

דוח תקופתי

לשנת 2025

דוח תקופתי

לשנת 2025

תוכן עניינים

3	פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
4	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
8	חלק שני - מידע אחר
22	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
22	תחום הנדל"ן המניב
52	תחום הנדל"ן היזמי למגורים
96	תחום חללי עבודה משותפים
112	תחום הפיננסים (אשראי אלטרנטיבי)
147	תחום מכירת דירות למגורים
162	פעילויות נוספות
169	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
183	פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
199	נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה
202	נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
205	נספח ג' - דוח מורחב למגזר הנדל"ן המניב
207	פרק ג' - דוחות כספיים
208	דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31.12.2025
301	דוחות כספיים נפרדים של החברה ליום 31.12.2025
313	דוחות כספיים מאוחדים של אמפא קפיטל בע"מ ליום 31.12.2025
377	פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
413	נספחים



פרק א'

תיאור עסקי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מבוא

אמפא בע"מ ("החברה" או "אמפא") מתכבדת בזאת להגיש את דוח תיאור עסקי החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוח"), הסוקר את פעילות הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח"), ועד למועד פרסום הדוח.

הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הנתונים הכלולים בדוח נכונים למועד הדוח, אלא אם צוין במפורש אחרת.

את פרק זה יש לקרוא יחד עם יתר פרקי הדוח, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים המאוחדים").

2. הגדרות

בפרק זה, למונחים המפורטים להלן יינתנו הפירושים המופיעים 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 ויזום 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 ותאגידים המוחזקים על ידה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, המצורף בפרק ב' לדוח זה;	-	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025;	-	"הדוח" או "הדוח התקופתי"

<p>החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ;</p> <p>תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה, נושא תאריך 30 במאי 2025, כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049931), והודעה משלימה שפורסמה ביום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051026), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה;</p> <p>חוק החברות, התשנ"ט-1999;</p> <p>חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;</p> <p>מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ;</p> <p>כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך;</p> <p>מדרשת רופין בע"מ.</p>	<p>- "החברה הישראלית"</p> <p>- "התשקיף" או "תשקיף המדף", לפי העניין</p> <p>- "חוק החברות"</p> <p>- "חוק ניירות ערך"</p> <p>- "מגדלי אלון"</p> <p>- "מידע צופה פני עתיד"</p> <p>- "רופין"</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

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.

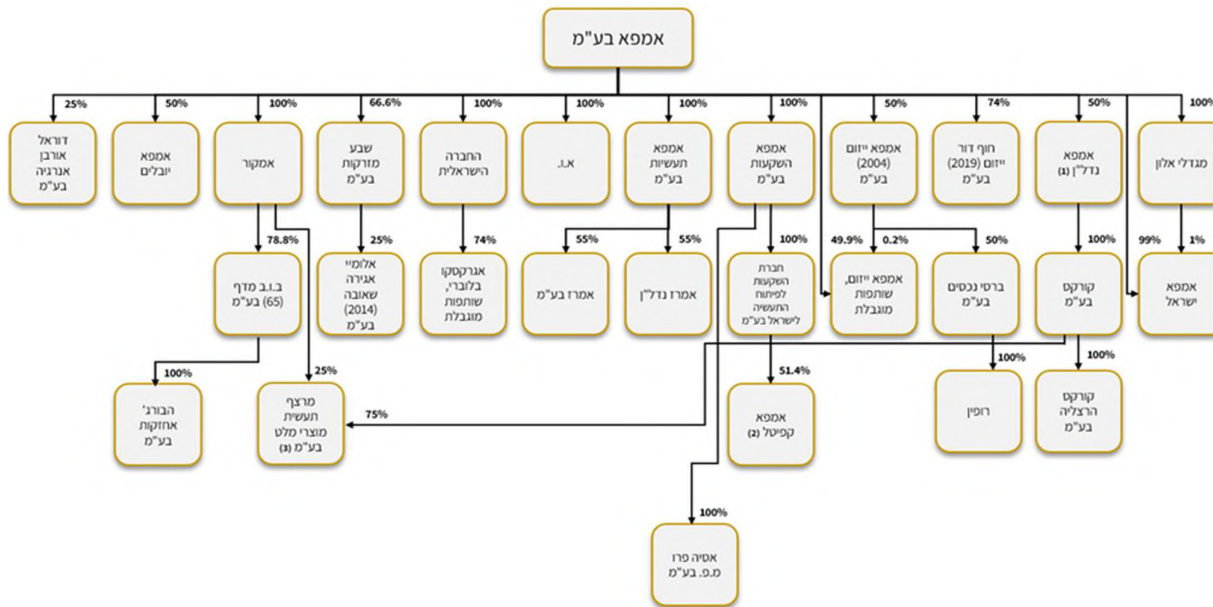
בשנת 1998, עם רכישת השליטה בחברה, גיבשה הנהלת החברה אסטרטגיה חדשה, שבמסגרת מימושה נסגרה מרבית הפעילות התעשייתית של החברה, והשטחים שהתפנו נוצלו להקמת פרויקטי נדל"ן. במהלך השנים החברה ביססה את מעמדה כחברה מובילה בענף הנדל"ן בישראל, אשר פועלת לשמר ולחזק את מעמדה כמובילה בענף הנדל"ן, ואשר ידועה באיתנותה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

ביום 13 ביולי 2025 השלימה החברה את הנפקת מניותיה לראשונה לציבור (IPO) ורישומן למסחר בבורסה, והפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לפרטים נוספים ראו סעיף 20.3.120.3 להלן). לאחר השלמת ההנפקה כאמור ולמועד פרסום הדוח, כ-80% מההון המונפק והנפרע של החברה מוחזק, במישרין ובעקיפין, בחלקים שווים, על ידי מצד אחד, קבוצת פוגל (כהגדרתה להלן), ומצד שני על ידי ניוקו א. פיתוח בע"מ ("ניוקו"), כאשר יתרת ההון המונפק והנפרע של החברה (כ-20%) מוחזק על ידי הציבור. 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.

3.2. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה

להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה נכון למועד הדוח:



- (1) יתרת המניות (50%) באמפא נדל"ן מוחזקות בעקיפין על ידי חברה המוחזקת על ידי בעלת שליטה בחברה. בנוסף, אמפא נדל"ן מחזיקה בתאגידי הנכס הבאים (100%, אלא אם צוין אחרת): קורקס בע"מ; בית אמפא - ת"א בע"מ; חברת החזקת נכסים של אמפא (1970) בע"מ; אמצור בע"מ; תעשיות האלה נדל"ן בע"מ (74%); אמהר בע"מ; ביג בית שמש, שותפות כללית (50%); אמטל (רחובות) בע"מ (50%).
- (2) לפרטים אודות מבנה ההחזקה באמפא קפיטל, לרבות בדבר רכישת מניות אמפא קפיטל על ידי בעלות המניות בה בתקופת הדוח, ראו סעיף 12.1 להלן.
- (3) לפרטים אודות רכישת 25% מהונה המונפק והנפרע של חברת מרצף תעשית מוצרי מלט בע"מ על ידי אמקור מידי צדדים שלישיים בתקופת הדוח, ראו סעיף 9.1.1.20 להלן.

4. תחומי הפעילות של החברה

למועד הדוח, לחברה חמישה תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: (1) נדל"ן מניב; (2) נדל"ן יזמי; (3) חללי עבודה משותפים; (4) פיננסים (מימון אלטרנטיבי); (5) מכירת דירות למגורים; וכן פעילויות נוספות בתחומים הבאים: ייצור מוצרי פלסטיק, חקלאות, אנרגיה מתחדשת, מלונאות וקבלנות כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה (יצוין כי ייקף הפעילות של כל אחת מהן אינו מהותי ביחס לכלל פעילות הקבוצה, בהתאם לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969). לפרטים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה המפורטים לעיל ראו סעיפים 9, 10, 11, 126.1, 13 ו-14 להלן (בהתאמה לסדר פירוטם).

5. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה, למעט הנפקת מניותיה לראשונה לציבור על פי התשקיף, וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט בסעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף.

6. חלוקת דיבידנדים

6.1. החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום הדוח, החברה לא ביצעה חלוקת דיבידנד, למעט חלוקת דיבידנד בסך של 59.8 מיליון ש"ח אשר חילקה הקבוצה לבעלי מניותיה, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 1 בדצמבר 2024.

6.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה (בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות) בסך של כ-1,982 מיליון ש"ח.

6.3. ביום 25 במרץ 2026, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 50 מיליון ש"ח. מועד התשלום של הדיבידנד חל ביום 16 באפריל 2026. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לאחר חלוקת הדיבידנד תעמוד על כ-1,932 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן דיווח מיידי של החברה אשר יפורסם במקביל לדוח זה, ואשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.4. מגבלות על חלוקת דיבידנד

למועד הדוח, ובכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת, לא חלות על החברה מגבלות חיצוניות כלשהן לחלוקת דיבידנד, למעט המגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפירוט אודות המגבלות כאמור, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון בדבר גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב.

6.5. למועד פרסום הדוח, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.

חלק שני: מידע אחר

7. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן מידע כספי על תחומי הפעילות, כפי שהוצג בדוחות הכספיים של כל אחד מתאגידי הקבוצה המפורטים להלן, לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025-2023 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025											
סה"כ דוח כספי מאוחד של החברה	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	
732,883	(312,093)	334,703	396,680	288,597	126,674	259,421	11,334	21,377	86,800	155,699	הכנסות מחיצוניים (הוצאות לחיצוניים)
79,761	1,062	-	(6,696)	(24,747)	16,010	90,784	1,803	7,144	30,274	55,946	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
387,143	(216,177)	235,798	401,586	130,908	112,441	38,043	2,788	7,434	17,588	15,205	עלויות (הכנסות) מיוחסות
171,576	74,743	41,989	-	50,574	10,955	13,733	1,200	3,042	8,056	3,496	עלויות מיוחסות קבועות
215,567	(290,919)	193,809	401,586	80,334	101,486	24,310	1,588	4,392	9,532	11,709	עלויות (הכנסות) מיוחסות משתנות
425,501	(94,854)	98,905	(11,602)	132,942	30,243	312,162	10,349	21,087	99,486	196,440	רווח (הפסד) תפעולי
7,991,042	(955,839)	3,512,395	658,896	1,887,599	436,205	4,489,242	208,400	208,125	1,735,332	2,535,227	סך הנכסים
4,646,908	(1,461,263)	2,985,185	587,140	1,761,563	249,565	2,269,923	68,734	112,514	783,020	1,392,843	סך ההתחייבויות

* יובהר כי הנתונים הנכללים תחת עמודות כל אחת מחברות הנדל"ן המניב הינם לפי 100%, אולם תחת עמודת "סה"כ נדל"ן מניב" מוצגים הנתונים באופן שנדל"ן חברות מאוחדות נסכמו לפי 100% ונתוני חברות כלולות נסכמו לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (קרי, 100% מאמקור ומאמפא נדל"ן, 55% מאמרז נדל"ן ו-50% מרופין).

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024											
סה"כ דוח כספי מאוחד של החברה	אחרים והתאמות	מימון אלטרנטיבי (אמפא קפיטל)	מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)	חללי עבודה משותפים (א.א.)	נדל"ן יזמי (אמפא ישראל)	נדל"ן מניב*					
						סה"כ נדל"ן מניב	אמרז 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 (הוצאות לחיצוניים)
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
4,637,251	(982,591)	2,141,046	1,253,253	1,861,376	367,698	1,693,618	67,469	111,700	556,695	1,047,338	סך ההתייבויות

* יובהר כי הנתונים הנכללים תחת עמודות כל אחת מחברות הנדל"ן המניב הינם לפי 100%, אולם תחת עמודת "סה"כ נדל"ן מניב" מוצגים הנתונים באופן שנדל"ן חברות מאוחדות נסכמו לפי 100% ונתוני חברות כלולות נסכמו לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (קרי, 100% מאמקור ומאמפא נדל"ן ו-50% מאמרז נדל"ן (החל מיום 26 בדצמבר 2024 החברה מחזיקה 55% מאמרז נדל"ן) ו-50% מרופין).

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023											
סה"כ דוח כספי מאוחד של החברה	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 (הוצאות לחיצוניים)
(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

* יובהר כי הנתונים הנכללים תחת עמודות כל אחת מחברות הנדל"ן המניב הינם לפי 100%, אולם תחת עמודת "סה"כ נדל"ן מניב" מוצגים הנתונים באופן שנמוני חברות מאוחדות נסכמו לפי 100% ונתוני חברות כוללות נסכמו לפי שיעור החזקה של החברה בהן (קרי, 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.

8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחומי הפעילות הבאים: נדל"ן מניב, נדל"ן יזמי, חללי עבודה משותפים, מכירת דירות למגורים, פיננסים (מימון אלטרנטיבי) ופעילויות אחרות. למועד הדוח, 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 29 להלן, וכן גורמי סיכון ייחודיים לפעילותה בתחומי חללי העבודה המשותפים, הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) ומכירת הדירות למגורים, כמפורט להלן בסעיפים 11.23, 12.20 ו-13.23, 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.

