפקדונות הינם ברובם פיקדונות שבועיים וחודשיים לא צמודים אשר ליום 31 בדצמבר 2024 נשאו ריבית שנתית בגובה 4.4% וליום 31 בדצמבר 2023 נשאו ריבית שנתית בגובה 4%.

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
918,958	1,002,313	אשראי לעסקים
671,565	1,115,076	נדל"ן
320,378	360,071	ציוד והסעים
(49,635)	(60,520)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (ראו סעיף ב')
1,861,266	2,416,940	סך הכל אשראי ללקוחות בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
		בקיזוז:
(15,656)	(18,744)	הכנסות מראש (1)
(2,661)	(3,186)	חלק המע"מ שישולם בגין הכנסות מראש
1,842,949	2,395,010	סך-הכל אשראי ללקוחות, נטו
1,279,971	1,588,279	סך הכל מוצג בנכסים שוטפים
562,978	806,731	סך הכל מוצג בנכסים לא שוטפים

(1) הכנסות מראש – החברה רשמה הכנסות מראש בגין עסקאות נכיון ממסרים דחויים אשר מועד פירעונם טרם הגיע וכן בגין עמלות עסקה שנגבו מראש. חלק הריבית והעמלה שההכנסה בגינם לא הוכרה מהווה את יתרת ההכנסות מראש לתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

שנת 2024:

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
817,750	5,926	0.72%	1,086,574	4,020	0.37%	353,833	1,309	0.37%	2,258,157	11,255	0.5%			
43,896	744	1.69%	15,332	99	0.65%	1,941	13	0.67%	61,169	856	1.4%			
118,737	45,115	38%	13,170	1,487	11.29%	4,297	1,807	42.05%	136,204	48,409	35.54%			
980,383	51,785	5.28%	1,115,076	5,606	0.5%	360,071	3,129	0.87%	2,455,530	60,520	2.46%			

הפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

שנת 2023:

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
746,934	5,052	0.68%	613,694	2,301	0.37%	312,052	1,170	0.37%	1,672,680	8,523	0.51%			
62,325	1,353	2.17%	34,730	228	0.66%	736	5	0.68%	97,791	1,586	1.62%			
91,382	33,237	36.37%	23,141	4,332	18.72%	7,590	1,957	25.78%	122,113	39,526	32.37%			
900,641	39,642	4.40%	671,565	6,861	1.02%	320,378	3,132	0.98%	1,892,584	49,635	2.62%			

הפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נזל"ן	ציד והסעים	סה"כ
אלפי ש"ח			
61,754	2,844	3,600	68,198
ליום 1 בינואר, 2023			
926	514	393	1,833
734	163	(5)	892
405	3,340	(627)	3,118
(1,311)	-	(171)	(1,482)
(22,866)	-	(58)	(22,924)
39,642	6,861	3,132	49,635
ליום 31 בדצמבר, 2023			
874	1,719	139	2,732
(609)	(129)	8	(730)
15,487	(2,845)	(22)	12,620
(782)	-	(18)	(800)
(2,827)	-	(110)	(2,937)
51,785	5,606	3,129	60,520
ליום 31 בדצמבר, 2024			

עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
גביית חובות אבודים במהלך התקופה
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקות של חובות אבודים

עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
גביית חובות אבודים במהלך התקופה
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקות של חובות אבודים

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

3. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	ציוד והסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
	אלפי ש"ח			
1,642,092	147,295	600,327	894,470	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי
(53,813)	(464)	(2,212)	(51,137)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
1,588,279	146,831	598,115	843,333	
412,546	64,824	279,822	67,900	שנה שנייה
242,492	71,679	159,883	10,930	שנה שלישית
122,527	43,889	73,889	4,749	שנה רביעית
35,873	32,384	1,155	2,334	שנה חמישית ואילך
813,438	212,776	514,749	85,913	
(6,707)	(2,665)	(3,394)	(648)	הפרשה להפסדי אשראי
806,731	210,111	511,355	85,265	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
2,395,010	356,942	1,109,470	928,598	

ליום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	ציוד והסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
	אלפי ש"ח			
1,320,720	121,079	439,471	760,170	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי
(40,749)	(432)	(1,647)	(38,670)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
1,279,971	120,647	437,824	721,500	
315,021	76,990	158,670	79,361	שנה שנייה
176,994	64,417	55,004	57,573	שנה שלישית
53,815	40,156	11,021	2,638	שנה רביעית
26,034	17,736	7,399	899	שנה חמישית ואילך
571,864	199,299	232,094	140,471	
(8,886)	(2,700)	(5,214)	(972)	הפרשה להפסדי אשראי
562,978	196,599	226,880	139,499	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
1,842,949	317,246	664,704	860,999	

4. להלן מידע בדבר גיול החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2024

חובות שטרם הגיע מועד פירעונם	עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	121-150 יום	151-180 יום	מעל 180 יום	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	סה"כ
אלפי ש"ח									
2,249,191	3,045	842	5,079	-	-	-	-	-	2,258,157
3,476	2,796	578	719	1,079	616	18,943	-	32,962	61,169
6,179	11,563	296	10,855	2,586	8,793	3,822	90,961	1,149	136,204
2,258,846	17,404	1,716	16,653	3,665	9,409	22,765	90,961	34,111	2,455,530

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על
בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים
הלוואות שסיכון האשראי בגין עלו
משמעותית ואינן פגומות
הלוואות פגומות
סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2023

חובות שטרם הגיע מועד פירעונם	עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	121-150 יום	151-180 יום	מעל 180 יום	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	סה"כ
אלפי ש"ח									
1,666,391	1,582	1,238	3,469	-	-	-	-	-	1,672,680
33,466	1,238	1,186	999	913	496	20,924	-	38,569	97,791
15,181	1,461	1,821	600	7,712	11,226	4,991	77,314	1,807	122,113
1,715,038	4,281	4,245	5,068	8,625	11,722	25,915	77,314	40,376	1,892,584

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על
בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים
הלוואות שסיכון האשראי בגין עלו
משמעותית ואינן פגומות
הלוואות פגומות
סה"כ

באור 7 - השקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני

א. אשכול גורן בע"מ

ביום 8 באוגוסט 2021 נחתם הסכם בין החברה לבין אשכול השקעות ומימון בע"מ (להלן - "אשכול השקעות").
במסגרת הסכם זה הוקצו לחברה ולאשכול השקעות 50% כ"א ממניות חברת אשכול גורן בע"מ (להלן - "החברה המשותפת").
החברה המשותפת העמידה מימון לקבוצת רכישה בפתח תקווה. ההלוואה לחברה המשותפת נפרעה במלואה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. נכון לתאריך המאזן, החברה פועלת לפירוק מרצון של אשכול גורן בע"מ.

ב. תנועה בהשקעה בחברות כלולות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	
29,799	-
-	-
(29,799)	-
(*)	-
-	-

יתרה ליום 1 בינואר

מתן הלוואה לחברה כלולה (ראו סעיף א לעיל)
פרעון הלוואה מחברה כלולה (ראו סעיף א לעיל)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) יתרה הקטנה מ-1 אלפי ש"ח

באור 8 - רכוש קבוע

עלות	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2024	3,574	1,912	5,486
תוספות במהלך השנה	313	17	330
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	3,887	1,929	5,816
בניכוי - פחת שנצבר	2,505	464	2,969
יתרה ליום 1 בינואר 2024	333	161	494
תוספות במהלך השנה	2,838	625	3,463
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	1,049	1,304	2,353

יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2024

עלות	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2023	3,273	389	3,662
תוספות במהלך השנה	301	1,523	1,824
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	3,574	1,912	5,486
בניכוי - פחת שנצבר	2,207	326	2,533
יתרה ליום 1 בינואר 2023	298	138	436
תוספות במהלך השנה	2,505	464	2,969
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	1,069	1,448	2,517

יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2023

באור 9 - נכסים בלתי מוחשיים

תוכנות מחשב	תוכנה בפיתוח עצמי (1) אלפי ש"ח	סה"כ
10,752	7,193	17,945
624	1,681	2,305
11,376	8,874	20,250

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

8,804	254	9,058
734	833	1,567
9,538	1,087	10,625
1,838	7,787	9,625

בניכוי - פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2024

תוכנות מחשב	תוכנה בפיתוח עצמי (1) אלפי ש"ח	סה"כ
9,461	3,162	12,623
1,291	4,031	5,322
10,752	7,193	17,945

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

8,081	-	8,081
723	254	977
8,804	254	9,058
1,948	6,939	8,887

בניכוי - פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2023

(1) החל מיום 1 ביולי 2022, החברה החלה להשקיע כספים בפרויקט "אמפא UP" אשר תכליתו הקמת פלטפורמה דיגיטלית שתשמש כערוץ הפצה להלוואות לפרטיים ועסקים. מיום זה ועד ליום 31 לדצמבר 2024 הושקעו כ-8.9 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023 החלה החברה בשימוש בנכס ובאותו המועד החלה בהפחתתו בקו ישר.

באור 10 - נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין זכות שימוש

כללי

הקבוצה התקשרה בהסכמי חכירה של מבנים ורכבים. כל החכירות נקובות בש"ח.

תקופת הסדרי החכירה הממוצעת בהן התקשרה הקבוצה הינה 3 שנים לרכבים ו-5 שנים במבנים הכוללת אופציה להארכה נוספת של 5 שנים. האופציה מומשה ולכן היא נכללה בקביעת תקופת החכירה. לפרטים נוספים בדבר חכירות שבהן החברה היא החוכרת ראו גם באור 17ב(1).

א. נכסי זכות שימוש:

סה"כ	כלי רכב אלפי ש"ח	מבנים
19,890	6,646	13,244
1,535	1,535	-
317	83	234
(751)	(751)	-
20,991	7,513	13,478

עלות:

יתרה ליום 1 בינואר 2024

תוספות במהלך השנה

התאמה בגין הצמדה

גריעות במהלך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

בניכוי פחת שנצבר:

9,500	4,269	5,231
2,696	1,361	1,335
12,196	5,630	6,566
8,795	1,883	6,912

יתרה ליום 1 בינואר 2024

פחת במהלך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 10 - נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין זכות שימוש (המשך)

א. נכסי זכות שימוש (המשך):

מבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	עלות:
12,421	5,306	17,727	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	1,310	1,310	תוספות במהלך השנה
823	120	943	התאמה בגין הצמדה
-	(90)	(90)	גריעות במהלך השנה
<u>13,244</u>	<u>6,646</u>	<u>19,890</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
בניכוי פחת שנצבר:			
3,994	2,882	6,876	יתרה ליום 1 בינואר 2023
1,237	1,387	2,624	פחת במהלך השנה
<u>5,231</u>	<u>4,269</u>	<u>9,500</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>8,013</u>	<u>2,377</u>	<u>10,390</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,991	2,624	2,696	הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
246	607	511	הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין זכות שימוש
(2,240)	(3,047)	(3,177)	תזרימי המזומנים ששולמו בגין התחייבויות בגין זכות שימוש

באור 10 - נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין זכות שימוש (המשך)

ג. התחייבויות בגין זכות שימוש:

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	עד שנה	טווח ריבית תוספתית ממוצעת %
			אלפי ש"ח			
9,207	2,246	1,289	1,531	1,906	2,235	7.5%-2%

התחייבויות בגין
זכות שימוש
כולל חלויות
שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	עד שנה	טווח ריבית תוספתית ממוצעת %
			אלפי ש"ח			
10,772	3,500	1,254	1,804	1,771	2,443	7.5%-2%

התחייבויות בגין
זכות שימוש
כולל חלויות
שוטפות

באור 11 - התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
(341)	(3,293)
(5,206)	(4,213)
2,126	1,241
(3,080)	(2,972)
(3,421)	(6,265)

מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות:
התחייבויות שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת

מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:
התחייבויות שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת
נכס בגין סיום העסקה – תוכנית הטבה מוגדרת
התחייבויות שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו

ב. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה-תוכנית הטבה מוגדרת

לחברה מספר עובדים אשר תקופת העסקתם החלה לפני עדכון הסכמי ההעסקה בחברה, הכוללים חתימה על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, ולפיכך בגין שירותי העבר שניתנו על ידם עד לחתימה על הסכמי העסקה עדכניים אלה נרשמה בספרי החברה התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת כמפורט לעיל.

בגין תשלומי הפיצויים אשר לא חלים לגביהם תנאי סעיף 14 כאמור לעיל, הפקדויות השוטפות של החברה אינן פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים ולכן התחייבות זו סווגה כתוכנית להטבה מוגדרת.

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. ההערכה האקטוארית של המחויבות להטבה מוגדרת של החברה בוצעה על ידי אקטואר, חבר אגודת האקטוארים בישראל.
באשר להטבות לאנשי מפתח ניהוליים ראו באור 23 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

ג. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה-תוכנית הפקדה מוגדרת

לחברה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין התחייבות החברה לתשלום רכיב התגמולים בקופות גמל וכן בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 חוק פיצויי פיטורין.

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
687	58	59

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תוכנית להפקדה מוגדרת

באור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
767,754	1,095,210
767,754	1,095,210

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור ריבית פריים בתוספת 0.1%-0.2%.
ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור ריבית פריים בתוספת 0.0%-0.7%.

ב. באשר לבטחונות ראו באור 17א.

ג. לגבי התחייבויות הקבוצה לתאגידים בנקאיים ולמוסדיים לעניין אמות מידה פיננסיות, ראו באור 17ג.

באור 13 - ניירות ערך מסחריים

בחודש מאי 2019 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 100 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 1"). הנע"מ סדרה 1 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 7 ימי עסקים ובריבית בנק ישראל ומרווח.

במהלך חודש אפריל 2024, האריכה החברה את מועד הפירעון של נע"מ סדרה 1 ל-5 שנים נוספות תוך שמירה על התנאים המקוריים למעט הארכת התקופה לפירעון מוקדם ע"פ דרישה מ-7 ימי עסקים ל-30 ימים.

בחודש מאי 2022 גייסה החברה נע"מ של 55 מיליון ש"ח בתנאים זהים לגיוס הראשון כמפורט לעיל.

בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה נע"מ נוספים על סך 45 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לתנאי נע"מ סדרה 1 לאחר הארכת התקופה לפירעון מוקדם.

החברה קיבלה דירוג לנע"מ מחברת הדירוג מידרוג בע"מ.

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
3,589	11,990
8,823	10,369
2,339	2,475
3,199	1,620
17,950	26,454

מוסדות

הוצאות לשלם

פיקדונות מלקוחות

התחייבות לעובדים ומוסדות בגין שכר ונלוות

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024:

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית
אלפי ש"ח		%
17,946	46,307	0.15-5.6
296,588	571,131	2.44-8.5
80,253	80,253	4.88-5.42
3,463	35,097	3.1-7.08
398,250	732,788	

הלוואות מתאגידים בנקאיים:
בהצמדה למדד המחירים לצרכן
ללא הצמדה

מאחרים:
בהצמדה למדד המחירים לצרכן
ללא הצמדה (1)

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2023:

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית
אלפי ש"ח		%
47,633	117,892	0.15-5.6
288,566	456,310	2.44-8.5
6,232	56,844	3.55-7.08
342,431	631,046	

הלוואות מתאגידים בנקאיים:
בהצמדה למדד המחירים לצרכן
ללא הצמדה

מאחרים:
ללא הצמדה (1)

סך הכל

- (1) במהלך חודש אפריל 2024, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת בסך 150 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון ציוד מסוג היסעים בשעבוד ראשון. המסגרת בתוקף ל-3 שנים ועוד 3 שנים לפירעון המסגרת לפי שיקול דעת החברה, וניתנת לניצול בתקופה של 16 חודשים ממועד החתימה. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור 0.3% וריבית ניצול של אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ זהה בתוספת מרווח.
- (2) במהלך חודש אוקטובר 2024, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת בסך 220 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון ציוד מסוג הובלה וצמ"ח. המסגרת בתוקף ל-7 שנים וניתנת לניצול בתקופה של 18 חודשים ממועד החתימה. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור 0.3% וריבית ניצול של אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ זהה בתוספת מרווח.

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
288,615	334,538	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
196,051	239,350	שנה שנייה
106,283	129,088	שנה שלישית
39,116	20,444	שנה רביעית
981	9,368	שנה חמישית ואילך
631,046	732,788	

ג. לגבי שעבודים, ראו באור 17א.

ד. לגבי אמות המידה הפיננסיות, ראו באור 17ג.

באור 16 - כתבי התחייבויות נדחים

בין החברה לבין קבוצת מנורה מבטחים נחתם ביום 24 באפריל 2018 (וכן תוספת מיום 25 בדצמבר 2019) הסכם מסגרת להנפקת כתבי התחייבות, בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח או הנפקת ערבויות לבקשתה לטובת צד שלישי, ובלבד שרכיב הערבויות לא יעלה על 20 מיליון ש"ח, לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2028. תנאי ההסכם העיקריים שנקבעו הינם:

- שמירה על דירוג גבוה מ-BBB.
- אי-יצירת שעבוד ללא הסכמת מנורה.
- דיווח על עיקולים או תביעות משפטיות.
- הגשת דוחות כספיים רבעוניים.
- שמירה על יחס הון עצמי של פי 2 מסך כתבי ההתחייבות.
- אי ביצוע העברת מניות החברה ללא אישור מנורה.

עוד יצוין כי במסגרת כתב ההתחייבות נקבע כי במקרים מסוימים של אי עמידת החברה בהתחייבויותיה, מנורה תהא זכאית לקבל מניות של החברה בהתאם למנגנון שהוסדר בהסכם.

ביום 25 בדצמבר 2019 הונפק כתב התחייבות על ידי החברה לטובת מנורה מבטחים בהיקף של 70 מיליון ש"ח הנושא ריבית שקלית של 5.25% אשר משולמת מדי רבעון.

כתבי ההתחייבות דורגו ע"י מידרוג בע"מ (MOODY'S) והינם נחותים ביחס לכל שאר נושי החברה.

בחודש יולי 2024, נחתם הסכם בין החברה לבין קבוצת מנורה מבטחים, להרחבת המסגרת להנפקת כתבי התחייבות נדחים להיקף כולל של 150 מיליון ש"ח. כתבי ההתחייבות הנוספים בלבד נושאים ריבית שנתית בשיעור מינימאלי של 10%. החברה תהיה זכאית לנצל את הרחבת מסגרת זו עד ליום 30 באפריל 2025.

במהלך חודש פברואר 2025, חתמה החברה עם מנורה מבטחים על תיקון להסכם כתבי ההתחייבות, לפיו החברה תהא זכאית לנצל את מסגרת כתבי ההתחייבות עד ליום 31 בדצמבר 2025.

סך כתבי ההתחייבות ליום 31 לדצמבר 2024 ו-2023 הינם בסך של 70 מיליון ש"ח.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. שעבודים

- להבטחת הלוואות מבנקים ומאחרים של הקבוצה ניתנו הבטחות הבאים:
- (א) שעבוד שוטף על שטרות, מסמכים מעותדים ומסמכים סחירים אחרים המופקדים בגוף המממן.
 - (ב) שעבוד קבוע על חוזים עם לווים והמחאות זכות בגין החוזים המממנים.
 - (ג) התחייבות החברה שלא ליצור שעבודים שוטפים.

ב. התקשרויות

1. החברה שוכרת את משרדה, מחסן ו-30 חניות ברחוב ספיר 1 בהרצליה מחודש מרץ 2019, בהתאם להסכם מנובמבר 2018 עם חברת בית אמפא הרצליה בע"מ, שהינה בשליטת בעלי השליטה בחברה ועם חברת "חברת גוש 6420 חלקה 30א' בע"מ" (להלן – "המשכיר"), בתמורה לדמי שכירות. בתוספת להסכם מחודש יולי 2022, הוחלט על הגדלת שטח המשרדים המושכר (מכ-940 מ"ר לכ-1,180 מ"ר ברוטו) ועל הגדלת דמי השכירות עבור השטח המושכר הנוסף.

דמי השכירות ישולמו מידי 3 חודשים מראש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ. בנוסף, על החברה לשלם את כל האגרות והמסים אשר יוטלו על ידי הרשויות ביחס למושכר וכן דמי ניהול לחברת הניהול עבור תחזוקת וניהול המושכר, בהיקף ההוצאות הכרוכות בתפעול חברת הניהול של המושכר, בתוספת 15% מסך ההוצאות כדמי ניהול. בשנים 2023 ו-2022 שולמו מכוח הסכם זה סך של 1,923 אלפי ש"ח, 1,783 אלפי ש"ח ו-1,534 אלפי ש"ח בהתאמה.

הסכם השכירות בתוקף עד ליום 31 לינואר 2024, עם אופציה לחברה להארכת התקופה לתקופה נוספת בת 72 חודשים, קרי עד ליום 31 בינואר 2030 ובתנאי שהחברה תמציא למשכיר הודעה בכתב על החלטתה לממש את האופציה לפחות 90 ימים לפני תום תקופת השכירות ובתנאי שהחברה מקיימת את כל הוראות הסכם השכירות. בתקופת האופציה דמי השכירות יהיו בתוספת של 7.5% שישולמו ברבעון הראשון לאחר מימוש האופציה. כמו כן, החברה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בת 30 ימים מראש. ביום 29 בפברואר 2024, מימשה החברה את האופציה להארכת הסכם השכירות בתקופה נוספת בהתאם לתנאים כאמור.

2. ביום 21 בספטמבר 2023 התקשרה החברה עם חברת מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ על מנת לקבל ממנה מסגרת אשראי על סך 20 מיליון ש"ח לצורך מתן גיבוי לנע"מ המונפק. על פי הסכם זה, כפי שתוקן מעת לעת, הריבית בגין ניצול בפועל של מסגרת האשראי תהיה בהתאם לריבית הנע"מ המונפק, דהיינו ריבית בנק ישראל בתוספת 0.95%. כמו כן, החברה תשלם עמלת מסגרת אשראי בשיעור שנתי של 1.5% מגובה מסגרת האשראי, ללא תלות בניצולה בפועל, החל מיום 10 באוקטובר 2023 עד לתום תקופת המסגרת. תקופת המסגרת היא למשך 90 ימים נוספים כאשר לחברה יש אופציה להארכת המסגרת ב-90 ימים נוספים בכל פעם, ובכל מקרה תקופת המסגרת המירבית תסתיים ביום 27 בספטמבר, 2025. ביום 30 בנובמבר 2023 נחתם תיקון להסכם זה כך שמסגרת אשראי זו הורחבה ל-30 מיליון ש"ח. ביום 16 במאי, 2024, נחתמה תוספת להסכם זה, כך שמסגרת האשראי הורחבה ל-50 מיליון ש"ח, כאשר ביחס ל-30 מיליון ש"ח הראשונים תשולם עמלת מסגרת אשראי בשיעור שנתי של 1.5% מהסכום האמור וביחס ל-20 מיליון ש"ח הנוספים תשולם עמלת מסגרת אשראי בשיעור שנתי של 1.75% מסכום זה. נכון למועד הדיווח הכספי, החברה לא נטלה הלוואות ממסגרת אשראי זו.

3. לעניין הסכמי הניהול מול חברות בבעלות בעלי השליטה בחברה ועדכונם ראו באור 223(3), 222(4), 222(5) ו-222(10).

4. לעניין הסכמים עם יו"ר החברה ומנכ"ל החברה ראו באור 223(1) ו-223(2).

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**ג. התחייבויות ואמות מידה פיננסיות****1. תאגיד בנקאי א'**

א. עמידה באמת מידה פיננסית לפיה לשיעורי ההון העצמי המוחשי (הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination), ובניכוי נכסים בלתי מוחשיים, יתרות וערבויות לצדדים קשורים, השקעות בחברות מוחזקות, זכויות שאינן מקנות שליטה, נכסי מיסים נדחים, הוצאות נדחית ושיפורים במושכר), שלא יפחת משיעור של 15% מסך המאזן המוחשי (כהגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, בניכוי הנכסים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון העצמי המוחשי כהגדרתו לעיל וכן פיקדונות נזילים עד לסכום של 60 מ' ש"ח).

נכון ליום 31 לדצמבר 2024 ו-2023 השיעור עמד על 20%-17.7% בהתאמה.

ב. התחייבות כלפי הבנק כי יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה בכל עת ביחס לכל לקוח על 85%. על אף זאת, מובהר כי החברה תהיה רשאית שיחס ה-LTV יעלה על היחסים האמורים לעיל, ובלבד שבמקרה כזה יחס האשראים לפעילות מימון הנדל"ן ומימון הציוד (קרי - היחס בין (א) היתרה הבלתי מסולקת של כל החובות של החברה כלפי הבנק בגין כל אשראי מכל מין וסוג שהוא בקשר עם האשראים לפעילות המשכנתאות והציוד, לבין (ב) יתרת ההלוואות ללקוחות, ייקבע על פי היחסים האמורים לעיל ללא חריגה כלשהי.

ג. התחייבות כלפי הבנק כי הסכום הכולל של שיקים מעותדים ו/או שטרות מעותדים (להלן – "הממסרים") לא יפחת מ-117% מיתרת החוב בגין השירותים הבנקאיים (לרבות סכומים שהצטברו ויצטברו על אלו). מאפייני הממסרים הדחויים המשועבדים נקבעו בכתב ההתחייבות וכוללים תנאים לרבות סף סכום מקסימאלי של ממסרים עבור לווה בודד, מגבלה על מועדי הפירעון של הממסרים וכן מגבלה על סחירות שלהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

2. תאגיד בנקאי ב'

א. עמידה באמת מידה פיננסית לשיעורי ההון העצמי המוחשי (הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון שהעמידה החברה לצדדים קשורים ו/או שיפורים במושכר או מיסים נדחים, ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות ובניכוי קרנות הון שנוצרו בעקבות שיעורי נכסים ובניכוי רווחי שיעורים שטרם מומשו) מסך המאזן המוחשי (סך המאזן של החברה בניכויים ובתוספות המפורטים בהגדרת הון עצמי מוחשי שלעיל), בניכוי התחייבות נון ריקורס בדוחות המאוחדים ובדוחות הסולו, שלא יפחת מסך של 15% מסך המאזן. ככל ולחברה יהיה הלוואות נון-ריקורס שיעור ההון העצמי המוחשי לא יפחת מסך של 10% מסך המאזן.

נכון ליום 31 לדצמבר 2024 ו-2023 השיעור עמד על 19.5%-17.7% בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. עמידה באמת מידה פיננסית לפיה סך ההון העצמי המוחשי (ראו הגדרה בסעיף 2(א) לבאור זה) יעמוד על לפחות 80 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד בגין חודש אוגוסט 2016.

נכון ליום 31 לדצמבר 2024 ו-2023 סך ההון העצמי המוחשי עמד על 502 מיליון ש"ח ו-341 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. התחייבות לבנק שהסכום הכולל של שיקים מעותדים ו/או שטרות מעותדים (להלן – "הממסרים") לא יפחת מ-117% מיתרת החוב בגין השירותים הבנקאיים (לרבות סכומים שהצטברו ויצטברו על אלו). מאפייני הממסרים הדחויים המשועבדים נקבעו בכתב ההתחייבות וכוללים תנאים לרבות סף סכום מקסימאלי של ממסרים עבור לווה בודד, מגבלה על מועדי הפירעון של הממסרים וכן מגבלה על סחירות שלהם.

ד. התחייבות לבנק בהקשר של הלוואות המגובות בנכסי נדל"ן כי: (1) שיעור המימון בבנק בגין הלוואות המגובות בנכסי נדל"ן אשר החברה מעניקה ללקוחותיה יהיה עד 80%; (2) גובה מקסימלי של הלוואה במסגרת המאושרת לא יעלה על 25 מיליון ש"ח; (3) תקופת ההלוואה לא תעלה על תקופה ההלוואה שהחברה מעניקה ללקוחותיה. ההלוואות יועמדו במח"מ של עד 2.5 במקביל למסלול פרעון האשראי בהלוואה שהחברה מעניקה ללקוחותיה (4) לא יועמדו הלוואות בבנק אל מול עסקאות בהן בוצע מימון כנגד בטוחה של דירת יחיד בה מתגורר הלווה; (ה) החברה תציג לבנק אחת לרבעון דוח לפיו החלוקה של סך ההלוואות בבנק בהלוואות החייבים של החברה ששועבדו קטן מ-80% וכי יחס הכיסוי (סה"כ התזרים מתשלומי החייבים של החברה ששועבדו חלקי סה"כ שירות החוב בהלוואה בבנק באותו רבעון) גדול מאחד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

3. תאגיד בנקאי ג'

א. עמידה באמת מידה פיננסית לפיה לשיעורי ההון העצמי המוחשי (ההון העצמי לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות הון בתוספת יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכיוצ"ב, הוצאות נדחות, נכס מיסים נדחים, חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה, ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחות חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה; ו- קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים ורווחי שערוכים שטרם מומשו) מסך המאזן המוחשי בדוחות המאוחדים ובדוחות הסולו (סך מאזן החברה בתוספת יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי נכסים לא מוחשיים, פיקדונות לזמן קצר בבנקים ובמוסדות פיננסיים ובלבד שפיקדונות אלו אינם משועבדים בשעבוד קבוע ו/או ניתנה ביחס אליהם התחייבות לאי משיכתם לטובת כל גורם שאינו הבנק, והכל כמדווח בדוחות הכספיים של החברה, לתקופה המסתיימת במועד אליו מתייחסים בהתאמה), שלא יפחת מסך של 15% מסך המאזן.