8.1. המצב המקרו-כלכלי בישראל

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 ("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.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" – מבצע צבאי רחב היקף נגד איראן ("המבצע"), במטרה לסכל את תוכנית הגרעין האיראנית ולפגוע בתשתיות צבאיות ואמל"ח מתקדם. במסגרת המבצע, שנמשך 12 ימים, חיל האוויר הישראלי תקף מטרות רבות ברחבי איראן, כולל מתקני גרעין מרכזיים, אתרי פיקוד ושליטה ובמערך הטילים הבליסטיים. במהלך התקיפות חוסלה צמרת מערכת הביטחון האיראנית. בתגובה, פתחה איראן במתקפה רחבת היקף על ישראל, שכללה שיגור של מאות טילים בליסטיים וכ-1,000 כטב"מים לעבר מטרות אזרחיות וצבאיות. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה

לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. בתקופת הדוח ישראל פתחה במבצע קרקעי נרחב במטרה להפעיל לחץ צבאי להשגת יעדים אסטרטגיים, בין היתר, מיטוט שלטון חמאס. בשל הלחץ הצבאי על חמאס ובעקבות התערבות אמריקאית וסיוע גורמים בינלאומיים נוספים, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם בין מדינת ישראל לחמאס הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. הסכם הפסקת האש ושחרור החטופים הביאו להפחתת חוסר הודאות במשק ולצפי התאוששות כלכלית, לרבות החלטות הוועדה המונית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.5%, במצטבר, משיעור של 4.5% ל-4%, כפי שיפורט להלן.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, פתחה מדינת ישראל בשיתוף פעולה עם ארה"ב במבצע "שאגת הארי" – מבצע צבאי כנגד איראן. במסגרת מבצע שאגת הארי חוסלה הצמרת השלטונית והצבאית באיראן וחיל האוויר הישראלי תקף באיראן מטרות צבאיות רבות בשיתוף פעולה עם חיל האוויר האמריקאי. בתגובה לתקיפה, פתחה איראן במתקפה על ישראל ועל מדינות המפרץ שכללה שיגור טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר מטרות אזרחיות וצבאיות. בנוסף לכך, ביום 2 במרץ 2026 הצטרף ארגון הטרור הלבנוני "חיזבאללה" למתקפה כנגד ישראל באמצעות שיגור טילים וכטב"מים לשטח מדינת ישראל. כתוצאה מכך, הלחימה התרחבה גם ללבנון. נכון למועד פרסום דוח זה, המבצע כנגד איראן והלחימה בלבנון עדיין מתרחשים.

שנת 2025 התאפיינה בהימשכות האתגרים הגיאופוליטיים, לצד התאוששות כלכלית הדרגתית מהשלכות המלחמה.¹ עם זאת, למועד פרסום הדוח עדיין קיימת אי ודאות בנוגע למצב הביטחוני לגבי סיום הלחימה ולגבי יציבות הסכם הפסקת האש שנחתם. הימשכות הלחימה והתרחבותה עשויה להשפיע על המצב במשק.

שיעורי אינפלציה וריבית

בשנת 2023 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. 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, כאשר בשנת 2025 חלה עליית מדד מתונה יותר של 2.6%.² בניסיון לרסן את האינפלציה, שמר בנק ישראל על יציבות בריבית לאחר הפחתה של 0.25% בתחילת שנת 2024, והיא נותרה על שיעור של

¹ ראו פרסום הבורסה לניירות ערך בדבר סקירה שנתית 2025 המחלקה הכלכלית מסכמת את השנה, בקישור הבא: https://content.tase.co.il/media/mejkbpuv/2025_annualreview_heb_accessible.pdf?guid

² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: מדדי המחירים לצרכן – דצמבר 2025 וסיכום שנת 2025 בקישור הבא: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2026.aspx.2025-דצמבר-צרכן-מדי-המחירים-לצרכן-דצמבר-2025.aspx>

3.4.5% ביום 24 בנובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25%, משיעור של 4.5% ל-4.25%, וביום 5 בינואר 2026, החליטה הוועדה להוריד את הריבית ב-0.25% נוספים לרמה של 4%. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה בחודש ינואר 2026 ("תחזית בנק ישראל"), אשר גובשה לאחר הפסקת האש בחודש אוקטובר 2025, בשנת 2025 התוצר צמח ב-2.8% וצפוי לצמוח בשנים 2026 ו-2027 ב-5.2% וב-4.3%, בהתאמה. כמו כן, שיעור האינפלציה ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2%. הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.5% ובשנת 2027 הגירעון צפוי לרדת ל-3.6 אחוזי תוצר יחס החוב לתוצר צפוי לעמוד על 68.5%. עוד יצוין כי, הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה בתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה בחודש ספטמבר 2025, הביאה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, כאשר ההקלות האמורות, יחד עם הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל וייסוף השקל, תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת הריבית שהחל בחודש נובמבר 2025.⁴

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. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ועל כן העלייה במדד תורמת לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים (כגון, משרדים, שטחי מסחר, אחסנה ומקומות חנייה) ולעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו. מנגד, קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה לציבור צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שעלייה במדד צפויה להגדיל את התשלומים בגין אגרות החוב ובהתאם להגדיל את התחייבויותיה של החברה.

על אף האטת הצמיחה, העלייה במדדים כאמור, המלחמה והמבצע, ניכרו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 ביקושים לשטחי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ומסחר במרבית שטחי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ובשמירה על שיעורי התפוסה, וזאת בין היתר עקב כך שהם מצויים באזורי ביקוש מרכזיים ומנוהלים באופן מוקפד.

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

³ לפרטים נוספים, ראו דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של שנת 2025 של בנק ישראל מיום 21 ביולי 2025, בקישור הבא: <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports>

⁴ לפרטים נוספים, ראו הודעת בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, בדבר התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, בקישור הבא: [התחזית- המקרו-כלכלית-של-חטיבת-המחקר-ינואר-2026.pdf](#)

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.⁵ בחודש נובמבר 2025 חברת סטנדרט אנד פורס (S&P) עדכנה את תחזית הדירוג של מדינת ישראל מ-"שלילית" ל-"יציבה", וזאת מבלי לשנות את דירוג האשראי הקיים. בנוסף, בחודש ינואר 2026 סוכנות דירוג האשראי מודי'ס (Moody's) עדכנה את תחזית הדירוג של מדינת ישראל מ-"שלילית" ל-"יציבה", וזאת מבלי לשנות את דירוג האשראי הקיים.

מדד תשומות הבנייה

החברה, כיזמית של פרויקטי נדל"ן, חשופה למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ("מדד תשומות הבנייה"). במהלך שנת 2025, עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-5.1%, וזאת בהמשך לעליית המדד במהלך שנת 2024 בשיעור של 2.9%.⁶ עיקר הגידול נובע מרכיב שכר העבודה על רקע המחסור המתמשך בכוח אדם. 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, 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 2025 ולמועד פרסום הדוח, שיעור האבטלה בישראל עומד על כ-3.1%⁷ לפי תחזית בנק ישראל, שיעור האבטלה בישראל צפוי לעמוד במוצע על כ-3.3% ו-3.5% בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה.⁸

⁵ 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

⁶ פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי מחירי תשומות - דצמבר 2025 וסיכום שנת 2025", בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/015/10_26_015b.pdf

⁷ נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר 2025 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אשר פורסם בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/036/20_26_036b.pdf

⁸ לפרטים נוספים, ראו הודעת בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, בדבר התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, בקישור הבא: התחזית-המקור-כלכלית-של-חטיבת-המחקר-ינואר-2026.pdf.

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 29.4.3 להלן.

כמו כן, למצב הכלכלי עלולה להיות השלכה ישירה על לקוחות הקצה של החברה (רוכשי יחידות הדיור) 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.

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 להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של המשך מגמת העלייה בשיעורי המדדים והריבית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

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. ביום 28 בפברואר 2026 פתחה מדינת ישראל בשיתוף פעולה עם ארה"ב במבצע "שאגת הארי" – מבצע צבאי כנגד איראן, וביום 2 במרץ 2026, התרחבה הלחימה גם ללבנון. נכון למועד פרסום הדוח, הסכם הפסקת האש בין ישראל לחמאס עודנו בתוקף, והמבצע הצבאי כנגד איראן ולבנון נמשך. נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון התרחבות הלחימה לזירות נוספות, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על החברה ופעילותה. להערכת החברה, היה ויתממש איזה מהתרחישים כאמור, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית, 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. על אף האמור, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח ארוך, כי המיקום באזורי הביקוש של נכסי החברה והשוכרים בהם ואיתנותה הפיננסית עשויים לסייע לחברה לשמור על יציבות עסקית בעתות משבר.

עוד יודגש, כי חזרת הלחימה בזירות השונות 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, 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. לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על הכנסות אמפא ישראל ועל עלות ביצוע חוזי הקמה, אשר נבעו מעיכוב בהתקדמות הפרויקטים, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון. 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.

8.3. שינויים בשערי חליפין

בשנת 2025 חלה ירידה של כ-12.53% בשער החליפין של דולר ארה"ב ביחס לש"ח, אשר עמד ליום 31 בדצמבר 2025 על כ-3.190 ש"ח, לעומת כ-3.647 ליום 31 בדצמבר 2024, וזאת לעומת עלייה של כ-0.56% בשנת 2024. כמו כן, בשנת 2025 חלה ירידה של כ-1.33% בשער החליפין של אירו ביחס לש"ח, אשר עמד ליום 31 בדצמבר 2025 על כ-3.746, לעומת כ-3.796 ליום 31 בדצמבר 2024, וזאת בהשוואה לירידה של כ-5.38% בשנת 2024.

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 (ובכלל כן, פעילות ייצור מוצרי פלסטיק המתוארת בסעיף 14.1 להלן), 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.

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 הפיננסים 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 פרסום הדוח, הקבוצה לא נתקלה בקשיים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה, ולהערכתה למועד זה, לא צפויים לה קשיים מהותיים בגיוס מימון הנדרש למימון פעילותה. זאת 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, לרבות בתנאים מיטיבים כנגד שעבוד נכסי מקרקעין לא משועבדים (לרבות כאלה המשועבדים לטובת החברה), גיוס הון באמצעות הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניותיה וגיוס חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב, בשים לב לדירוג החברה ואגרות החוב שהנפיקה כמפורט בסעיף 20 להלן, וכן הנפקת ניירות ערך מסחריים של החברה.

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 2025 המשיכה אמפא קפיטל לפעול לגיון מקורות המימון שלה ולצמצום התלות במערכת הבנקאית באמצעות התקשרויות בהסכמי מימון מול גופים פיננסים נוספים, כגון חברות ביטוח, לקבלת קווי אשראי.

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.

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

בשנת 2025, היקפי מכירות הדירות למגורים בישראל חוו ירידה של כ-11% בהשוואה לשנת 2024. על פי הנתונים שפורסמו עד למועד פרסום הדוח, בשנת 2025 נמכרו כ-90,690 דירות. כ-34,030 דירות, המהוות כ-37.5% מסך הדירות שנמכרו, הן דירות חדשות, מתוכן כ-10,160 נמכרו בסבסוד ממשלתי.⁹

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

⁹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2025", בקישור הבא: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/047/04_26_047b.pdf

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 הדוח, 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 2025 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 המתגרת, 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.¹⁰

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. הימשכות הלחימה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות עשויה להביא להאטה כלכלית, ועלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המיועדים להייטק ומשרדים.

(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, ביטוח וחיסכון ("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 בעניינן, 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 מוניתין 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 12.17 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,

¹⁰ פרסום בנק לאומי, "סקירת נדל"ן למשרדים ולמסחר בישראל", בקישור הבא: <https://www.leumi.co.il/leumi-hebrew/s3fs-public/2023-07/NadlanmTest.pdf>

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 12.20 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 בידה למועד הדוח. 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 12.20 להלן.

8.7. גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 29 להלן.

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

9. תחום הנדל"ן המניב בישראל

9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה פועלת באמצעות חברות בנות ותאגידים בשליטתן (אמקור, 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.

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.

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 8.1 לעיל, בתחזיתה מחודש ינואר 2026, אשר גובשה לאחר הפסקת האש בחודש אוקטובר 2025, חטיבת המחקר בבנק ישראל מעריכה כי התוצר צפוי לצמוח בשנים 2026 ו-2027 בכ-2.5% ובכ-4.3%, בהתאמה, וכי שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על כ-1.7% ובמהלך שנת 2027 על כ-2.4%. כמו כן, הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. 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 8.1.2 לעיל.

9.1.1.1. רשימת נכסים מניבים

נכון למועד דוח זה, לחברה מספר נכסים מניבים ומבנים מניבים בהקמה (שאינם מהותיים או מהותיים מאוד). הנתונים ליום 31 בדצמבר 2025 או לשנה שנסתיימה באותו יום (לפי העניין), אלא אם צוין אחרת, באלפי ש"ח:

א. נכסים מניבים

למועד פרסום הדוח, לא קיימים חובות חיצוניים (שלא הועמדו על ידי החברה לתאגידי הקבוצה) בגין הנכסים המניבים המפורטים מטה, למעט ביחס לנכסים נווה צדק וברסי, כמפורט בהתאמה בהערות שוליים 14 ו-15להלן. לפרטים אודות הלוואות שהעמידה החברה לתאגידיים בשליטה לצורך פירעון החוב בגין הנכסים המניבים, ראו סעיף 20.2 להלן.

#	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 ¹¹ בפועל (לפי 100%)		שיעור תפוסה	
						2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
1.	בית אמצור ¹² הרצליה פיתוח	היסטורי	21%	מסחר ומשרדים	19,646	412,856	24,440	24,865	24,864	23,067	95.2%	88%	
2.	בית אמפא הראל הרצליה פיתוח	2005	33.34%	משרדים	4,341	93,746	6,210	¹³ 6,562	5,830	7,078	100%	100%	
3.	בית אמפא תל אביב המסגר, תל אביב-יפו	היסטורי	50%	מסחר ומשרדים	12,798	248,700	20,588	¹³ 20,352	15,583	16,723	95.7%	98%	

¹¹ NOI, כולל הכנסות מדמי שירותים ומדמי ניהול, בניכוי הוצאות, לרבות הוצאות אחזקה.

¹² יצוין כי ביום 8 באפריל 2025 בית אמצור בע"מ (המחזיקה ב-42.5% בנכס) וויתנה בע"מ (המחזיקה ב-57.5% בנכס) הסכימו על מתווה עקרוני ובלתי מחייב לניהול מ"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 מ"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 בשליטה הבלעדית של החברה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון אשר החברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 29 להלן.

¹³ סך ההכנסות כולל גם הכנסות מדמי ניהול.