נכון ליום 31 לדצמבר 2024 ו-2023 השיעור עמד על 20.3%-17.7% בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. התחייבות כלפי הבנק כי יחס חוב לבטוחה (LTV) יהיה היתרה הבלתי מסולקת של כל החובות של לקוח של החברה מלווה כלפי אותה חברה על פי הסכם לקוח שאושר על ידי הבנק ושועבד לטובתו כמפורט בהסכם לבין:

1. במקרה של שעבוד נכס נדל"ן – הערכת השווי האחרונה.
2. במקרה של שעבוד ציוד – ציוד חדש עד גובה של 4 מיליון ש"ח יחשב התמורה ששילם הלקוח. במקרה של מכונות ומשאיות משומשות/יד שנייה סכום השווי יקבע על ידי מחירון לוי יצחק במועד הרכישה של הלקוח. במקרה של ציוד חדש מעל גובה של 4 מיליון ש"ח יחשב הסכום שהלקוח שילם בפועל במועד הרכישה עבור הציוד החדש או סכום הערכת שווי אחרונה של שמאי שזהותו אושרה על ידי הבנק, לאחר הפחתת מיסים, לפי הנמוך.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסית המתוארת.

ג. עמידה באמת מידה פיננסית לפיה סך ההון העצמי המוחשי (ראו הגדרה בסעיף 3(א) לבאור זה) יעמוד על לפחות 220 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 סך ההון העצמי המוחשי עמד על 502 מיליון ש"ח ו-341 מיליון ש"ח, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסית המתוארת.

ד. התחייבות לבנק כי שווי של הממסרים הדחויים המופקדים בחשבונות הבנק לא יפחת מסך החובות של החברות לבנק.

ה. התחייבות לבנק כי סך המצטבר של ממסרים דחויים אשר יופקדו בחשבון החברות בבנק אשר משוכים על אותו מושך לא יעלה על 15% מסך השיקים המשועבדים בחשבונות אלה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב. בנוסף, יתרת החוב המצטבר של מושך אחד מחיבי החברה לא תעלה על 15% מסך השיקים שבידי החברה, אלא בהסכמת הבנק מראש.

4. מוסדיים

בקשר להתחייבויות הקבוצה לתאגידים מוסדיים, בחלק מהלוואות אלו כלולות אמות מידה פיננסיות שהן זהות למפורטות לעיל או מקילות מהן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסית המתוארת לעיל.

5. כללי

ההסכמים מול התאגידים הבנקאים והמוסדיים כוללים עילות פירעון מיידי מקובלות ("קרוס דיפולט"), לרבות: אם יארע מאורע כלשהו שתוצאתו עלולה לזכות כל גורם, גוף, אדם או תאגיד שהם בארץ או בחול, על פי מסמך כלשהו שנחתם או יחתם ע"י החברה, בזכות להעמדה לפירעון מיידי של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של החברה כלפי אותו גורם, גוף, אדם או תאגיד.

באור 18 - הון מניות וקרנות הון

א. הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר				מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א
2023		2024		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
(*) 26,384,848	50,000,000	(*) 31,640,703	50,000,000	

(*) לעניין הקצאת מניות רגילות וחסומות ליו"ר החברה, ראו הערה (ג)1 להלן ובאור 23ד1 להלן.

ב. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. מניות חסומות ליו"ר הדירקטוריון

1. כחלק מהסכם ההתקשרות מול יו"ר הדירקטוריון, מר יובל גביש (להלן – "יו"ר הדירקטוריון"), הוענקו לו מניות חסומות (RSA) בשיעור של 1.5% מהון המניות של החברה (395,773 מניות) ואשר תקופת ההבשלה שלהן היא 4 שנים ממועד הענקתן (25% בתום השנה הראשונה, ולאחר מכן 6.25% בתום כל רבעון), בכפוף להמשך העסקתו של מר גביש בחברה. ההבשלה תואץ באופן מלא במקרה של פיטורין של מר גביש (למעט במקרים שנקבעו בהסכם ובכתב ההענקה) או במקרה של פטירה. יתר התנאים יהיו בהתאם לתכנית האופציות והמניות החסומות של החברה. כמו כן, הוענקו למר גביש אופציות לרכישת 816,027 מניות רגילות בנות ערך נקוב של 0.01 ש"ח של החברה בהתאם לתנאי ההסכם וכתב ההענקה. לאחר תאריך המאזן הוענקו ליו"ר הדירקטוריון אופציות חדשות לרכישת מניות חלף האופציות שקיבל ביום 24 באוקטובר 2022, כחלק מהסכם ההתקשרות, ראו בהרחבה בבאור 25ה.
2. ביום 16 באוגוסט 2024 הוענקו ליו"ר הדירקטוריון, 19,696 מניות רגילות של החברה וכן 19,696 מניות חסומות (RSA) במסלול הוני בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ובכפוף לתקופת הבשלה של שנתיים, על מנת למנוע דילול בשיעור ההחזקה שלו במניות החברה (1.5%) בעקבות הזרמת הון שביצעו בעלי המניות האחרים כנגד הנפקת מניות בחברה. השווי ההוגן של ה-RSA הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בכ-673 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות זה בסך כ-487 אלפי ש"ח.
3. בסוף חודש דצמבר 2024 הוענקו ליו"ר הדירקטוריון, 22,188 מניות רגילות של החברה וכן 17,258 מניות חסומות (RSA) במסלול הוני בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ובכפוף לתקופת הבשלה של שנתיים, על מנת למנוע דילול בשיעור ההחזקה שלו במניות החברה (1.5%) בעקבות הזרמת הון שביצעו בעלי המניות האחרים כנגד הנפקת מניות בחברה. השווי ההוגן של ה-RSA הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בכ-673 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות זה בסך כ-378 אלפי ש"ח.

ראו גם באור 23ד1).

באור 18 - הון מניות וקרנות הון (המשך)

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 24 באוגוסט 2022 הוכרז ושולם דיבידנד בסך של כ-10,000 אלפי ש"ח.

ה. בימים 17 באפריל 2024 ו-30 בדצמבר 2024, הנפיקה החברה לבעלי המניות, מנורה החזקות בע"מ ולחברת השקעות לפיתוח התעשייה בישראל בע"מ, כ-5.2 מ' הון מניות בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח. המניות הוקצו לבעלי המניות באופן ששיעור החזקותם בחברה לאחר הקצאת המניות נותר זהה.

באור 19 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
7,584	7,320	7,134
646	759	625
1,141	476	219
9,371	8,555	7,978

משכורות ונלוות
אחזקת רכב (לרבות פחת)
פרסום, השתתפות בכנסים ומתנות ללקוחות

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
17,024	23,731	25,653
2,131	2,362 (*)	2,660
1,108	1,583	1,620
1,106	1,315	1,244
2,043	2,742	2,712
1,313	2,116	2,506
2,976	2,976	2,978
1,002	1,413	2,061
186	193	300
132	123	106
20	232	57
225	251	230
29,266	39,037	42,127

משכורות ונלוות
שירותים מקצועיים
אחזקת רכב
ארוחות עובדים ורווחה
שכר דירה ואחזקת משרד
מערכות מידע
דמי ניהול
פחת
שכר דירקטורים
תקשורת, דואר ושליחויות
תרומות
אחרות

(*) סווג מחדש.

באור 21 - מסים על הכנסה, נטו

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות של החברה הינו 23%. המסים השוטפים והנדחים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

ב. מסים נדחים

הרכב המסים הנדחים :

ליום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2024
	רווח	רווח כולל	
	והפסד	אחר	
אלפי ש"ח			
10,853	3,061	-	13,914
(129)	(471)	-	(600)
3,187	(637)	-	2,550
1,682	574	(23)	2,233
15,593	2,527	(23)	18,097

נכסי (התחייבויות) מסים נדחים

הפרשה להפסדי אשראי
נכסים בלתי מוחשיים
הפסדים להעברה
הטבות לעובדים

הרכב המסים הנדחים :

ליום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2023
	רווח	רווח כולל	
	והפסד	אחר	
אלפי ש"ח			
13,960	(3,107)	-	10,853
-	(129)	-	(129)
-	3,187	-	3,187
1,017	709	(44)	1,682
14,977	660	(44)	15,593

נכסי (התחייבויות) מסים נדחים

הפרשה להפסדי אשראי
נכסים בלתי מוחשיים
הפסדים להעברה
הטבות לעובדים

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה הכלולות בדוחות על הרווח או הפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
15,204	17,935	21,260
(5,612)	(660)	(2,527)
168	(1,284)	(25)
9,760	15,991	18,708

מסים שוטפים
מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות

באור 21 - מסים על הכנסה, נטו (המשך)

ד. שומות מס

לחברה ולחברות הבנות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
39,790	66,010	78,795	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
9,152	15,182	18,123	מס (חיסכון במס) התיאורטי
			<u>תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:</u>
168	(1,284)	(25)	מסים בגין שנים קודמות
408	1,491	594	הוצאות שאינן מותרות לניכוי לצורך מס
-	562	-	הפרשות בגין לא נוצרו מסים נדחים
32	40	16	אחרים
9,760	15,991	18,708	מסים על ההכנסה

באור 22 - מכשירים פיננסיים

א. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק (בעיקר סיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכוני אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכוללת של החברה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של החברה.

ניהול הסיכונים הפיננסיים מתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה בליווי מנהל הסיכונים של החברה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הנהלת החברה. סמנכ"ל הכספים ומנהל הסיכונים של החברה מזהים, מעריכים ומגדירים את הסיכונים הפיננסיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידותיה התפעוליות של החברה לרבות ועדת האשראי של החברה. הנהלת החברה מספקת עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות המטפלת בתחומים ספציפיים, כגון סיכונים בגין סיכוני שיעור ריבית, סיכוני אשראי והשקעת עודפי כספים.

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**1. סיכון שוק - ריבית**

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן ושעורי הריבית, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך אחזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים. החברה נוטלת אשראי מספקי אשראי בהתאם לשיקול דעת ההנהלה.

סיכון השוק העיקרי אליו חשופה החברה הינו סיכון הריבית. סיכון הריבית הוא הסיכון לפגיעה ברווחי החברה ובהונה העצמי כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית. החברה נוהגת להתאים את גובה הריבית והעמלה מלקוחותיה לשינויים בריבית בנק ישראל וכן להצמיד את העסקאות לריבית הפריים וזאת על מנת למנוע את שחיקת המרווחים התפעוליים של החברה.

להערכת החברה, מאחר ומרבית האשראי הינו לטווח קצר והריבית על פי רוב מותאמת ללקוח כתוצאה משינוי הריבית במשק, חשיפתה למצבים של שינויים בריבית בנק ישראל אינה מהותית.

2. סיכון מדד למחירים לצרכן

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ביחס לחלק מתיק ההלוואות שנתנה וכן מחלק מהלוואות שנטלה מבנקים ואחרים. עליית מדד המחירים לצרכן כאמור, גורמת לגידול בהכנסות החברה. להלן ניתוח רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן:

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארם קבועים, השפעה של עליה/ירידה ב-2.5% במדד הייתה משפיעה על רווחיות החברה לפני מס לשנים 2024 ו-2023 בסך של כ-5,285 וכ-5,229 בהתאמה.

3. סיכון אשראי

סיכון האשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של החברה. סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם לפרעון חובותיהם כלפי החברה. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של החברה, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת, הינה הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים.

סיכון אשראי נובע גם ממזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים ומוכרים בישראל.

במסגרת ההחלטה באם להתקשר עם לקוחות, הנהלת החברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עמו ובגורמים נוספים. החברה פועלת להקטנת סיכון האשראי על ידי פיזור העסקאות, וקבלת בטחונות כגון ערבויות אישיות, המחאות דחיות, פיקדונות, שעבוד נכסי נדל"ן, שעבוד של ציוד ועוד.

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

סיכון נזילות

סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ומובאת לדיון בפורום ניהול סיכונים של החברה בראשותו של מנכ"ל החברה. בפורום נבחנות תחזיות שוטפות של דרישות נזילות בחברה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות, כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי ומאמות מידה פיננסיות (אם קיימות) בגין איזו ממסגרות האשראי שלה. תחזיות אלה מביאות בחשבון מספר גורמים כגון: תכניות החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, עמידה במטרות של יחסי נזילות מסוימים, וכן עמידה בדרישות חיצוניות כמו חוקים או תקנות רגולציה היכן שרלוונטי (לדוגמא הגבלות מטבע).

מרבית האשראי שהחברה נוטלת מקורו בבנקים, כאשר הבנק הגדול ביותר מעמיד כ-20%-25% מסך האשראי. על מנת לנהל את הסיכון, החברה מקבלת מהבנקים מסגרות אשראי מחייבות אשר היא משלמת בגין עמלת הקצאה. בנוסף, החברה מגוונת את מקורות המימון גם מגופים מוסדיים. תהליך גיוון המקורות מתגבר ומקטין את התלות בבנקים.

ג. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאם לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית ויצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניהול ההון בחברה (המשך)

להלן מועדי התקבולים החוזיים של הנכסים הפיננסיים בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החוזיים למועד הדיווח, כולל אומדן תקבולי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2024

עד שנה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	
אלפי ש"ח						
158,161	-	-	-	-	158,161	מזומנים ושווי מזומנים
1,588,279	409,144	240,492	121,517	35,578	2,395,010	אשראי ללקוחות
8,233	-	-	-	-	8,233	חייבים ויתרות חובה
1,754,673	409,144	240,492	121,517	35,578	2,561,404	סה"כ נכסים פיננסיים
1,429,748	239,350	129,088	90,444	9,368	1,897,998	הלוואות מתאגידים
33,670	4,678	1,581	1,350	1,717	42,996	בנקאיים ואחרים
-	-	55,000	-	145,000	200,000	זכאים
						נע"מ
1,463,418	244,028	185,669	91,794	156,085	2,140,994	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2023

עד שנה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	
אלפי ש"ח						
70,288	-	-	-	-	70,288	מזומנים ושווי מזומנים
1,279,971	310,126	174,244	52,979	25,629	1,842,949	אשראי ללקוחות
3,202	-	-	-	-	3,202	חייבים ויתרות חובה
1,353,461	310,126	174,244	52,979	25,629	1,916,439	סה"כ נכסים פיננסיים
1,056,369	196,051	106,283	39,116	70,982	1,468,801	הלוואות מתאגידים
22,228	2,641	3,031	1,350	4,411	33,661	בנקאיים ואחרים
100,000	-	-	55,000	-	155,000	זכאים
						נע"מ
1,178,597	198,692	109,314	95,466	75,393	1,657,462	סה"כ התחייבויות פיננסיות

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, אשראי ללקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן קצר, התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווים בקירוב את שווי ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו. כמו כן, ההנהלה העריכה שהלוואות מנותני אשראי מהוות בקירוב את שווי ההוגן וזאת לאור היותן בריבית משתנה. לאור האמור, היתרות המפורטות לעיל אינן כלולות בביאור זה.

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן		ערך בספרים		רמת השווי ההוגן	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח					
63,941	66,273	70,000	70,916	3	התחייבויות פיננסיות
					כתבי התחייבות נדחים
325,305	249,239	328,405	249,827	3	הלוואות מתאגידים פיננסיים
389,246	315,512	398,405	320,743		בריבית קבועה

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 לדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
-	2,035
156	5,610
156	71
8,014	6,912
1,155	1,186
804	124
1,780	981
62	84
7,160	6,095
39,242	33,387
70,000	70,000

נכסים שוטפים:

הוצאות מראש לבעלי עניין
הלוואה שניתנה (ד'6)
בעלי עניין וצדדים קשורים, נטו

נכסים שאינם שוטפים:

נכס זכות שימוש בגין חכירת משרדים (ד'7)

התחייבויות שוטפות:

התחייבות בגין חכירת משרדים (ד'7)
הטבות בעלי עניין ונושאי משרה לזמן קצר
הוצאות ריבית ועמלות לשלם
שכר דירקטורים לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבות בגין חכירת משרדים (ד'7)
הלוואה מאחרים (ראו באור 15)
כתבי התחייבויות נדחים (ראו באור 16)

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,857 (*)	1,524	398	הכנסות מימון (6) (7)
4,163	7,070	8,634	הוצאות מימון (ראו באור 16)
4,266	4,760	4,901	הוצאות דמי שכירות, ניהול ואחזקה (לרבות פחת זכות שימוש) (8)
186	193	300	שכר דירקטורים

ג. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
7,727	10,090	12,298	שכר והטבות נושאי משרה לטווח קצר וארוך
12	13	11 (**)	מספר אנשים
1,573	3,973	2,511	תשלום מבוסס מניות (1)
1	1	1	מספר אנשים
186	193	300	שכר והטבות דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
2	4 (***)	2	מספר אנשים
2,976	2,976	2,978	דמי ניהול (3) (4) (5) (10)
3	3	2	מספר חברות

(*) סווג מחדש.

(**) כולל 3 נושאי משרה שסיימו את תפקידם במהלך שנת 2024 ונושא משרה נוסף שסיים את תפקידו לאחר תאריך המאזן.

(***) כולל 2 דירקטורים חיצוניים שסיימו את תפקידם במהלך שנת 2023.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ד. התקשרויות עם צדדים קשורים****1. הסכם עם יו"ר החברה – יובל גביש**

ביום 18 במאי 2022 התקשרה החברה עם מר יובל גביש (להלן - "המנהל") בהסכם העסקה מיוחד (להלן - "הסכם ההעסקה מיוחד") לפיו יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה החל מתאריך 15 לאוגוסט 2022.

במסגרת ההסכם נקבע כי המנהל יכהן בתפקיד בהיקף של כ- 80% משרה ויהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 90,000 ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן (בכפוף לכך שלא ירד מתחת ל- 90,000 ש"ח) ונלוות לשכר וכן בכפוף לאישור הדירקטוריון, מענק שנתי בגובה של 1.5 עד 3.25 משכורות כתלות בשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה באותה שנה. שיעור התשואה על ההון העצמי בשנה מסוימת יחושב כרווח החשבונאי הנקי של החברה, לפי הדוח הכספי המבוקר של החברה באותה שנה, בתוספת דמי הניהול אותם מושכים בעלי המניות של החברה ובניכוי המס בגינם, חלקי ההון העצמי של החברה לפי הדוח הכספי בשנה הקודמת. מחישוב זה ינוטרלו שומות מס בגין תקופה שלפני תחילת העסקתו בחברה (בין אם חיוביות או שליליות) שלא נלקחו בחשבון בספרי החברה. כמו כן סוכם על התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן וכן אי-תחרות ומגבלת עיסוק כמפורט בהסכם. בנוסף, על פי ההסכם הוענקו למנהל יחידות (Restricted RSA) (Share Awards) וכן אופציה כדלקמן:

1. מניות חסומות (RSA) בשיעור 1.5% מהון המניות של החברה למועד ההענקה (395,773 מניות חסומות) במסלול הוני בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ובכפוף לתקופת הבשלה של 4 שנים שתחילתה ביום תחילת העסקתו על ידי החברה – 15 באוגוסט 2022.
2. אופציה לרכישת 816,027 מניות רגילות בנות ערך נקוב של 0.01 ש"ח של החברה לפי מסלול פירותי ועל פי שווי חברה שנקבע בהסכם והינו תלוי הנפקה של מניות החברה לציבור או השקעה או מכירה למשקיע שיחזיק מעל 25% ממניות החברה, אשר אינו מבעלי המניות הנוכחיים של החברה (להלן - "האופציות").

מימוש האופציה יהיה על בסיס Cashless. כלומר המנהל לא יידרש לשלם את תוספת המימוש אלא האופציה תומר למניות בחינם על ידי ריכוז ההטבה מהאופציה ומימוש ההטבה לרכישת מניות בהתאם למחירן, והכל בתנאי שהמנהל נשאר מועסק ברציפות על ידי החברה בכל מועדי ההבשלה האמורים.

השווי ההוגן של RSA הוערכו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ב-8,096 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של האופציות הוא אפס מאחר ולא צפוי שיתממשו תנאי ההבשלה.

הפרמטרים אשר שימשו בחישוב השווי ההוגן של ה-RSA הינם כלהלן:

מחיר מניית החברה	24.62 ש"ח
סטיית תקן	30%
שיעור דיבידנד צפוי	50%
אורך חיים ממוצע (בשנים)	4

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. הסכם עם יו"ר החברה – יובל גביש (המשך)

במידה והמנהל יבחר לסיים העסקתו (בכפוף לכך שהחברה אינה חברה ציבורית), לחברה תהיה אופציית Call על מניות שנבעו מההסכם להקצאת האופציה האמורה וכן מה-RSA. בנוסף, המניות שנבעו מההסכם להקצאת אופציות תהיינה כפופות לאופציית PUT לטובת מר גביש. כמו כן המנהל יהיה זכאי ל- 8 חודשי הסתגלות (בתקופת מגבלת העסקה). ההתקשרות נקבעה לתקופה שאינה קצובה בזמן, באופן שכל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת של 120 יום מראש.

לאחר תאריך המאזן הוענקו למנהל אופציות חדשות לרכישת מניות חלף האופציות שקיבל ביום 24 באוקטובר 2022, כחלק מהסכם ההתקשרות. ראו בהרחבה בבאור 25.

ביום 16 באוגוסט 2024 הוענקו למנהל, 19,696 מניות רגילות של החברה וכן 19,696 מניות חסומות (RSA) במסלול הוני בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ובכפוף לתקופת הבשלה של שנתיים, על מנת למנוע דילול בשיעור ההחזקה שלו במניות החברה (1.5%) בעקבות הזרמת הון שביצעו בעלי המניות האחרים כנגד הנפקת מניות בחברה. השווי ההוגן של ה-RSA הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בכ-673 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות זה בסך כ-487 אלפי ש"ח.

הפרמטרים אשר שימשו בחישוב השווי ההוגן של ה-RSA הינם כלהלן:

מחיר מניית החברה	17.1 ש"ח
סטיית תקן	36%-37%
שיעור דיבידנד צפוי	קיימת התאמה במקרה של חלוקת דיבידנד
אורך חיים ממוצע (בשנים)	4

בסוף חודש דצמבר 2024 הוענקו למנהל, 22,188 מניות רגילות של החברה וכן 17,258 מניות חסומות (RSA) במסלול הוני בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ובכפוף לתקופת הבשלה של שנתיים, על מנת למנוע דילול בשיעור ההחזקה שלו במניות החברה (1.5%) בעקבות הזרמת הון שביצעו בעלי המניות האחרים כנגד הנפקת מניות בחברה. השווי ההוגן של ה-RSA הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בכ-673 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות זה בסך כ-378 אלפי ש"ח.

הפרמטרים אשר שימשו בחישוב השווי ההוגן של ה-RSA הינם כלהלן:

מחיר מניית החברה	17.1 ש"ח
סטיית תקן	33%-35%
שיעור דיבידנד צפוי	קיימת התאמה במקרה של חלוקת דיבידנד
אורך חיים ממוצע (בשנים)	4

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. הסכם עם יו"ר החברה – יובל גביש (המשך)

בשנים 2024, 2023 ו- 2022 רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 2,511 אלפי ש"ח, 3,973 אלפי ש"ח ו- 1,573 אלפי ש"ח בהתאמה.

בחודש ינואר 2025 נחתם תיקון להסכם ההעסקה המיוחד של המנהל לפיו שונה סעיף המענק השנתי בהסכם כך שהמנהל יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של 3 עד 6.5 משכורות כוללות בשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה באותה שנה.

2. הסכם עם מנכ"ל החברה – דוד לוי

ביום 26 באוגוסט 2021 התקשרה החברה עם מר דוד לוי (להלן "המנכ"ל") בהסכם, כפי שתוקן מעת לעת, לפיו יכהן כמנהל הכללי של החברה החל מחודש דצמבר 2021. בעת חתימת ההסכם זכאי המנכ"ל למענק חתימה בגובה 250 אלפי ש"ח.

במסגרת ההסכם נקבע כי המנהל יכהן בתפקיד בהיקף של כ- 100% משרה ויהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 84,000 ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן (בכפוף לכך שלא ירד מתחת ל- 84,000 ש"ח) ונלוות לשכר וכן בכפוף לאישור הדירקטוריון, מענק שנתי בגובה של 3 עד 6.5 משכורות כוללות בשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה באותה שנה. שיעור התשואה על ההון העצמי בשנה מסוימת יחושב כרווח החשבונאי הנקי של החברה, לפי הדוח הכספי המבוקר של החברה באותה שנה, בתוספת דמי הניהול אותם מושכים בעלי המניות של החברה ובניכוי המס בגינם, חלקי ההון העצמי של החברה לפי הדוח הכספי בשנה הקודמת. מחישוב זה ינוטרלו שומות מס בגין תקופה שלפני תחילת העסקתו בחברה (בין אם חיוביות או שליליות) שלא נלקחו בחשבון בספרי החברה.

בנוסף יהיה זכאי המנכ"ל למענק רווחיות מדורג, החל מתום השנה השלישית להעסקתו, לפיו יהיה זכאי בתום שנות ההעסקה השלישית, הרביעית והחמישית שלו למענקים ברוטו בהיקף שישקף 1% מ"צמיחת הערך" של החברה ("צמיחת הערך של החברה" - סכום המתקבל ממכפלה של 10 פעמים ההפרש בין הרווח הנקי במועד המימוש לרווח הנקי בתחילת ההסכם. מועד המימוש הראשון האפשרי יהיה בתום 3 שנות ההעסקה הראשונות, ולאחר מכן בתום כל שנה קלנדרית נוספת, ויהיה רשאי לממש את אחוזי הזכויות שנצברו עד למועד המימוש הרלוונטי, ובלבד שמועסק בחברה באותה עת). בגין זכויות זו רשמה החברה הפרשה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בשנת 2023 ו- 2022.

כמו כן סוכם על התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן וכן אי-תחרות ומגבלת עיסוק כמפורט בהסכם. כמו כן, המנהל יהיה זכאי ל-6 חודשי הסתגלות (בתקופת מגבלת העסקה). ההתקשרות נקבעה לתקופה שאינה קצובה בזמן, באופן שכל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת של 120 יום מראש.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. הסכם שירותי ניהול עם רכצב
ביום 1 בפברואר 2018, נחתם בין החברה לבין רכצב יבואנים ומפיצים בע"מ (להלן - "חברת הניהול") הסכם למתן שירותי ניהול כהגדרתם בהסכם הכוללים בין היתר - ייעוץ משפטי ופיננסי, שירותי דירקטורים ועוד (להלן - "שירותי ניהול"). בהתאם להסכם, שירותי הניהול יינתנו באמצעות מר שלמה פוגל שהינו מבעל השליטה בחברה, ואולם החברה תהא רשאית להורות לחברת הניהול כי תחדל לספק את שירותי הניהול באמצעותו או לצמצם את היקף שירותי הניהול שיינתנו באופן שהם יסופקו על ידו בהיקף חלקי. בעבור שירותי הניהול, החברה תשלם לחברת הניהול דמי ניהול בגובה של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, אשר ישולמו לחברת הניהול מידי חודש. במסגרת הסכם הניהול, התחייבה חברת הניהול ממועד חתימת ההסכם ולמשך 7 שנים או כל עוד ההסכם יעמוד בתוקפו, לפי המאוחר, על שמירה על סודיות כלפי החברה, שלה, של עובדיה ושל בעלי מניותיה. ביום 28 בפברואר 2023 הסתיים הסכם שירותי הניהול ונחתם במקומו הסכם חדש. ראו סעיף 10 בבאור זה.
4. הסכם שירותי ניהול – מנורה מבטחים
ביום 1 בפברואר 2018, נחתם בין החברה לבין מנורה מבטחים הסכם למתן שירותי ניהול, כהגדרתם בהסכם הכוללים בין היתר - שירותי דירקטורים, ייעוץ משפטי ופיננסי ועוד (להלן - "שירותי ניהול"), אשר עקרוניתיו הינם בדומה להסכם שירותי הניהול בין החברה לבין רכצב יבואנים ומפיצים בע"מ כמפורט בסעיף 3 לעיל, בשינויים הבאים: שירותי הניהול יינתנו באמצעות ה"ה שי קומפל, ארי קלמן או כל גורם אחר בהתאם להחלטת הנהלת מנורה. דמי הניהול יעמדו על סך של 1,429 אלפי ש"ח בשנה, וישולמו אחת לרבעון.
5. הסכם שירותי ניהול – די.ווי.השקעות בע"מ
ביום 1 בפברואר 2018, נחתם בין החברה לבין די.ווי.השקעות בע"מ הסכם למתן שירותי ניהול, במישרין או בעקיפין, של מר יהושע וולף, מבעלי השליטה החברה, כהגדרתם בהסכם הכוללים, בין היתר, ייעוץ משפטי ופיננסי, שירותי פיתוח עסקי ועוד (להלן - "שירותי ניהול") אשר עקרוניתיו הינם בדומה להסכם שירותי הניהול בין החברה לבין רכצב יבואנים ומפיצים בע"מ כמפורט בסעיף 3 לעיל, בשינויים הבאים: שירותי הניהול יינתנו באמצעות מר יהושע וולף ולא יכללו שירותי דירקטורים. דמי הניהול יעמדו על סך של כ-348 אלפי ש"ח בשנה. ביום 28 בפברואר 2023 הסתיים הסכם שירותי הניהול ונחתם במקומו הסכם חדש. ראו סעיף 10 בבאור זה.
6. הלוואה לאגרקסקו
ביום 1 במרץ 2022 העמידה החברה לאגרקסקו בלוברי, שותפות מוגבלת, שותפות שהינה בשליטת אמפא בע"מ, המחזיקה בבעלות השליטה בחברה (להלן - "אגרקסקו") הלוואה לצורך רכישת ציוד בסך של כ-231 אלפי ש"ח (להלן "ההלוואה"). בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים, ההלוואה תישא ריבית בשיעור של 4% לשנה, אשר תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ובתוספת עמלה חד פעמית בסך 2,706 ש"ח. פירעון ההלוואה יעשה ב-60 תשלומים חודשיים על פי לוח סילוקין שנקבע בהסכם. בנוסף, הסכם ההלוואה קובע אפשרות של פירעון מוקדם של אגרקסקו, בתוספת פיצוי מוסכם שנקבע.
7. הלוואה לבולד אנליטיקס
ביום 16 באפריל 2024 העמידה החברה לבולד אנליטיקס בע"מ, חברה הנשלטת ע"י בעלי השליטה בחברה (להלן - "בולד") הלוואה לצרכי הון חוזר בסך של 5.5 מיליון ש"ח (להלן - "סכום ההלוואה" ו-"ההלוואה") למשך תקופה של כ-9 חודשים (להלן - "תקופת ההלוואה"). בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים, ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים בתוספת 4.75% ושולמה עמלת הקמה חד פעמית בסכום השווה ל-0.25% מסכום ההלוואה. ריבית ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים וקרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה. לאחר תאריך המאזן, הוארכה תקופת ההלוואה בשנה נוספת באותם תנאים, כך שתיפרע ביום 12 בינואר 2026, ושולמה עמלה חד פעמית בסכום השווה ל-0.25% מסכום ההלוואה.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

8. שכירות משרדים
לעניין הסכם השכירות שחתמה החברה עם חברה בעלות בעלי השליטה בחברה, ראו באור 17ב(1).
9. התקשרות עם מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ
לעניין התקשרות עם חברת מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ לצורך קבלת מסגרת אשראי, ראו באור 17ב(2).
10. הסכם שירותי ניהול – אמפא בע"מ
ביום 28 בפברואר 2023, נחתם בין החברה לבין אמפא בע"מ הסכם לקבלת שירותי ניהול כלליים, עסקיים, פיננסיים, שירותי ייזום ושירותי יעוץ אסטרטגי (להלן - "שירותי הניהול"), באמצעות ה"ה שלמה פוגל ויהושע וולף. תמורת שירותי הניהול, החברה תשלם דמי ניהול בסך כ-1,548 אלפי ש"ח אשר ישולמו בתשלומים חודשיים ב-1 לכל חודש. הסכם שירותי הניהול יהיה בתוקף למשך תקופה של 5 שנים מיום 1 במרץ 2023 ועד ליום 28 בפברואר 2028 והוא מחליף את הסכמי שירותי הניהול בסעיפים 3 ו-5 של באור זה. במסגרת הסכם שירותי הניהול, התחייבה אמפא בע"מ, ממועד חתימת ההסכם ולמשך 7 שנים או כל עוד ההסכם יעמוד בתוקפו, לפי המאוחר, כי היא תהיה מחויבת לשמירה על סודיות, כמו גם עובדיה וכן בעלי מניותיה.

באור 24 - מגזרי פעילות

1. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מנכ"ל החברה, אשר הינו מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות מימון כדלקמן:

- א. אשראי לעסקים;
- ב. נדל"ן;
- ג. ציוד והסעים

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בבאור 2, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית. רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח גולמי כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי. מדד זה משמש למדידת תוצאות המגזרים מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות של מגזרים בהתייחס לחברות אחרות הפועלות באותם ענפים.

מקבל ההחלטות התפעולי הראשי סוקר גם נתונים אודות מחזורי ההלוואות שהוענקו. לפיכך בחרה החברה להציג גם מידע זה אודות המגזרים בני הדיווח שלה. נכסי המגזר כוללים את ההלוואות המיוחסות לכל מגזר, כפי שנכלל באופן סדיר בדיווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי, לרבות הקצאת נכסים שלא יוחסו.

באור 24 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות

תוצאות הפעילות

					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</u>
סה"כ	התאמות	צווד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
268,539	-	43,719	96,953	127,867	סה"כ הכנסות המגזר
125,817	-	19,645	45,724	60,448	סה"כ עלות הכנסות המגזר
142,722	-	24,074	51,229	67,419	רווח מגזרי
13,822	-	106	(1,255)	14,971	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
128,900	-	23,968	52,484	52,448	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
7,978					הוצאות מכירה ושיווק
42,127					הוצאות הנהלה וכלליות
78,795					רווח לפני מסים על ההכנסה
2,395,010	-	356,942	1,109,470	928,598	נכסי המגזר
2,755,955	-	248,046	792,261	1,715,648	מחזורי פעילות
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u>
סה"כ	התאמות	צווד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
228,765	-	31,121	65,809	131,835	סה"כ הכנסות המגזר
(*) 110,802	-	16,792	30,450	63,560	סה"כ עלות הכנסות המגזר
117,963	-	14,329	35,359	68,275	רווח מגזרי
4,361	-	(333)	1,739	2,955	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
113,602	-	14,662	33,620	65,320	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
8,555					הוצאות מכירה ושיווק
(*) 39,037					הוצאות הנהלה וכלליות
66,010					רווח לפני מסים על ההכנסה
1,842,949	-	317,246	664,704	860,999	נכסי המגזר
3,064,566	-	209,646	475,049	2,379,871	מחזורי פעילות

(*) סווג מחדש.

באור 24 - מגזרי פעילות (המשך)

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</u>					
סה"כ	התאמות	צווד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
144,516	-	20,292	37,978	86,246	סה"כ הכנסות המגזר
51,794	-	9,714	14,405	27,675	סה"כ עלות הכנסות המגזר
92,722	-	10,578	23,573	58,571	רווח מגזרי
14,295	-	1,330	1,555	11,410	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
78,427	-	9,248	22,018	47,161	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
9,371					הוצאות מכירה ושיווק
29,266	-				הוצאות הנהלה וכלליות
39,790	-				רווח תפעולי לפני מסים על ההכנסה
1,469,810	-	206,786	46,974	801,050	נכסי המגזר
2,844,647	-	174,765	235,420	2,434,462	מחזורי פעילות

באור 25 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח הכספי ולאחריו

- א. ביום 31 בדצמבר התקשרה אמפא קפיטל קרדיט בע"מ (להלן – "קרדיט") בהסכם מיזוג עם החברה ורדמונד אמקור בע"מ, לפיו תמוזג קרדיט לתוך החברה. בהמשך לכך, הגישה קרדיט בקשה לרשויות המס בישראל לפטור ממס בהליך המיזוג. בחודש יוני 2024 אושר המיזוג על ידי רשויות המס בישראל.
- ב. בחודש אוקטובר 2024, הותירה חברת "מידרוג" את דירוג החברה על כנו.
- ג. במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה עם בנק ירושלים בהסכם מכר, לשם מכירה של זכויותיה והתחייבויותיה של החברה בהלוואות שהעמידה ללווים שלה בעסקאות למימון רכבי היסעים, הובלה וצמ"ה בהיקף של כ- 57.5 מיליון ש"ח. בדרך של המחאה על דרך המכר בלתי חוזרת, סופית, גמורה, בלתי מותנית ומוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, וזאת בכמה עסקאות נפרדות שתבוצענה במספר מועדי המחאה. בגין המכירה הנ"ל רשמה החברה בספריה רווח הון של כ- 1.9 מיליון ש"ח נטו.
- ד. לאחר תאריך המאזן ביצעה קבוצת אמפא מהלך השטחה כך שבעלת השליטה, חברת ההשקעות, מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא בע"מ ללא חברות חוצצות.
- ה. בחודש ינואר 2025 הוחלט לבטל 816,027 אופציות המירות למניות רגילות של החברה אשר הוענקו ליו"ר הדירקטוריון בשנת 2022. חלף האופציות שבוטלו, הוחלט להעניק ליו"ר הדירקטוריון אופציות חדשות לרכישת 978,579 מניות רגילות בנות ערך נקוב של 0.01 ש"ח של החברה במסלול נאמן ועל פי שווי חברה שנקבע בהסכם.
- מימוש האופציה יהיה על בסיס מנגנון מימוש נטו Cashless. כלומר, המנהל לא יידרש לשלם את תוספת המימוש אלא האופציה תומר למניות בחינם על ידי ריכוז ההטבה מהאופציה ומימוש ההטבה לרכישת מניות בהתאם למחירן.
- השווי ההוגן של האופציות הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בכ-6,813 אלפי ש"ח.
- ו. במהלך חודש ינואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת חדשה בהיקף של 200 מיליון ש"ח עם תאגיד בנקאי חלף מסגרת מחייבת קודמת למימון קבוצות רכישה באמפא אשראי ומימון בהיקף של 300 מיליון ₪. המסגרת החדשה תשמש למימון כלל המגזרים בהם פועלת החברה, וזאת חלף המסגרת הקודמת שבוטלה.
- ז. במהלך חודש פברואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת בסך 150 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון נדל"ן בשעבוד ראשון. המסגרת בתוקף ל-4.5 שנים וניתנת לניצול בתקופה של 18 חודשים ממועד החתימה. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור 0.3% וריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח.
- ח. בחודש אפריל 2025 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 150 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 5"). הנע"מ סדרה 5 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים וברביבית בנק ישראל ומרווח.
- ט. במהלך חודש אפריל 2025, הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת אשראי מחייבת מ-550 מיליון ש"ח ל-800 מיליון ש"ח. קרי, הגדלת המסגרת המחייבת ב-250 מיליון ש"ח.

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2025

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל
7-8	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-23	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

דוח של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אמפא קפיטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמפא קפיטל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

19 במאי 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		באור	נכסים
	2024	2025		
	אלפי ש"ח			<u>נכסים שוטפים</u>
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			מזומנים ושווי מזומנים
158,161	78,051	94,662	3	אשראי ללקוחות, נטו
1,588,279	1,283,281	1,559,152		חייבים ויתרות חובה
8,233	3,112	8,600		
1,754,673	1,364,444	1,662,414		
				<u>נכסים לא שוטפים</u>
806,731	704,146	1,049,795	3	אשראי ללקוחות, נטו
2,353	2,437	2,334		רכוש קבוע
9,625	9,263	9,610		נכסים בלתי מוחשיים
8,795	10,218	8,539		נכסי זכות שימוש
18,097	14,976	16,719		מסים נדחים
845,601	741,040	1,086,997		
<u>2,600,274</u>	<u>2,105,484</u>	<u>2,749,411</u>		<u>סה"כ נכסים</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024			ליום 31 במרץ 2025			באור	התחייבויות והון
2024		2025		אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)						התחייבויות שוטפות
1,095,210	941,363	1,105,241					הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,293	341	1,874					התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
200,000	155,000	200,000					ניירות ערך מסחריים
1,122	968	1,345					ספקים ונותני שירותים
26,454	17,139	17,735					זכאים ויתרות זכות
							חלויות שוטפות:
334,538	300,341	327,950					הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,235	2,511	2,255					התחייבות בגין זכות שימוש
1,662,852	1,417,663	1,656,400					
398,250	297,451	539,771					התחייבויות לא שוטפות
2,972	3,347	2,467					הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,972	8,102	6,707					התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
70,000	70,000	70,000	4, 5				התחייבות בגין זכות שימוש
478,194	378,900	618,945					כתבי התחייבויות נדחים
459,228	308,921	474,066					הון
2,600,274	2,105,484	2,749,411					סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

מורן פרידמן – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	דוד לוי – מנכ"ל	יובל גביש – יו"ר הדירקטוריון	19 במאי 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
268,539	56,609	73,104	הכנסות מימון (**)
125,817	(*) 28,498	37,404	הוצאות מימון
142,722	28,111	35,700	הכנסות מימון, נטו
13,822	(53)	5,353	הוצאות (הכנסות) להפסדי אשראי, נטו (**)
128,900	28,164	30,347	הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות (הכנסות) להפסדי אשראי
7,978	2,304	3,098	הוצאות מכירה ושיווק
42,127	(*) 10,372	8,215	הוצאות הנהלה וכלליות
50,105	12,676	11,313	
78,795	15,488	19,034	רווח תפעולי לפני מסים על הכנסה
18,708	3,643	5,017	מסים על הכנסה
60,087	11,845	14,017	סה"כ רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר:			
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו			
ממס:			
מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס			
74	-	-	
74	-	-	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
60,161	11,845	14,017	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) סווג מחדש.

(**) ראה פירוט בנוגע ליישום הנחיות IFRS9 בביאור 2(3).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
(בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ
79,272	139,768	7,340	437	232,411	459,228
-	-	-	-	14,017	14,017
-	-	821	-	-	821
79,272	139,768	8,161	437	246,428	474,066

יתרה ליום 1 בינואר 2025

תנועה במהלך התקופה
רווח נקי התקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2025

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024
(בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ
74,053	44,272	5,545	363	172,324	296,557
-	-	-	-	11,845	11,845
-	-	519	-	-	519
74,053	44,272	6,064	363	184,169	308,921

יתרה ליום 1 בינואר 2024

תנועה במהלך התקופה
רווח נקי התקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(מבוקר)

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין		פרמיה על מניות	הון מניות	
		מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
						תנועה במהלך השנה
100,000	-	-	-	94,823	5,177	הנפקת מניות
74	-	74	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
60,087	60,087	-	-	-	-	רווח נקי השנה
2,510	-	-	2,510	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(715)	673	42	הבשלת מניות חסומות
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
60,087	11,845	14,017
(213,144)	30,770	(211,144)
(153,057)	42,615	(197,127)
(330)	(38)	(116)
(2,305)	(755)	(394)
(2,635)	(793)	(510)
480,344	67,612	333,919
(378,602)	(100,866)	(198,986)
(3,177)	(805)	(795)
-	-	-
45,000	-	-
100,000	-	-
243,565	(34,059)	134,138
87,873	7,763	(63,499)
70,288	70,288	158,161
158,161	78,051	94,662

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות
שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

נטילת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
פרעונות התחייבות בגין זכות שימוש
דיבידנד ששולם
הנפקת ניירות ערך מסחריים
הנפקת מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
באלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,510	519	821
2,061	497	544
2,940	267	(1,924)
(2,526)	617	1,378
(31,922)	(16,095)	(7,473)
511	133	146
2,696	685	660
(23,730)	(13,377)	(5,848)
(520,004)	(128,383)	(206,505)
327,456	173,609	10,031
(5,031)	90	(367)
(204)	(358)	223
8,369	(811)	(8,678)
(189,414)	44,147	(205,296)
(213,144)	30,770	(211,144)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

תשלום מבוסס מניות
פחת רכוש קבוע והפחתות נכסים בלתי מוחשיים
שינוי תוצאתי בהתחייבות להטבות לעובדים, נטו
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו
הכנסות מימון והפרשי הצמדה מאשראי ללקוחות
הוצאות מימון בגין התחייבות זכות שימוש
הפחתה בגין נכס זכות שימוש

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

שינוי באשראי ללקוחות
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
שינוי בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת**נספח ב - מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים**

215,313	54,873	61,299	ריבית שהתקבלה
(117,492)	(25,157)	(32,911)	ריבית ששולמה
78	59	-	מסים שהתקבלו
(13,395)	(2,782)	(10,792)	מסים ששולמו

נספח ג - פעולות מהותיות שלא במזומן

1,101	512	404	נכס והתחייבות זכות שימוש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

אמפא קפיטל בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 27 בדצמבר 1967 וכתובתה הרשמית היא רחוב ספיר 1, הרצליה פיתוח. הדוחות הכספיים הביניים מאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2025 (להלן – "הדוחות הכספיים"), כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה.

בעלת השליטה בחברה הינה "חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ" (להלן – "חברת ההשקעות"), המחזיקה בכ-50.85% ממניות החברה. חברת ההשקעות מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא השקעות בע"מ, אשר מוחזקת (בשרשור) במלואה (100%) על ידי אמפא בע"מ. לאחר 31 בדצמבר 2024, ביצעה קבוצת אמפא מהלך השטחה כך שבעלת השליטה, חברת ההשקעות, מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא בע"מ ללא חברות חוצצות.

חברת מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן – "קבוצת מנורה") מחזיקה בכ-47.65% ממניות החברה.

ב. בחודש נובמבר 2022 רכשה החברה את אמפא אשראי ומימון בע"מ (להלן – "אמפא אשראי ומימון") חברה בשליטת בעלי עניין בחברה (לרבות בעלת השליטה, בעקיפין, בחברה) בתמורה לשווי הון המניות בסך כ-10 אלפי ש"ח, במטרה להקים פעילות בתחום האשראי הצרכני.

ג. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה עוסקת בישראל, הן בעצמה והן באמצעות חברות מוחזקות שלה, במתן פתרונות בתחום המימון אלטרנטיבי בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

1. **אשראי לעסקים** – מתן אשראי לעסקים, לחברות ולעוסקים, באמצעות ממסרים עצמיים, ערבויות ושירות נכיון ממסרים דחויים ללקוחות קיימים נבחרים.

2. **נדל"ן** – מתן אשראי לזמן ארוך כנגד שעבוד זכויות בנכסי נדל"ן, לרוב בדרגה ראשונה. לרבות, לצרכי מימון יזמות נדל"ן, הלוואות גישור לעסקים ולפרטיים באמצעות אמפא אשראי ומימון.

3. **ציוד והיסעים** – מתן אשראי לזמן ארוך, בעיקר לשם רכישת היסעים, הובלה, צמ"ה וכיו"ב, כנגד שעבוד הציוד הנרכש.

ד. רישיון מורחב למתן אשראי לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) התשע"ו-2016:

לחברה ולאמפא אשראי ומימון רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון (להלן – "רשות שוק ההון"), על-פי הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן – "חוק שירותים פיננסיים"). תוקף הרישיון של החברה הינו עד ליום 8 בדצמבר, 2028 ושל אמפא אשראי ומימון בע"מ עד 31 בדצמבר 2027. הרישיון מתיר לחברה ולאמפא אשראי ומימון לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח), למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן – "הדוחות המאוחדים השנתיים") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט עדכון מדיניות ההכרה בהכנסה כמפורט בביאור 2 בדבר הכרה בריבית פיגורים בגין חובות פגומים.

הכרה בהכנסות ריבית

עבור מכשירי חוב בכשל (חובות פגומים), הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית לפי ערך בספרים, נטו (כלומר, אחרי ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב. תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,002,313	995,411	1,066,869
1,115,076	721,085	1,211,532
360,071	341,108	413,641
(60,520)	(47,232)	(59,475)
2,416,940	2,010,372	2,632,567
(18,744)	(19,611)	(20,017)
(3,186)	(3,334)	(3,603)
2,395,010	1,987,427	2,608,947
1,588,279	1,283,281	1,559,152
806,731	704,146	1,049,795

אשראי לעסקים

נדל"ן

ציוד והיסעים

בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (2)

סך הכל אשראי ללקוחות בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

בקיזוז:

הכנסות מראש (1)

חלק המע"מ שישולם בגין הכנסות מראש

סך הכל אשראי ללקוחות, נטו

סך הכל מוצג בנכסים שוטפים

סך הכל מוצג בנכסים לא שוטפים

(1) הכנסות מראש – החברה רשמה הכנסות מראש בגין עסקאות נכיון ממסרים דחויים אשר מועד פירעונם טרם הגיע וכן בגין עמלות עסקה שנגבו מראש. חלק הריבית והעמלה שההכנסה בגינם לא הוכרה מהווה את יתרת ההכנסות מראש לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(2) בנוגע לאופן חישוב ההפרשה והכנסות בגין אשראי ללקוחות, ראו בהרחבה ביאור 2(5), 2(6) ו-2ה לדוחות המאוחדים השנתיים וכן ביאור 2ב לעיל.

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי

1. הפרשה לירידת ערך – מודל הפסדי אשראי צפויים:

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
901,865	5,238	0.58%	1,170,784	4,215	0.36%	403,570	1,453	0.36%	2,476,219	10,906	0.44%	2,476,219	10,906	0.44%
27,355	409	1.5%	24,683	156	0.63%	5,459	34	0.62%	57,497	599	1.04%	57,497	599	1.04%
114,029	44,652	39.16%	16,065	1,106	6.88%	4,612	2,212	47.96%	134,706	47,970	35.61%	134,706	47,970	35.61%
1,043,249	50,299	4.82%	1,211,532	5,477	0.45%	413,641	3,699	0.89%	2,668,422	59,475	2.23%	2,668,422	59,475	2.23%

יתרה ליום 31 במרץ 2025

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
812,494	5,028	0.62%	672,656	2,556	0.38%	332,318	1,263	0.38%	1,817,468	8,848	0.49%	1,817,468	8,848	0.49%
73,005	928	1.27%	26,382	175	0.66%	2,169	14	0.65%	101,556	1,117	1.10%	101,556	1,117	1.10%
86,967	31,608	36.34%	22,047	4,179	18.95%	6,621	1,481	22.37%	115,635	37,267	32.23%	115,635	37,267	32.23%
972,466	37,564	3.86%	721,085	6,910	0.96%	341,108	2,758	0.81%	2,034,659	47,232	2.32%	2,034,659	47,232	2.32%

יתרה ליום 31 במרץ 2024

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

1. הפרשה לירידת ערך - מודל הפסדי אשראי צפויים (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

אלפי ש"ח			אשראי לעסקים			נדל"ן			ציוד והיסעים			סה"כ		
יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז	יתרה ברוטו	הפרשה	אחוז
הפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים														
817,750	5,926	0.72%	1,086,574	4,020	0.37%	353,833	1,309	0.37%	2,258,157	11,255	0.5%			
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר														
43,896	744	1.69%	15,332	99	0.65%	1,941	13	0.67%	61,169	856	1.4%			
הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי														
118,737	45,115	38%	13,170	1,487	11.29%	4,297	1,807	42.05%	136,204	48,409	35.54%			
980,383	51,785	5.28%	1,115,076	5,606	0.5%	360,071	3,129	0.87%	2,455,530	60,520	2.46%			

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
51,785	5,606	3,129	60,520
(688)	195	144	(349)
(335)	57	21	(257)
3,121	(381)	453	3,193
(169)	-	(42)	(211)
(3,415)	-	(6)	(3,421)
50,299	5,477	3,699	59,475

ליום 1 בינואר, 2025

עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל
הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים
הקרובים
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים
לאורך כל חיי המכשיר
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי
אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר –
נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
גביית חובות אבודים במהלך התקופה
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין
מחיקה של חוב אבוד (*)

ליום 31 במרץ, 2025

(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-2.9 מ' ש"ח ומנגד הכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים. להערכת הנהלת החברה, לא קיים סיכוי גבייה ממשי להכנסות אלו ועל כן נרשמה בגינן מחיקה מלאה כ-2.9 מ' ש"ח.

39,642	6,861	3,132	49,635
(24)	255	93	324
(425)	(53)	9	(469)
880	(153)	(458)	269
(159)	-	(18)	(177)
(2,350)	-	-	(2,350)
37,564	6,910	2,758	47,232

ליום 1 בינואר, 2024

עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל
הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים
הקרובים
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים
לאורך כל חיי המכשיר
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי
אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר –
נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
גביית חובות אבודים במהלך התקופה
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין
מחיקה של חוב אבוד

ליום 31 במרץ, 2024

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי (המשך):

אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ
אלפי ש"ח (מבוקר)			
39,642	6,861	3,132	49,635
ליום 1 בינואר, 2024			
874	1,719	139	2,732
(609)	(129)	8	(730)
15,487	(2,845)	(22)	12,620
(782)	-	(18)	(800)
(2,827)	-	(110)	(2,937)
51,785	5,606	3,129	60,520
ליום 31 בדצמבר, 2024			

עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל
הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים
הקרובים
עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים
לאורך כל חיי המכשיר
עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי
אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר –
נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
גביית חובות אבודים במהלך התקופה
עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין
מחיקות של חובות אבודים

3. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות:

31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)				
אשראי לעסקים	נדל"ן	ציוד והיסעים	סה"כ	
אלפי ש"ח				
901,510	570,884	138,915	1,611,309	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי
(49,617)	(2,048)	(492)	(52,157)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
851,893	568,836	138,423	1,559,152	שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית ואילך
131,386	298,579	95,965	525,930	
8,888	316,707	80,813	406,408	
716	23,902	54,625	79,243	
749	1,460	43,323	45,532	
141,739	640,648	274,726	1,057,113	
(682)	(3,429)	(3,207)	(7,318)	הפרשה להפסדי אשראי
141,057	637,219	271,519	1,049,795	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
992,950	1,206,055	409,942	2,608,947	

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

3. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות (המשך):

31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
אלפי ש"ח				
1,321,703	126,751	399,764	795,188	שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי
(38,422)	(463)	(1,497)	(36,462)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
1,283,281	126,288	398,267	758,726	
621,965	151,431	297,474	173,060	שנה שנייה
59,723	42,469	14,894	2,360	שנה שלישית
26,286	17,914	6,584	1,788	שנה רביעית
4,982	2,543	2,369	70	שנה חמישית ואילך
712,956	214,357	321,321	177,278	
(8,810)	(2,295)	(5,413)	(1,102)	הפרשה להפסדי אשראי
704,146	212,062	315,908	176,176	בניכוי- הפרשה להפסדי אשראי
1,987,427	338,350	714,175	934,902	

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				שנה ראשונה - חלויות שוטפות הפרשה להפסדי אשראי בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
סה"כ	ציוד והיסעים	נדל"ן	אשראי לעסקים	
אלפי ש"ח				
1,642,092	147,295	600,327	894,470	
(53,813)	(464)	(2,212)	(51,137)	
1,588,279	146,831	598,115	843,333	
412,546	64,824	279,822	67,900	שנה שנייה שנה שלישית שנה רביעית שנה חמישית ואילך
242,492	71,679	159,883	10,930	
122,527	43,889	73,889	4,749	
35,873	32,384	1,155	2,334	
813,438	212,776	514,749	85,913	
(6,707)	(2,665)	(3,394)	(648)	הפרשה להפסדי אשראי
806,731	210,111	511,355	85,265	בניכוי- הפרשה להפסדי אשראי
2,395,010	356,942	1,109,470	928,598	

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

4. להלן מידע בדבר גיול החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות:

31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	מל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום	חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי
אלפי ש"ח									
2,476,219	-	-	-	-	-	2,841	4,884	9,403	2,459,091
57,497	32,325	-	12,702	442	1,789	368	118	338	9,415
134,706	243	104,682	11,521	635	11,902	548	935	2,441	1,799
2,668,422	32,568	104,682	24,223	1,077	13,691	3,757	5,937	12,182	2,470,305

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגין עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות
סה"כ

31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	מל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום	חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי
אלפי ש"ח									
1,817,468	-	-	-	-	-	1,933	1,057	8,968	1,805,510
101,556	58,539	-	4,385	1,194	1,111	1,368	1,360	11,841	21,758
115,635	2,598	92,412	1,783	1,347	1,538	7,535	1,691	1,131	5,600
2,034,659	61,137	92,412	6,168	2,541	2,649	10,836	4,108	21,940	1,832,868

הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגין עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות
סה"כ

באור 3 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

4. להלן מידע בדבר גיול החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות (המשך):

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	מעל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום	חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	
									אלפי ש"ח	
2,258,157	-	-	-	-	-	5,079	842	3,045	2,249,191	הלוואות שההפרשה בגין נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגין עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות
61,169	32,962	-	18,943	616	1,079	719	578	2,796	3,476	
136,204	1,149	90,961	3,822	8,793	2,586	10,855	296	11,563	6,179	
2,455,530	34,111	90,961	22,765	9,409	3,665	16,653	1,716	17,404	2,258,846	

סה"כ

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, אשראי ללקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן קצר, התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווים בקירוב את שווי ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו. כמו כן, ההנהלה העריכה שהלוואות מנותני אשראי מהוות בקירוב את שווי ההוגן וזאת לאור היותן בריבית משתנה. לאור האמור, היתרות המפורטות לעיל אינן כלולות בביאור זה.

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן			ערך בספרים			רמת השווי ההוגן (*)
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2024	2024	2025	2024	2024	2025	
אלפי ש"ח						
66,273	65,519	66,358	70,916	70,000	70,896	3
249,239	290,716	253,639	249,827	291,425	256,387	3
315,512	356,235	319,997	320,743	361,425	327,283	

(*) לפרטים בדבר רמת השווי ההוגן – ראו באור 3.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

באור 5 - כתבי התחייבויות נדחים

בין החברה לבין קבוצת מנורה מבטחים, המחזיקה בכ-47.65% ממניות החברה, נחתם ביום 24 באפריל 2018 (וכן תוספות להסכם מדצמבר 2019, יולי 2024 ופברואר 2025), הסכם מסגרת להנפקת כתבי התחייבות, בהיקף של 150 מיליון ש"ח, לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2028.

ביום 25 בדצמבר 2019 הונפק כתב התחייבות על ידי החברה לטובת מנורה מבטחים בהיקף של 70 מיליון ש"ח הנושא ריבית שקלית של 5.25% אשר משולמת מדי רבעון.

כתבי ההתחייבות דורגו ע"י מידרוג בע"מ (MOODY'S) והינם נחותים ביחס לכל שאר נושי החברה.