שיעור תפוסה		NOI ¹¹ בפועל (לפי 100%)		הכנסות בפועל (לפי 100%)		שווי הוגן (לפי 100%)		שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שימוש עיקרי/ תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד רכישת הנכס	שם הנכס ומיקום	#
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024						
100%	100%	1,470	1,389	1,470	1,425	21,300	20,900	702	מסחר	50%	היסטורי	לאומי פנקס פנקס, תל אביב-יפו	.4
100%	100%	3,694	3,645	3,812	3,695	73,350	70,000	5,500	מסחר	25%	1999	אמטל רחובות	.5
100%	100%	3,649	3,511	3,959	3,756	74,730	66,300	15,941	תעשייה ולוגיסטיקה	37%	2000	תעשיות האלה נתיב הל"ה	.6
100%	100%	18,337	16,088	16,178	15,783	253,650	243,440	17,045	מסחר ומשרדים	25%	1999	ביג בית שמש בית שמש	.7
48.7%	50%	700	763	953	1,020	17,200	17,330	3,382	משרדים	50%	2007	אורנים הלח"י, בני ברק	.8
100%	38%	878	483	1,605	718	26,000	26,000	895	מסחר	100%	היסטורי	סנטרל פארק תל אביב-יפו	.9
100%	98%	27,290	24,695	27,990	26,362	455,280	441,560	18,364	משרדים	50%	2013	הרצליה WW הרצליה פיתוח	.10
4%	4%	122	151	1,029	934	138,000	140,000	16,384	תעשייה ומשרדים	78.8%	2017	פתח תקווה AS פתח תקווה	.11

שיעור תפוסה		NOI ¹⁴ בפועל (לפי 100%)		הכנסות בפועל (לפי 100%)		שווי הוגן (לפי 100%)		שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שימוש עיקרי/ תיאור	חלק החברה (בשרשור (סופי)	מועד רכישת הנכס	שם הנכס ומיקום	#
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024						
100%	100%	65	(302)	212	992	38,000	38,000	1,230	מלונאות	50%	2018	נווה צדק ¹⁴ תל אביב-יפו	.12
100%	100%	3,464	3,214	3,464	3,357	40,900	40,800	3,184	משרדים	78.8%	2017	העצמאות WW חיפה	.13
100%	100%	8,525	7,720	10,522	10,526	207,000	205,000	15,500	לוגיסטיקה	55%	היסטורי	אמרוז נדל"ן ראשון לציון	.14
100%	100%	16,986	13,556	20,755	20,120	197,000	189,500	29,000	חינוך ומעונות	25%	2007	ברסי ¹⁵ רופין - עמק חפר	.15
100%	100%	142	140	142	140	3,750	3,040	100	תעשייה	100%	1964	תל חנן א.ת. נשר	.16

¹⁴ למועד הדוח קיימת הלוואה בגין הנכס, שיתרתה הינה 21,260 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.4%. תשלומי הקרן והריבית בחישוב שנתי הינם בסך של 1,467 אלפי ש"ח. מועד הפירעון הסופי הינו יום 25 במרץ 2027. יחס ה-LTV עומד על כ-56%.

¹⁵ למועד הדוח קיימת הלוואה בגין הנכס, שיתרתה הינה 61,087 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.8%. תשלומי הקרן והריבית בחישוב שנתי הינם בסך של 6,371 אלפי ש"ח. מועד הפירעון הסופי הינו יום 24 ביוני 2029. יחס ה-LTV עומד על כ-31%.

ב. נכסים מניבים בהקמה

שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)	שימוש עיקרי/ תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס
הבורג' (א')	חיפה	78.8%	משרדים ומגורים	משרדים – 5,500 מגורים – 3,800	50,170	-	-	-	למועד הדוח, החברה ניצלה אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך 5.3 מיליון ש"ח. ביום 11 בפברואר 2026, התקשרה חברה בשליטת החברה המחזיקה בזכויות הפרויקט בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי, בהיקף של עד כ-80,000 אלפי ש"ח, בריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.6%, אשר מועד פירעונה הסופי ביום 31 במרץ 2029.
AMPA Tower	הרצליה פיתוח	כ-59% ¹⁶	משרדים, תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות	משרדים – 42,000 מלון – 9,000 מסחר – 5,500 מגורים (137 יח"ד) – 9,500	365,580	-	-	-	ביום 7 בספטמבר 2025 התקשרו תאגידי בשליטת החברה המחזיקים בזכויות הפרויקט בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי לשלב ההריסה, חפירה דיפון וביסוס של הפרויקט בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, בריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.25%. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025, הינה 4,300 אלפי ש"ח, ומועד פירעונה הסופי ביום 30 בספטמבר 2026, כאשר בכונת החברה להתקשר עד למועד זה בהסכם ליווי להקמת הפרויקט כולו.

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

נכון למועד דוח זה, אין לקבוצה עתודות קרקע המסווגות כנדל"ן להשקעה.

¹⁶ ממוצע משוקלל לפי זכויות הבנייה בשתי הקרקעות (קורקס א' וקורקס ב').

9.1.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילווצים 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 והשאילה, התשל"א-1971, המטיל חובות מסוימות על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר, הזכויות בו, הטיפול בליקויים במושכר וכד'. 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 מוכרים 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.

9.1.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים ראו סעיף 9.1.1 לעיל.

9.1.1.4. 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.

9.1.1.5. 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.

9.1.1.6. 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 פורטוליו 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 אותם גופים, לצד הוזלת דמי השכירות של שוכרי העוגן המועדפים על אותם גופים.

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 מימון 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 (כקבוצה), 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.

9.1.1.7. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

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

9.1.1.8. סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד פרסום הדוח, השטחים המניבים של החברה משמשים בעיקר להיטק ומשרדים, מסחר ותצוגה, תעשייה ולוגיסטיקה וחניונים ושירות.

9.1.1.9. 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 9.1.3.4 לעיל.

9.1.1.10. 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, בייעוד הנכס, במיקומו ובמצבו, באפשרות פיתוחו והשבחתו וכן באופי השוכרים המאכלסים אותו (ככל שיש כאלה).

9.1.1.11. 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.

9.1.1.12. 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 25 לדוחות הכספיים המאוחדים.

להלן תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן המניב של החברה לשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

פרמטר	לרבעון הרביעי לשנת 2025	לשנת 2025	לרבעון הרביעי לשנת 2024	לשנת 2024
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) (*)	68,173	261,327	58,594	245,326
רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)	95,960	100,447	207,147	232,654
רווחי הפעילות (מאוחד) (**)	156,907	346,625	265,592	469,240
NOI מנכסים זהים (Same) (Property NOI) (מאוחד)	60,947	246,178	58,445	236,586
NOI מנכסים זהים (Same) (Property NOI) (חלק החברה)	48,379	195,668	46,991	185,832
סה"כ NOI (מאוחד)	60,947	246,178	58,445	236,586
סה"כ NOI (חלק החברה)	48,379	195,668	46,991	185,832

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

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

שיעור היוון משוקלל (CAP Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (CAP Rate) הנגזר מהנדל"ן המניב – מבנים להשכרה של החברה (ללא נדל"ן להשקעה בהקמה), על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים:

3,719,680	סך נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
98,840	התאמות לדוח המאוחד (*)
3,818,519	סה"כ נכסים מניבים
246,178	NOI בפועל לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
258,628	NOI שנתי על בסיס NOI מתוקנן
6.8%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (CAP Rate) כולל שטחים פנויים (**)

(*) ההתאמות כוללות נטרול שווי זכויות נוספות וכן נטרול חלק המסחר בפרויקט מגדלי רחובות ובתוספת חלק הנדל"ן המניב בחברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, על פי חלקן בדוח המאוחד.

(**) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2025 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

נתוני ה-NOI המתוקנן בטבלה לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה והמידע שבידיה למועד דוח זה, בין היתר, מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים קיימים והשווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים ותנאיהם. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (ואף באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן תלויות בחברה, וביניהן שינויים בסביבה המאקרו-כלכלית שבה פועלת החברה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, כל הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות הינם בישראל. לפירוט אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל, ראו סעיף 8 לעיל.

להלן פירוט אודות משתנים כלכליים בישראל לשנים 2023 עד 2025:

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים כלכליים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
1,878	2,007	2,111	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾ ("תמ"ג") (מיליארדי ש"ח)
191	201	209	תמ"ג לנפש (במחירים שוטפים) ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)
2.0%	0.4%	3.1%	שיעור צמיחה בתמ"ג ⁽¹⁾
-0.1%	-0.3%	1.7%	שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש ⁽²⁾
3.0%	3.2%	2.7%	שיעור אינפלציה ⁽³⁾
3.9%	4.7%	4.1%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
AA-/Negative	A/Negative	A/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
3.627	3.647	3.190	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>.

9.1.1.15. פילוחים ברמת תחום הפעילות

יובהר כי נתוני ה-100% בטבלאות שבסעיף 9.1.1.15 זה להלן כוללים את כלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה, המפורטים בסעיף 9.1.1.1 לעיל ובסעיפים 9.1.2 ו-9.1.3 להלן, לפי 100%.

9.1.1.15.1 שטחי נדל"ן מניב בישראל לפי שימושים

שימושים					תקופת הדיווח		
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
440,647	194,890	18,077	31,441	196,239	שנת 2025	100%	שטח (מ"ר)
239,879	103,438	5,674	14,423	116,344		חלק החברה	
100%	44.23%	4.10%	7.14%	44.53%		100%	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	43.12%	2.37%	6.01%	48.50%		חלק החברה	
439,836	194,890	18,077	31,441	195,428	שנת 2024	100%	שטח (מ"ר)
239,208	103,438	5,674	14,423	115,673		חלק החברה	
100%	44.31%	4.11%	7.15%	44.43%		100%	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	43.24%	2.37%	6.03%	48.36%		חלק החברה	

9.1.1.15.2 שווי נדל"ן מניב בישראל לפי שימושים

שימושים					תקופת הדיווח		
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
5,214,473	870,570	278,330	221,730	3,843,843	שנת 2025	100%	שווי (אלפי ש"ח)
3,068,838	468,815	94,408	108,500	2,397,115		חלק החברה	
100%	16.70%	5.34%	4.25%	73.71%		100%	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	15.28%	3.08%	3.54%	78.10%		חלק החברה	
5,060,133	805,420	269,070	211,300	3,774,343	שנת 2024	100%	שווי (אלפי ש"ח)
3,017,924	475,034	91,993	104,281	2,346,616		חלק החברה	
100%	15.93%	5.32%	4.18%	74.57%		100%	אחוז מסך שווי הנכסים
100%	15.74%	3.05%	3.46%	77.75%		חלק החברה	

9.1.1.15.3 . NOI לפי שימושים

שימושים					תקופת הדיווח		
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
328,158	51,146	18,878	14,171	243,963	שנת 2025	100%	NOI (אלפי ש"ח)
195,668	30,984	5,745	7,137	151,802		חלק החברה	
100%	15.59%	5.75%	4.32%	74.34%		100%	אחוז מסך ה-NOI של הנכסים
100%	15.83%	2.94%	3.65%	77.58%		חלק החברה	
321,218	52,981	16,779	12,003	239,455	שנת 2024	100%	NOI (אלפי ש"ח)
185,832	27,935	4,904	5,970	147,023		חלק החברה	
100%	16.49%	5.22%	3.74%	74.55%		100%	אחוז מסך ה-NOI של הנכסים
100%	16.55%	2.59%	3.15%	77.71%		חלק החברה	
314,187	50,288	18,402	9,184	236,313	שנת 2023	100%	ישראל
179,771	27,142	6,343	4,121	142,165		חלק החברה	
100%	16.01%	5.86%	2.92%	75.21%		100%	אחוז מסך ה-NOI של הנכסים
100%	15.10%	3.53%	2.29%	79.08%		חלק החברה	

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

שימושים					תקופת הדיווח		אזורים
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים			
אלפי ש"ח					שנת 2025	100%	רווחי שערך (אלפי ש"ח)
116,738	3,572	5,973	8,913	98,280		חלק החברה	
82,521	1,786	2,987	2,879	74,869		100%	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך
100%	2.16%	3.62%	3.49%	90.73%		חלק החברה	

שימושים					תקופת הדיווח		אזורים				
סה"כ	חניונים ושירות	מסחר ותצוגה	תעשייה ולוגיסטיקה	הייטק ומשרדים							
אלפי ש"ח					שנת 2024	100%	ישראל				
320,293	5,150	4,940	11,956	298,247							
232,654	5,150	1,720	8,478	217,306		חלק החברה					
100%	1.61%	1.54%	3.73%	93.12%		100%	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך				
100%	2.21%	0.74%	3.64%	93.41%	חלק החברה						
					שנת 2023	100%	ישראל				
								327,383	64,230	19,949	5,358
						76,097	16,944	6,375	1,339	51,439	חלק החברה
						100%	19.62%	6.09%	1.64%	72.65%	100%
100%	22.27%	8.37%	1.76%	67.60%	חלק החברה						

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

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים		
לשנה שנסתיימה ביום								
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	
22	22.5	95	86.5	25.5	41.5	102.9	104.1	ממוצע
29-15	30-15	180-65	173-63	60-18	60-18	179-40	181-40	טווח

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

9.1.1.15.6. שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי החברה בישראל לפי שימושים

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים	
לשנה שנסתיימה ביום							
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
92%	93%	98%	96%	100%	100%	95%	95%

9.1.1.15.7. מספר מבנים מניבים בישראל לפי שימושים

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים	
לשנה שנסתיימה ביום							
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
2	2	4	4	1	1	9	9

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

חניונים ושירות		מסחר ותצוגה		תעשייה ולוגיסטיקה		הייטק ומשרדים	
לשנה שנסתיימה ביום							
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
7.50%	7.00%	7.25%	6.30%	6.50%	6.58%	6.23%	6.61%

להלן יפורטו הכנסות החברה הצפויות מחוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד פרסום הדוח:

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

בהנחת מימוש תקופות אופציה לשוכרים			בהנחת אי מימוש תקופות אופציה לשוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
425	5	48,122	1,876	11	47,152	1 רבעון	שנת 2026
2,105	5	48,660	4,231	15	46,752	2 רבעון	
2,734	9	49,230	7,913	20	46,207	3 רבעון	
2,645	5	48,206	6,044	11	43,120	4 רבעון	
7,909	24	194,218	20,064	57	183,231	סה"כ	
10,992	29	199,797	15,065	43	180,947	שנת 2027	
4,515	19	182,017	47,332	51	147,310	שנת 2028	
1,818	11	178,682	4,524	14	63,344	שנת 2029	
102,125	128	701,617	41,277	51	220,385	שנת 2030 ואילך	
127,359	211	1,456,331	128,261	216	795,217	סה"כ	

הנתונים הנוגעים להכנסות הצפויות מחוזי שכירות חתומים, כפירוטם בטבלה לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוססים על ההסכמים החתומים הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2025. 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.

9.1.1.17. **שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה אין שוכרים אשר הכנסת הקבוצה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה המאוחדות לשנת 2025.

9.1.1.18. **נכסים מניבים בהקמה בישראל – גילוי מצרפי**

למועד הדוח, לחברה שני נכסים מניבים בהקמה בישראל – הבורג' בחיפה ו-AMPA Tower בהרצליה פיתוח, אשר עבודות ההקמה בהם על ידי החברה החלו בשנת 2025. לפרטים נוספים אודות הנכסים כאמור ראו סעיף 9.1.1.1ב לעיל.

הנכס	משתנים	31.12.2025
הבורג'	שטח בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	9,843
	סה"כ עלויות שהושקעו עד כה	68,200
	הסכום שבו מוצג הנכס בדוחות בתום השנה (מאוחד)	50,170
	תקציב הקמה בשנה העוקבת, לא כולל עלות קרקע (אומדן לתום השנה) (מאוחד)	20,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה, לא כולל עלות קרקע (אומדן לתום השנה) (מאוחד)	43,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	0
AMPA Tower	שטח בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	65,690
	סה"כ עלויות שהושקעו עד כה	17,534
	הסכום שבו מוצג הנכס בדוחות בתום השנה (מאוחד)	365,580
	תקציב הקמה בשנה העוקבת, לא כולל עלות קרקע (אומדן לתום השנה) (מאוחד)	40,000
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה, לא כולל עלות קרקע (אומדן לתום השנה) (מאוחד)	582,500
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	0

9.1.1.19. **זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה זכויות בנייה בנכסים המניבים בישראל¹⁷, שטרם נוצלו, לפי תוכניות מאושרות, שלכ-271,229 אלף מ"ר (חלק החברה), אשר השווי הכולל שלהן עומד על כ-396,070 אלפי ש"ח (חלק החברה).

¹⁷ לרבות אמרז עד הלום וחוף דור, שמשמשים את הקבוצה בפעילויותיה הנוספות, כמפורט בהתאמה בסעיפים 14.1 ו-14.4 להלן.

להלן פילוח של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כאמור (חלק החברה) לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר 2025:

שימושים	מ"ר	שווי (באלפי ש"ח)
הייטק ומשרדים	148,370	143,531
תעשייה ולוגיסטיקה	15,000	85,150
מסחר	7,700	6,000
מגורים	53,896	60,906
מלונאות	4,884	40,540
סה"כ	229,850	336,127

להלן יובאו נתונים ביחס לזכויות הבנייה שטרם נוצלו, לפי תוכניות מאושרות (תב"ע או תוכניות אב), בנכסים המניבים של החברה¹⁸, ליום 31 בדצמבר 2025:

#	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.	בית אמפא הרצליה	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	36.4%	משרדים ומגורים	75,200	27,388	39,812	14,500	לא ידוע	לא ידוע
2.	בית אמפא הראל	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	33.3%	משרדים	6,130	2,043	6,749	2,250	לא ידוע	לא ידוע
3.	אמטל	רחובות	תכנון ראשוני	25%	משרדים	38,677	9,669	17,650	4,413	לא ידוע	לא ידוע
4.	הרצליה WW	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	50%	מסחר, משרדים ומגורים	29,836	14,918	42,200	21,100	2030	2034
5.	בית אמצור	הרצליה פיתוח	בחינת כדאיות	21%	מסחר, משרדים ומגורים	34,292	7,287	32,706	6,950	2029	2033
6.	אמפא TLV	תל אביב-יפו	בחינת כדאיות	100%	משרדים	31,300	31,300	-	-	2032	2036
7.	ביג בית שמש	בית שמש	תכנון מתקדם	25%	מסחר, משרדים ומגורים	111,184	27,796	3,320	830	2030	2034
8.	אמרז נדל"ן	ראשון לציון	תכנון מתקדם	55%	מסחר, משרדים ומגורים	140,000	77,000	60,000	33,000	2028	2032
9.	אמרז עד הלום	עד הלום	תכנון ראשוני	55%	תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר	24,000	13,200	81,400	44,770	2028	2030

¹⁸ לרבות אמרז עד הלום וחוף דור, שמשמשים את הקבוצה בפעילויותיה הנוספות, כמפורט בהתאמה בסעיפים 14.1 ו-14.4 להלן.

#	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
10.	חוף דור	מושב דור	תכנון מתקדם	74%	מלונאות	6,600	4,884	40,540	30,000	2027	2029
11.	תל חנן	נשר	בחינת כדאיות	100%	מסחר ומשרדים	1,800	1,800	3,750	3,750	לא ידוע	לא ידוע
12.	ברסי	רופין	בחינת כדאיות	25%	משרדים וחינוך	50,260	12,565	8,000	2,000	לא ידוע	לא ידוע
	סה"כ	-	-	-	-	549,279	229,850	336,127	163,563	-	-

יובהר כי הנתונים בטבלה לעיל ביחס לזכויות הבנייה בנכסים המניבים של החברה, 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 הדוח. 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 29 להלן.

9.1.1.20. רכישות ומכירות נכסים בישראל – גילוי מצרפי

במהלך השנים 2023 עד 2025, הקבוצה לא מימשה נכסים המשמשים אותה בתחום הפעילות. כמו כן, במהלך אותם שנים הקבוצה לא רכשה נכסים, למעט כמפורט להלן:

(1) ביום 15 בספטמבר 2025 רכשה אמקור מידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה כ-25% מהונה המונפק והנפרע של חברת מרצף תעשית מוצרי מלט בע"מ ("מרצף"), אשר יתרת מניותיה מוחזקות על ידי החברה באמצעות קורקס בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של אמפא נדל"ן), בתמורה לסך של כ-49 מיליון ש"ח. קורקס בע"מ, לרבות באמצעות מרצף, הינה בעלת זכויות בשתי חטיבות קרקע באזור התעשייה של הרצליה פיתוח שעל אחת מהן נמצא המבנה "בית קורקס", כמתואר בסעיף 1.2.9.6.g בפרק 6 לתשקיף. למועד פרסום הדוח, סיימה החברה את עבודות ההריסה של המבנה "בית קורקס", והחלה בעבודות הדיפון החפירה

והביסוס, במטרה לבנות במקומו, על גבי שתי חטיבות הקרקע כאמור, את AMPA Tower – מגדל בן 30 קומות. להערכת החברה, למועד פרסום דוח זה, עלות ההקמה הצפויה של AMPA Tower הינה כ-582.5 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות קרקע ומימון), ה-NOI הצפוי להתקבל ממנו הינו כ-90 מיליון ש"ח, ומועד סיום הבנייה הצפוי הוא בתחילת שנת 2030. לפרטים נוספים אודות AMPA Tower, ראו סעיף 9.1.1.1 ב לעיל.

המידע האמור לגבי AMPA Tower, הקמתו, מועד סיום הבנייה, עלות ההקמה וה-NOI הצפויים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד דוח זה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהמתואר (ואף מהותית), בשל גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של החברה, ולרבות גורמים שעשויים לעכב את התחלת הבנייה והתקדמותה, להוביל להתייקרות העלויות וחומרי הגלם וכן על הביקוש בשוק המשרדים, וזאת מבלי לגרוע מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 להלן.

(2) ביום 24 באוגוסט 2025 התקשרה אמקור בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה לרכישת מלוא זכויותיו ביחידה משרדית הנמצאת בקומה רביעית בנכס אמפא TLV, בשטח של כ-576 מ"ר, בתמורה לסך של 13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ה-NOI בשנת 2025 של השטחים שנרכשו כאמור היה כ-850 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הנכס אמפא TLV, ראו סעיף 9.1.2.2 להלן.

9.1.2. נכסים מהותיים

להלן פרטים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

9.1.2.1. 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 1-15), 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),¹⁹ בהתאם להצגתם בדוחותיה הכספיים 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 (מאוחד) (באלפי ש"ח) ²⁰	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (לא כולל זכויות בנייה)	שיעור תשואה מותאם (לא כולל זכויות בנייה)	שיעור היזון משוקלל ²¹	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	מאפייני הנכס	
													אזור	הרצליה
מטבע	2025	656,000	627,000	45,835	37,259	5.68%	5.94%	7.25%	10,520	85.8%	98	לא קיים חוב חיצוני (שלא הועמד על ידי החברה) בגין הנכס	ש"ח	הרצליה
שימוש עיקרי	2024	645,000	616,000	51,086	42,037	6.52%	6.82%	7.23%	41,000	90%	96	משרדים	משרדים	הרצליה

¹⁹ יצוין כי ה-100% מתייחס לחלק הנכס שבבעלות החברה, ולא לשטחים שנמכרו לצדדים שלישיים.

²⁰ ההכנסות כוללות גם הכנסות מדמי ניהול, לפי 100%.

²¹ שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

												היסטורי	עלות מקורית/עלות מקורית
												42.63%	חלק החברה
99	96%	57,813	37.98%	7.46%	7.24%	6.93%	41,843	48,755	578,000	604,000	2023	34,546 מ"ר, מתוכם 2,765 מ"ר למסחר ו-31,781 מ"ר למשרדים	שטחים לשיווק

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה

<p>הערכת השווי מבוססת על שיעורי היוון ושוויים כמפורט להלן: <u>היוון הכנסות בפועל</u>: שטחים תפוסים - 6.5%, ושטחים פנויים - 7.5%; <u>גישת ההשוואה</u>: 120,000 ש"ח לחנייה, 18,000 ש"ח למ"ר מסחרי, 18,000-22,000 ש"ח למ"ר משרדים תפוס תלוי בקומה וברמת הגימור וכ-15,000-19,000 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.</p>	<p align="center">הנחות נוספות בבסיס ההערכה</p>	<p align="center">שילוב בין גישת היוון הכנסות (50%) וגישת ההשוואה (50%)</p>	<p align="center">מודל ההערכה</p>	<p>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; און 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.</p>	<p align="center">שם מעריך השווי וניסיונו</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

ביום 24 באוגוסט 2025 התקשרה אמקור בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה לרכישת מלוא זכויותיו ביחידה משרדית הנמצאת בקומה רביעית בנכס (כ-576 מ"ר שטחי משרדים), בתמורה לסך של 13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

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 לשווי הנכס (LTV)	שיעור היזון משוקלל ²³	שיעור תשואה מותאם (לא כולל זכויות בנייה)	שיעור תשואה				NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
הנחות נוספות על שיעור היזון הכנסות בפועל של 6% לשטחים המושכרים למכבי שירותי וראיות בע"מ ואסותא מרכזים רפואיים בע"מ, ושל 6.75% לשטחי המסחר והמשרדים האחרים.	גישת היזון ההכנסות	עדי נאור ואורן כץ; לפירוט בדבר השכלתם וניסיונם, ראו טבלה בסעיף 9.1.2.1 לעיל	98	98.7%	15,000	לא קיים חוב חיצוני (שלא הועמד על ידי החברה) בגין הנכס	6.42%	6.34%	6.34%	28,423	29,548	448,000	448,000	2025	תל אביב-יפו	אזור מטבע	
																ש"ח	
			94	98.7%	33,000		41.79%	6.73%	6.73%	6.73%	28,252	27,467	420,000	420,000	2024	משרדים	שימוש עיקרי / עלות מקורית / עלות הקמה מקורית
																	היסטורי
			92	99.5%	4,000		45.35%	7.12%	7.07%	7.07%	27,350	27,157	387,000	387,000	2023	100%	חלק החברה
																	כ-15,195 מ"ר משרדים, כ-2,087 מ"ר מסחר, כ-643 מ"ר מחסנים ו-449 חניות (429 רגילות ו-20 כפולות)

²² שווי זכויות הבנייה בנכס הינו 0.

²³ שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

9.1.3. **נכס מהותי מאוד**

להלן פרטים אודות נכסים מהותיים מאוד של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

9.1.3.1. **מבנה מניב מהותי מאוד - מגדל אלקטרה**

פירוט ליום 31.12.2025	(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
הנכס מוחזק (במוש"ע) 75% על ידי אמקור, חברה בבעלות מלאה (100%) של החברה, ו-25% על ידי פפו ספנות בע"מ (אשר מוחזקת בעקיפין על ידי בעלי שליטה בחברה)	מבנה ההחזקה בנכס
75%	חלק החברה בפועל
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 2011	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 מלא של זכויות אמקור בנכס	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

9.1.3.2 נתונים עיקריים (באלפי ש"ח)

במועד רכישת הנכס		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס (75%)
היסטורי	עלות למ"ר	1,723,000	1,853,000	1,913,000	שווי הוגן בסוף שנה
	NOI משימושי ביניים	1,723,000	1,853,000	1,913,000	ערך בספרים בסוף שנה
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה עילי לסוף שנה
		58,920	58,920	58,920	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		119,956	126,665	136,637	סה"כ הכנסות (מדמי שכירות ומדמי ניהול)
		143	149	153	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש/לשנה)
		112,796	120,962	131,068	NOI בפועל בתקופה
		6.55%	6.53%	6.85%	שיעור תשואה בפועל ²⁴
		11	11	10	מספר שוכרים לתום השנה

²⁴ שיעור התשואה בפועל זהה לשיעור התשואה המותאם ולשיעור ההיוון המשוקלל (שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מינימים (כולל שטחים פנויים)).