סך כתבי ההתחייבות ליום 31 למרץ 2025 ו-31 לדצמבר 2024, הינם בסך של 70 מיליון ש"ח מתוך מסגרת מחייבת של 150 מיליון ש"ח כאמור לעיל.

לפרטים נוספים ראו באור 16 בדוחות המאוחדים השנתיים.

באור 6 - מגזרי פעילות

1. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מנכ"ל החברה, אשר הינו מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות מימון כדלקמן:

- א. אשראי לעסקים;
- ב. נדל"ן;
- ג. ציוד והיסעים

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 2, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית. רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח גולמי כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי. מדד זה משמש למדידת תוצאות המגזרים מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות של מגזרים בהתייחס לחברות אחרות הפועלות באותם ענפים.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי סוקר גם נתונים אודות מחזורי ההלוואות שהוענקו. לפיכך בחרה החברה להציג גם מידע זה אודות המגזרים בני הדיווח שלה. נכסי המגזר כוללים את ההלוואות המיוחסות לכל מגזר, כפי שנכלל באופן סדיר בדיווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי, לרבות הקצאת נכסים שלא יוחסו.

דיווח בדבר מגזרי פעילות

תוצאות הפעילות

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן	אשראי לעסקים	
73,104	-	11,080	31,350	30,675	סה"כ הכנסות המגזר
37,404	-	6,137	14,680	16,587	סה"כ עלות הכנסות המגזר
35,700		4,943	16,670	14,088	רווח מגזרי
5,353	-	654	316	4,383	הוצאות בגין הפסדי אשראי
30,347		4,289	16,354	9,705	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
3,098					הוצאות מכירה ושיווק
8,215					הוצאות הנהלה וכלליות
19,034					רווח לפני מסים על ההכנסה
2,608,947	-	409,942	1,206,055	992,950	נכסי המגזר
1,094,753	-	101,182	403,046	590,526	מחזורי פעילות

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024:

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
(בלתי מבוקר)					
56,609	-	8,996	17,366	30,247	סה"כ הכנסות המגזר
(28,447)	-	4,273	8,437	15,737	סה"כ עלות הכנסות המגזר
28,162	-	4,723	8,929	14,510	רווח מגזרי
(53)	-	(373)	50	270	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
28,215	-	5,096	8,879	14,240	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
2,304					הוצאות מכירה ושיווק
10,423					הוצאות הנהלה וכלליות
15,488					רווח לפני מסים על ההכנסה
1,987,427	-	338,350	714,175	934,902	נכסי המגזר
819,373	-	55,793	130,704	632,876	מחזורי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
(מבוקר)					
268,539	-	43,719	96,953	127,867	סה"כ הכנסות המגזר
125,817	-	19,645	45,724	60,448	סה"כ עלות הכנסות המגזר
142,722	-	24,074	51,229	67,419	רווח מגזרי
13,822	-	106	(1,255)	14,971	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
128,900	-	23,968	52,484	52,448	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
7,978					הוצאות מכירה ושיווק
42,127					הוצאות הנהלה וכלליות
78,795					רווח לפני מסים על ההכנסה
2,395,010	-	356,942	1,109,470	928,598	נכסי המגזר
2,755,955	-	248,046	792,261	1,715,648	מחזורי פעילות

ביאור 7 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח הכספי ולאחריו

- א. במהלך חודש ינואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת חדשה בהיקף של 200 מיליון ש"ח עם תאגיד בנקאי חלף מסגרת מחייבת קודמת למימון קבוצות רכישה באמפא אשראי ומימון בהיקף של 300 מיליון ש. המסגרת החדשה תשמש למימון כלל המגזרים בהם פועלת החברה, וזאת חלף המסגרת הקודמת שבוטלה.
- ב. במהלך חודש פברואר 2025, חתמה החברה על הסכם מסגרת מחייבת בסך 150 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון נדל"ן בשעבוד ראשון. המסגרת בתוקף ל-4.5 שנים וניתנת לניצול בתקופה של 18 חודשים ממועד החתימה. המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בשיעור 0.3% וריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח.
- ג. בחודש אפריל 2025 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 150 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 5"). הנע"מ סדרה 5 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים ובריבית בנק ישראל ומרווח.
- ד. במהלך חודש אפריל 2025, הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת אשראי מחייבת מ-550 מיליון ש"ח ל-800 מיליון ש"ח. קרי, הגדלת המסגרת המחייבת ב-250 מיליון ש"ח.

פרק 10: פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך-דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטיות הבאות:



29 במאי 2025

לכבוד
אמפא בע"מ ("החברה")
רח' ספיר 1, הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה, רישום למסחר ותשקיף
מדף מחודש מאי 2025 ("התשקיף")

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף ולאשר כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תוארו נכונה בתשקיף.
2. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.
3. לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.
4. הרינו לאשר את הסכמתנו כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

רון כהן, עו"ד

מתן בוסקילה, עו"ד

ניב סיון, עו"ד

הרצוג, פוקס, נאמן, עורכי דין



7 ביולי 2025

לכבוד
אמפא בע"מ ("החברה")
רח' ספיר 1, הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה, רישום למסחר ותשקיף
מדף מחודש מאי 2025, כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2025 ("התשקיף")

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף ולאשר כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תוארו נכונה בתשקיף.
2. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.
3. לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.
4. הרינו לאשר את הסכמתנו כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

רון כהן, עו"ד

מתן בוסקילה, עו"ד

ניב סיון, עו"ד

הרצוג, פוקס, נאמן, עורכי דין

- 10.2 הוצאות בקשר עם התשקיף**
פרטים בדבר ההוצאות הכרוכות בהנפקה על פי תשקיף זה יפורסמו במסגרת ההודעה המשלימה שתפורסם מכוחו.
- 10.3 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**
בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא שילמה או התחייבה לשלם דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה לסוגיהם, למעט בגין ניירות הערך המוצעים.
- 10.4 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים**
בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה בתמורה שאינה כולה במזומנים, למעט הקצאה ללא תמורה של 3,447,095 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש לעד 3,447,095 מניות רגילות של החברה שהוקצו לעובדים, לנושאי משרה ולנותן שירותים מכוח תוכנית התגמול ההוני שאימצה החברה, כמפורט בפרק 3 לתשקיף זה.
- 10.5 הערכת שווי מהותית מאוד**
הערכת שווי מהותית מאוד (כהגדרתה בתקנות הדוחות) של הנכס "מגדל אלקטרה" ליום 31 בדצמבר 2024, מצורפת כנספח לפרק זה. לפרטים בדבר הערכת השווי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 6.9.3.9 בפרק 6 לתשקיף.
- 10.6 עיון במסמכים**
העתק מהתשקיף, מההיתר לפרסומו וכן העתק מכל דוח, אישור וחוות דעת הכלולים או הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה בשעות העבודה המקובלות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה ובמסמכים האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (מגנ"א) בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת www.maya.tase.co.il.

29 במאי 2025

לכבוד,

אמפא בע"מ

א.ג.ב.,

**הנדון: הסכמה להכללה של הערכת שווי בתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, תשקיף רישום למסחר
ותשקיף מדף של אמפא בע"מ העתיד להתפרסם בחודש מאי 2025**

הרינו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הערכת השווי מיום 14 בינואר 2025 של הנכס המניב הידוע בשם "מגדל אלקטרה", שנערכה לצורך הדוחות הכספיים של אמפא בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024, בתשקיף שבנדון. אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף שבנדון.

בכבוד רב,

אורן כץ, שמאי מקרקעין

עדי נאור, שמאי מקרקעין

נאור - אקסלרוד - כץ שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

7 ביולי 2025

לכבוד,

אמפא בע"מ

א.ג.נ,

**הנדון: הסכמה להכללה של הערכת שווי בתיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, תשקיף רישום
למסחר ותשקיף מדף של אמפא בע"מ מחודש מאי 2025, העתיד להתפרסם בחודש יולי 2025**

הרינו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) הערכת השווי מיום 14 בינואר 2025 של הנכס המניב הידוע בשם "מגדל אלקטרה", שנערכה לצורך הדוחות הכספיים של אמפא בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024, בתיקון התשקיף שבנדון. אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתיקון התשקיף שבנדון.

בכבוד רב,

אורן כץ, שמאי מקרקעין

עדי נאור, שמאי מקרקעין

נאור - אקסלרוד - כץ שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

אמפא בע"מ

29 במאי 2025

לכל מאן דבעי,

הנדון: הערכת שווי של הנכס "מגדל אלקטרה" ליום 31 בדצמבר 2024

1. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 14 בינואר 2025 ("תאריך ההערכה"), ולפיכך, בהתאם לתקנה 62א(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, למועד מכתבנו זה, חלפו למעלה מ-90 יום מתאריך ההערכה.
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, למיטב ידיעתנו לא התרחשו שינויים לאחר תאריך ההערכה ועד למועד מכתבנו זה, אשר עשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב,

אמפא בע"מ

אמפא בע"מ

7 ביולי 2025

לכל מאן דבעי,

הנדון: הערכת שווי של הנכס "מגדל אלקטרה" ליום 31 בדצמבר 2024

1. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 14 בינואר 2025 ("תאריך ההערכה"), ולפיכך, בהתאם לתקנה 62א(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, למועד מכתבנו זה, חלפו למעלה מ-90 יום מתאריך ההערכה.
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, למיטב ידיעתנו לא התרחשו שינויים לאחר תאריך ההערכה ועד למועד מכתבנו זה, אשר עשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב,

אמפא בע"מ

Adi Naor
Real Estate Appraiser

Oren Katz
Real Estate Appraiser & Economist

Michael Axelrod
Real Estate Appraiser & Economist

Avidan Cohen
Real Estate Appraiser & Economist

Dan Reginiano
Real Estate Appraiser

Omri Naor
Real Estate Appraiser

עדי נאור
שמאי מקרקעין

אורן כץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין וכלכלן

אבידן כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

דן רג'יניאנו
שמאי מקרקעין

עמרי נאור
שמאי מקרקעין

תאריך: 14 בינואר 2025

סימוכין: ש - 12371

לכבוד

חברת "אמקור בע"מ"

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "מגדל אלקטרה (אמפא)"

מגדל משרדים, מסחר, שטחי חניות ואחסנה

גוש 7095 חלק מחלקות 57 ו- 62

קרן הרח' יגאל אלון – תובל – הסוללים, תל אביב



1. מבוא: מטרת השומה, פרטי המזמין והשמאי

1.1 כללי

נתבקשנו להעריך את שווי זכויות חברת "אמקור בע"מ" (*) במקרקעין שבנדון וזאת לצורך דיווח לרני"ע במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31.12.2024.

(*) חברת "אמקור בע"מ" (75%) וחברת "פפו ספנות בע"מ" (25%), שתיהן יחדיו בעלות הזכויות בנכס ותיקראנה להלן – "העסקה המשותפת".

"אמקור בע"מ" מוחזקת ע"י "אמפא בע"מ", יחד עם "אמפא נדל"ן בע"מ" מרכיבות את חטיבת הנדל"ן המניב של "אמפא בע"מ". "פפו ספנות בע"מ" כשותפה להחזקה בנכס הינה צד קשור ל"אמקור" ו"אמפא".

1.2 שווי הזכויות בנכס עפ"י שומה זו אמור לבטא התמורה הסבירה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד, או זכויות צד ג' כלשהן.

1.3 השומה נערכה בהתאם לעקרונות תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 ובתקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין¹, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כ"נדל"ן להשקעה" עפ"י תקנים חשבונאיים מקובלים.

1.4 פרטי הזמנת השומה

מזמין השומה : "אמקור בע"מ" (בעלת 75% מהזכויות), ע"י מר זהר לוי, מנכ"ל "אמפא נדל"ן".
מועד ההתקשרות : נובמבר 2024.
הנסיבות : דו"חות כספיים ליום 31.12.2024.
התניות לגבי שכ"ט : שכ"ט השמאי אינו מותנה בתוצאות השומה.
שיפוי : התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
יחסי תלות : מזמין חו"ד אינו מהווה לקוח מהותי עבור משרדינו ואין בין מזמין השומה לבין משרד השמאות יחסי תלות כל שהם.

1.5 מטרת השומה

דיווח לרני"ע במסגרת הדוחות הכספיים של חברת "אמקור בע"מ".

¹ חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן מס' 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית, אשר אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 6.10.2010.

1.6. פרטי השמאי

עדי נאור

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רישיון מס' 270).
בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.
ניסיון מקצועי – עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ- 20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.
הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

אורן כץ

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 2011 (רישיון מס' 1839).
בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, הטכניון.
בוגר בהצטיינות - B.A בכלכלה חקלאית, האוניברסיטה העברית.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
ניסיון מקצועי – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2009 (בתחילה במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין, ומשנת 2014 ואילך שמאי שותף ומנהל במשרד השמאים נאור אקסלרוד כץ), עוסק בכלל תחומי הענף.
הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הרינו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של חברת "אמקור בע"מ" וכן תפורסם לציבור, במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2024.

3. ביקור בנכס

ביקור נוסף בנכס ובסביבה נערך ביום 22.12.24, ע"י אורן כץ שמאי מקרקעין.

4. כללי – פרטי הנכס

גוש	:	7095.
<u>חלקות (חלק)</u> ²	:	חלק ממקרקעי חלקות 57 ו- 62.
<u>מגרשים (חלק)</u>	:	חלק ממקרקעי מגרשים 1 ו- 2 עפ"י תב"ע תא/3356.
<u>מהות הנכס</u>	:	מקרקעי "מגדל אלקטרה" בשימושי משרדים, מסחר, מרתפי חניה ומחסנים – <u>יפורט בהמשך</u> .
<u>זכויות בנכס</u>	:	חכירה מהוונת מאת עיריית ת"א ורמ"י – <u>יפורט בפרק המשפטי</u> .
<u>זיהוי הנכס</u>	:	פורטל גיאוגרפי לאומי, תשריט תב"ע, תכניות היתרי הבניה, אישורים משפטיים.
<u>כתובת</u>	:	קרון הרח' יגאל אלון – תובל – הסוללים, תל-אביב.

5. תיאור הסביבה, המתחם ומקרקעי המגדל

5.1. הסביבה

המתחם שבנדון ממוקם בחלקה המזרחי של העיר תל-אביב, בסמוך לציר איילון. מהווה חלק מחטיבת קרקע בשטח של כ-28.5 דונם (ידועה כ"מתחם אמקור") התחומה כללית כדלקמן:

- מדרום - "מתחם הארגז" ובו פרויקט תעסוקה "מגדלי אלון".
- ממערב - רחוב יגאל אלון ומעברו נתיבי איילון.
- מצפון - רחוב תובל ואזור התעשייה נחלת יצחק.
- ממזרח - פרויקט בתחילת הקמה - "מגדל לקסוס", ולאחריו רח' הסוללים - שד' ההשכלה.

האזור נהנה מגישות נוחה באמצעות מעי צירי תנועה ראשיים, ביניהם רח' יצחק שדה, דרך השלום, נתיבי איילון (מחלף דרך השלום ומחלף קיבוץ גלויות). המתחם ממוקם בסמיכות לתחנת רכבת השלום, ומרכזי עזריאלי.

האזור ממוקם בשכונת "ביצרון ורמת ישראל" ובו שימושים מעורבים כגון: מסחר, משרדים, תעשייה ומגורים.

הסביבה העסקית מאופיינת ברמת ביקוש ומחירים גבוהה לנכסי מקרקעין.

בשנים האחרונות נהנית מתנופת פיתוח הבאה לידי ביטוי גם בהקמת מבנים ומגדלים חדשים ומודרניים. בסמיכות לנכס הוקם גשר יהודית, עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, באורך כ-110 מ' מעל נתיבי איילון (20), המחבר בין רח' יגאל אלון (מתחם העסקים המתהווה בשכ' ביצרון) ממזרח לבין שד' יהודית בשכ' מונטיפיורי במערב.

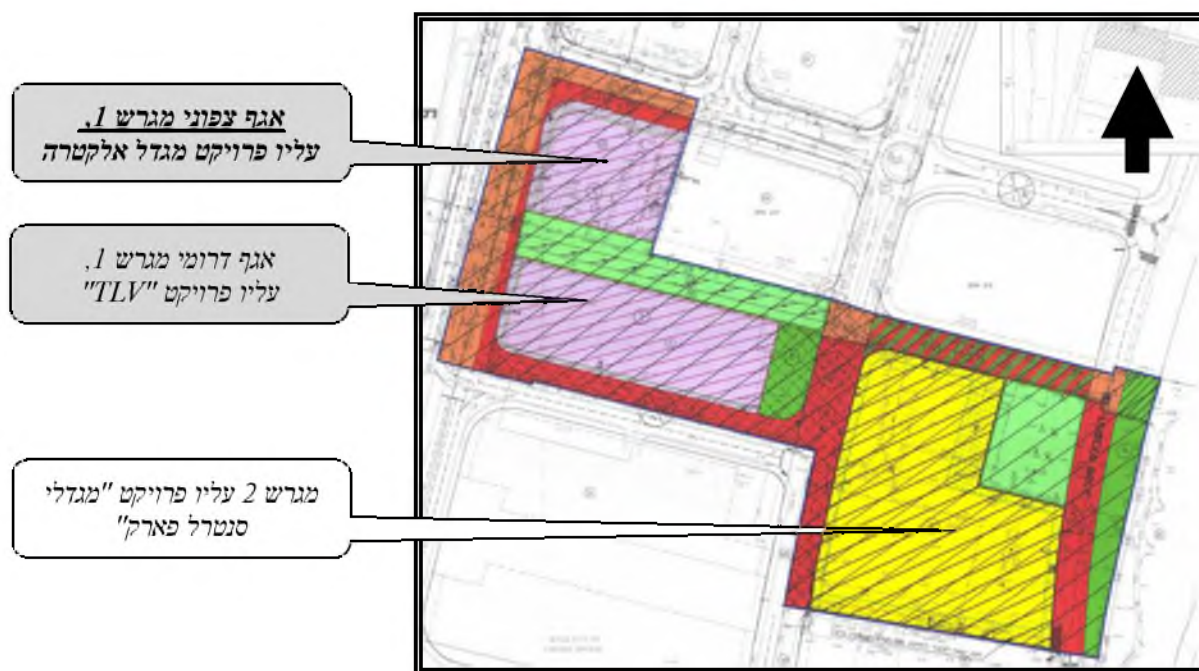
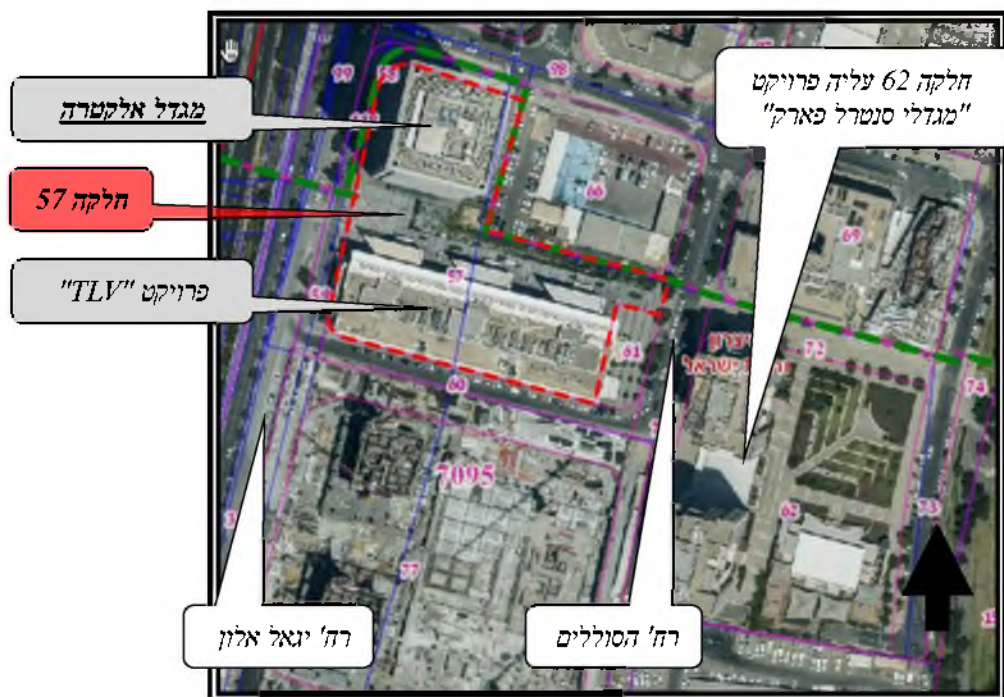
תרשים סביבה



5.2. המתחם ומקרקעי המגדל

המתחם

תצ"א של החלקה (ממעי' ה-GIS של ע' תל-אביב), ותרשים המגרש (מתב"ע תא/3356)



המגדל

המגדל ממוקם על חלקו הצפוני של מגרש מס' 1 בתב"ע תא/3356 המהווה כיום את חלקה מס' 57 בגוש 7095, ששטחה הרשום הינו 8,617 מ"ר. חלק משטח המגרש המיוחס למגדל הנדון, עפ"י מדידה שלנו, הינו כ- 3,600 מ"ר.

המגדל נבנה בין השנים 2008 – 2010.

המגדל מתנשא לגובה של 169 מ' ומכיל 43 קומות + 2 קומות גג טכניות, מעל קומת הקרקע ו- 5 מרתפי חניה.

ניתן להתרשם כי המגדל בנוי בסטנדרט גבוה וברמת גימור גבוהה, הכוללת בין היתר: קירות מסך מזכוכית מבודדת וכפולה, לובי ראשי גובה ומפואר, השטחים הציבוריים בקומות המשרדים כוללים לובי מפואר המחופה ברובו שיש, חדרי שירותים איכותיים ואפשרות לעד ארבע כניסות מתוך השטח הציבורי מתוך שטח המשרדים, קומות המשרדים בנויים בגובה מיני של 2.7 מ' (ברוטו כ- 3.5 מ'), מערכות גילוי אש, בקרה ומיזוג אוויר.

חלוקת הקומות

קומות מרתף (1-) – (5-) משמשות לחניה, מחסנים ושטחים טכניים.
קומת קרקע משמשת למסחר, כניסה ראשית, וכניסה נפרדת לשטח הציבורי/העירייה.
קומות 1 – 2 (בפועל, 8 – 9 "במעלית") מיועדות לשטחי ציבור שהוקצו לעירייה ושטחים לחברת הניהול.
קומות 3 – 43 (בפועל, 10 – 50 "במעלית") משמשות למשרדים.
קומות גג (44 – 45 בפועל) משמשות כקומות טכניות.

הגרעין המרכזי בלב המגדל וכולל 2 ח' מדרגות, ח' שירותים, ממ"מ, ח' חשמל ותקשורת, פירים וארונות טכניים.

המגדל מחולק לשלושה אזורי מעליות, נמוך אמצעי וגבוה, מותקנות בו סה"כ 17 מעליות – בחלוקה ל- 14 מעליות (5 לחלק התחתון, 4 לחלק האמצעי, 4 לחלק העליון ומעלית משא) ו- 3 מעליות ממרתפי החניה ללובי הכניסה.

מרתפי החניה³

כללי

- חניון מגדל אלקטרה
 - חניון פרויקט אמפא TLV
 - חניון פרויקט סנטרל פארק
- כולל 5 קומות מרתף אשר כולן שייכות קניינית למגדל.
- כולל 5 קומות מרתף, מהנ"ל 2 קומות המרתף התחתונות שייכות קניינית למגדל וחלק מ- 3 הקומות העליונות משמש את המגדל כפי שיוסבר בהמשך.
- כולל 5 קומות מרתף, מהנ"ל 3 קומות המרתף העליונות משמשות את מגדלי המגורים בפרויקט ו-2 קומות המרתף התחתונות שייכות קניינית למגדל.
- 3 החניונים (של המגדל ושל אמפא TLV המשתרעים מתחת לשטח חלקה 57, ושל סנטרל פארק המשתרע מתחת לשטח חלקה 62) בנויים בצמידות וברצף, ומכסים את כלל שטח מתחם אמקור המקורי (מרח' יגאל אלון במערב ועד שד' ההשכלה במזרח), ופתוחים למעבר כלי רכב. במרתפים קיימים גם מחסנים וחדרים טכניים.

מרתפי החניה השייכים קניינית למגדל

5 קומות המרתף המשתרעות מתחת למגדל, ו- 2 קומות המרתף התחתונות (מינוס 5 ומינוס 4) המשתרעות מתחת ל- 2 פרויקטים סמוכים, "בית אמפא TLV" (בנין משרדים ומסחר בן 7 קומות הבנוי מדרום למגדל) ו- "סנטרל פארק" (2 מגדלי מגורים מעל שטח מסחרי הבנוי ממזרח למגדל, בין רחוב הסוללים לשד' ההשכלה).

חניות נוספות המשמשות את המגדל

בנוסף, "העסקה המשותפת" מפיקה הכנסות גם מחניות מזדמנים בחלק ממרתפים מינוס 1 - מינוס 3 בפרויקט "TLV" אותו היא שוכרות בתמורה לדמ"ש ותפעול כלל החניון במסגרת הסכם שכירות/תפעול כמוצג בפרק המשפטי.

הנכס

מהוה את כלל שטחי המגדל למעט כ- 1,650 מ"ר ברוטו עילי השייכים לעיריית ת"א, ואת כלל מרתפי החניה המשמשים את המגדל לעניין שווי שוק כשמהנ"ל את מרתפי החניה השייכים קניינית למגדל לעניין ערך לבטוחה.

* שטחי המגדל העיליים

בהיתר	-	ברוטו (ללא פירים) עפ"י היתר בניה	: 55,421 מ"ר
		עיריית תל אביב עפ"י תב"ע	: 1,650 מ"ר (-) – אינו חלק מנשוא השומה.
		פירים שלא נכללים בשטח המחושב לרישוי	: 4,768 מ"ר (+)
		סך (לא כולל מרפסות)	: 58,539 מ"ר
		מרפסות	: 1,435 מ"ר
		סך אקו' (לפי מקדם 50% למרפסות)	: 59,256 מ"ר אקו'
לשיווק	-	עפ"י נתוני השיווק (עפ"י חוזים חתומים), סה"כ השטח המושכר הינו-	59,049 מ"ר. יפורט בהמשך.
משתקף	-	סך שטח ברוטו לשיווק הינו במסגרת סך שטח ברוטו הניתן לשיווק בהתאם לתכנית היתר בניה.	

* מספר החניות השייכות קניינית למגדל

חניון	מספר חניות בפועל		מספר חניות בהיתר	
	רגילות	כפולות	רגילות	כפולות
מגדל אלקטרה	169	40	152	39
אמפא-TLV	383	52	358	44
סנטרל פארק	419	7	419	-
בכלל החניונים	971	99	929	83

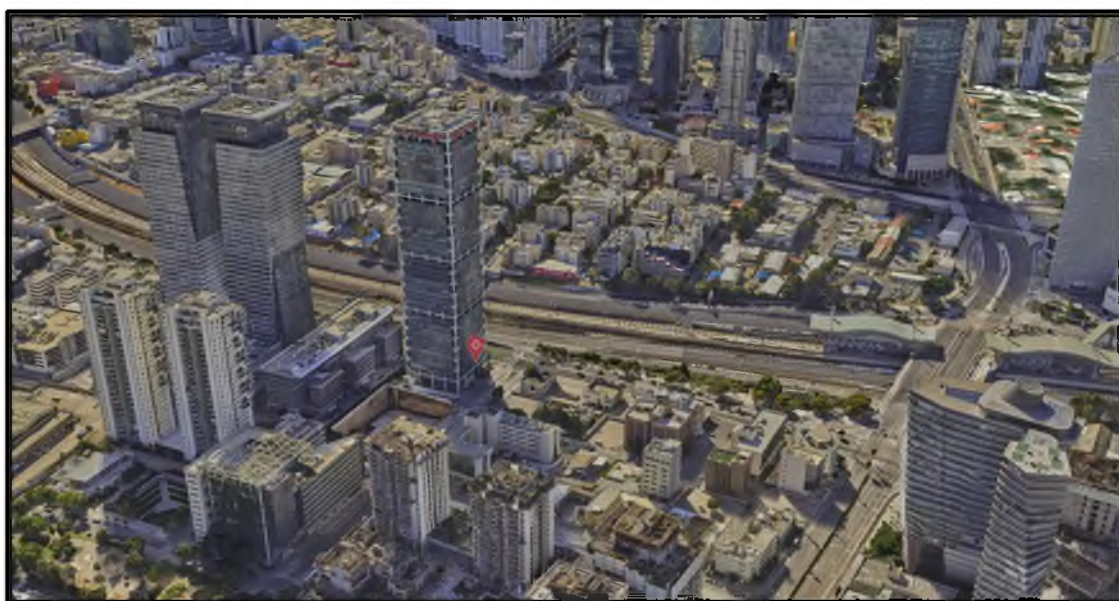
משתקף - מס' החניות (השייכות קניינית למגדל) בפועל גבוה ממספרן בהתאם לנמצא בתכנית היתר בניה.