9.1.3.3. הכנסות והוצאות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס (75%)
הכנסות			
117,660	121,632	125,798	מדמי שכירות - קבועות
540	2,500	8,823	מדמי ניהול וחשמל - נטו ואחרות
1,756	2,533	2,016	מהפעלת חניונים - מזדמנים וחיצוניים
119,956	126,665	136,637	סה"כ הכנסות
עלויות			
5,400 - השכרת חניון - הוצאות אחזקת חניון 2,093 -	5,400 - השכרת חניון - הוצאות אחזקת חניון 303 -	5,400 - השכרת חניון - הוצאות אחזקת חניון 169 -	ניהול, אחזקה ותפעול (השכרת חניון והוצאות אחזקת חניון)
7,493	5,703	5,569	סה"כ עלויות
112,463	120,962	131,068	רווח
112,463	120,962	131,068	NOI

9.1.3.4. שוכרים עיקריים

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר בשנת 2025	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס (75%)
ציון תלות מיוחדת	ערביות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)				
אין	אין	הצמדה למדד המחירים לצרכן. החל מיום 1 בינואר 2027, דמי השכירות בגין השטחים העיליים יעלו ב- 16.76%.	-	תקופת ההסכם המקורית - 5 שנים, החל מיום 1 בינואר 2012, והארכה פעמיים ב-10 ו-5 שנים נוספות כל פעם (בהתאמה). נכון למועד פרסום הדוח, נותרו 6 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 מראש (כך שהשכירות תסתיים לא מוקדם מיום 1 בינואר 2029).	כן	לא	כ-55%	שוכר א' - ענף הייטק

תיאור הסכם השכירות					האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר בשנת 2025	(נתונים לפי חלק 100%; החברה בנכס 75%)
ציון תלות מיוחדת	ערבוביות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)				
אין	אין	דמי השכירות משתנים בין שטחי המושכר השונים ובין תקופות האופציה, והינם צמודים למדד המחירים לצרכן לחדש אוגוסט 2025, אשר פורסם ביום 15 בספטמבר 2025.	בכפוף לתנאי הסכם השכירות, השוכר יהא רשאי להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות שכירות נוספות - שתי תקופות, בנות 60 חודשים, כל אחת, מיום 1 ביולי 2037 ועד ליום 30 ביוני 2042 ומיום 1 ביולי 2042 ועד ליום 30 ביוני 2047, בהתאמה; וכן תקופה נוספת בת 35 חודשים, מיום 1 ביולי 2047 ועד ליום 31 במאי 2050.	תקופת ההסכם המקורית - 6 שנים, החל מיום 1.7.2011, והארכה פעמיים ב-5 ו-3.5 שנים נוספות כל פעם (בהתאמה). ביום 29 באוקטובר 2025, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם המקורי. תקופת השכירות ביחס לכל שטחי המושכר הארכה עד ליום 30 ביוני 2037, בכפוף לזכות השוכר לסיום מוקדם של תקופת השכירות בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם השכירות, בהודעה של שנה אחת מראש.	לא	לא	כ-19.8%	שוכר ב' - ענף משפטי

9.1.3.5. 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%)
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
169,225	22,565	114,549	131,122	112,878	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים
519,270	123,838	123,852	137,986	118,048	בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

9.1.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

במסגרת הסכם השכירות החדש עם גולדפרב, שבו התחייבו בעלות הנכס (חלקה של החברה 75% כאמור) להשקיע כ-32 מיליון ש"ח בשדרוג השטחים הקיימים והנוספים אותם תשכור השוכרת, כאשר כ-13 מיליון ש"ח יושקעו במהלך שנת 2026, כ-15 מיליון ש"ח במהלך שנת 2027 וכ-4 מיליון ש"ח במהלך שנת 2028.

9.1.3.7. מימון מסוים לנכס ושעבודים

בתקופת הדוח נפרעה באופן מלא ההלוואה שהועמדה לחברה ולחברה קשורה לבעלי השליטה בחברה בקשר עם מגדל אלקטרה המוחזק על ידיהן (כמתואר בסעיף 6.9.3.7 לתשקיף), באמצעות הלוואות שהעמידה החברה מתמורת הנפקת אגרות החוב לבעלות הזכויות בנכס, כמפורט בסעיף 20.2 להלן. ההלוואות בסכום כולל של 740 אלפי ש"ח, נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.25%, כאשר סכומי הקרן והריבית צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. ההלוואות תיפרענה בתשלומי קרן הצמודים למועדי תשלומי הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ובתשלומי ריבית חודשיים, עד למועד הפירעון הסופי ביום 31 בדצמבר 2033. להבטחת ההתחייבויות של בעלות הזכויות בנכס על פי הסכם ההלוואה, ישועבדו זכויותיהן בנכס לטובת החברה.

9.1.3.8. הערכת שווי

2023	2024	2025	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 75%)
1,723,000	1,853,000	1,913,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
עדי נאור ואורן כץ			זהות מעריך השווי
כן			האם מעריך השווי בלתי תלוי?
לא	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	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 2025-2023: 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 2025-2023.
- (3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי עמדו על כ-143 ש"ח בשנת 2023, כ-148 ש"ח בשנת 2024 וכ-153 ש"ח בשנת 2025. על פי הערכת השווי, דמי השכירות הראויים בנכס הם בטווח שבין 140 ל-160 ש"ח למ"ר.

- (4) ניהול השוכרים, חוזי השכירות ודמי השכירות בגינם מנוהלים ישירות על ידי החברה.
- (5) אחזקת המגדל מבוצעת על ידי 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 31.12.2023 הינו כ-119,956 אלפי ש"ח, עבור הערכת השווי ליום 31.12.2024 הינו כ-124,469 אלפי ש"ח, ועבור הערכת השווי ליום 31.12.2025 הינו כ-129,362 אלפי ש"ח.
- (7) שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי: שיעור היוון המשוקלל שנלקח עבור הערכת השווי ליום 31.12.2023 הינו 6.96%, עבור הערכת השווי ליום 31.12.2024 הינו 6.92%, ועבור הערכת השווי ליום 31.12.2025 הינו 6.76%.
- (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 2023 עד 2025.

10. תחום הנדל"ן היזמי

10.1. מידע כללי על תחום הפעילות

10.1.1. כללי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי באמצעות אמפא ישראל,²⁵ שותפות יזמית שהחלה לפעול בתחום הנדל"ן היזמי בשנת 2004, אשר מנהלת ומבצעת מגוון פרויקטים למגורים ברחבי ישראל. למועד הדוח, 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 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 פרסום דוח, 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 לייעוד 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 10.1.4 להלן.

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

²⁵ אמפא ישראל נוסדה ונרשמה כשותפות מוגבלת בשם "אמפא בגליל שותפות מוגבלת" ביום 3 בפברואר 2004.

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 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 הרוכשים פוטנציאלים, 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.

ביום 4 בינואר 2026 נחתם מזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות") בין החברה לבין מספר בעלי מניות בחברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ("החברה הנרכשת") לרכישת מניותיהם בחברה הנרכשת המהווה את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע, וזאת בתמורה לתשלום מידי במועד ההשלמה בסך של 80 מיליוני ש"ח ("התמורה המיידית"). בנוסף לתמורה המיידית, הוסכם בין הצדדים על תשלום תמורה נוספת למוכרים בסך כולל של עד כ-80 מיליוני ש"ח (שיוצמדו למדד המחירים לצרכן בכפוף ל התקיימות תנאי ההצמדה שנקבעו במזכר ההבנות), המותנית בהתקיימות אבני דרך תכנוניות בקשר עם פרויקטים של החברה הנרכשת, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם. ההתקשרות בהסכם מחייב כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של החברה בתוך תקופה של 90 ימים, אשר הוארכה ב-45 ימים נוספים, ולקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. למועד פרסום הדוח, אין כל ודאות כי ייחתם הסכם מחייב, ואף אם ייחתם, אין ודאות כי יתקיימו התנאים המתלים ותושלם העסקה על פיו. לפרטים נוספים אודות מזכר ההבנות ותנאיו, ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 001389-01-2026), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

10.1.2 האזורים הגאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

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

10.1.3 סוגי פרויקטים ורכישת הזכויות בקרקעות

במסגרת פעילות הנדל"ן היזמי, הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות, כוללות 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 הדיור 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"ו/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"ו 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 תאגידי המוחזקים על ידה, במקביל להסכם עם רמ"ו לרכישת הזכויות בקרקע גם עם הגוף המפתח האמון על הפיתוח הכללי, שלרוב הינו משרד הבינוי והשיכון, רמ"ו/ו או הרשות המקומית הרלוונטית (בסעיף זה: "**הסכם הבנייה**") ו-"**החברה המפתחת**", בהתאמה). ככלל, הסכמי הבנייה והסכמי רכישת הזכויות מול רמ"ו 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 ותפתנה 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"ו, 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"ו 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 ועריכת 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 הדוח, לחברה פרויקט אחד תחת תוכנית "מחיר מופחת" בכרמי גת (הכולל 492 יח"ד, מתוכן 246 נמכרות בשוק החופשי).

א. 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 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 חלק הבניין הקיים שיהיה זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות שנוספו מעבר למספר הדירות שהיו בבניין או במתחם הבניינים שנהרס.

למועד הדוח, לחברה ארבעה פרויקטי התחדשות עירונית – פרויקט פינוי בינוי בטבריה, שני פרויקטי תמ"א 38/2 בהרצליה וכן פרויקט בחולון.

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 ייחתם 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.

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 כמיוות) ("**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 ביוב, 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 חוזה חכירה מול רמ"י, בהתאם לצורך.

10.1.5. **סוגי שימושים במלאי**

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

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 מקור מימון ספציפי לפרויקט מהותי מאוד של אמפא ישראל, ראו סעיף 10.14 להלן.

10.1.7. **התקשרות עם רוכשי דירות ורישום הזכויות**

(א) התקשרויות עם רוכשים בשוק החופשי

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 למגננוני 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 2023 עד 2025, שיעור המכירות על ידי אמפא ישראל ב"מודל 20:80" מתוך כלל המכירות של אמפא ישראל עמד על כ-46%, על כ-22% ועל פחות מ-5%, בהתאמה. רכיב המימון המשמעותי שנרשם בדוחות הכספיים בגין אותן שנים לא עלה על 2.47% ממכירות אמפא ישראל (בשנת 2025 עמד על כ-2.1%), 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 פיניו בינוי ותמ"א 38

במסגרת פרויקטי פיניו בינוי ותמ"א 38, אמפא ישראל מתקשרת עם כל אחד מבעלי הדירות הקיימות בבניין²⁶ 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 פיניו בינוי במסגרתם מדובר ברכישה של מלוא זכויות הבנייה במקרקעין, ובתמורה לכך תהרוס את הבניין הקיים ותבנה עבור בעל הדירה דירה חדשה בבנין 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

²⁶ בהסכמי החברה קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מקרב בעלי הדירות הקיימות, בהתאם לסוג הפרויקט ולהוראות הדין שנועדו להתמודד עם המיעוט הסרבן בו, כמפורט בסעיף 10.18.4 להלן.

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.

במסגרת פרויקטי פינני 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 שיוקנו 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.

10.1.8. התקשרות בהסכמים לשירותי בנייה בקיבוצים

במסגרת שירותי ניהול עבודות בנייה, פיתוח ותשתית המועמדים על ידה, אמפא ישראל מתקשרת עם דיירים שאושרו על ידי 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.

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 10.1 לעיל וסעיף 29.4 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.

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 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 10.18 להלן.

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 10.18.3 ו-10.18.4 להלן.

חביות 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.

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.

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 וחומרי הגלם בהם נעשה שימוש בתחום הפעילות, זאת, בין היתר, לאור זמינות כוח האדם ועלייה במדד

תשומות הבנייה. להשפעות על מערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הבנייה, ראו סעיף 8.1 לעיל.

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 הוכשים ורשויות, וכן סילוק מוקדם של התחייבויות מימוניות עלולים להטיל "קנסות" כבדים.

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.

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 או הגשת הצעות למכרזי יזמים בפרויקטי התחדשות עירונית, 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 10.15 להלן.

10.1.16.1. 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:

שיטת הצגה בדוחות הכספיים	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חלק החברה (בשרשור סופי)	הפרויקט	חברת הפרויקט	השותפים ושיעור החזקתם
שווי מאזני	<p>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.</p> <p>הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את היחסים בין השותפים, וקובע, בין היתר, את המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 הלוואות בעלים, שיתרתן למועד הדוח הינה כ- 52,706 אלפי ש"ח, בריבית לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. הצדדים התחייבו להעמיד שירותים שונים לחברת הפרויקט, בתמורה אשר תוסכם מראש בין הצדדים. 	40%	כרמי גת	אמפא גשם בקריית גת בע"מ	גשם למשתכן 40% ונפתלי ניסן ובניו 20%

שיטת הצגה בדוחות הכספיים	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חלק החברה (בשרשור סופי)	הפריקט	חברת הפריקט	השותפים ושיעור החזקתם
שווי מאזני	<p>במסגרת הסכם להרחבת שיתוף הפעולה בין א.מ.ל.ג. נדל"ן בע"מ וקדומים לע"ד (לבנין עדי עד) בע"מ ("קדומים לע"ד") מיום 6 באפריל 2020, הסכימו הצדדים להקים חברת פרויקט לצורך הקמת פרויקט מגורים בישוב נופים, ולפעול באמצעות חברת אמפא זולדן נופים בע"מ, חברת פרויקט חדשה ומשותפת שהוקמה על ידי אמפא זולדן בע"מ ושמוחזקת על ידי באופן מלא, לצורך התקשרות במערך הסכמים עם חברת נופים מפעלים כלכליים בע"מ, בעלת הזכויות במקרקעין, והוצאת הפרויקט אל הפועל.</p> <p>הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את הקמת חברת הפרויקט, מוסדותיה ואופן ניהולה, את היחסים בין השותפים, וקובע, בין היתר, את המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 פרסום הדוח, 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. 	42.5%	נופים א ונופים ב	אמפא זולדן נופים בע"מ	קדומים לע"ד 42.5% וחברה לפיתוח השמרון 15%
איחוד מלא	<p>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.</p> <p>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 תמ"א 38.</p>	95.10%	אשר ברש	אמפא רימון אשר ברש בע"מ	קבוצת רימון 4.9%

שיטת הצגה בדוחות הכספיים	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חלק החברה (בשרשור סופי)	הפרויקט	חברת הפרויקט	השותפים ושיעור החזקתם
שווי מאזני	<p>ביום 24 בינואר 2023 התקשרה אמפא ישראל התחדשות עירונית בע"מ (חברה המוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא ישראל) ("אמפא ישראל התחדשות עירונית") עם א.מ. אמטיסט ייזום (2013) בע"מ ("אמטיסט"), בהסכם שיתוף פעולה (בשורה זו בטבלה: "הסכם שיתוף הפעולה" או "ההסכם"), לצורך ייזום וביצוע פרויקטי ההתחדשות עירונית מסוגים שונים, באמצעות חברת פרויקט בבעלותם המשותפת – אמפא ישראל - אמטיסט יזום - טבריה בע"מ ("אמפא ישראל-אמטיסט יזום" או "חברת הפרויקט"). הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את הקמת מוסדות חברת הפרויקט ואופן ניהולה, וקובע, בין היתר, את המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> כל עוד מי מהצדדים מחזיק 30% בחברת הפרויקט, החלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית של חברת הפרויקט בנושאים מהותיים מסוימים תתקבלנה פה אחד. הצדדים אינם רשאים לשעבד, למשכן, למכור ו/או להעביר את מניותיהם וזכויותיהם בחברת הפרויקט, זכויותיהם בפרויקט ו/או על פי הסכם שיתוף הפעולה, וכן אינם רשאים להמחות, להסבר ו/או להעניק כל זכות בקשר עימן, וזאת עד לסיום והשלמת הפרויקט, למעט לטובת הבנק המממן ולצורך קבלת מימון לפרויקט. הצדדים התחייבו להעמיד את ההון העצמי הנדרש, לרבות בטוחות וערבויות, לקידום הפרויקט עד לקבלת מימון בנקאי. ככל שצד להסכם שיתוף הפעולה לא יעמיד במועד הנדרש את חלקו כאמור, הצד השני יהיה רשאי להעמיד את חלקו של הצד המפר בהון העצמי, ובהתאם ידולל חלקו של הצד המפר לטובת הצד המקיים במקומו. הצדדים יהיו אחראים להעמדת מלוא השירותים הנדרשים לטובת הוצאתו של הפרויקט אל הפועל באמצעותן ו/או באמצעות נותני שירותים חיצוניים. אמטיסט אחראית ליצירת קשר עם בעלי זכויות בקרקע וניהולם וניהול הפרסום והשיווק, ואמפא ישראל התחדשות עירונית אחראית לשירותי פיקוח וניהול הנדסי של הפרויקט, ניהול כספי ושירות לקוחות. הרווחים בפרויקט יחולקו בין הצדדים בהתאם ליחס החזקות בחברת הפרויקט. 	50%	טבריה	אמפא ישראל - אמטיסט יזום	אמטיסט 50%

שיטת הצגה בדוחות הכספיים	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חלק החברה (בשרשור סופי)	הפריקט	חברת הפריקט	השותפים ושיעור החזקתם
איחוד מלא	<p>ביום 20 ביולי 2025 התקשרה אמפא ישראל התחדשות עירונית עם אבן בהר בניה ויזמות בע"מ ("אבן בהר") וחברה בבעלותה המלאה ("חברת הפריקט"), אשר התקשרה עם חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות ברחוב הקונגרס 15, 15א, 19 ו-17, חולון, בהסכמים מחייבים להקמת פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית מסוג הריסה ובנייה ("הפריקט" או "פרויקט הקונגרס"), בהסכם שיתוף פעולה בכל הקשור לפרויקט הקונגרס, קידומו ומימושו, במסגרתו. לאחר קבלת אישור בעלי היחידות הקיימות, הוקצו לאמפא ישראל התחדשות עירונית 60% ממניות חברת הפריקט ויתרתן (40%) מוחזקות על ידי אבן בהר, ואלו יפעלו לקידום הפריקט, ובכלל זה, התקשרות בהסכמים עם יתר בעלי הזכויות בדירות הקיימות, קידום היתרי בנייה, בניית הפריקט, שיווק יחידות היזם ואכלוס יחידות הדיור המיועדות לבעלי הזכויות בדירות הקיימות).</p> <p>בנוסף, במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, הוסכם בין הצדדים על הקמת פרויקט נוסף להריסה ובנייה של שני בניינים ברחובות הרותם והשיטה בחלון ("הפרויקט הנוסף"), וכן על הקמת חברת פרויקט משותפת בכל הנוגע לפרויקט הנוסף.</p> <p>נכון למועד פרסום הדוח, לגבי פרויקט הקונגרס, התקבל הרוב הדרוש של בעלי הזכויות בקרקע לפרויקט. הבניין הקיים כולל 20 יח"ד שבמסגרת הפריקט ייהרסו ובמקומם ייבנו 62 יח"ד; ולגבי הפרויקט הנוסף, העסקה לגביו נמצאת בשלבי משא ומתן וטרם נחתם הסכם מחייב, אם וככל שייחתם.</p> <p>הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את היחסים בין אמפא ישראל התחדשות עירונית ואבן בהר ("הצדדים"), וקובע, בין היתר, את המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בנושאים מהותיים מסוימים לא תתקבל כל החלטה של הדירקטוריון והאסיפה הכללית של חברת הפריקט, אלא בהסכמה פה אחד של הצדדים. • זכות סירוב ראשון לכל אחד מהצדדים על העברת מניות חברת הפריקט ואיסור על שעבודן, אלא לצורך מימון הפריקט, למעט העברת מניות לתאגיד בבעלות ובשליטה מלאה. • אמפא ישראל התחדשות עירונית ואבן בהר יעמידו 80% ו-20%, בהתאמה, מההון העצמי שיידרש לפעילות חברת הפריקט (בכפוף לכך שלא ישתנו החזקותיהן בחברת הפריקט), בקשר עם קידום הפריקט, מימונו והוצאתו אל הפועל, אשר ייחשבו כהלואות בעלים ויישאו ריבית. • הצדדים יעמידו לחברת הפריקט את מלוא השירותים הנדרשים לטובת הוצאתו אל הפועל של הפרויקט, כפי שנקבע בהסכם שיתוף הפעולה. • הרווחים ביחס לכל אחד מהפרויקטים יחולקו בין הצדדים בהתאם לשיעור החזקתם. 	60%	הקונגרס	אמפא ישראל אבן בהר בקונגרס בע"מ	אבן בהר 40%

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

10.2. תמצית תוצאות (באלפי ש"ח)

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטר
269,053	144,632	126,674	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
787	2,717	1,689	הכנסות משירותי ניהול
56,548	16,275	22,064	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
54,852	15,787	22,064	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
504,152	522,274	436,205	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
152,801	154,576	186,640	הון (אמפא ישראל)

10.3. נתונים מצרפיים

10.3.1. פרויקטים בהקמה

31.12.2025	
714	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
697	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
327,098	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
124,700	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
38	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בשנת 2025 בקשר עם פרויקטים בהקמה
642	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
6	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו ממועד הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח לגבי פרויקטים בהקמה

10.3.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין מלאי דירות בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה, למעט דירה אחת בפרויקט מגדלי רחובות שלב ב' (בנייתו הסתיימה בחודש מרץ 2025), אשר יתרת המלאי בגינה בספרים (במונחי עלות) הינה כ- 1,372 אלפי ש"ח.

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)		
18,361	14,821	רבעון 1	שנת 2026
17,250	13,632	רבעון 2	
5,555	10,118	רבעון 3	
17,623	12,552	רבעון 4	
42,790	32,555	שנת 2027	
28,625	36,917	שנת 2028 ואילך	
130,204	120,595	סה"כ	

הנתונים המובאים בטבלה לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד. נתונים אלו מבוססים על הנחות, הערכות, אומדנים ותוכניות של החברה, נכון למועד הדוח, לרבות אומדן שביצעה 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 29 להלן.

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 10.1.4 לעיל, לצורך השלמת הפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי, נוהגת אמפא ישראל להתקשר עם קבלני ביצוע ראשיים בהסכמים פאושליים 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 רואה חשיבות בהתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בזמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף, 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.

10.6. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

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 התאגידי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2025	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 (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	סמוך למועד פרסום הדוח							
אמפא רימון הנדיב	הרצליה	ינואר 2018	אוגוסט 2023	רבעון 2 2026	100%	11 ²⁸	124	82.5%	7	10	11	1	65,281	53,335	15%	11,946	18%	12,664
גליל ים	הרצליה	נובמבר 2021	ספטמבר 2024	רבעון 4 2026	100%	26 ²⁹	105	70%	10	15	16	11	137,875	113,521	17%	24,354	18%	31,339
כרמי גת	קריית גת	ספטמבר 2023	נובמבר 2025	רבעון 2 2029	40%	492 ³⁰	103	0%	0	0	0	492	294,000	243,600	10%	50,400	17%	65,636

²⁸ פרויקט מסוג תמ"א 38/2 – מתוך 19 יח"ד, 8 יח"ד לבעלי הדירות ו-11 יח"ד לשיווק.

²⁹ פרויקט מסוג תמ"א 38/2 – מתוך 35 יח"ד, 9 יח"ד לבעלי הדירות ו-26 יח"ד לשיווק.

³⁰ פרויקט בתוכנית "מחיר מופחת" – מתוך 492 יח"ד, 246 יח"ד נמכרות בשוק החופשי.

10.6.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025 (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 לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)			סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) (באלפי ש"ח)
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	מיום ועד פרסום הדוח 1.1.2026	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			
										ירת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)						
אמפא רימון הנדיב	17,481	20,572	371	8,374	6,537	27.6	28.7	31.9	50,187	5,180	5,477	6,089	4,729	27.6	2,668	15,386	18%
גליל ים	60,902	27,441	5,075	5,085	15,018	37.2	38.11	36.4	61,337	16,587	11,783	50,863	49,017	36.7	11,280	77,387	18%
כרמי גת	42,845	0	6,138	2,355	192,262	0	0	0	0	0	0	51,388	294,000	14.7	50,400	294,000	17%

10.7. פרויקטים בתכנון

10.7.1. נתונים כלליים

יח"ד בפרויקט				חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד								
99	³¹ 100	99	³¹ 100	100%	מימון בנקאי	רבעון 4 2028	רבעון 2 2026	20,002	פברואר 2021	בת ים	בת ים מטרו (השלושה)
114.5	40	114.5	40	100%	מימון בנקאי	רבעון 2 2029	רבעון 4 2026	10,667	פברואר 2021	בת ים	בת ים בוטיק (השלושה)
132	120	132	120	42.5%	טרם	רבעון 4 2028	רבעון 2 2026	5,534	פברואר ³² 2021	נופים	נופים א
113	³³ 22	113	³³ 22	95.1%	טרם	רבעון 4 2028	רבעון 4 2026	549	נובמבר 2018	הרצליה	אשר ברש

³¹ מתוך 100 יח"ד, 75 יח"ד לשיווק.

³² 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.

³³ פרויקט מסוג תמ"א 38 – מתוך 22 יח"ד, 9 יח"ד לבעלי הדירות ו-13 יח"ד לשיווק.

10.7.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) (באלפי ש"ח)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד פרסום הדוח			מחיר המוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)				שם הפרויקט
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		מספר חוזים מתקדמים חתומים			תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח	
					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)								
24%	45,000	189,000	22.4	189,000	0	0	0	0	136,998	1,886	2,011	0	16,105	בתים מטר (השלושה)
34%	38,000	112,000	23.8	112,000	0	0	0	0	70,333	1,006	1,072	0	8,589	בתים בוטיק (השלושה)
21%	22,000	104,000	13	104,000	0	0	0	0	81,657	1,589	897	0	3,048	נופים א
25%	13,000	51,000	30	51,000	0	0	0	0	3,471	549	0	0	0	אשר ברש

10.8 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח

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 (באלפי ש"ח)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	
מגדלי רחובות שלב ב'	רחובות	מרץ 2021	מאי 2021	מרץ 2025	100%	163	101	335,491	29,678	245,202	23,914	90,289	5,764	19.3

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 ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse	טוח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן הראשי?	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי?	הצמדה
אמפא רימון הנדיב 45	15,000	1,370	71,200	22,626	86,200	לא	פריים + 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
גליל ים	40,000	8,500	118,500	47,840	158,500	לא	פריים + 0.8% ³⁴	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה

³⁴ יצוין כי משולמת לגורם המממן גם עמלה בגין אי ניצול האשראי.

קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח)							יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	שם
הצמדה	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי?	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי	התאגיד משמש כקבלן הראשי?	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח	ריבית / צמודה/ לא צמודה	טוח ריביות אשראי פיננסי	Non- Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות			
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 0.8% ³⁴	לא	35,993	-	1,743	20,255	34,250	בת ים מטרו (השלושה)
מדד תשומות הבנייה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 0.7% ³⁴	לא	748,000	616,568	623,000	48,500	125,000	כרמי גת

10.10. **נתונים כלליים על פרויקטים אחרים**³⁵ (אלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	סטטוס ³⁶	יח"ד לשיווק	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח הוכר שטרם צפוי
אלומות	קיבוץ אלומות ^(*)	100%	רישוי	55	2026	127,000	27,000	21%	27,000
רבדים ג'	קיבוץ רבדים ^(*)	100%	תב"ע	31	2027	56,000	17,000	30%	17,000
נופים שלב ב'	נופים	42.5%	תב"ע	168	2027	128,000	37,000	29%	37,000
פרוד	קיבוץ פרוד ^(*)	100%	תכנון	34	2028	51,000	6,000	12%	6,000
טבריה	טבריה	50%	תב"ע	456	2030	396,500	91,000	23%	91,000
סוקולוב ³⁷	הוד השרון	100%	תכנון	43	2027	160,000	32,000	20%	32,000
הקונגרס	חולון	60%	תכנון	42	2028	59,400	13,200	22%	13,200

(*) פרויקט בנייה בקיבוצים, כמתואר בסעיף 10.1.3 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 הדוח. 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 29 להלן.

³⁵ פרויקטים שטרם הסתיימו ושאינם בהקמה או בתכנון.

³⁶ לענין 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.

³⁷ ביום 10 בנובמבר 2025, זכתה אמפא ישראל (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) בהתמחרות במסגרת הליך פירוק שיתוף לרכישת חלק מהזכויות במגרש ברחוב סוקולוב בהוד השרון ("המגרש"), הכוללת זכויות בנייה לפי תוכנית מאושרת ל-58 יח"ד, בכפוף לאישור בית המשפט. התמורה בגין הזכויות הנרכשות במסגרת ההתמחרות עומדת על כ-41 מיליון ש"ח ומשקפת שווי של 95 מיליון ש"ח למגרש כולו. בחודש יוני 2025 התקשרה אמפא ישראל עם בעלי זכויות המחזיקים ביתרת הזכויות במגרש (שלא נרכשו במסגרת הליך פירוק השיתוף), בהסכם אופציה להתקשרות בהסכם קומבינציה. עם קבלת אישור בית המשפט והשלמת רכישת הזכויות במגרש במסגרת הליך פירוק השיתוף, אמפא ישראל מימשה את האופציה וחתמה על הסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות.