* שטחי האחסנה

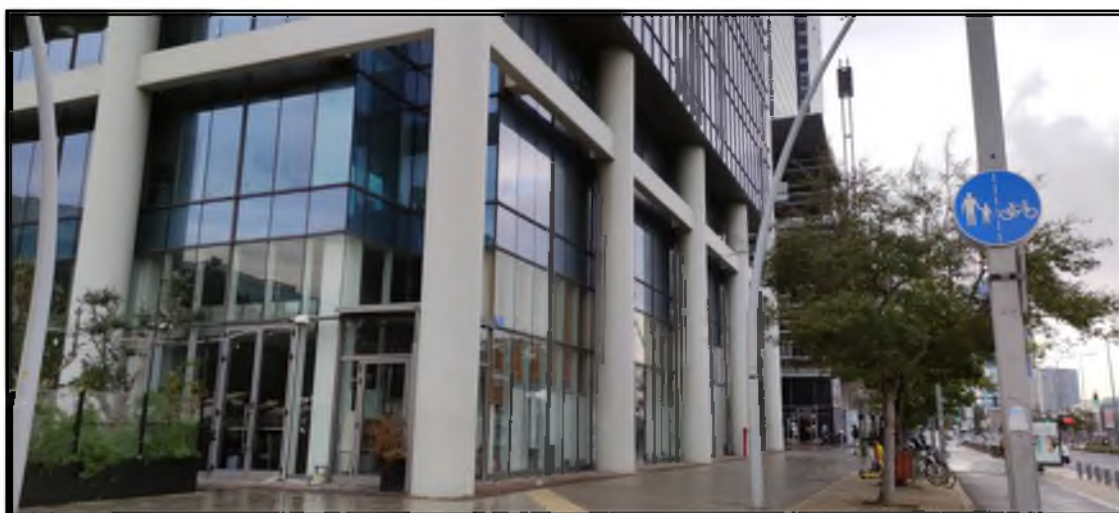
מפלס	בהיתר (מ"ר)	לשיווק (מ"ר)
מרתף (-5)	285	
מרתף (-4)	285	
מרתף (-3)	285	
מרתף (-2)	16	
מרתף (-1)	82	
סה"כ	953	1,051

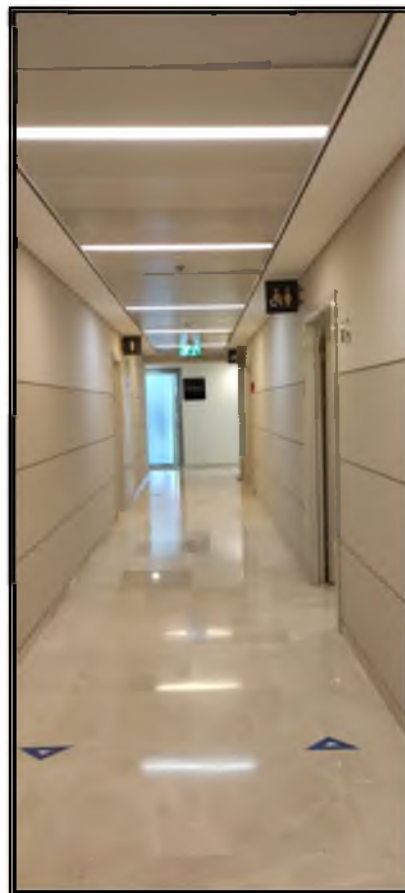
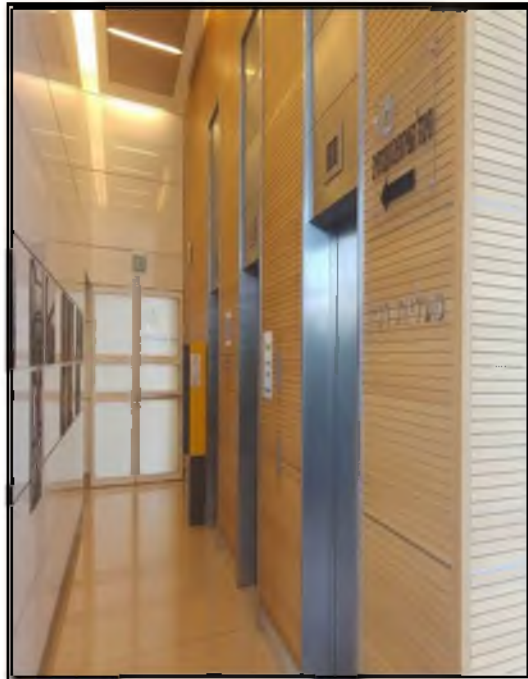
הבהרה - בשטחי המרתף שבתחום "סנטרל פארק" ו-"TLV" לא אותרו מחסנים בהיתר, ומכאן עיקר הפער.

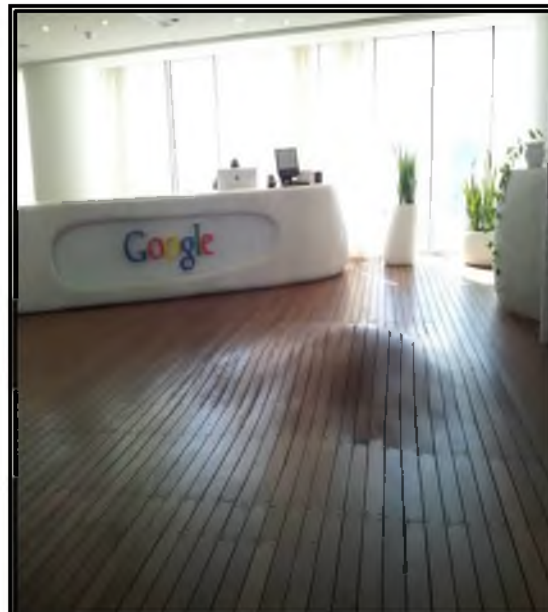
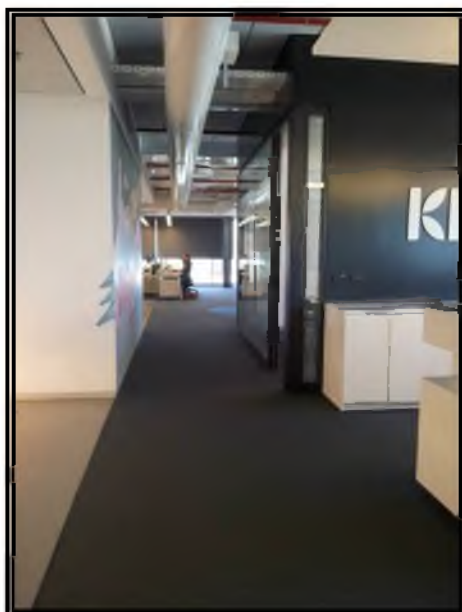
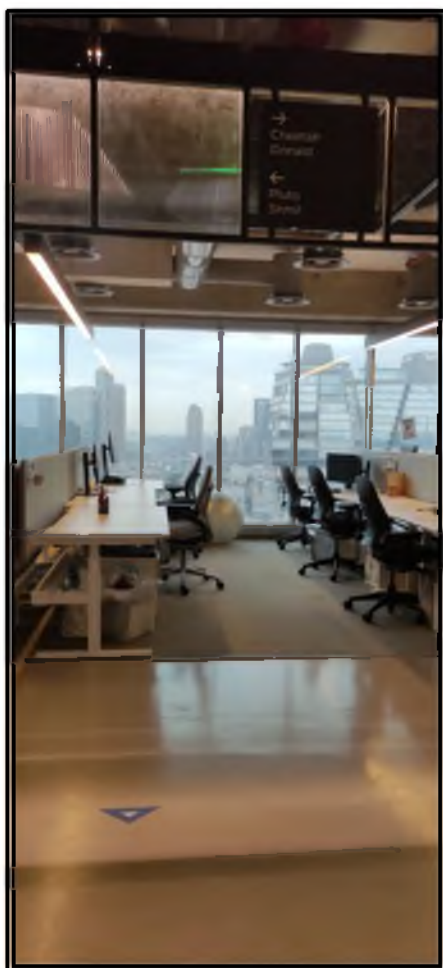
מקבץ צילומים מייצגים

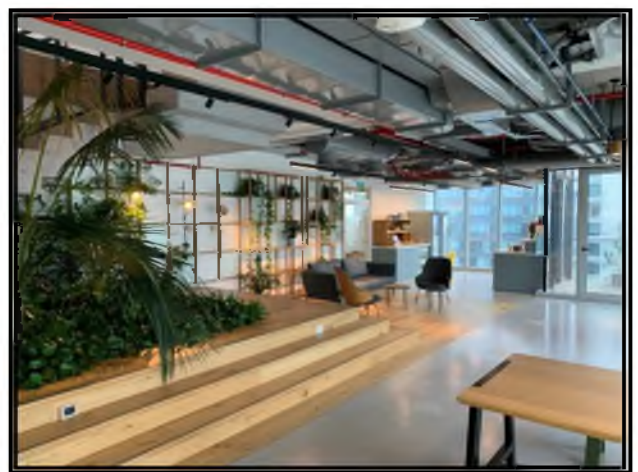
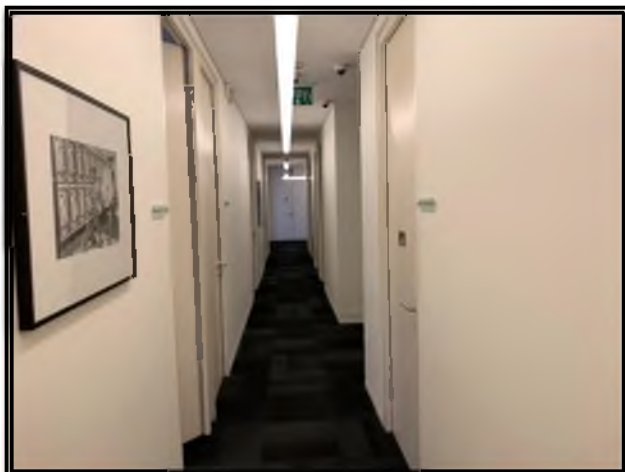
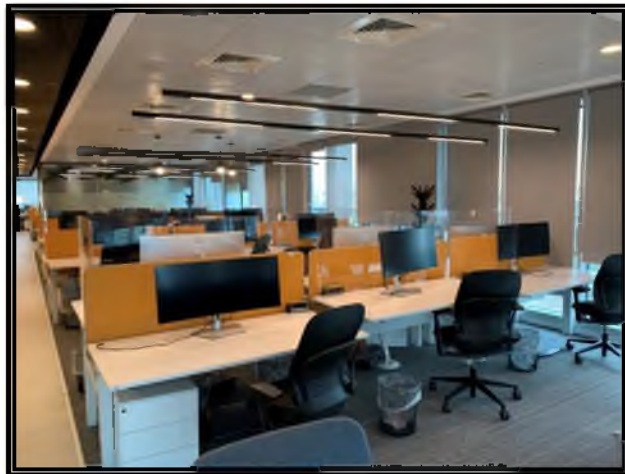


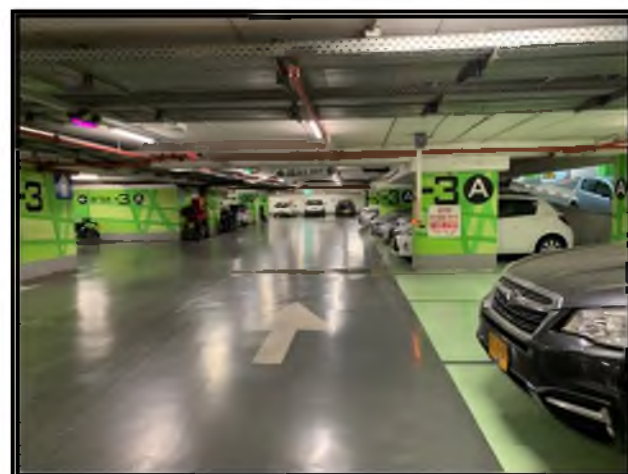
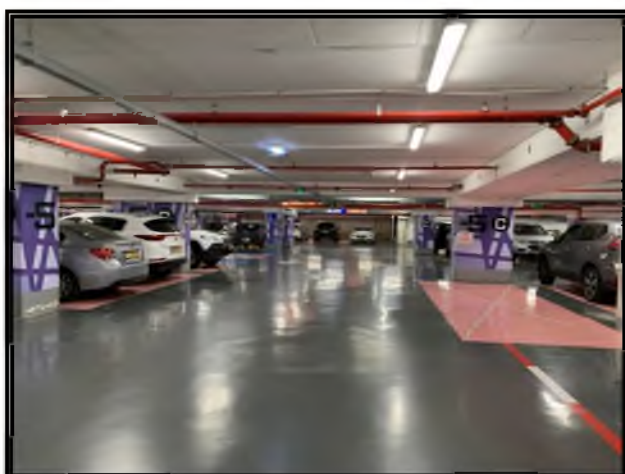
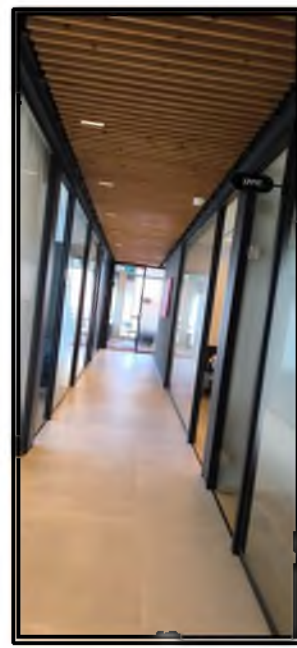
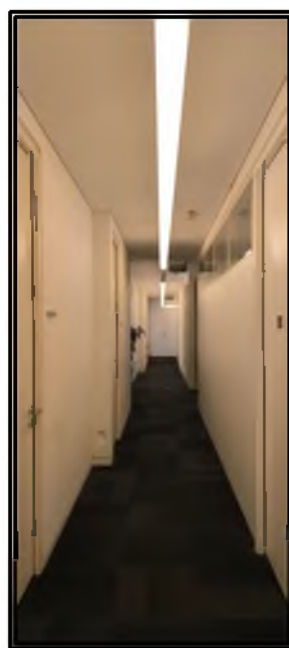












6. המצב המשפטי

6.1. נסחי רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, מיום 20.11.2024 – חלקים רלוונטיים להבנתנו

חלקה 57 בגוש 7095

שטח רשום - 8,617 מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
14078/2011/4	06/04/2011	חלוקה	עיריית תל-אביב יפו	5332 / 10000
14078/2011/4	06/04/2011	חלוקה	קרן קיימת לישראל	4668 / 10000

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/1	07/10/2019	תיקון תנאים בשכירות	אמקור בע"מ	חברה	510064603
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	18214/1956/0	60	31/08/2059
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס
			שטרי תיקון: 45448/2008, 51378/2019	חלק במקרקעין	
		על הבעלות של:	עיריית תל-אביב יפו		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/2	07/10/2019	תיקון תנאים בשכירות	אמקור בע"מ	חברה	510064603
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	18213/1956/0	60	31/08/2059
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס
			שטרי תיקון: 45448/2008, 51378/2019	חלק במקרקעין	
		על הבעלות של:	עיריית תל-אביב יפו		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51796/2015/1	27/12/2015	תיקון תנאים בשכירות	אמקור בע"מ	חברה	510064603
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה					
בתנאי שטר מקורי					
ראשית					
6399/1957/0					
תאריך סיום					
06/07/2057					
החלק בנכס					
חלק במקרקעין					
קיימת הגבלה בהעברה					
קיימת הגבלה בירושה					
שטרי תיקון: 45448/2008, 51796/2015					
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל					

שעבודים והערות רלוונטיים/יות -

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
718717/2014/1	23/10/2014	הערת אזהרה סעיף 126	אמקור בע"מ	חברה	510064603
על כל החוכרים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17607/2015/1	28/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	פפו ספנות בע"מ	חברה	514378959
הערות: בניין משרדים					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45539/2016/1	14/11/2016	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
סל אשראי לא סחיר שקלי					
שותפות מוגבלת					
דרגה					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
ראשונה					
על החכירה של: אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3866/2017/1	22/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
הראל פנסיה וגמל בע"מ					
קרן החיסכון לצבא הקבע -					
חברה לניהול קופות גמל					
בע"מ					
פרטי המתחייב:					
פפו ספנות בע"מ					
הערות: הלויים פפו ספנות בע"מ ו אמקור בע"מ					
על החכירה של: אמקור בע"מ					
אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17618/2019/1	20/03/2019	תיקון משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בבכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	3732/2017/1	חלק במקרקעין
		הערות:	משכנתא בדרגה שווה		
		שטר תיקון:	17618/2019		
		על התכירה של:	אמקור בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17746/2019/1	21/03/2019	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
			פפו ספנות בע"מ	חברה	514378959
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/3	07/10/2019	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום		החלק בבכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		חלק במקרקעין
		על התכירה של:	אמקור בע"מ		
		אמקור בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/4	07/10/2019	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר שקלי שותפות מוגבלת	חברה	550281895
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510084803
			אמקור בע"מ	חברה	510084803
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
ראשונה	ללא הגבלת סכום	חלק במקרקעין			
על החכירה של: אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21322/2020/1	17/05/2020	הערה לפי סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גביה)	מי אביבים 2010 בע"מ	חברה	514374099
		סכום			
		₪ 525,606.80			
		הערות:	מיום 8.3.2020		
על כל החוכרים					
על ההערה של: אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14078/2011/1004	06/04/2011	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל-אביב-יפו		
			בתנאי שטר מקורי		
			42380/2007/1		
		הערות:	על הימנעות מעשיית עסקה		
על החכירה של: אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14078/2011/1005	06/04/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב		
			בתנאי שטר מקורי		
			2992/2009/1		
		הערות:	השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע ירוק יועדו כשטח שרות ולשמש את כל בעלי הדירות ויהיו רכוש משותף		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	מס' זיהוי
14078/2011/11	06/04/2011	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 351 מ"ר מסומן באות A וצבוע בצבע ירוק מקווקו.	
				זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 382 מ"ר מסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו.	
				זכות מעבר בשטח הפרטי הפתוח בשטח 1981 מ"ר מסומן באות א' וצבוע בצבע ירוק.	
		לטובת	שם המוטב		
			הציבור		

שטח רשום

9,693 מ"ר

בעלויות

חבירות

שעבודים והערות רלוונטיים/יות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3867/2017/1	22/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
		פרטי המתחייב:	פפו ספנות בע"מ		
		הערות:	הלויים פפו ספנות בע"מ ו אמקור בע"מ		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15783/2019/1	12/03/2019	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
			פנו ספנות בע"מ	חברה	514378959
		סכום			
		ללא הגבלת מסמ			
על כל החוזרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12978/2019/2	03/03/2019	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא מחיר שקלי שותפות מחבלת	חברה	550261895
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום		החלק בנס
		ראשונה	ללא הגבלת מסמ		11993 / 13380
על כל החוזרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12978/2019/3	03/03/2019	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום		החלק בנס
		ראשונה	ללא הגבלת מסמ		11993 / 13380
על כל החוזרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14078/2011/1635	06/04/2011	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ	חברה	52-0000472
			בתנאי שטר מקורי		
					17872/2010/1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
14078/2011/12	06/04/2011	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 578 מ"ר מסומן באות C וצבוע בצבע ירוק מקווקו.
				זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 228 מ"ר מסומן באות D וצבוע בצבע ירוק מקווקו.
				זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 728 מ"ר מסומן באות F וצבוע בצבע ירוק מקווקו.
				זכות מעבר בשטח פרטי פתוח בשטח של 1492 מ"ר מסומנת באות ב' וצבוע בצבע ירוק.
		שם המוטב	לטובת	
		הציבור		

6.2. חו"ד משפטית, מב"כ "אמקור בע"מ", למצב הליכי רישום החכירות, 14.01.2025.

אפשטיין
רוזנבלום
מערז

הירא

מסל אלון 2, קוזה 38
יבנה אלון 94, תל אביב 6789158, ישראל
טלפון: 03-6081800
פקס: 03-6081801
www.aai-law.com

חן אשכנזי
חן בן עמי
סל ישי
דוד שנייד
ספיר עידן
יובל בן חיים
שרון לוי
סתר אילן
ארי אופסובסקי
רפאל טב

פועל בית מולד
חבר אלטמולר
חיים שוורץ
עדי רפאל
דניאל סוסה פולק
פאן פיסה סיון
אוראל פלאי
עדי ירון
אביב כץ
ספר דרקס
זמנת זרקור

ענת מנחם
איתן אבנר
בלית פרקט
חן יוסי
לדית מיקאליץ-ביט
סוסה עירוב
יאב הרשמן
ד"ר לאורה ליסק²
סל לייבס-שרדטמן
גולן ליכסמן
אור צור

יאב זרבי
גלעד פועל
מנחם רוזנבלום
אפסן אפסן
סיון מרקס
איתן זמני
חן אבליסק
אסי רשון
דודן וצמ"ס
אור גורן
ג'רם סרף³

נסל סף (ימנית) ³⁰

ד"ר אורית דייב-אפשטיין (ימנית)
יהודה זהבי (ימנית)

⁴ חבר לשכת עורכי דין ברעסלה

¹ חבר לשכת עורכי דין בחיפה
² חבר לשכת עורכי דין באגולה
³ לא מוסמך כעורך

תאריך: 14 בינואר 2025

לכבוד
מר אורן כץ - שמאי מקרקעין

א.ב.

הנדון: מתחם אמקור

לבקשתך, ראה להלן תיאור מצב הליכי רישום החכירות במתחם אמקור בתל אביב:

1. **חלקה 62 בגוש 7095 (לפני פרצלציה - חלקה 52 בגוש 7095 [בעבר חלקות 46, 45, 39 ו-47 בגוש 7095])**

1.1. המצב החוזי:

בין אמקור מ.ת. 510064603 (להלן: "אמקור") לבין עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") נחתמה מערכת הסכמים כדלקמן:

1.1.1. ביום 3/3/1960 נחתם חוזה חכירה בגין חלקה 39 בגוש 7095;

1.1.2. ביום 16/8/87 נחתמה תוספת מס' 28692 לחוזה, על פיה חכרה אמקור מהעירייה מקרקעין נוספים המהווים את חלקות 46, 45 ו-47 בגוש 7095;

(החלקות דלעיל אוחדו לחלקה חדשה מס' 52)

1.1.3. ביום 2/9/2007 נחתם חוזה שינוי יעוד וחוזר הארכת תקופת החכירה בגין חלקה 52 בגוש 7095 חוזה לארכת החכירה משנת 2007 מצורף **כנספח א'**.

1.2. המצב הרישומי בלשכת רישום המקרקעין:

1.2.1. ביום 6/4/2011, חלקה 52, יחד עם המקרקעין הסמוכים, אותם אמקור חאכרת מהעירייה ורשות מקרקעי ישראל והיחזעים היום כחלקה 57 (להלן ולעיל, כולם יחד: "מתחם אמקור"), עברו הליך פרצלציה מסחוראות תוכנית מפורטת מס' 3356 (להלן: "תב"ע 3356") באופן ששטחי המקרקעין המיועדים לשטחים ציבוריים (דרכים ושצ"פ) נרשמו על שם העירייה וחלקה 52 קיבלה מספר חלקה חדש – 62;

מצאו כי במצורף **כנספח ב'** טבלת סדר הפעולות שנעשו במהלך הליך הפרצלציה.

1.2.2. על הבעלות של העירייה רשומה לטובת אמקור חכירה מכח חוזה לארכת החכירה כאמור בסעיף 1.1.3 לעיל המסתיימת ביום 31/8/2059 חכירה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על פי שטר מס' 12978/2019/1 מיום 3/3/2019 שטר רישום הארכת החכירה מצורף למכתבי זה **כנספח ג'**.

- 1.3. הליכי רישום בלשכת רישום המקרקעין:
נכון להיום משרדנו מטפל ברישום הבית המשותף בחלקה 62 בגוש 7095.
2. חלקה 67 בגוש 7095 (לפני פרצלציה - חלק מחלקה 65 בגוש 7094 וחלקות 2, 33, 34 ו-36 בגוש 7095)
- 2.1. המצב החוזי:
- בין אמקור לבין העירייה נחתמה מערכת הסכמים כדלקמן:
- 2.1.1. ביום 6.12.1956 נחתם חוזה חכירה בגין חלקה 65 בגוש 7094 (רצ"ב כנספח ד').
- 2.1.2. ביום 6.12.1956 נחתם חוזה חכירה בגין חלקות 33, 34 ו-36 בגוש 7095 (רצ"ב כנספח ה').
- 2.1.3. ביום 22.7.2002 נחתם חוזה הארכת חכירה, אשר על פיו הוארכו תקופות החכירה של שני חוזי החכירה מיום 6.12.1956 (רצ"ב כנספח ו').
- 2.1.4. ביום 4.11.2008 נחתמה תוספת לחוזה החכירה כאמור בסעיף 2.1.3. לעיל, על פיה, בין היתר, תקופת החכירה בקשר לחלקות 65 בגוש 7094 וחלקות 33, 34 ו-36 בגוש 7095 הוארכה עד ליום 31/8/2059 (רצ"ב כנספח ז').
- בין אמקור לבין רשות מקרקעי ישראל נחתמו הסכמים כדלקמן:
- 2.1.5. ביום 29/1/1956 נחתם חוזה חכירה בגין חלקה 2 בגוש 7095.
- 2.1.6. ביום 21/6/2001 נחתם חוזה להארכת החכירה.
- 2.1.7. ביום 9/9/2009 נחתם חוזה חכירה, אשר שינה את תנאי החכירה, על פיו, בין היתר, תקופת החכירה הוארכה עד ליום 6/7/2057.
- 2.2. המצב הרישומי בלשכת רישום המקרקעין:
- 2.2.1. במסגרת הליך הפרצלציה, כאמור בסעיף 1.2.1. לעיל, חלק מחלקה 65 בגוש 7094 וחלקות 2, 33, 34 ו-36 בגוש 7095 אוחדו לחלקה 57 בגוש 7095, אשר נרשמה בבעלות משותפת של העירייה ושל קרן קיימת לישראל.
- 2.2.2. על הבעלות של קרן קיימת לישראל רשומה חכירה לטובת אמקור, אשר תוקפה עד ליום 6/7/2057. רצ"ב כנספח ח' שטר רישום הארכת החכירה (שטר מס' 51796/2011/1).
- 2.2.3. על הבעלות של העירייה רשומות שתי חכירות לטובת אמקור:
- 2.2.3.1. חכירה הרשומה על פי שטר 51378/2019/1 מיום 7/10/2019 ואשר תוקפה עד ליום 31/8/2059 (המהווה הארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.1 לעיל מכח חוזה להארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל ותוספת לו כאמור בסעיף 2.1.4 לעיל);
- 2.2.3.2. חכירה הרשומה על פי שטר 51378/2019/2 מיום 7/10/2019 ואשר תוקפה עד ליום 31/8/2059 (המהווה הארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל מכח חוזה להארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל ותוספת לו כאמור בסעיף 2.1.4 לעיל).
- 2.3. הליכי רישום בלשכת רישום המקרקעין:
נכון להיום המקרקעין (חלקה 57 בגוש 7095) נמצאים בהליכי רישום בית משותף.
3. חלקות 60, 61 ו-71 בגוש 7095.
- 3.1. המצב הרישומי: החלקות רשומות בבעלות העירייה.
- 3.2. המצב החוזי:
- 3.2.1. בהמשך לאישור לפרסום של תב"ע 3356, החלה היום על מתחם אמקור, אשר לפיה חלק מהמקרקעין שנכרכו על ידי אמקור כאמור לעיל היו מיועדים לדרכים ולשצ"פ, ובהמשך לכך כי העירייה הביעה את נכונותה להחזיר לאמקור את השטח התת קרקעי בשטח מתחת לשטחים שיועברו לעירייה עקב ייעודם הציבורי, חתמה אמקור על כתב התחייבות מיום 22/05/2001, לפיו התחייבה כלפי העירייה, כי תעביר לחזקתה ולשימושה של העירייה את השטחים המיועדים בתב"ע (בנספח דאז) לדרכים, וכי באם תאושר

לאמקור הקמת מרתפים מתחת לדרכים ע"י ועדות התכנון, תחתום אמקור עם העירייה על הסכם חכירה בגין שטח המרתפים כאמור;

3.2.2. על פי הוראות התב"ע 3356, אשר אושרה ביום 15/5/2006, אכן הותרה בנייתן של מרתפי חניה מתחת למפלס הקרקע של הדרכים ובנוסף גם מתחת לשטח ציבורי פתוח (לפי תשריט התב"ע מגרש 6 (חלקה ארעית מס' 10), מגרש 8 (חלקה ארעית מס' 15) ומגרש 9 (חלקה ארעית 9), שנרשמו כחלקות סופיות מס' 61, 71 ו-60, בהתאמה) בהמשך למרתפי חניה שייבנו מתחת למקרקעי מתחם אמקור, בכפוף להסכם עם העירייה, לבנייתן של החניות כאמור אף הוצאו היתרי בנייה כדין. כמו כן, אמקור מילאה את התחייבותיה לרישום איחוד וחלוקה לפי הוראות התב"ע באופן לפיו השטחים שיעודם ציבורי נרשמו על שם העירייה;

3.2.3. ביום 10/1/2023 בין העירייה לבין אמקור נחתמה תוספת שניה לחוזה החכירה מיום 22.07.2002 (המכר בסעיף 2.1.3 למכתבי לעיל), המסדירה את החכירה בשטחי התת קרקע של חלק מחלקות השצ"פ והדרך הידועות כחלקות 60, 61 ו-71 בגוש 7095 לאמקור בע"מ, חזאת ביחס לתקופה שתחילתה במועד החתימה על התוספת, וסיומה ביום 31.08.2059 (להלן: "התוספת השניה"). התוספת השניה רצ"ב כנספח י"א.