להלן יובא מידע פרטים נוספים על פרויקטי ההתחדשות העירונית שמקדמת אמפא ישראל:

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	שטח הקרקע עליו הפרויקט	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור מבוקשות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך הדיירים	עלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	יחס ההחלפה עם הדיירים החתומים ³⁸	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות עד לקבלת רוב דרוש	האם ניתן לביטול על פי סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים ³⁹	מצבו התכנוני של הפרויקט
הנדיב 45, הרצליה	תמ"א 38/2	100%	1033 מ"ר	6	19	66.67%	100%	1,911	3.83	124	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גמר ביצוע	
אשר ברש 35, הרצליה	תמ"א 38/2	95.1%	819 מ"ר	9	22	66.67%	100%	1,559	2.44	113	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הוגשה בקשה להיתר בנייה	

³⁸ יחס ההחלפה הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים ועל פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

³⁹ בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי, ראשים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי ראשים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ("חוק חיזוק בתים משותפים"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק חיזוק בתים משותפים או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 14א(3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק.

מצבו התכנוני של הפרויקט	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חזוק בתים משותפים ³⁹	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות עד לקבלת רוב דרוש	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	יחס ההחלפה עם הדיירים החתומים ³⁸	עלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (והריסה)	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך הדיירים	שיעור הנדרש להסכמה לתחילת הפרויקט	מספר יחידות דיור מבוקשות	מספר יחידות דיור קיימות	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	שם ומיקום הפרויקט
פרוגרמה תכנונית	לא רלוונטי בשלב זה (סעי' 11 - אנחנו עומדים ברוב הדרוש וטרם הגיע המועד לביטול מחמת אי הגשת תוכנית)	30 חודשים מחתימת דייר ראשון + 3 ארכות בנות 60 יום כל אחת	אין צפי מיוחד כרגע	20 מתוך 64; 20:520	110	44 תת חלקות חתומות מתוך 64; 44:520	8,751	68.75%	66.67%	520	64	כ-9 דונם	50%	פינוי בינוי	טבריה
רישוי	לא רלוונטי (יש רוב דרוש)	יש רוב דרוש	לא ידוע בשלב זה	5:62	73.82 מ"ר	15:62	3,528	75%	66.67%	62	20	כ-1.5 דונם	60%	התחדשות עירונית (תכנית עירונית תוספת על תמ"א 38)	הקונגרס 15, 15א, 17, 19- חולון

10.12. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים שאינם מהותיים מאוד 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 שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	מגדלי רחובות שלב ב'	193	96	553	(96)	(193)
פרויקטים בהקמה	אמפא רימון הנדיב	1,509	755	2,668	(755)	(1,509)
	גליל ים	7,654	3,827	11,280	(3,827)	(7,654)
	כרמי גת	29,400	14,700	50,400	(14,700)	(29,400)
סך הכל	-	38,756	19,378	64,901	(19,378)	(38,756)

10.13. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים שאינם מהותיים מאוד 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	אמפא רימון הנדיב	(654)	(327)	2,668	327	654
	גליל ים	(1,502)	(751)	11,280	751	1,502
	כרמי גת	(19,226)	(9,613)	50,400	9,613	19,226
סך הכל	-	(21,382)	(10,691)	64,348	10,691	21,382

הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	אמפא פארק (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	רבעון 1 2029
מועד התחלת שיווק בפרויקט	רבעון 2 2025
מועד סיום שיווק צפוי	רבעון 1 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	קבלן מפתח – נפתלי ניסן ובניו בע"מ
מועד התחלת עבודות הקמה	רבעון 4 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 שייחתם בין חברת הפרויקט לבין הגורם המממן. ההלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ו) 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 2025, המצב התכנוני של הפרויקט הוא 168 יחידות דיור על פני שטח (עיקרי שירות) של 19,897 מ"ר. יצוין כי למועד הדוח, לא מתוכנן שינוי במצב התכנוני של הפרויקט. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 התקבל היתר חפירה, דיפון ומרתפים ועבודות הבנייה החלו.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
133,556	133,556	133,556	133,556	133,556	133,556	עלויות מצטברות בגין קרקע בחום התקופה	עלויות שהושקעו (ט"ו.י. סל"א)
38,139	38,184	38,184	38,184	38,184	40,968	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
0	0	0	0	0	0	עלויות מצטברות בגין בנייה	
14,298	26,813	30,115	33,418	36,720	40,023	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
643	1,333	1,511	1,814	2,703	4,260	עלויות מצטברות אחרות	
186,636	199,886	203,366	206,972	211,163	218,807	סה"כ עלות מצטברות	
186,636	199,886	203,366	206,972	211,163	218,807	סה"כ עלות מצטברות בספרים	
0	0	0	0	0	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שהושקעו (ט"ו.י. סל"א)
45	0	0	0	0	0	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
141,000	141,000	141,000	141,000	141,000	141,000	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
20,888	20,198	13,726	13,423	12,534	8,193	עלויות אחרות שטרם הושקעו	
25,725	13,210	9,908	6,605	3,303	0	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
187,658	174,408	164,634	161,028	156,837	149,193	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	3%	שיעור השלמה (לא כולל קרקע)	
רבעון ראשון לשנת 2029						מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט החל בחודש פברואר 2025, ולכן הנתונים שלהלן יובאו ביחס לשנת 2025 בלבד. העלות המצטברת (יתרת המלאי) המיוחסת לשטחי היחידות בדוח על המצב הכספי בשנים 2024 ו-2023 עמדה על כ-199,886 אלפי ש"ח וכ-186,637 אלפי ש"ח, בהתאמה:

שנת 2025						
כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
30	9	12	9	0	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,907	994	1,131	782	0	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	23	23	24	0	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר ⁴⁰ בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
0	0	0	0	0	שטחי מסחר	
30	30	21	9	0	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,907	2,907	1,913	782	0	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	23	24	24	0	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר ⁴⁰ במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
0	0	0	0	0	שטחי מסחר	
406,000	406,000	406,000	406,000	0	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (בש"ח) (א)	שיעור השיווק של הפרויקט
67,957	67,957	45,149	18,687	0	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (בש"ח) (ב)	
17%	17%	11%	5%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (א) חלקי (ב)	
138	138	147	159	168	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
14,291	14,291	15,285	16,412	17,194	יחידות דיור (מ"ר)	
0	0	0	0	0	שטחי מסחר (מ"ר)	

⁴⁰ מרפסות מחושבות לפי 50%.

182,183	182,183	187,681	197,446	203,366	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	

1					מספר יחידות	חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח
אין					שטחי מסחר (מ"ר)	
24					מחיר ממוצע למ"ר ⁴⁰	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפריקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפריקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)	
32,400	0	עד ליום האחרון לשנת 2025
7,599	20,387	שנת 2026
162	20,387	שנת 2027
0	20,387	שנת 2028
27,796	6,796	שנת 2029 ואילך
67,957	67,957	סה"כ

רווחיות גולמית (נתונים באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
400,769	405,962	406,000	הכנסות צפויות בגין הפריקט
365,584	365,584	368,000	עלויות פריקט צפויות
35,185	40,378	38,000	רווח גולמי צפוי בגין הפריקט
0	0	0	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
35,185	40,378	38,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
9%	9.9%	9.4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפריקט
23	23	23.6	מחיר ממוצע למ"ר למגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המידע בנוגע להכנסות, למקדמות, לעלויות, לרווח הגולמי ולשיעור הרווח הגולמי הצפויים מהווה מידע צופה פני עתיד. מידע זה מבוסס על תחזיות, אומדנים ותוכניות של אמפא ישראל, נכון למועד הדוח, אשר אינם ודאיים ואינם בשליטתה הבלעדית של אמפא ישראל, 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 יחתמו עימם. כל זאת, מבלי לגרוע מהשפעת התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 להלן.

ניתוחי רגישות (בש"ח)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(40,600)	(20,300)	38,000	20,300	40,600	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(36,800)	(18,400)	38,000	18,400	36,800	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מקורות מימון ספציפיים שנלקחו לפרויקט

108,836	מוצג כהלוואות לז"ק:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לז"א:		
129,424	מוצג כהלוואות לז"ק:	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לז"א:		
מוסד מלווה: בנק לאומי לישראל בע"מ			
3.8.2022	תאריך אישור מסגרת אשראי:		
410 מיליון ש"ח ^(*)	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):		
264,909	יתרה שטרם נוצלה מתוכה (באלפי ש"ח):		
פריים בתוספת מרווח של 0.7%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
מועדי פירעון קרן וריבית: הלוואות מתחדשות לזמן קצר, שמועד פירעונן הסופי מוארך מעת לעת			
-	תניות פיננסיות מרכזיות:		
<p>תניות מרכזיות אחרות:</p> <p>הסכם הליווי כולל עילות מקובלות, בהתקיימן רשאי הבנק לדרוש פירעון מיידי של הסכומים שהעמיד על פיו, בין היתר, איחור או הפסקה בביצוע הפרויקט; סטייה מהותית מלוחות הזמנים, התקציב או תחזיות המכירה; חריגות תכנוניות או תפעוליות ללא אישור הבנק; אי עמידה בתשלומים או בהתחייבויות כלפי הבנק; הליכי חדלות פירעון בלווה; ושינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בלווה ללא הסכמת הבנק.</p>			
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:		
<p>ביטחונות:</p> <p>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.</p>			

^(*) יצוין כי במסגרת הסכם הליווי כאמור, סך המימון הכולל הינו 410 מיליון ש"ח, מתוכם 150 מיליון ש"ח למימון הקרקע ולמימון הקמת הפרויקט (מימון הקרקע – סך של 127 מיליון ש"ח ומימון הקמה – סך של 23 מיליון ש"ח), ו-256 מיליון ש"ח להעמדת ערבויות לפי חוק המכר הבטחת השקעות, בנוסף המחייב על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010.

שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט		
108,836	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא זכויות אמפא ישראל וחברת הפרויקט במקרקעין, זכויות 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 הצפויים למשיכה (באלפי ש"ח)

38,000	רווח גולמי צפוי
19,500	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
45,064	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (דוח אפס)
48,000	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025
0	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2025
93,064	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
0	סכומים שנמשכו עד ליום 31.12.2025
93,064	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025
מועד צפוי למשיכת עודפים	
תחילת מועד משיכת רווחים – דצמבר 2027	
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.	
תנאים מתלים למשיכת עודפים	

10.15. **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 הערביות 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 הדוח, אינו מהותי ביחס להיקפי פרויקטי הנדל"ן היזמי בישראל. בהתחשב בכך שענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר ושאינו 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 פוטנציאליים, 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.

10.16. השקעות, הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות התקשרויות אמפא ישראל עם שותפים להקמת חברות פרויקט בתחום הפעילות, ראו סעיף 10.1.16.1 לעיל.

10.17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

(כיזם) 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.

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.

10.16.3 נכון למועד הדוח, אמפא ישראל או החברות המוחזקות על ידיה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים הקשורים באיכות הסביבה.

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

10.18. 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:

10.18.1. התקשרות והתחייבויות כלפי רוכשים

בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות הדיור, 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 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% ממחירה 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, הבטחות 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.

10.18.2. 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.

10.18.3. 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.

ביום 3 באפריל 2025, פורסם תיקון מס' 160 לחוק התכנון והבנייה, שמטרתו העיקרית היא הגברת הוודאות התכנונית וקיצור הליכי הרישוי באמצעות ביטול האפשרות לבקשת הקלות מתוכניות חדשות, כך שהיתרי הבנייה יינתנו בהתאמה מלאה לתוכניות התב"ע המאושרות. במסגרת התיקון הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות בהתחדשות עירונית, כך שהן מוסמכות לאשר תוספות זכויות בנייה גם במגרשים שאין בהם מבנים הטעונים חיזוק, בשיעורים שנקבעו בחוק.

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;⁴¹ (3) פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות; ו-(4) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 ("חוק

⁴¹ 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>.

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).

10.18.4. 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 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).

10.18.5. 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 מצידוד בנייה, טיפול בפסולת בנייה, לרבות חוקי עזר עירוניים שונים הנוגעים להיבטים אלה. לפרטים נוספים בדבר סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם, ראו סעיף 10.17 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.

10.18.6. 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.

10.18.7. חוקי עזר לאגרות היטלי פיתוח

אמפא ישראל כפופה לחוקי עזר עירוניים לגביית אגרות היטלים, 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.

10.18.8. מיסוי מקרקעין

פעילות אמפא ישראל מושפעת מחקיקה בתחומי המיסוי. לפרטים נוספים ראו סעיף 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.

10.18.9. 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.

10.18.10. 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 הדוח, היא מקיימת מכל הבחינות המהותיות את הוראות הדין החלות על פעילותה.

11. תחום חללי עבודה משותפים (WeWork)

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 הדוח, הינה חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה. ביום 18 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם העברת פעילות עם חברת WeWork, חברה פרטית מוגבלת במניות המאוגדת באנגליה ווילס ("הסכם העברת הפעילות"). במסגרת הסכם העברת הפעילות, העבירה WeWork לא.ו. נכסים המשמשים אותה בתחום הפעילות – הנכסים המועברים (כהגדרתם בסעיף 11.19(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 11.19(1) ו-11.19(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 הדוח, 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 ו/או 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 הדוח, 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 הדוח, א.ו. מפעילה 15 מתחמים פעילים בישראל בערים תל אביב-יפו, רמת גן, הרצליה, חיפה, באר שבע וירושלים, בשטח כולל של כ-102,310 מ"ר.

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 הדוח, 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.

11.2. סוגי הנכסים והשימושים בהם

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

11.3. סוגי מנויים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, כ-69% מהכנסות חללי העבודה המשותפים של א.ו. מקורן בחברות גדולות ובינוניות (עם מצבת כוח אדם של מעל 50 עובדים).

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, לרבות כאלה המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.2.2 בפרק ד' לדוח זה.

11.5. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות הפעילות של א.ו. לשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

פרמטר	לשנת 2025	לשנת 2024
סך כל הכנסות הפעילות ⁽¹⁾	288,597	280,115
הכנסה חודשית ממוצעת לעמדת עבודה	1.849	1.785
שיעור תפוסה ממוצע	81%	81%
רווח תפעולי ⁽²⁾	132,942	8,483
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן) ⁽³⁾	157,689	155,782
רווח תפעולי (לא כולל התאמות שווי הוגן וכולל הוצאות שכירות חוזיות) ⁽⁴⁾	29,674	31,822

יובהר כי בכלל הנכסים המשמשים את א.ו. בפעילותה, היא חתומה על חוזי שכירות ארוכי טווח המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. שערוכים אלה מבוססים על שומות חיצוניות הבוחנות את היתרון הכלכלי בהפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים על בסיס מחירי השוק. שינויים בשווי, ככל שישנם, באים לידי ביטוי בדוח הרבעוני, בעיקר בהתאם לשינויים בתקופות החוזים, במדד ובמחירי השוק, ולכן עשויים להיווצר רווחי או הפסדי שיערוך משמעותיים המשפיעים על הרווח החשבונאי.