4. אציין, כי עם מעבר לשכת רישום המקרקעין לתוכנה חדשה, לכל החכירות הרשומות מספח שורה, אשר לא הופיעה בנוסחים קודם למעבר, לפיה החכירה אינה מהוונת וקיימות הגבלות בהעברה והורשה. בפועל, כל הסכמי החכירה במתחם הינם הסכמי חכירה מהוונת, ולענין הגבלות להעברת זכויות המצב החוזי הינו כדלקמן:

4.1. חלקה 62 בגוש 7095 :

סעיף 18 לחוזה החכירה המהוון שנחתם בין הצדדים ביום 2/9/2007, המסדיר את תנאי העברת הזכויות במוחזר, קובע, בין היתר, כי במקרה של העברת זכויות החכירה, כל עוד לא מילא החוזר אחר מלוא התחייבותיו כאמור שם (לרבות רישום הבית המשותף במקרקעין), לא תירשמה זכויות חכירה במוחזר על שם הנועברים.

4.2. חלקה 57 בגוש 7095 :

4.2.1. חוזה חכירה מהוון שנחתם עם העירייה, כולל הוראות סטנדרטיות להעברת הזכויות (סעיף 18 לחוזה החכירה מיום 22.7.2002 – נספח ו' למכתבי זה).

4.2.2. חוזה חכירה מהוון מיום 9/9/2009 שנחתם עם קק"ל כולל הוראות סטנדרטיות להעברת הזכויות על פי תנאי חכירה אשר פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/199.

5. בנוסף, לבקשתך, רצ"ב כנספח י', מסמכי רישום הערת האזהרה שרשומה לטובת העירייה בחלקה 57 לפי שטר 14078/2011/1004 מיום 6/4/2011 בתנאי שטר מקורי מס' 42380/2007/1.

אשמח לעמוד לרשותך בכך הבהרה מספח.

בכבוד רב,
לידיה גיטל עורכי דין
אפשטיין רוזנבלום מעוד (ERM), עורכי דין

העתק: אמקור בע"מ

6.3. תמצית ההסכמים המשפטיים הרלוונטיים

* הגדרות

- "המקרקעין" המקרקעין הידועים כחלקה 457 בגוש 7095.
- "המגרש" השטח העילי והתת קרקעי המצוי בצידם הצפוני של המקרקעין.
- "מגרש בית אמפא TLV" השטח העילי והתת קרקעי המצוי בצידם הדרומי של המקרקעין.
- "רצועת השצ"פ" שטחים הרשומים בבעלות עיריית ת"א והידועים כחלק מחלקות 60, 61 ו- 71 בגוש 7095, המהווים חלק מרחוב הסוללים ושטחים ציבוריים נוספים.

"המגדל"	-	"מגדל אלקטרה" הבנוי על המגרש, הכולל 43 קומות משרדים מעל קומת הקרקע וכן את חניון המגדל (כהגדרתו להלן). מובהר כי המגדל כולל גם את השטח הציבורי (כהגדרתו להלן) שאינו מהווה חלק מהפרויקט.
"חניון המגדל"	-	חמש קומות מרתפים (קומות מינוס 1 עד וכולל מינוס 5) המצויות מתחת למגדל ו/או לגבולות המגרש, הכללות, בין היתר, שטחי חניה ומחסנים.
"השטח הציבורי"	-	מצוי בחלק מקומות הקרקע והקומה הראשונה של המגדל. מובהר כי השטח הציבורי מהווה חלק מהמגדל אך הבעלות בו בידי עיריית תל אביב.

"בית אמפא TLV"	-	המבנה הבנוי על מגרש "בית אמפא TLV".
"החניות שטרם הוחכרו"	-	החלקים מקומות מרתף (4-) – (5-) המצויים מתחת לרצועת השצ"פ.
"המרתפים הנמכרים"	-	קומות מרתף מינוס 4 ומינוס 5 המצויות מתחת ל"בית אמפא TLV" ו/או לגבולות מגרש "בית אמפא TLV" וכן החניות שטרם הוחכרו (כפי שהוגדר).

"מקרקעי הסנטרל פארק"	-	המקרקעין הידועים כחלקה 562 בגוש 7095.
"מקומות החניה המזרחיים"	-	קומות המרתף מינוס 4 ומינוס 5 המצויות מתחת למקרקעי הסנטרל פארק.

"חניות אמקור"

- קומות מרתף מינוס 1 עד מינוס 3 (כולל), המצויות מתחת ל"בית אמפא TLV" ו/או לגבולות מגרש "בית אמפא TLV" וכן החניות שטרם הוחכרו (כפי שהוגדר), אשר הושכרו ל"עסקה המשותפת" ע"י אמקור לתקופה המסתיימת בשנת 2021 (במסגרת הסכם שכירות חניות אמקור).

"מקומות החניה"

- **המשרתים את המגדל** - חניון המגדל, המרתפים הנמכרים, מקומות החניה המזרחיים, וחניות אמקור.

"הנכס" או "הפרויקט"

- שטחי הפרויקט כוללים את כל השטחים המפורטים להלן: המגרש וכל הבנוי עליו לרבות המגדל וחניון המגדל (אך למעט השטח הציבורי), המרתפים הנמכרים (לרבות החניות שטרם הוחכרו), ומקומות החניה המזרחיים.

*** תמצית ההסכמים המשפטיים הרלוונטיים**

אמקור בע"מ - להלן: "אמקור"
פפו ספנות בע"מ - להלן: "פפו"
אמקור (75%) + פפו (25%) - להלן: "העסקה המשותפת"

1. ביום 30.09.2014 רכשה "אמקור" מ"אלקטרה נדל"ן בע"מ" את מלוא זכויותיה בפרויקט באופן אשר לפיו, בכפוף למילוי כל התחייבויותיה עפ"י ההסכם, תהיה "אמקור" זכאית ל- 75% מהזכויות בפרויקט.

2. ביום 31.12.2014 רכשה "פפו" מ"אלקטרה השקעות (1998) בע"מ" את מלוא זכויותיה בפרויקט באופן אשר לפיו, בכפוף למילוי כל התחייבויותיה עפ"י ההסכם, תהיה "פפו" זכאית ל- 25% מהזכויות בפרויקט.

⁶ בעבר, טרם חתימת הסכמי המכר מיום 30.09.2014 ומיום 31.12.2014 (ראה בהמשך), במסגרתם רכשו "אמקור" ו"פפו" מ"אלקטרה" את הזכויות, כללה "העסקה המשותפת" את "אלקטרה השקעות (1998) בע"מ", "אלקטרה נדל"ן בע"מ" ו"אמקור".

3. ביום 31.12.2013 נחתמה תוספת להסכם שכירות משנת 2010

- המשכירה - אמקור.
- השוכרת/מפעילה - העסקה המשותפת.
- המושכר - מרתפי החניה המצויים בקומות מינוס 1 עד מינוס 3 ב"בית אמפא TLV",
כאשר מובהר כי המשכירה בלבד זכאית לדמי החניה המשתלמים ע"י
המנויים.
- תקופת השכירות - תוארך עד למועד הפירעון הספי של ההלוואות אשר קיבלו או יקבלו הצדדים
מבנק לאומי, מנורה מבטחים וכלל חברה לביטוח עפ"י הסכם הלוואה מיום
31.12.2013.
- דמי השכירות - דמ"ש בסיסיים בסך של 450,000 ₪ + מע"מ.
יעודכנו בשיעור בו יעודכנו תעריפי החניה לשעה לפיו יחויבו חונים מזדמנים
בחניון. ובהתאם לשינויים בקריטריונים שהגדירו הצדדים. בתום כל רבעון
יופחתו לפי 4 ₪ X סך כמות הלוקוחות המזדמנים של מכבי ואסותא שחנן
בחניון.
- בנוסף מתחייבת העסקה המשותפת לשלם במשך כל תקופת השכירות את
עלות השירותים של חברת הניהול אשר תבצע את שירותי הניהול בחניון (כלל
החניונים – חניון המגדל, חניון אמפא TLV, וחניון סנטרל פארק – הבנויים
בצמידות פיסית וברצף) לרבות במושכר וכן ביתר הוצאות תפעול ואחזקת
החניון לרבות המושכר ככל שאלה אינם כלולים בעלות השירותים של חברת
הניהול.

4. ביום 09.06.2015 נחתם הסכם שיתוף בין "אמקור" ל"פפו" במסגרתו הוסכם בין היתר

השיתוף בפרויקט יעמוד בתוקפו לפחות 15 שנים ממועד חתימת ההסכם. בתקופת השיתוף זכויות
הצדדים הינן ב'מושעא', כאשר לכל צד מוקנות מלוא הזכויות ומוטלות מלוא החובות עפ"י חלקו היחסי
בנכס. כל צד יפעל בנאמנות כלפי משנהו להשאת רווחי הנכס ולהצלחתו. כל ההתנהלות הנדרשת במגדל
כלפי השוכרים תתבצע ע"י אמקור בלבד. אמקור בלבד תהיה זכאית למלוא ההכנסות בגין שילוט ע"ג
המגדל.

*** תמצית הסכמי החכירה**

חלקה 62 (מקרקעי מגרש "סנטרל פארק")

- בין עיריית ת"א (הבעלים) ל"אמקור", נחתם ביום 02.09.2007 חוזה שינוי יעוד (מטרת החכירה) בתוספת חוזה הארכת תקופת החכירה עד ליום 31.08.2059. לטובת "אמקור" נרשמה בהתאמה חכירה על בעלות העירייה.

חלקה 57 (מקרקעי מגרש "מגדל אלקטרה" ו"בית אמפא TLV")

- בין עיריית ת"א (הבעלים ב- 53.32%) ל"אמקור", נחתמה ביום 04.11.2008 תוספת לחוזה החכירה לפיה בין היתר הוארכה תקופת החכירה עד ליום 31.08.2059. לטובת "אמקור" נרשמו בהתאמה 2 חכירות על בעלות העירייה.

- בין רמ"י (הבעלים ב- 46.68%) ל"אמקור", נחתם ביום 09.09.2009 חוזה חכירה לשינוי תנאי החכירה לפיו בין היתר וארכה תקופת החכירה עד ליום 06.07.2057. לטובת "אמקור" נרשמה בהתאמה חכירה על בעלות רמ"י.

חלק מחלקות גובלות 60, 61, 71 (ביעוד שצ"פ ודרך / רצועת השצ"פ)

- בין עיריית ת"א (הבעלים) ל"אמקור", נחתמה ביום 10.01.2023 תוספת שניה לחוזה החכירה המסדירה את החכירה בשטחי התת קרקע (חלק ממרתפי החניה במתחם "אמקור") של חלק מחלקות אלה עד ליום 31.08.2059.

6.4. ריכוז השכירויות

- פירוט הכנסות נטו (ללא ניהול) ממשרדים ומסחר

השוכר	קומה "במעלית"	שטח ברוטו לשיווק	תום חוזה	שכ"ד חודשי מתואם	ולמ"ר	אופציות		
						מס' שנים כולל	שכ"ד חודשי בממוצע משוקלל	ולמ"ר
שוכר א'	קרקע	400	31/07/2026	75,690 ₪	189 ₪	5.0	79,474 ₪	199 ₪
שוכר ב'	8	129		9,254 ₪	72 ₪			
שוכר ג'	10	634	31/05/2026	68,569 ₪	108 ₪	5.0	71,998 ₪	114 ₪
שוכר ד'	11	1,479	30/06/2025	174,841 ₪	118 ₪	3.0	177,027 ₪	120 ₪
שוכר ה'	14	1,436	31/07/2027	241,808 ₪	168 ₪			
שוכר ו'	18	1,436						
	19	1,479						
	20	1,436						
	סך	4,351	31/12/2027	718,193 ₪	165 ₪			
שוכר ז'	36	1,436						
	37	1,479						
	38	1,436						
	39	1,479						
	40	1,436						
	44	1,479						
סך		10,181	30/06/2027	1,381,710 ₪	136 ₪	8.8	1,482,275 ₪	146 ₪
שוכר ח'	42	1,436	31/08/2027	184,881 ₪	129 ₪			
שוכר ט'	10	802						
	12	1,436						
	13	1,479						
	15	1,479						
	16	1,436						
	17	1,479						
	21	1,234						
	22	1,436						
	23	1,479						
	24	1,436						
	25	1,479						
	26	1,436						
	27	1,479						
	28	1,436						
	29	1,479						
	30	954						
	31	1,234						
	32	1,437						
	33	1,479						
	34	1,437						
	35	1,479						
	41	1,234						
	43	1,479						
	48	1,437						
סך		33,173	31/12/2026	5,043,325 ₪	152 ₪			
(*)			31/12/2028	5,849,134 ₪	176 ₪	3.0	5,849,134 ₪	176 ₪
שוכר י'	46	1,436						
	47	1,479						
	49	1,479						
סך		4,394	30/09/2025	665,840 ₪	152 ₪	6.0	685,815 ₪	156 ₪
שוכר כ'	50	1,436	15/11/2026	189,364 ₪	132 ₪	9.4	196,374 ₪	137 ₪
סך		59,049		8,753,475 ₪	148 ₪			
(*)				9,559,283 ₪	162 ₪			

(*) החל מיום 01.01.2027, בהתאם להארכת הסכם שכירות מול "שוכר ט"י" שנחתמה ביום 01.11.2023. במסגרת הארכת ההסכם, הוארכה תקופת השכירות ל- 5 שנים נוספות, 01.01.2027 – 31.12.2031, כאשר בתום שנתיים (01.12.2028) ל"שוכר ט"י" תהיה אפשרות מתמשכת לסיים את ההסכם (בהתראה 12 חוד' מראש). סוכם כי בתקופת הארכה יעלה שכ"ד לשטחי המשרדים ל- 170 ₪ למ"ר צמוד למדד בסיס יולי 2023.

הבהרה

מדובר בהסכמים ישנים ברובם. להלן ריכוז ההסכמים/ההארכות האחרונים/ות שנחתמו :

- שוכר ה' (קומה 14) - הסכם ממאי 21 - הקצב לביצוע עב' גמר 2 א' ₪ למ"ר.
- שוכר י' - תוספת מפב' 21 - תוספת קומה 49 (תוספת לק' 46-47), הקצב כולל לחידוש 3 הקומות 5 מ' ₪.
- שוכר ט' (כיום כ- 56% משטחי המגדל) – מס' תוספות/הרחבות (להסכם מקורי) במהלך השנים, חלקן תוך פינוי ופיצוי שוכרים קודמים בכדי לאפשר את התרחבות השוכר במגדל, ללא מתן הקצב לשוכר ט', לדוגמא -

• בין השנים 2019-2020

- כ- 1,479 מ"ר בקומה 17 - בסיס (לפני הצמדה) כ- 130 ₪ למ"ר
- כ- 1,436 מ"ר בקומה 48 - בסיס (לפני הצמדה) כ- 155 ₪ למ"ר
- כ- 510 מ"ר בקומה 34 - בסיס (לפני הצמדה) כ- 142 ₪ למ"ר
- כ- 1,436 מ"ר בקומה 22 - בסיס (לפני הצמדה) כ- 130 ₪ למ"ר

• הארכה כוללת מיום 01.11.2023

הוארכה תקופת השכירות ל- 5 שנים נוספות, 01.01.2027 – 31.12.2031, כאשר בתום שנתיים (01.12.2028) ל"שוכר ט"י" תהיה אפשרות מתמשכת לסיים את ההסכם בהתראה 12 חוד' מראש. סוכם כי בתקופת הארכה יעלו דמי השכירות לשטחי המשרדים ל- 170 ₪ למ"ר צמוד למדד בסיס יולי 2023.

פירוט רווח תפעולי מהחניון

פירוט הכנסות שכ"ד ברוטו (כולל ניהול) מחניות מנויים במרתפי החניה השייכים קניינית למגדל

חניון	סוג חניה	כמות	השוכר	תום חזרה	שכ"ד חודשי מתואם	ולחניה	שנות אופציה
מגדל אלקטרה	כפולה	1	שוכר א'	31/07/2026	2,523	2,523	5.0
מגדל אלקטרה	רגילה	1	שוכר ג'	31/05/2026	13,313	1,210	5.0
סנטרל פארק	רגילה	10					
מגדל אלקטרה	רגילה	1	שוכר ד'	30/06/2025	21,539	1,077	3.0
סנטרל פארק	רגילה	19					
מגדל אלקטרה	רגילה	46	שוכר ו'	31/12/2027	145,116	1,451	
אמפא-TLV	רגילה	54					
מגדל אלקטרה	רגילה	59					
מגדל אלקטרה	כפולה	11	שוכר ז'	30/06/2027	201,684	1,008	8.8
סנטרל פארק	רגילה	46					
אמפא-TLV	רגילה	84					
סנטרל פארק	רגילה	2	שוכר ח'	31/08/2027	11,070	1,006	
אמפא-TLV	רגילה	9					
מגדל אלקטרה	רגילה	15					
סנטרל פארק	רגילה	20	שוכר י'	30/09/2025	88,104	1,315	6.0
אמפא-TLV	רגילה	32					
מגדל אלקטרה	רגילה	35					
מגדל אלקטרה	כפולה	19	שוכר ט'	31/12/2028	924,417	1,228	3.0
סנטרל פארק	רגילה	313					
אמפא-TLV	רגילה	386					
מגדל אלקטרה	רגילה	4					
מגדל אלקטרה	כפולה	4	שוכר כ'	15/11/2026	14,120	1,569	9.4
אמפא-TLV	רגילה	1					
מגדל אלקטרה	רגילה	6	שוכר ה'	31/07/2027	10,856	1,809	
מגדל אלקטרה	רגילה	2	שוכר ל'	30/10/2026	7,872	1,968	5.0
אמפא-TLV	רגילה	2					
אמפא-TLV	כפולה	2	שוכר ב'		2,391	1,196	
אמפא-TLV	כפולה	5	שוכר מ'		1,800		
סך	רגילות	1,147					
	כפולות	42					
		1,189			1,444,805	1,215	

מהטבלה המרכזת שלעיל עולה סך מס' חניות משווקות כולל "צפות"⁷, למנויים, כדלקמן

חניון	מספר חניות משווקות כולל "צפות"		
	רגילות	כפולות	סך
מגדל אלקטרה	169	35	
אמפא-TLV	568	7	
סנטרל פארק	410		
בכלל החניונים	1,147	42	1,189

⁷ ע"ב מקום פנוי (מיקסום התפוסה שכן לא כל המנויים חונים במקום עבודתם בכל רגע נתון), תוך ניהול החניון באמצעות מערכת חכמה.

ובהתחשב בתוספת הכנסות נוספות ממזדמנים, ובניכוי הוצאות התפעול

בשנת 2023		בשנת 2024		
בשנה	בחודש	בשנה	בחודש	
16,764,147 ₪	1,397,012 ₪	17,337,663 ₪	1,444,805 ₪	הכנסות שכ"ד ברוטו (כולל ניהול) מחניות מנייים במרתפי החניה השייכים קניינית למגדל
7,850,000 ₪	654,167 ₪	7,850,000 ₪	654,167 ₪	הכנסות ברוטו מחניות מזדמנים בחלק מ-3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא TLV" (אינם שייכים קניינית למגדל)
-5,400,000 ₪	-450,000 ₪	-5,400,000 ₪	-450,000 ₪	תשלום שכ"ד בגין זכות השימוש בחלק מ-3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא TLV" (אינם שייכים קניינית למגדל)
-5,450,000 ₪	-454,167 ₪	-5,450,000 ₪	-454,167 ₪	הוצאות תפעול/ניהול כלל חניוני המתחם
13,764,147 ₪	1,147,012 ₪	14,337,663 ₪	1,194,805 ₪	רווח תפעולי מחניות

- פירוט הכנסות שכ"ד נטו (ללא ניהול) ממחסנים

שנות אופציה	שכ"ד חודשי ולמ"ר מושכר	תום חוזה	השוכר	שטח לשיווק	קומות
8.8	39 ₪	4,224 ₪	30/06/2027	שוכר ז'	108
	51 ₪	1,266 ₪	31/12/2027	שוכר ו'	25
9.4	48 ₪	1,925 ₪	15/11/2026	שוכר כ'	40
5.0	47 ₪	5,482 ₪	31/07/2026	שוכר א'	117
5.0	48 ₪	1,210 ₪	30/10/2026	שוכר ל'	25
3.0	48 ₪	14,876 ₪	31/12/2028	שוכר ט'	312
6.0	48 ₪	1,194 ₪	30/09/2025	שוכר י'	25
	45 ₪	1,136 ₪	31/07/2027	שוכר ה'	25
	36 ₪	5,309 ₪		שוכר ב'	148
		- ₪		פנוי	226
	44 ₪	36,622 ₪			סך

- פירוט הכנסות נטו נוספות

בשנת 2023		בשנת 2024		
בשנה	בחודש	בשנה	בחודש	
1,250,000 ₪	104,167 ₪	1,250,000 ₪	104,167 ₪	הכנסות נוספות נטו מניהול
1,900,000 ₪	158,333 ₪	1,900,000 ₪	158,333 ₪	הכנסות נוספות נטו מחשמל
1,500,000 ₪	125,000 ₪	1,500,000 ₪	125,000 ₪	הכנסות נוספות נטו משילוט
4,650,000 ₪	387,500 ₪	4,650,000 ₪	387,500 ₪	סך הכנסות נוספות נטו

הועבר מהחברה מידע אודות סך הכנסות נטו נוספות מרווחי ניהול בגין השטחים העיליים (הובהר כי רווחים אלה מתקבלים בנוסף לרווח התפעולי המתקבל בחניונים, במסגרתו כבר הופחתו עלויות תפעול החניונים) וחשמל.

ובהמשך לנ"ל, להלן ריכוז כלל ההכנסות נטו

בשנת 2023		בשנת 2024		
בשנה	בחודש	בשנה	בחודש	
101,143,192 ₪	8,428,599 ₪	105,041,696 ₪	8,753,475 ₪	הכנסות נטו ממשכירים ומסחר
13,764,147 ₪	1,147,012 ₪	14,337,663 ₪	1,194,805 ₪	רווח תפעולי (נטו) מחניון
399,384 ₪	33,282 ₪	439,469 ₪	36,622 ₪	הכנסות נטו ממחסנים
1,250,000 ₪	104,167 ₪	1,250,000 ₪	104,167 ₪	הכנסות נוספות נטו מניהול
1,900,000 ₪	158,333 ₪	1,900,000 ₪	158,333 ₪	הכנסות נוספות נטו מחשמל
1,500,000 ₪	125,000 ₪	1,500,000 ₪	125,000 ₪	הכנסות נוספות נטו משילוט
119,956,723 ₪	9,996,394 ₪	124,468,829 ₪	10,372,402 ₪	סך הכנסות נטו

ברוטו בחודש בחלוקה לפי שוכרים				שוכר
סך	מחסנים	חניות	משרדים	
83,695 ₪	5,482 ₪	2,523 ₪	75,690 ₪	שוכר א'
16,954 ₪	5,309 ₪	2,391 ₪	9,254 ₪	שוכר ב'
81,883 ₪		13,313 ₪	68,569 ₪	שוכר ג'
196,380 ₪		21,539 ₪	174,841 ₪	שוכר ד'
253,800 ₪	1,136 ₪	10,856 ₪	241,808 ₪	שוכר ה'
864,575 ₪	1,266 ₪	145,116 ₪	718,193 ₪	שוכר ו'
1,587,618 ₪	4,224 ₪	201,684 ₪	1,381,710 ₪	שוכר ז'
195,951 ₪		11,070 ₪	184,881 ₪	שוכר ח'
5,982,618 ₪	14,876 ₪	924,417 ₪	5,043,325 ₪	שוכר ט'
755,138 ₪	1,194 ₪	88,104 ₪	665,840 ₪	שוכר י'
205,409 ₪	1,925 ₪	14,120 ₪	189,364 ₪	שוכר כ'
9,082 ₪	1,210 ₪	7,872 ₪		שוכר ל'
1,800 ₪		1,800 ₪		שוכר מ'
10,234,902 ₪	36,622 ₪	1,444,805 ₪	8,753,475 ₪	
387,500 ₪				הכנסות נוספות נטו מניהול, חשמל, שילוט
204,167 ₪				הכנסות נוספות נטו מחניות מזדמנים בחלק מ- 3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא"
-454,167 ₪				הוצאות תפעול/ניהול כלל חניוני המתחם
10,372,402 ₪				סך נטו בחודש

6.5. ניהול

השטחים המשותפים במגדל ומרתפי החניה בכלל המתחם מנוהלים/מתוחזקים ע"י חברת "נכסי אריאל". לשם כך, בשנת 2011 נחתם בין "העסקה המשותפת" לבין "נכסי אריאל" הסכם מתן שירותי ניהול ואחזקה. השוכרים משלמים בנוסף לשכ"ד, למעט בגין חניות לגביהן דמ"ש כוללים מרכיב דמ"נ, דמ"נ לפי כ- 17 ₪ למ"ר בחודש. כאמור השוכרים משלמים בגין החניות דמ"ש הכוללים מרכיב דמ"נ. משכך יופחתו הוצ' תפעול כלל חניוני המתחם.

6.6. אומדן ע.נ. לתשלומים לרמ"י ולעירייה בגין הארכת תקופת החכירות בסיומן

להלן תחשיבנו בנושא

תחשיב אומדן ע.נ. לעלות חידושי החכירה בשנים 2057 ו- 2059									
חלקה 57									
עיריית ת"א יפו									
שווי מבונה משרדים	58,649	מ"ר	X	10,000	נ	למ"ר מבונה	=	586,490,761	נ
שווי מבונה מסחר	400	מ"ר	X	15,000	נ	למ"ר מבונה	=	6,000,000	נ
שווי מבונה מחסנים	1,051	מ"ר	X	4,000	נ	למ"ר מבונה	=	4,204,000	נ
שווי מבונה חניות	644	חניות	X	50,000	נ	לחניה מבונה	=	32,200,000	נ
סך שווי מבונה								628,894,761	נ
חלק בקרקע								53.32%	
שיעור עלות חידוש החכירה בשנת 2059								91%	
מקדם דחיה (תום תקופת החכירה = 30/08/2059)								13.2%	
ע.נ. לעלות חידוש החכירה בשנת 2059								40,430,394	נ
רמ"י									
סך שווי מבונה (ראה לעיל)								628,894,761	נ
בניכוי אומדן עלויות פיתוח	-400	נ		8,617	נ	-3,446,800	=	625,447,961	נ
חלק בקרקע								46.68%	
שיעור עלות חידוש החכירה בשנת 2057								13.65%	
מקדם דחיה (תום תקופת החכירה = 06/07/2057)								15.0%	
ע.נ. לעלות חידוש החכירה בשנת 2057								5,986,148	נ
סך									
סך								46,416,542	נ
חלקה 62									
עיריית ת"א יפו									
שווי מבונה חניות	426	חניות	X	50,000	נ	לחניה מבונה	=	21,300,000	נ
חלק בקרקע								53.32%	
שיעור עלות חידוש החכירה בשנת 2059								91%	
מקדם דחיה (תום תקופת החכירה = 30/08/2059)								13.2%	
ע.נ. לעלות חידוש החכירה בשנת 2059								1,369,335	נ
סך									
סך								47,785,876	נ
ובמעוגל								48,000,000	נ

מובהר כי הנ"ל אומדן בלבד, והנושא ייקבע אך ורק ע"י העירייה ורמ"י ובגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק.

7. המצב התכנוני

7.1 תכניות בנין עיר מאושרות רלוונטיות

- טרם אישור תכנית מתאר תא/5000

תב"ע	י.פ.	תאריך	תמצית התכנית
1043א	5040	20.12.2001	שימושים באזורי תעסוקה
ע1	5167	18.03.2003	מרתפים
תא/3356	5647	29.03.2007	תכנון מחדש של מתחם אמקור" ע"מ לשפר את איכות השימושים ואת ניצול הקרקע, תכנון דרכי הגישה וטיפול בעיצוב העירוני ובתדמית האזור.

החלקות שבנדון כלולות ב"אזור תעסוקה א" (ממערב וממזרח לנתיבי אילון), תמצית זכויות הבניה :

חלופה	שטחי בניה	מגרש מס' 1		מגרש מס' 2 – מגרש מיוחד
		מבן א (דרומי)	מבן ב (מגדל)	
חלופה 1 – תעסוקה	עיקרי לתעסוקה	15,500 (עד 1,800 למסחר)	59,740 (עד 600 למסחר)	24,650 (עד 1,500 למסחר)
	שרות עילי	4,500	24,500	10,000
	שרות תת קרקעי	40,000	12,000	48,500
	ציבורי			2,700
	סה"כ במ"ר	60,000	96,240	85,850
	מס' קומות	8	50	9
חלופה 2 – החלופה שנבחרה – מגורים + תעסוקה	עיקרי לתעסוקה	15,500 (עד 1,800 למסחר)	35,274 (עד 600 למסחר)	
	עיקרי למגורים			32,200
	עיקרי למסחר			800
	שרות עילי	4,500	18,500	20,500
	שרות תת קרקעי	40,000	12,000	48,500
	ציבורי		1,650	750
	סה"כ במ"ר	60,000	67,774	102,750
	מס' קומות	8	45	שד' ההשכלה : 9 רח' הסוללים : 25

בין התכליות המותרות ביעוד תעסוקה – מסחר ובתי אוכל בק"ק, משרדים ושירותי רפואה בקומות. תותר הקמת 5 קומות מרתפים עד לגבולות מגרש לשימושי ושירותי חניה, מחסנים, ומתקנים טכניים. ניתן לנייד זכויות בניה בתחום התכנית בין המגרשים ובין המבנים במגבלות מס' הקומות וקווי הבניין.

תכנית מתאר תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016

תכנית המתאר הכוללת לעיר ת"א, הקובעת את המגמות ואופן ההתפתחות של העיר, ומאפשרת לוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א לאשר תכניות בנין עיר נקודתיות/מפורטות (אשר ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחן) על בסיס הוראות תכנית המתאר בלבד וללא צורך באישור הועדה המחוזית.

הוראות כלליות

- תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילת תכנית זו, תעמוד בתוקפה.
- תכנית שתאושר מכח תכנית מתאר זו תבטל כל תכנית מתאר מקומית או מפורטת קודמת.
- הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לשימושים סחירים מעבר להיקף שטחים לשימושים סחירים המותר בתכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה/פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות, שתקבענה ככל שתידרשנה כתוצאה מתוספת שטחי הבניה והשימושים המבוקשים בתכנית. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

הקרע שבנדון מסווגת ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, תמצית הוראות הבינוי כדלקמן

רח"ק ⁸ בסיסי	–	4.2
רח"ק מירבי	–	12.8 (מגדיל את היקף שטח המבונה הניתן לניצול, יובהר בהמשך).
מספר קומות מקס'	–	מעל 40 קומות (עפ"י נספח עיצוב עירוני).
תכנית מקס'	–	60%
שימושים	–	

(1)	ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים; מקבצי שימושים נוספים – מגורים; וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
(2)	בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

7.2. רישוי

- תמצית היתרי הבניה הרלוונטיים

"ב"מגדל אלקטרה"

- היתר בניה מס' 08-0680 מיום 12.08.2008 להקמת 5 קומות מרתפים צמודים למרתפי בניין גובל. הגישה תהא ע"י רמפת כניסה קיימת מרחוב תובל עם פריצת מעברים בקיר המרתף המשותף ליצירת קומות מחוברות.
- היתר בניה מס' 10-0386 מיום 24.05.2010 לשינויים פנימיים ביחס להיתר בניה 08-0680 בקומות המרתפים.
- היתר בניה מס' 08-0190 מיום 30.12.2008 להקמת המגדל.
- היתר בניה מס' 10-0966 מיום 23.12.2010 לשינויים תוך כדי בניה, כלפי היתר מס' 08-1090.
- טופס (אישור אכלוס) מיום 17.01.2011.

"בפרויקט "אמפא TLV"

- היתר בניה מס' 6-250774 מיום 17.11.2005 הפרדת היתר הבניה הקיים ל- 3 שלבי אכלוס.
- היתר בניה מס' 08-0204 משנת 2008 לשינויים בשתי קומות מרתף תחתונות שהן מהוות את שלב ג' בהיתר מס' 6-250744 משנת 2005 (הפרדת היתרים), הכוללים : במרתף התחתון (5-) הריסת קירות המעברים והשמשות שטח הקומה ל- 201 חניות והסדרת 6 מחסנים בצמוד לגרעיני המדרגות, ובמרתף (4-) הריסת המחסנים ב- 3 גרעיני הבניין והשמשות שטח הקומה ל- 201 חניות והסדרת מחסן בגרעין המזרחי.

"בפרויקט "סנטרל פארק"

- היתר בניה מס' 08-1121 מיום 11.02.2009 להקמת 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד (326 יח"ד סה"כ), חבורים ביניהם בקומת הקרקע ומבנה ציבורי בנפרד בן קומה אחת, כולם מעל ל- 5 קומות מרתף.

- **ראו ריכוז כלל שטחי הבניה ומספר החניות במגדל עפ"י מכלול תכניות היתרי הבניה כמפורט לעיל בס' 5.2.**

7.3. נושא זכויות בניה נוספות והיטל השבחה

- זכויות בניה נוספות

מגדל אלקטרה ומבנה "אמפא TLV" בנויים ע"ג מגרש תכנוני (מס' 1 בתב"ע תא/3356), המחולק ל- 2 מבנים (מגדל אלקטרה מהווה אגף/מבן צפוני ומבנה "אמפא TLV" מהווה אגף/מבן דרומי), בשטח כולל 8,594 מ"ר נטו עפ"י תב"ע תא/3356 ו- 8,617 מ"ר (בקורלציה לשטח רשום של חלקה 7095/57) עפ"י רישומי העירייה כיום.

זכויות הבניה "הנפחיות" במגרש בהתאם לחלופה 2 שנבחרה במסגרת תב"ע תא/3356

מגדל אלקטרה	-	55,424 מ"ר מבונה ברוטו עילי	-	45 קומות
אמפא TLV	-	20,000 מ"ר מבונה ברוטו עילי	-	8 קומות
סה"כ	-	75,424 מ"ר מבונה ברוטו עילי		

כלל זכויות הבניה הנ"ל (לפי תא/3356) נוצלו במלואן, להלן שטחי הבניה שנבנו בפועל לפי תכניות היתרי הבניה

מגדל אלקטרה	-	58,539 מ"ר ברוטו עילי + מרפסות	-	מס' קומות בדומה לתב"ע
אמפא TLV	-	20,263 מ"ר ברוטו עילי + מרפסות	-	מס' קומות בדומה לתב"ע
סה"כ	-	78,802 מ"ר ברוטו עילי + מרפסות	-	מס' קומות בדומה לתב"ע

תכנית מתאר תא/5000 מאפשרת, בכפוף לאישור תכנית מפורטת על בסיסה, ניצול מירבי (באם יאושר = ההיקף המירבי אינו וודאי), בבניה של מעל 40 קומות ולפי רח"ק מירבי של 12.8, בהיקף של כ- 31,278 מ"ר מבונה ברוטו עילי נוספים (הניצול אפשרי ע"ג מקרקעי מבן דרומי, "אמפא TLV", בלבד) לפי החישוב הבא שערכנו

מבן	שטח קרקע (חלק יחסי לפי מדידה ארעית שלנו)	רח"ק מירבי	שטח מבונה ברוטו עילי מקס'	בנוי בפועל	יתרה מקס' לניצול
צפוני (המגדל)	3,600	12.8	46,080	58,539	-12,459
דרומי (TLV)	5,000	12.8	64,000	20,263	43,737
סה"כ	8,600	12.8	110,080	78,802	31,278

- היטל השבחה

- חוזי החכירה הקיימים ניתנו עבור זכויות בניה מכח תב"ע תא/3356.

- לעניין תא/5000 - כאמור ניצול יתרת זכויות בניה אפשרי ע"י מקרקעי מבנן דרומי "אמפא TLV" בלבד.

כמו כן, ביולי 2018 פורסם תיקון 126 לחוק התו"ב, במסגרתו נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה לא תכלול "תכנית כוללנית". קרי, בעל הזכויות ישלם היטל השבחה ככל ויתגבש הן מכח התכנית הכוללנית והן מכח התכנית המפורטת (או המתאר המקומית שאינה כוללנית) שתאושר בהמשך (להלן "התכנית הנוספת"), רק במועד "מימוש הזכויות" (הוצאת היתר בניה או מכירה) שלאחר אישור "התכנית הנוספת".

לאור האמור אין עילה להיטל השבחה.

מובהר כי הנושא ייקבע סופית אך ורק ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ו/או בגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק.

8. עקרונות, שיקולים וגישות השומה

בבואנו לקבוע את שווי הזכויות בנכס, הבאנו בחשבון את מכלול הגורמים שהוזכרו לעיל ולרבות :

8.1. מיקום המתחם בקרן הרח' יגאל אלון, תובל והסוללים, בחלק המזרחי של העיר ת"א בסמוך לציר איילון.

8.2. כלל מאפייני הנכס, לרבות יוקרתיות המגדל ומפרט הגמר הגבוה, שטחיו והיקף החניות, כמפורט בגוף חו"ד.

8.3. מכלול המצב המשפטי, כמפורט בפרק המשפטי, לרבות

- תמצית כלל ההסכמים המשפטיים הרלוונטיים.
- חו"ד משפטית לעניין מצב רישום החכירות במתחם.
- ל"אמקור בע"מ" 75% (בלתי מסוימים) מהזכויות ול"פפו ספנות בע"מ" 25% (כנ"ל) מהזכויות בנכס. "אמקור" ו"פפו" – צדדים קשורים.
- יש לפעול "לשיפור" אופן רישום הזכויות. נחתם הסכם שיתוף להסדרת הזכויות והחובות של כ"א מהצדדים.
- הנכס מוערך כמקשה אחת.
- תחשיב שערכנו עבור אומדן ע.ג. לעלות חידוש חכירה בתום התקופה (רמ"י בשנת 2057, עירייה בשנת 2059).

8.4. פירוט כלל נתוני השכירות, התפעול, וההכנסות נוספות, כמפורט בפרק המשפטי, לרבות

- ריכוז הכנסות נטו

בשנת 2023		בשנת 2024		
בשנה	בחודש	בשנה	בחודש	
101,143,192 ₪	8,428,599 ₪	105,041,696 ₪	8,753,475 ₪	הכנסות נטו ממשרדים ומסחר
13,764,147 ₪	1,147,012 ₪	14,337,663 ₪	1,194,805 ₪	רווח תפעולי (נטו) מחניון
399,384 ₪	33,282 ₪	439,469 ₪	36,622 ₪	הכנסות נטו ממחסנים
1,250,000 ₪	104,167 ₪	1,250,000 ₪	104,167 ₪	הכנסות נוספות נטו מניהול
1,900,000 ₪	158,333 ₪	1,900,000 ₪	158,333 ₪	הכנסות נוספות נטו מחשמל
1,500,000 ₪	125,000 ₪	1,500,000 ₪	125,000 ₪	הכנסות נוספות נטו משילוט
119,956,723 ₪	9,996,394 ₪	124,468,829 ₪	10,372,402 ₪	סך הכנסות נטו

שוכר	ברוטו בחודש בחלוקה לפי שוכרים			
	משרדים	חניות	מחסנים	סך
שוכר א'	75,690 ₪	2,523 ₪	5,482 ₪	83,695 ₪
שוכר ב'	9,254 ₪	2,391 ₪	5,309 ₪	16,954 ₪
שוכר ג'	68,569 ₪	13,313 ₪		81,883 ₪
שוכר ד'	174,841 ₪	21,539 ₪		196,380 ₪
שוכר ה'	241,808 ₪	10,856 ₪	1,136 ₪	253,800 ₪
שוכר ו'	718,193 ₪	145,116 ₪	1,266 ₪	864,575 ₪
שוכר ז'	1,381,710 ₪	201,684 ₪	4,224 ₪	1,587,618 ₪
שוכר ח'	184,881 ₪	11,070 ₪		195,951 ₪
שוכר ט'	5,043,325 ₪	924,417 ₪	14,876 ₪	5,982,618 ₪
שוכר י'	665,840 ₪	88,104 ₪	1,194 ₪	755,138 ₪
שוכר כ'	189,364 ₪	14,120 ₪	1,925 ₪	205,409 ₪
שוכר ל'		7,872 ₪	1,210 ₪	9,082 ₪
שוכר מ'		1,800 ₪		1,800 ₪
	8,753,475 ₪	1,444,805 ₪	36,622 ₪	10,234,902 ₪
הכנסות נוספות נטו מניהול, חשמל, שילוט				
				387,500 ₪
הכנסות נוספות נטו מחניות מזדמנים בחלק מ-3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא				
				204,167 ₪
הוצאות תפעול/ניהול כלל חניוני המתחם				
				-454,167 ₪
סך נטו בחודש				
				10,372,402 ₪

- שוכרים מהותיים במגדל

שוכר ט'	-	כ- 56% משטחי המגדל וכ- 63% ממס' החניות המשווקות
שוכר ו'	-	כ- 7% משטחי המגדל וכ- 8% ממס' החניות המשווקות
שוכר ז'	-	כ- 17% משטחי המגדל וכ- 17% ממס' החניות המשווקות
שוכר י'	-	כ- 7% משטחי המגדל וכ- 5.5% ממס' החניות המשווקות

8.5. סך שטח ברוטו לשיווק הינו במסגרת שטח ברוטו שניתן לשיווק בהתאם לתכנית היתר הבניה.

סך מס' החניות כמו גם שטחי המחסנים, גבוה במעט ביחס לנמצא בתכנית היתר בניה. אנו סבורים כי אין מניעה לאשרר זאת.

8.6. איננו מביאים בחשבון תוספת שווי בגין פוטנציאל כללי לתוספת זכויות בניה הטמון בתכנית מתאר כוללת

תא/5000, ומשכך איננו מביאים אומדן היטל השבחה חזוי באם ולכשיתגבש בגינה. פירוט בנושא בפרק התכנוני. מובהר כי הנושא ייקבע סופית אך ורק ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ו/או בגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק.

8.7.

גישות השומה

גישות השומה המקובלות הינן :

גישת ההשוואה : אומדן שווי הנכס בהתבסס על נתוני מכר בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת סיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושנמסרו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות מתבקשות.

גישת היוון הכנסות : אומדן שווי הנכס בהתבסס על היוון זרם ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על יציבות/גובה הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גישת העלות (השווי הפיזי) : אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן לשווי הקרקע (על בסיס נתוני מכר בנכסים דומים כאמור), לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היוזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות (סבירות התוצאה תבחן פנימית ביחס לערכי השווי/ מחירי מכירה המשתקפים).

הפרויקט הנדון מיועד באופיו ועפ"י הסכמים שנחתמו עד כה להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה. לפיכך, הגישה הנכונה והראויה להערכת שווי הנכס הינה גישת היוון ההכנסות, שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשיקע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס. שיעור ההיוון ייקבע בין היתר תוך השוואה לשיעורי התשואה שלפיהם נערכו בשנים האחרונות בעסקאות למכירת נכסים מניבים – תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון.

התחשיב יביא בחשבון את דמ"ש המתקבלים בפועל בתק' החוזים, דמ"ש הצפויים בתק' האופציה, ואומדן דמ"ש ראויים בתום תק' ההתקשרות, כמו גם שיקלול הרווח התפעולי מהחניון ומהכנסות נוספות בשנתיים האחרונות.

לעניין 'שוכר ט',

ראו בס' 9.4 פירוט אודות עסקת 'שוכר ט' מיוני 24 במגדל 'ToHa2', שהקמתו צפויה להסתיים עפ"י פרסומים בסוף 2026 - תחילת 2027.

יש לציין כי הצדדים התקשרו במכתב כוונות לעסקת 'ToHa2' כבר בנוב' 22 כאשר 'שוכר ט' האריך את הסכם השכירות במגדל אלקטרה כשנה לאחר מכן בנוב' 23, וכי באמפא לא התקבלה אינדיקציה שהשוכר מתכוון לעזוב.

מכאן ניתן להסיק 'שוכר ט' לוקח בחשבון שיקולים נוספים (לרבות עיכובים אפשריים בבניה, פרק הזמן להתקנת המערכות הייעודיות וביצוע עב' הגמר עבורו לכל מסת השטחים, כמו גם להעברת כל מסת השטחים שהוא שוכר כיום, וכד') שבגינם יבחר למצות/להאריך את תק' ההתקשרות במגדל אלקטרה עד תומה.

עוד יש לזכור שמבחינה חוזית 'שוכר ט' מחויב להודיע על כוונתו לעזוב את שטחיו במגדל אלקטרה 12 חוד' מראש, כך שגם באם יבחר ליישם זאת מדובר בפרק זמן ראוי עבור 'אמפא' לצורך התארגנות וניהול מו"מ עם גוף/ים חלופיים/ים נוסף/ים שלהבנתנו חלקם כבר גיששו, כאשר מדובר במגדל טריפל A מבוקש במיקום מיטבי.

משכך, תובא בחשבון כלל יתרת תק' ההתקשרות עם 'שוכר ט', כאשר תק' האופציה תובא בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר.

8.8 שוק המקרקעין

החל מחודש אפריל 2022, שוק המקרקעין חווה שינויים והתאמות בשגרת הפעילות העסקית. בנק ישראל העלה בעקביות ובחדות את שיעור הריבית, בד בבד עם עליית מחירים משמעותית בשוק (אינפלציה). בתאריך 07.10.2023 החל אירוע ביטחוני שהפך למלחמה - מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה עם התקיפה האכזרית של ארגוני הטרור מעזה. עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, עולים מספר נתונים. התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תמשיך להיות משמעותית אל תוך תחילת שנת 2025. הנחה זו משקפת רמת עצימות גבוהה יותר של הלחימה בסוף 2024 ובתחילת 2025. העצימות הגבוהה שמאפיינת את התקופה האחרונה צפויה להימשך בתקופה הקרובה, תוך שיבוש רחב יותר של הפעילות הכלכלית בעורף, בעיקר בצפון הארץ. התחזית מאופיינת כמובן ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות. על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2024 בשיעור של 0.5% ובשנת 2025 ב-3.8%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 3.2%, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 3.8% ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי להתמתן ל-2.8%. תוואי הריבית הצפוי עודכן כלפי מעלה - ברבעון השלישי של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.5%. לנוכח אי הודאות הגיאופוליטית הגבוהה ועליית ההסתברות שאנו מייחסים לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר, הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזיות האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה נוטה כלפי מעלה. בנוסף, במהלך הרבעון ה-3 של שנת 2024 חברת מוד"ס הורידה את דרוג האשראי של מדינת ישראל בשתי רמות, באופן חריג, ל-Baa1 והותירה את האופק שלילי. ההחלטה נובעת מעליה משמעותית בסיכון הגיאופוליטי, וכן תמכו בהורדה גם פגיעה באיכות המוסדות והממשל של ישראל, והרעה במצב הפיסקאלי. כל עוד נמשכת המלחמה, צמיחת התוצר צפויה להיות מוגבלת בעיקר מצד ההיצע (לעומת פגיעה מתונה יותר בצד הביקוש). כמו כן, גיוס המילואים אומנם פחת בהשוואה לתחילת המלחמה, אך עודנו פוגע בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. בענף הבניה ניכרת במיוחד פגיעה בהיצע העבודה בשל הגבלות משמעותיות על כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה. נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נפגע כושר הייצור בשל השיבושים בפעילות הסדירה וביכולת לעבוד. הפגיעה באזור הדרום אמנם מצטמצמת לאור חזרה הדרגתית של התושבים, אולם פינוי התושבים בצפון וההפרעות לפעילות התרחבו, והם צפויים להמשיך להקשות על חזרת הפעילות לשגרה. בצד הביקוש, בענף הבניה צפויה בטווח התחזית עלייה בביקוש, בין היתר בשל הצורך בשיקום מבנים שנפגעו במלחמה. עלייה זו צפויה להתבטא בגידול בעלויות הבניה עד שיימצא מענה למחסור בעובדים. לאור מגבלות ההיצע בשוק העבודה אנו מעריכים כי שיעור האבטלה הרחב בגילי העבודה העיקריים יישאר נמוך השנה, וב-2025 יעמוד בממוצע על 3.2%. צמצום מספר המשרתים במילואים ב-

2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בחזרת היקף התעסוקה אל עבר המגמה. כתוצאה מהשינויים הדרמטיים הכוללים בין היתר, שינויים בריבית, הורדת הדירוג, המצב גיאופוליטי והשפעת המצב המלחמתי הצטמצמו משמעותית היקף העסקאות בענף הנדל"ן בישראל. יחד עם זאת, השפעת העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מבני מסחר/תעסוקה/קניונים/מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות דמ"ש כתוצאה מהצמדת דמ"ש למדד. חשוב להדגיש, כי ייתכן והמשך העלאת ו/או אי תחילת מגמה/צפי להורדת שיעורי הריבית תגרום להמשך צינון השוק (מיעוט עסקאות) היות והמימון ליזמים יהפוך ל"נטל משמעותי" במרכיב העלויות ובנוסף צד השוכרים ומשתמשי הקצה חווה שינויים מהותיים בעלויות ולכן יתכן ותהא האטה בזרם הביקושים. תחשיבינו מביא בין היתר בחשבון את כלל האמור לעיל לעניין מצב שוק המקרקעין.

9. מסד נתונים

9.1. מקבץ עסקאות תשואה – כללי ברחבי הארץ

להלן מקבץ נתונים מתוך מערכת מאי"ה וסקר שיעורי תשואה של השמאי ממשלתי :

- **ביום 15.09.2024** דיווחה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" על רכישת 100% מזכויות החכירה בנכס בקריית אריה בפ"ת שייעודו תעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 4 דונם עליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, בתמורה לסך של- 60 מיליון ₪. דמ"ש הבסיסיים השנתיים הינם כ- 3.9 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.
- **ביום 07.07.2024** דיווחה חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ" על הסכם עקרונית למכירת מלוא הזכויות במתחם המסחרי בירכא. מחיר העסקה הינו בסך של כ- 97,000,000 ₪ + מע"מ. דמ"ש השנתיים הינם כ- 7 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 7.2%.
- **ביום 22.05.2024** התקשרה חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ" בהסכם למכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה עפ"י שווי של 242 מ' ₪. הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל כ- 11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים הממוקם במעלות תרשיחא. מסך התמורה ישולמו 6 מ' ₪ בהשגת NOI של- 18.5 מ' ₪. מחיר העסקה משקף סך של כ- 236,000,000 ₪ + מע"מ (ל-100% ולאחר הפחתה של 6 מ' ₪). ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 16.9 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 7.1%.
- **ביום 22.05.2024** התקשרה חברת "אספן גרופ בע"מ" בהסכם רכישת זכויות הבעלות בנכס המהווה שטחי מסחרי בשטח כולל של כ- 1,500 מ"ר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות כחלק מפרויקט מגורים ברח' בני אפרים 280, תל אביב. מחיר העסקה הינו בסך של כ- 46,000,000 ₪ + מע"מ. דמ"ש השנתיים הינם כ- 3.4 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 7.4%.
- **ביום 07.03.2024** (העסקה הושלמה ביום 30.09.24) דיווחה חברת "מידאס השקעות בע"מ" כי הגישה הצעה לרכישת כ- 33% מזכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת "ריט 1". הפרויקט כולל כ- 6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים הממוקם במתחם שרונה ת"א. מחיר העסקה משקף סך של כ- 217,000,000 ₪ + מע"מ (ל-100%). ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 14.2 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.

- ביום 16.01.2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר "מגדל הארמון" חיפה. הפרויקט כולל שטח של כ- 3.5 דונם קרקע ובתחומה מצוי מגדל משרדים ומסחר בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה בשטח בנוי הכולל כ- 16,000 מ"ר וכ- 410 מקומות חניה. מחיר העסקה משקף סך של כ- 108,750,000 ₪ + מע"מ (ל-100% וכולל 5 מ' ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר). ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 7.1 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.
- ביום 10.01.2024 דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין במתחם פארק אפק שבראש העין. הפרויקט כולל שטח של כ- 8.4 דונם קרקע ועליו בנוי מבנה הכולל כ- 10,000 מ"ר (כ- 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה וכ- 3,000 מ"ר משרדים) וכ- 120 מקומות חניה. מחיר העסקה הינו בסך של כ- 89,800,000 ₪ + מע"מ. ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 5.85 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.
- "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים" של השמאי הממשלתי למחצית 1 של שנת 2022
עפ"י מסמך סקירת שיעורי תשואה מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2022, משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין אשר פורסמה ביום 07.02.2023 מאת השמאי הממשלתי הראשי אוהד עיני, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
מהמסמך עולה כי בהתאם ל-"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – בתקופה הנסקרת (המחצית הראשונה של שנת 2022), שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) הממוצעים הינם כדלהלן:

נכסי משרדים	–	6.7%
נכסים מסחריים	–	6.7%
נכסי תעשייה ולוגיסטיקה	–	6.7%

סיכום:

בהתאם לכלל הנתונים המוצגים לעיל ובהתחשב בעסקאות שנערכו במהלך שנת 2024, עולה כדלקמן:
עסקאות לשטחי משרדים משקפות לרוב שיעורי תשואה שנתיים הנעים בגבולות כ- 6.5% בממוצע.
עסקאות לשטחי מסחר משקפות לרוב שיעורי תשואה שנתיים הנעים בגבולות כ- 7.4% - 6.5% בממוצע.
עסקאות לשטחי תעשייה/לוגיסטיקה משקפות לרוב שיעורי תשואה שנתיים הנעים בגבולות כ- 6.5% בממוצע.

9.2. ריכוז קביעת שיעורי היוון במסגרת מקבץ הערכות שווי למגדלי תעסוקה איכותיים נוספים בסביבת הנכס, שפורסמו לרנ"ע כחלק מהדוחות הכספיים למועד 31.12.23 של מס' חברות נדל"ן מניב ציבוריות שדגמנו

1. לנדמרק – אפי נכסים ומליסרון – שמאי ברק פרידמן

מסחר פנוי (טרם שווק)	-	7.00%
משרדים מושכר	-	6.25%
משרדים פנוי	-	6.75%

למועד 06.24 שיפר מעריך השווי את הערכתו בדלקמן

משרדים מושכר	-	6.17%
משרדים פנוי	-	6.66%
מסחר מושכר	-	6.50%
כל היתר	-	ללא שינוי

2. אמות – שמאי רפאל קונפורטי

Toha1	-	5.75%
אטריום	-	6.00%

3. עזריאלי – שמאי גרינברג אולפינר

עזריאלי שרונה	-	6.00%
מגדלי עזריאלי	-	6.25%

4. אדגר 360 – שמאי גרינברג אולפינר

משרדים מושכר	-	6.25%
משרדים פנוי	-	7.25%
מסחר ואחסנה מושכר	-	6.75%
מסחר ואחסנה פנוי	-	7.75%
נטו מהחניון	-	6.25%
נטו מניהול	-	7.00%

9.3. נתונים ממגדל אלון 1 הצפוני - כחלק מפרויקט "מגדלי אלון" - הסמוד

עפ"י פרסומים בעיתונות מספט' 2024

המגדל מוחזק ע"י חברות הביטוח מגדל (50%) והראל (50%).
צוין כי 'הראל' מעוניינת למכור את חלקה במגדל, כאשר במידה ותתקבל הצעה במחיר של כ- 2.5 מיליארד
ש"ח תמכור גם 'מגדל' את חלקה. עוד צוין כי המגדל רשום כיום בספרי 'הראל' לפי שווי מוערך של כ- 1.8
מיליארד ש"ח.

צוין כי רוכשים פוטנציאליים של המגדל הם גופים מוסדיים אחרים, חברות נדל"ן מניב גדולות (כגון
מליסרון, אמות, גב ים), קרנות ריט (כגון ריט 1 וסלע נדל"ן), קרנות השקעה בנדל"ן (כמו JTLV וריאליטי),
גורמים פרטיים בעלי הון (כגון יבואני כלי רכב נזילים - ג'ורג' חורש, רמי אונגר ואחרים), אפשרות שפאלו
אלטו (שמתרחבת הן אורגנית הן באמצעות רכישות) תרכוש את מלוא המגדל עבור עצמה.
עוד צוין כי "האופטימיות מבוססת על כך שלמרות תנאי רקע מאתגרים, זהו נכס ייחודי הממוקם באחד
האזורים המבוקשים בתל אביב, על ציר מנחם בגין - יגאל אלון, עם תפוסה מלאה. חלק מהשטחים אף
מושכרים במחירים נמוכים יותר ממחירי השוק באזור, גם אחרי ירידה של עשרות אחוזים במחירי
השכירות בתל אביב. עבור רוכשים, זה מגלם פוטנציאל לאפסייד בעת חידוש החוזים". עוד צוין כי
"בתקופה האחרונה חלה התעוררות בעסקות בשוק המשרדים בתל אביב. למשל, ענקית הטכנולוגיה
'שוכרת ט' סגרה עם גב ים ואמות הסכם שכירות ל- 10 שנים ב- 20 קומות במגדל 2 ToHa בתל אביב,
תמורת סכום כולל של כ- 1.15 מיליארד ש"ח. כמו כן, קרן ההון סיכון הגדולה פיטגו שכרה קומה גדולה
במגדל לנדמארק בתל אביב, שהקימו מליסרון ואפי נכסים, ודלק רכב מנהלת מגעים למכירת חלקה - 50%
- בשלבים א' וב' של מגדל ויתניה, הממוקם ברחוב החרש בתל אביב, תמורת סכום מוערך של 600 מיליון
ש"ח".

עוד צוין כי "לא הראל ולא מגדל לחוצות למכור את המגדל בכל מחיר, כך שמי שבונה על כך שיוכל לרכוש
אותו במחיר חיסול נכונה לו אכזבה, אך עדיין אפשר לרכוש פה נכס איכותי במחיר שיגלם רווח עתידי."

עפ"י פרסומים בעיתונות מיוני 2024

"ענקית הסייבר פאלו אלטו נטוורקס מתרחבת ותשב על מחצית משטחי המשרדים של מגדל אלון 1 שהנו
חלק מצמד מגדלים זהים ברחוב יגאל אלון בתל אביב. כיום החברה יושבת על 13 קומות במגדל ולאחרונה
הושכרו 6 קומות נוספות שמצויות בשיפוץ בימים אלה. במקביל, החברה בוחנת התרחבות לקומות נוספות,
והיא במגעים לשכור את כל המגדל, בדומה לחברות הייטק אחרות שמחזיקות קמפוס שלם. אם המגעים
יבשילו, היא תשלם כ- 80 מיליון ש"ח בשנה על המשרדים עצמם. הבעלים, חברות הביטוח מגדל והראל,
שוקלות למכור את המגדל כולו, לפי שווי מוערך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח. "משרדי פאלו אלטו החלו בשטח
של ארבע קומות במגדל. עם השנים החברה התרחבה וגדלה והוסיפה שטחים במגדל, כך שעם החוזים
החדשים היא תשב על 19 קומות מתוך 40 קומות המשרדים. החברה צפויה לשלם כ- 40 מיליון ש"ח בשנה
לשכירות של כחצי מהמגדל, עם שוני במחירים למ"ר בין הקומות בעיקר של מועדי החוזים משנת 2017 ועד
היום, שנעים בין 108-135 ש"ח למ"ר בחודש. האכלוס בקומות הנוספות שהושכרו צפוי בשלבים 2.
מהקומות יאוכלסו בחודש הבא וארבע נוספות במהלך 2025".

מבדיקות שערכנו עולה כי

המגדל כולל כ- 40 קומות מעל מרתפי חניה, בהיקף שטחים לשיווק כדלקמן

- כ- 58 א' מ"ר שטחי משרדים
- כ- 4 א' מ"ר שטחי מסחר
- חניון הכולל כ- 1.2 א' חניות
- כ- 2 א' מ"ר שטחי מחסנים

דמי השכירות

- כלל שטחי המשרדים מושכרים לפי דמ"ש מתואמים בגבולות של כ- 125 ₪ למ"ר (בגין רמת מעטפת, כד שווק עם סיום הקמת המגדל) בממוצע בחודש.
 - מרבית שטחי המסחר מושכרים לפי דמ"ש מתואמים בגבולות כ- 190 ₪ למ"ר בממוצע בחודש.
 - מחצית משטחי המחסנים מושכרים לפי כ- 60 ₪ למ"ר בממוצע בחודש.
 - החניון מכניס (ממנויים וממזדמנים) כ- 1,200 ₪ ברוטו (לפני הוצ' ניהול) בממוצע לחניה בחודש.
- לבדיקתנו מעריך השווי הביא בחשבון למועד 31.12.23 שיעורי היוון משוקללים המשקפים

- בגין דמ"ש מתקבלים בפועל - כ- 5.8%¹⁰
 - בגין הכנסות נטו מהחניון - כ- 6.5%
 - בגין הכנסות נוספות (מניהול, מחשמל) - כ- 8.5%
- שווי מלוא הזכויות (100%) במגדל בספרי החברות, ע"ב שומת מעריך השווי, הינו כ- 1.8 מיליארד ₪ כפי שצוין בעיתונות.

¹⁰ לפי כ- 5.5%-6.5% בגין דמ"ש חוזיים עד תום תק' התקשרות, וכ- 6.5% לאומדן דמ"ש ראויים לצמיחות החל מתום תק' ההתקשרות.

9.4. עסקת 'שוכרת ט' - יוני 24 - במגדל ToHa2 המצוי בהקמה

עפ"י דיווח עסקה לרנ"ע מיוני 2024

בניית מגדל ToHa2 נמצאת בעיצומה, הושלמו כ- 40% מעב' השלד, הצפי להשלמת הבניה - סוף 2026. "שוכרת ט" התקשרה ביום 25.06.24 בהסכם שכירות עם "גב-ים" ו"אמות" (יזמיות הפרויקט בחלוקה שווה) לפיו תשכור כ- 60 א' מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של המגדל בתוספת כמה מאות מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027 עם השלמת הקמתו הצפויה של המגדל, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ- 115 מ' ₪ בשנה צמוד למדד בסיס מאי 2024. כמקובל בעסקאות כגון אלו, בנוסף להסכם השכירות, נחתמו הסכמי הקמה וניהול, תוך מתן ערבויות הדדיות לקיום התחייבויות הצדדים.

עפ"י פרסום בעיתונות מיוני-יולי 2024

"אחד הקומפלקסים המרכזיים שיגב ים' בונה, בחלקים שווים עם 'אמות', הוא פרויקט מגדלי ToHa הממוקם בצומת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום בת"א. המגדל הראשון (ToHa1) כבר מושכר ופעיל ובשני (ToHa2), שבו תשכור 'שוכרת ט' את משרדה, הבניה נמצאת בעיצומה ותושלם על פי ההערכות לקראת סוף 2026, כך שהשכרת השטחים ל'שוכרת ט' צפויה לבוא לידי מימוש החל מהרבעון הראשון של 2027 לאחר שתושלם הקמת המגדל.

על פי ההסכם, שוכרת ט' צפויה לשכור מגב ים ואמות כ- 60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של המגדל. העסקה תכלול גם כמה מאות מקומות חניה והיא לתקופה של 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית כעבור חמש שנים).

מגדל TOHA2 ממוקם על ציר יגאל אלון בצמוד למגדל Toha1 ובסמוך לרכבת השלום. המגדל שנמצא כעת בשלבי בנייה יכלול כ- 77 קומות בשטח של כ- 2.5-3 א' מ"ר לקומה, כך שעסקת 'שוכרת ט' היא לכ- 20-25 קומות המהוות כשליש משטח המגדל.

בשני המגדלים (1 ו-2) יעבדו כ- 20 אלף בני אדם, אך בשל הקרבה למוקדי תחבורה ציבורית ובהן הרכבת הקלה והכבדה וכן שתי תחנות מטרו צמודות, וכן לאור מדיניות גופי התכנון, מספר מקומות החניה יהיה מוגבל ויעמוד על כ- 1,500 מקומות בלבד. עלות הפרויקט מוערכת ב-3 מיליארד שקל, וההכנסות מהשכרתו נאמדות כיום בכ- 280 מיליון ₪ בשנה.

מדובר בעסקת השכרת המשרדים הגדולה ביותר שנחתמה עד כה בישראל, הן בהיבט של שטח המשרדים והן במחיר. העסקה הקרובה אליה ביותר היא זו של פייסבוק ששכרה כ- 51 אלף מ"ר בתמורה לכ- 100 מיליון ₪ בשנה. מיקרוסופט שוכרת קמפוס בהרצליה פיתוח בשטח של כ- 44 אלף מ"ר ובתמורה לכ- 50 מיליון שקל בשנה, פחות ממחצית הסכום שתשלם שוכרת ט'. ועסקת ענק נוספת היא זו של וויקס שתעבור לכ- 30 אלף מ"ר בגלילות בסכום מוערך של כ- 40 מיליון ₪ בשנה".

העסקה משקפת

משרדים מעטפת	-	כ- 60 א' מ"ר, כ- 150 ₪ למ"ר (לפני הצמדה)	-	כ- 9 מ' ₪ בחודש
חניות	-	כ- 500 חניות, כ- 1,200 ₪ לחניה	-	כ- 0.6 מ' ₪ בחודש
סך	-		-	כ- 9.6 מ' ₪ בחודש
				כ- 115 מ' ₪ בשנה

9.5. עסקאות שכירות – אפריל 24 - בפרויקט EAST&TLV ברחוב תוצרת הארץ

הפרויקט כולל שני מגדלים בעירוב שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים. שטחי המשרדים והמסחר בבעלות מלאה של "רבע כחול".

באפריל 2024 דיווחה "רבע כחול נדל"ן" לרנ"ע על התקשרויות חדשות עם שוכרים בפרויקט "תוצרת הארץ" (סיום הקמתו צפוי בסוף שנת 2024) כדלקמן

- נחתם הסכם שכירות עם צד שלישי שאינו צד קשור, להשכרת מספר קומות משרדים (מסירת החזקה במושכר לשוכר לשם ביצוע עבודות התאמה צפויה בתחילת 2025). עפ"י פרסום בעיתונות מדובר בכ- 13 א' מ"ר שהושכרו לחברות הייטק (בעסקה הגדולה ביותר הושכרו כ- 6.3 א' מ"ר)
 - נקבעו תנאי השכירות לפיהם תשכורנה חברות נוספות מהקבוצה כצד קשור שטחים בחלק המשרדים. עפ"י פרסום בעיתונות מדובר בכ- 5 א' מ"ר שנשכרו על ידי קבוצת רבע כחול עצמה שתעביר אליהם את משרדיה ממגדלי עזריאלי בדרך בגין
- תקופות השכירות כ- 21 שנים, כאשר לשוכרים קיימת זכות סיום התקשרות במספר מועדים קבועים; ככל שהשוכרים ינצלו זכות זו הם יישאו בעלות בגין סיום מוקדם כפי שנקבעה על ידי הצדדים.
- השטח הכולל של השטחים שיושכרו ומיקומם – כ- 18 אלף מ"ר המהווים כ-60% מסך השטחים לשיווק בחלק המשרדים בפרויקט, הממוקמים בעיקרם ב-Low Zone של חלק המשרדים בפרויקט.
- דמי השכירות והכנסות צפויות – על פי תנאי השכירות אל מול כלל שוכרים (צדדים שלישיים ו/או קשורים), דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומשקפים מחיר ממוצע של כ- 155 ₪ למ"ר (הסכום לא ממודד). יצוין, כי על פי הסכם השכירות ותנאי השכירות שנקבעו, נכללות תקופות גרייס של מספר חודשים (לא מהותי) לטובת התאמות במושכר, כשבמהלך חודשים הללו השוכרים לא יישאו בתשלום דמי השכירות (תקופות גרייס).

9.6. עסקאות שכירות בפרויקט "TLV LANDMARK" בפינת הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י

הפרויקט, בבעלות "מליסרון" (50%) ו"אפי נכסים" (50%), כולל 2 מגדלים בעירוב שימושים של משרדים, מסחר ומגורים.

למגדל A התקבל טופס 4. מגדל B בביצוע.

נתוני השכירות עפ"י הערכת שווי שפורסמה ליום 30.06.24 לרנ"ע

חוזים חתומים (1)	- מגדל A	- 91,419 מ"ר לשיווק לפי 161 ₪ למ"ר בחודש בממוצע
שטחים פנויים (2)	- מגדל A	- 9,680 מ"ר לשיווק הנאמדים לפי 170 ₪ למ"ר בחודש בממוצע
שטחים פנויים (3)	- מגדל B	- 42,390 מ"ר לשיווק הנאמדים לפי 154 ₪ למ"ר בחודש בממוצע

(1) החוזים נחתמו לתקופות של 5-10 שנים עם אופציות להערכה.

למרבית השוכרים ניתן הקצב עבור ביצוע עב' התאמת המושכר.

(2) דמ"ש ראויים שנקבעו ע"ב מו"מ והערכה ע"ב חוזי שכירות קיימים, מיקום השטחים הפנויים ושלב השיווק המתקדם ליתרת השטחים שנותרו במגדל.

(3) דמ"ש ראויים שנקבעו ע"ב חוזי שכירות הקיימים במגדל A, קצב השיווק, מיקום השטחים הפנויים במגדל B ומיקומו של מגדל B ביחס למגדל A.

עוד דווח לרנ"ע כי ביום 06.04.2022 נחתם הסכם שכירות עם חברת טכנולוגיה בינלאומית ("פייסבוק"), לפיו זו תשכור שטח כולל (ב- 20 קומות) של כ- 51 א' מ"ר ו- 660 מקומות חניה בפרויקט. תקופת השכירות תחל לאחר השלמת הקמתו של מגדל A, לתקופה של 7 שנים בתוספת אופציות להערכה ב- 6 שנים נוספות. הסכם השכירות צפוי להניב הכנסה שנתית מדמי השכירות (ללא ניהול) בסך של כ- 100 מ' ₪ בשנה. משקף, בנטרול מרכיב החניות לפי כ- 1,200-1,300 ₪ למקום, כ- 147 ₪ למ"ר (לפני הצמדות).

9.7. בהתאם לפרסום בעיתונות מחודש 09/2023 -

חב' "A21" שכרה כ- 7,000 מ"ר בפרויקט "דה וינצ'י" ברח' קפלן (חלק מק' 4 ו- 5), לפי עד כ- 180 ₪/מ"ר למשרדים ברמת גמר מלאה (התאמות יבוצעו ע"י וע"ח הבעלים).

9.8. בהתאם לפרסום בעיתונות מחודש 06/2023 -

חב' "לינקדאין" שכרה את קומה 34 בשלמות במגדל אלון B (הדרומי ב"מגדלי אלון"), כ- 1,400 מ"ר, לפי כ- 160 ₪/מ"ר. מועד אכלוס צפוי יולי 2024.

9.9. מתוך מחקר שוק מחצית 1 לשנת 2024 – רשת CBRE

מידע מתוך דוחות כספיים של חברות נדלן מניב ציבוריות :

מליסרון		סלע נדל"ן		קבוצת עזריאלי		אמות		גב ים		נתון /חברה
מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	
22,808,000,000	23,960,000,000	5,700,000,000	5,700,000,000	30,704,000,000	30,040,000,000	16,858,000,000	19,700,000,000	11,500,000,000	11,000,000,000	שווי נכסים מניבים (₪)
10	12			14	15	9	9	9	10	נכסים בייזום
43%	43.3%	60%	60%	38%	33%	45%	44%	55.2%	55.6%	שיעור המינוף
3.3 שנים	3.1 שנים	4.5 שנים	4.4 שנים	5.4 שנים	5.5 שנים	4.9 שנים	5 שנים	4.8 שנים	4.8 שנים	מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום
1,052,000	822,000	547,000		1,408,000	1,381,000	1,150,000	1,150,000	1,200,000	1,200,000	שטחים מניבים (מ"ר)
96%	98%	95%		98%	98%	93.2%	93.4%	96%	98.0%	שיעור תפוסה
2.31%	2.23%	1.96%	1.70%	2.40%	2.10%	1.80%	1.70%	1.52%	1.50%	רביית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד
6.97%	7.00%	6.80%	6.80%	6.96%	6.97%	6.45%	6.30%	6.70%	6.60%	שיעור היזון ממוצע לשווי הנכסים המניבים
	1,326,000,000		321,000,000		2,113,000,000		1,004,000,000		657,000,000	NOI – שנתי (₪)
756,000,000		164,000,000		1,086,000,000		514,000,000		330,000,000		NOI – מחצית (₪)

ריכוז ממוצע מחירי מעטפת לשטחי משרדים בפרויקטים טובים באזורים השונים בתל אביב :

96%

שיעור תפוסה ממוצע

120 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

ציר מנחם בגין –

אזור התעסוקה המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין. הוא מהווה את קו הרקיע של תל אביב ואת המע"ר המרכזי בעיר. לאזור התעסוקה נגישות מרבית דרך המחלפים בציר נתיבי איילון, תחנות הרכבת הכבדה, ובעתיד יתווספו תחנות הרכבת הקלה וקו המטרו הבחול M1 אשר ינוע לאורך כל הציר.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים, גופים פיננסיים, משרדי פרסום.

חברות מובילות באזור: Deloitte, FBC & Co., Samsung, Meitar Law Office, Intel

96%

שיעור תפוסה ממוצע

140 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

מתחם שרונה –

גובל ברחוב קפלן מצפון, דרך בגין ממזרח, שדרות אבן גבירול ממערב ורחוב החשמונאים מדרום. מרבית מגדלי המשרדים מצויים משני צדדיו של רחוב הארבעה.

בימים אלו מוקם במתחם שרונה פרויקט לנדמרק של חברת מליסרון, הצפוי לשלב שימושי תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור, בהיקף כולל של כ- 160,000 מ"ר ובגובה 40 קומות.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים, בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים וחברות ממשלתיות.

חברות מובילות באזור: Amazon, Meta, KPMG, Citi, McKinsey

03

מתחם חסן עראפה –

92%

שיעור תפוסה ממוצע

110 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

ממוקם בלב העיר תל אביב בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חכמי מדרום. בחלק מהמתחם נבנו מגדלי משרדים חדשים וחלקו מצוי בתנופת בנייה. לאזור קיימת נגישות טובה ובקרוב עתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, במשרדי עורכי דין מובילים, בבעלי מקצועות חופשיים ובגופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור: Nvidia, Monday, HFN, Yotpo, Papaya Gaming

04

מתחם יגאל אלון –

95%

שיעור תפוסה ממוצע

120* ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

מתחם תעסוקה המצוי לאורכו של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות יגאל אלון ממערב, רחוב עמינדב מדרום, רחוב תוצרת הארץ מצפון ורחוב ההשכלה ממזרח. במתחם מצויים מגדלי משרדים חדשים לצד בניינים ודירות ובתחומם בנויים מגדלי אלון 1 ו-2 בגובה 40 קומות הגובלים בנתיבי איילון. האזור נהנה מנגישות מעולה היות שהוא צמוד דופן למחלפי נתיבי איילון ועתידים לעבור בקרבתו קווי המטרו M1 ו-M2 וכן הקו הסגול של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, במשרדי עורכי דין מובילים, בגופים פיננסיים ובמשרדי פרסום.

חברות מובילות באזור: Google, Motorola, AT&T, PayPal, Waze, Check Point, Palo Alto

הערה: המחירים הינם מחירי מ

*במגדל TOHA, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ- 160 ₪/מ"ר

05

מתחם לב העיר רוטשילד –

95%

שיעור תפוסה ממוצע

130 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

מתפרש ממרכז העיר תל אביב לכיוון דרום מערב ועד לנווה צדק והים. במתחם קיימים מבנים מרכזי סגנונות אדריכליים שונים המשקפים זרמים ותקופות שונים של העיר תל אביב. לאזור קיימת נגישות טובה ועתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים, חלקם בעירוב שימושים, לצד מבנים לשימור ומגדלי משרדים ודירות. השוכרים הם ברובם חברות סטארט אפ, גופים פיננסיים וגופים משוק ההון.

חברות מובילות באזור: Meta, Verizon, Autodesk

10. תחשיבים

10.1. נתוני בסיס – בהתחשב ביקומו ובמאפייניו המיטביים של המגדל

מועד קובע לשומה			
31/12/2024			
שיעור היוון ראויים למשרדים מסחר ומחסנים			
בתק' חוזים	בתק' אופציות	בתום תק' התקשרות	
6.00%	6.50%	6.75%	שוכרת ט'
6.25%	6.50%	6.75%	יתר השוכרים
		7.50%	מחסנים פנויים
שיעור היוון ראוי לרווח תפעולי מחניות			
		6.50%	
שיעור היוון ראוי להכנסות מניהול חשמל ושילוט			
		8.50%	

קביעת אומדן דמ"ש ראויים בתום תק' ההתקשרות כדלקמן

שליש מגדל תחתון	-	135 נה למ"ר בממוצע
שליש מגדל אמצעי	-	145 נה למ"ר בממוצע
שליש מגדל עליון	-	155 נה למ"ר בממוצע

10.2. היוון תזרים הכנסות חזוי נטו (ללא ניהול) ממשרדים ומסחר

השוכר	שטח ברוטו לשיווק	בתק' חוזים				בתק' אופציות				בתום תק' התקשרות			סה"כ היוון תזרים הכנסות חזוי
		תום חוזה	שכ"ד חודשי מתואם (לשטחי מושקל כולל עליה במהלך התקופה)	שער היוון	היוון שכ"ד בתק' חוזים	מס' כולל שנים	שכ"ד חודשי במוצע מושקל	שער היוון	ע.ב. להיוון שכ"ד חזוי בתק' אופציות	אומדן דמ"ש ראויים בחודש	שער היוון	ע.ב. להיוון אומדן דמ"ש ראויים לצמיתות בתום תק' התקשרות	
שוכר א'	400	31/07/2026	75,690	6.25%	1,328,084	5.0	79,474	6.50%	3,601,041	79,474	6.75%	9,480,638	14,409,763
שוכר ב'	129		9,254							9,254	6.75%	1,645,175	1,645,175
שוכר ג'	634	31/05/2026	68,569	6.25%	1,081,331	5.0	71,998	6.50%	3,295,495	85,609	6.75%	10,316,456	14,693,282
שוכר ד'	1,479	30/06/2025	174,841	6.25%	994,187	2.5	177,027	6.50%	4,619,751	199,606	6.75%	29,591,913	35,205,851
שוכר ה'	1,436	31/07/2027	241,808	6.25%	6,724,303					193,892	6.75%	29,477,317	36,201,620
שוכר ו'	4,351	31/12/2027	718,193	6.25%	22,930,709					587,392	6.75%	87,059,959	109,990,668
שוכר ז'	10,181	30/06/2027	1,381,710	6.25%	37,252,015	13.8	1,482,275	6.50%	136,790,206	1,548,855	6.75%	102,319,161	276,361,383
שוכר ח'	1,436	31/08/2027	184,881	6.25%	5,297,145					222,618	6.75%	33,670,567	38,967,712
שוכר ט'	33,173	31/12/2028	5,446,505	6.00%	226,610,311	3.0	5,849,134	6.50%	147,223,098	4,729,036	6.75%	559,035,947	932,869,356
שוכר י'	4,394	30/09/2025	665,840	6.25%	5,667,362	6.0	685,815	6.50%	38,074,318	681,002	6.75%	80,419,196	124,160,875
שוכר כ'	1,436	15/11/2026	189,364	6.25%	3,904,576	9.4	196,374	6.50%	14,476,030	222,618	6.75%	19,960,266	38,340,872
סך	59,049												1,622,846,558

10.3. היוון תזרים הכנסות חזוי נטו ממחסנים

השוכר	שטח לשיווק	בתק' חוזים				בתק' אופציות				בתום תק' התקשרות			סה"כ היוון תזרים הכנסות חזוי
		תום חוזה	שכ"ד חודשי מתואם	שער היוון	היוון שכ"ד בתק' חוזים	מס' כולל שנים	שכ"ד חודשי	שער היוון	ע.ב. להיוון שכ"ד חזוי בתק' אופציות	אומדן דמ"ש ראויים בחודש	שער היוון	ע.ב. להיוון אומדן דמ"ש ראויים לצמיתות בתום תק' התקשרות	
שוכר ז'	108	30/06/2027	4,224	6.25%	113,886	8.8	4,224	6.50%	286,004	4,320	6.75%	386,434	786,324
שוכר ו'	25	31/12/2027	1,266	6.25%	40,430					1,000	6.75%	148,214	188,645
שוכר כ'	40	15/11/2026	1,925	6.25%	39,703	9.4	1,925	6.50%	141,941	1,600	6.75%	143,459	325,103
שוכר א'	117	31/07/2026	5,482	6.25%	96,191	5.0	5,482	6.50%	248,398	4,680	6.75%	558,287	902,876
שוכר ל'	25	30/10/2026	1,210	6.25%	24,392	5.0	1,210	6.50%	53,990	1,000	6.75%	117,503	195,884
שוכר ט'	312	31/12/2028	14,876	6.00%	618,945	3.0	14,876	6.50%	374,434	12,480	6.75%	1,475,305	2,468,683
שוכר י'	25	30/09/2025	1,194	6.25%	10,167	6.0	1,194	6.50%	66,313	1,000	6.75%	118,089	194,570
שוכר ה'	25	31/07/2027	1,136	6.25%	31,579					1,000	6.75%	152,029	183,608
שוכר ב'	148		5,309							5,920	6.75%	1,052,444	1,052,444
פני	226									6,780	7.50%	1,084,800	1,084,800
סך	1,051												7,382,937

10.4. תחשיב היוון רווח תפעולי מחניות

מקדם שקלול							
50%	נ	13,764,147					בשנת 2023
50%	נ	14,337,663					בשנת 2024
100%	נ	14,050,905					ובממוצע לשנת 2023-2024, כמייצג להיוון
		6.50%					שער היוון
	נ	216,167,770					היוון לצמיתות

10.5. היוון הכנסות נוספות מניהול חשמל ושילוט

מקדם שקלול							
50%	נח	1,250,000				בשנת 2023	ניהול
50%	נח	1,250,000				בשנת 2024	
100%	נח	1,250,000				ובממוצע, כמייצג להיוון	
50%	נח	1,900,000				בשנת 2023	חשמל
50%	נח	1,900,000				בשנת 2024	
100%	נח	1,900,000				ובממוצע, כמייצג להיוון	
50%	נח	1,500,000				בשנת 2023	שילוט
50%	נח	1,500,000				בשנת 2024	
100%	נח	1,500,000				ובממוצע, כמייצג להיוון	
	נח	4,650,000				סך בממוצע שנתי לשנת 2023-2024, כמייצג להיוון	
		8.5%				שער היוון	
	נח	54,705,882				היוון לצמיתות	

10.6. ריכוז תחשיבים לקביעת השווי

היוון תזרים הכנסות חזוי נטו (ללא ניהול) ממשרדים ומסחר							
היוון תזרים הכנסות חזוי נטו ממחסנים							
היוון רווח תפעולי מחניות							
היוון הכנסות נוספות מניהול חשמל ושילוט							
ע.נ. לאומדן עלות חידוש חכירה							
סך שווי							
ובמסגול							

הבהרה ! – הנ"ל שווי מלוא - 100% - הזכויות בנכס, מהנ"ל יש לגזור 75% עבור זכויות "אמקור בע"מ".

11. ניתוח רגישות

שיעור היוון כולל	- 0.5%	השומה	+ 0.5%
שווי הנכס ב - נח	2,000,000,000 נח	1,853,000,000 נח	1,706,000,000 נח

12. שומות קודמות שנערכו לנכס (3 שנים אחרונות)

שמאי מעריך	המועד הקובע	מטרת השומה	הזכויות בנכס	סכום השומה בגין מלוא הזכויות בנכס
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2021	תקן 19 בטוחה לאשראי להראל	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,543,000,000 ₪
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2021	תקן IFRS 17.1	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,607,000,000 ₪
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2022	תקן 19 בטוחה לאשראי להראל	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,631,000,000 ₪
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2022	תקן IFRS 17.1	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,697,000,000 ₪
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2023	תקן 19 בטוחה לאשראי להראל	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,654,000,000 ₪
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2023	תקן IFRS 17.1	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,723,000,000 ₪

העלייה בשווי ביחס לשומה קודמת למועד 31.12.2023 (1.843 מ' אל מול 1.723 מ' בגין 100% הזכויות) נובעת

בעיקרה כתוצאה מ –

- המשך הצמדת חוזים ומשכך עליה בדמ"ש מתואמים מתקבלים בפועל, כנגד הפחתה מסוימת שמצאנו לנכון לבצע לאומדן דמ"ש הראויים בתום תק' ההתקשרות, על רקע רמות המחירים בסביבה ובהתייחס להיקף השטחים.
- מצאנו לנכון לבצע עדכון/שיפור מסוים בחלק משיעורי ההיוון, וזאת בהמשך להתפתחות ועליית הביקושים¹¹ בסביבת מפגש הרחובות יגאל אלון - דרך השלום - דרך בגין, כמו גם בחינה מחודשת בהתחשב בסקירת דוחות כספיים והערכות שווי שפרסמו לרנ"ע מס' חברות נדל"ן מניב ציבוריות עבור מגדלי תעסוקה נוספים בסביבה.

¹¹ המיקום בסמיכות לתחנת הרכבת ולצירים תנועה מרכזיים, ובעתיד גם לרכבת הקלה ולמטרו. מלבד המגדלים הקיימים, פרויקטים/מגדלים רבים נוספים בסביבה מצויים בשלבי סיום/הקמה/תכנון שונים. רמת הביקושים בסביבה קשיחה וגבוהה, מחירי השכירות ודאי שבמגדלים Class A יציבים + ומצויים ברף העליון. ניתן לציין מקבץ עסקאות נבחרות בסביבה משנת 2024 - ב- 09/2024 השכירה "מבנה נדל"ן" כ- 25 א' מ"ר משרדים בתוספת כ- 120 מקומות חניה בפרויקט "הסוללים" לחברות ROOMS ו-Switchup מקבוצת פתאל. ב- 06/2024 התקשרה "שוכרת ט"ו" בהסכם שכירות עם "גב-ים" ו"אמות" לפיו תשכור כ- 60 א' מ"ר בתוספת כמה מאות מקומות חניה בפרויקט מגדל ToHa2. ב- 04/2024 השכירה "רבוץ כחול נדל"ן" כ- 18 א' מ"ר (כ- 13 א' מ"ר לחברות הייטק וכ- 5 א' מ"ר עבור משרדי הקבוצה) בפרויקט EAST&TLV ברח' תוצרת הארץ. ב- 02/2024 רכשה "אמות" מקבוצת עדי צים כ- 5.6 דונם ברחוב הסוללים והאומנים. זו מתכננת להעצים את הזכויות ולהקים בהמשך בשטח מגדל משרדים רב קומות נוסף. לקראת סוף 2023 – תחילת 2024 הרחיבה "פאלו אלטו" באופן ניכר את שטחיה במגדל אלון 1 (כחלק מפרויקט "מגדלי אלון") כך שהיא שוכרת כיום כמחצית משטחי המגדל.

13. השומה

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הרינו מעריכים את שווי השוק של הזכויות בנכס הנדון כמתואר למועד הקובע 31.12.2024, בשוק החופשי בהנחה של קונה מרצון ממוכר ברצון, וכאשר הנכס נקי מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג', בגבולות הסך של –

100% הזכויות - 1,853,000,000 ₪ (מיליארד שמונה מאות חמישים ושלושה מיליון ₪)

מהנ"ל, 75% זכויות אפקור - 1,390,000,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות ותשעים מיליון ₪)

הערות :

- הסכומים שלעיל אינם כוללים מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור מאת הח"מ.
- בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או לא נמסר עליהן מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.

14. מיסים ותשלומי חובה

ממכירת הזכויות בנכס עשויה לחייב בתשלום מיסים, היטלים ו/או חיובים שונים לרשויות ממשלתיות ו/או עירוניות וכן הוצאות מכירה. נכון למועד הקובע של חוות הדעת, בעת מימוש הנכס לא צפוי לחול חיוב בהיטל השבחה.

הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



פרק 11: חתימות

החברה:

אמפא בע"מ

הדירקטורים:

שלמה פוגל

אבי חורמרו

נפתלי צדר

יהושע מרדכי וולף

נינה אלוני

רן שלו