⁽¹⁾ כ-82% מההכנסות מקורן בנכסים הממוקמים במרכז העסקים הראשי (CBD) של תל אביב-יפו.

⁽²⁾ רווח תפעולי המחושב בהתאם לתקינת IFRS, תוך יישום מודל השווי ההוגן לנדל"ן להשקעה. המדד כולל את השינויים בערך הכלכלי על בסיס שמאויית וכן את השינויים בהתחייבות בגין חכירה בהתאם ל-IFRS 16. הפער בין שנת 2024 ל-2025 נובע בעיקר משינויים בערך הכלכלי של נכסים הממוקמים במרכז העסקים הראשי (CBD) של תל אביב בהם דמי השימוש הראויים (מחיר שוק) ירדו בשנת 2024 ועלו חזרה בשנת 2025.

⁽³⁾ רווח תפעולי לפי תקינת IFRS בנטרול מלא של התאמות השווי ההוגן (מדד זה אינו משקף במלואו את מבנה העלויות התפעוליות, שכן הוא עדיין מבוסס על מודל החכירה החשבונאי ואינו כולל את הוצאות השכירות החוזיות).

⁽⁴⁾ רווח תפעולי המחושב במתכונת המדמה את התקינה הישראלית לפי מודל רכוש קבוע, כולל הוצאות שכירות חוזיות (שכירות תפעולית) וללא פחת על רכוש קבוע. לגישת החברה, מדד זה משקף בצורה הטובה ביותר את ביצועי הליבה התפעוליים של החברה.

11.6. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד הדוח, כל הנכסים המשמשים את א.ו. בתחום הפעילות הינם בישראל. יצוין כי למועד פרסום הדוח, א.ו. פועלת להרחבת האזורים הגאוגרפיים שבהם היא פועלת לאוסטריה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.22 להלן.

לפירוט משתנים כלכליים בישראל לשנים 2023 עד 2025 ראו סעיף 9.1.1.14 לעיל.

11.7. צבר הזמנות

להלן יפורטו הכנסות צפויות מהסכמי מינוי חתומים של א.ו. (מבלי לקחת בחשבון חידושים) ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025 ולמועד הסמוך לפרסום הדוח (באלפי ש"ח):

למועד הסמוך לתאריך הדוח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	
69,193	62,980	56,938	רבעון 1
62,243	46,439	47,810	רבעון 2
44,617	33,391	32,927	רבעון 3
32,116	25,270	23,580	רבעון 4
208,169	168,080	161,256	סה"כ
75,320	62,906	37,376	שנת 2027
46,845	46,653	6,043	שנת 2028
32,629	32,629	-	שנת 2029 ואילך
362,963	310,268	204,675	סה"כ

הנתונים הנוגעים להכנסות הצפויות מהסכמי מינוי חתומים, כפירוטם בטבלה לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוססים על ההסכמים החתומים הקיימים נכון למועדים האמורים. 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.

11.8. מנויים עיקריים – גילוי מצרפי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, לא.ו. אין מנויים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד).

11.9. מגבלות חקיקה, תקינה ואילווצים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות הרגולציה החלה על פעילות א.ו. ראו סעיף 11.18 להלן.

11.10. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

הסיבות העיקריות לשימוש בחללי 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. המצב הביטחוני בישראל, אשר עודנו משפיע על ענף ההייטק, המהווה נתח מהותי מלקוחות החברה, משפיעים על תחום הפעילות. יחד עם זאת, עצם העובדה שחלק משמעותי מלקוחות החברה הינם חברות בינלאומיות המאופיינות באינתנות פיננסית, וכן הפתרונות המגוונים ש.א.ו. מציעה ללקוחותיה, מיתנו חלק משמעותי מההשפעות השליליות על תחום הפעילות.

11.11. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת א.ו.ו., גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- (1) **מוניטין** – להערכת א.ו.ו., המוניטין של WeWork כחברה בינלאומית חדשנית, קהילתית ומובילה בתחום פעילות חללי העבודה המשותפים הינו חלק מרכזי מהצלחתה של א.ו.ו. בתחום הפעילות.
- (2) **נכסים** – א.ו.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.ו. שומרת על רמת תחזוקה ושירות גבוהים ביותר באופן קבוע.
- (3) **קהילה** – איכות העובדים המועסקים בא.ו.ו., ובפרט בתחום שירותי הקהילה, מהווה אחד הגורמים המרכזיים להגדלת ושימור לקוחות א.ו.ו., וכן תורמת באופן משמעותי לשימור ולחיזוק תחושת קהילתיות בקרב המנויים.
- (4) **אינתנות פיננסית** – אינתנותה הפיננסית של א.ו.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.ו.
- (5) **הון אנושי** – קיימת חשיבות רבה לאיכות העובדים של א.ו.ו., שהינם מנוסים ומקצועיים, לרבות בתחומי הפיתוח העסקי, התכנון, השיווק והכספים.
- (6) **שירות ואיכות** – א.ו.ו. מעמידה לרשות המנויים שלה נכסים איכותיים ודואגת לתחזוקתם ברמה גבוהה ולאורך זמן.
- (7) **מגוון וגמישות** – לא.ו.ו. מגוון רחב של שירותים, אשר מאפשר לה להעניק שירות למגוון רב יותר של מנויים. כמו כן, א.ו.ו. מתאימה את שירותיה למגמות הקיימות בשוק חללי העבודה המשותפים ובטווחי זמן קצרים.

11.12. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת א.ו.ו., חסמי הכניסה העיקריים לתחום פעילות חללי עבודה משותפים הינם:

- (1) א.ו.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.

11.13. 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 המשוקים 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').

11.14. 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.

11.15. תחרות

למיטב ידיעת א.ו., למועד פרסום הדוח, 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 פרסום הדוח, 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 כבעלת רישיון בלעדי לפעול בישראל תחת שמה של WeWork, שהינה בין החברות המובילות בתחום הפעילות בעולם, ומאז היווסדה טיפחה מוניטין בתחום. בכך, נתפסת א.ו. כשחקנית מרכזית בתחום הפעילות, לצד התמקדותה בתחום הפעילות בלבד, באופן שמאפשר לה להתמקצע ולהשקיע את משאביה בפיתוח תחום הפעילות.

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 11.12 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 השלייליים העיקריים אשר עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי הינם התלות בשוק ההייטק; תחרות הולכת וגוברת מול שחקנים קיימים וחדשים; העדפה לעבודה היברידי 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.

11.16. הון אנושי

להלן מצבת עובדים של א.ו., לפי חלוקה ארגונית, נכון למועד פרסום הדוח:

מס' עובדים	מחלקה
6	הנהלה
6	כספים
42	צוות קהילה
5	תפעול
2	שיווק
8	מכירות
1	משפטי ומשאבי אנוש
70	סה"כ

א.ו. מתקשרת עם עובדיה בהסכמי העסקה סטנדרטיים הכוללים תנאי העסקה מקובלים, וכן נוהגת להעניק מענקים לעובדים ולנושאי משרה, לרבות בהתבסס על ביצועי א.ו. וביצועיהם האישיים, בהתאם להחלטות ההנהלה. כמו כן, נוהגת א.ו. לבצע הכשרות והדרכות לעובדיה ולמנהליה בהתאם לתפקיד. 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.

11.17. מימון

למועד הדוח, א.ו. מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הונה העצמי, לצד הלוואה שנטלה מהחברה. לפרטים אודות פירעון מלא של אשראי לזמן ארוך שנטלה יחד עם חברה בבעלותה המלאה מתאגיד בנקאי בתקופת הדוח, ראו סעיף 4.1 בפרק ד' לדוח זה.

11.18. 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.

11.19. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

(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 ההסכם 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 ההסכם הרישיון יפחת מ-5,000 עמדות עבודה.

אי תחרות – בהסכם הרישיון נקבע כי WeWork רשאית לרכוש עסק מתחרה⁴² 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 קשורים⁴³ 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.

⁴² "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 זכויות 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.

⁴³ "צד קשור", כהגדרתו בהסכם הרישיון ולענין סעיף 11.19(2) זה, בעל שליטה באותו תאגיד, נשלט על ידי אותו אדם או תחת שליטה משותפת עם אותו תאגיד. שליטה, לענין הגדרה זו – כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

העברת זכויות נ/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 השליטה⁴⁴ 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 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 השליטה⁴⁵ בא.ו. או בעסק שהיא מפעילה על פי הסכם הרישיון, למעט במקרה של העברתה לחברה (אמפא) או לצד קשור (כהגדרתו בה"ש 43 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.

⁴⁴ "שליטה", כהגדרתה בהסכם הרישיון ולעניין סעיף 11.19 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 ההחזקות לא ניתנות לייחוס, אזי יראו אותו כמי שמחזיק 50% מזכויות ההצבעה בנאמנות.

⁴⁵ "שליטה", כהגדרתו בהסכם הרישיון ולעניין סעיף 11.19 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 ההחזקות לא ניתנות לייחוס, אזי יראו אותו כמי שמחזיק 50% מזכויות ההצבעה בנאמנות.

(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. 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.

11.20. הליכים משפטיים

למועד הדוח, א.ו. אינה צד לכל הליך משפטי מהותי.

11.21. נכסים מושכרים

11.21.1. נכסים המשמשים את א.ו. להפעלת חללי עבודה משותפים

למועד פרסום הדוח, חללי העבודה המשותפים ש.א.ו. מפעילה כאמור בפרק זה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים ברחבי הארץ, בעיקר באזור המרכז, בעיר תל אביב-יפו, שם ממוקמים תשעה (9) מתוך חמישה עשר (15) הנכסים שמפעילה א.ו.⁴⁶

להלן יובא פירוט בדבר הנכסים המניבים אותם משכירה א.ו. לצדדים שלישיים כאמור:

מס' עמדות עבודה	שטח במ"ר	שם הבניין
765	6,703	תל אביב-יפו - הזרם
840	6,072	תל אביב-יפו - שוקן
443	2,528	תל אביב-יפו - דובנוב

⁴⁶ הנכס "באר שבע - גבי-ים" פוצל לשני נכסים כמפורט בטבלת הנכסים.

שם הבניין	שטח במ"ר	מס' עמדות עבודה
תל אביב-יפו - מידטאון	9,660	1,581
תל אביב-יפו - בית אמריקה ^(*)	6,581	527
תל אביב-יפו - אבן גבירול	5,900	1,089
תל אביב-יפו - שרונה ^(*)	3,820	476
תל אביב-יפו - תוהא	19,708	3,020
תל אביב-יפו - עזריאלי טאון	15,883	2,520
הרצליה - שנקר ^(*)	9,239	1,488
רמת גן - ספיר	6,284	961
ירושלים - קינג ג'ורג'	2,158	369
חיפה - העצמאות ^(*)	4,127	530
באר שבע - גב-ים 1	2,755	430
באר שבע - גב-ים 2	892	131
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 13.2.2 בפרק ד' לדוח זה.

- (1) ביום 15 באוקטובר 2025 נחתם הסכם לביטול חוזה שכירות שנחתם מול צד ג' שאינו קשור לחברה לשכירת שטח של כ-2,800 מ"ר בפרויקט בעיר אשדוד (בסעיף זה: "המושכר" ו-"הפרויקט", בהתאמה), וזאת בעקבות השפעות מלחמת חרבות ברזל, שהובילה לעיכוב במועד המסירה של המושכר וכן לשינוי מהותי בעלויות הבנייה הצפויות של הפרויקט. ההסכמה על סיום ההתקשרות בין הצדדים הינה הדדית וכן הוסכם כי לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה בקשר לחוזה השכירות ובכל הנוגע לביטולו.
- (2) ביום 16 באוקטובר 2025 התקשרה א.ו. בתוספת להסכם השכירות הקיים של מתחם חללי עבודה משותפים בבניין "גב-ים" בבאר שבע, שאותו היא שוכרת מצד ג' שאינו קשור לחברה ומשכירה לצדדים שלישיים, במסגרתו הוארכה תקופת השכירות במושכר לתקופה נוספת בת 10 שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2035.
- (3) בחודש פברואר 2026 מימשה א.ו. את אופציית ההארכה בהסכם השכירות של הנכס שרונה, להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, החל מיום 1.2.2026 ועד

ליום 31.1.2031. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.2.4 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

11.21.2. נכסים המושכרים על ידי הקבוצה

לחברה נכסים שהיא שוכרת ומשכירה לצדדים שלישיים לא באמצעות א.ו., ושלא משמשים להפעלת חללי עבודה משותפים. בדומה לנכסים המשמשים את א.ו. בתחום הפעילות, בנכסים אלה חוזי שכירות ארוכי טווח המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, בהתבסס על שומות חיצוניות הבוחנות את היתרון הכלכלי בהפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לבין דמי השכירות הראויים על בסיס מחירי השוק.

(1) נחלת בנימין – הנכס ממוקם ברחוב נחלת בנימין פינת גת רימון, תל אביב-יפו, בשטח כולל של כ-3,411 מ"ר, הכולל מרתף, קומת קרקע, שתי קומות משרדים וקומת גג חלקית. השווי הכלכלי של הזכות החוזית בנכס, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הינו כ-21.76 מיליון ש"ח.

(2) בית הקיבוצים – הנכס ממוקם ברחוב דה וינצ'י 13, תל אביב-יפו, בלב מרכז תעסוקה ומוסדות ציבור, ומהווה מבנה משרדים לשימור הכולל כ-4,500 מ"ר בנוי על פני 7 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות תת-קרקעיות. המבנה מאופיין ברמת גמר גבוהה, שימושים מעורבים בסביבה, ונגישות מצוינת לצירי תחבורה ולתחנות הרכבת הקלה. שווי הזכות החוזית בנכס, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הינו כ-44.86 מיליון ש"ח.

11.22. יעדים ואסטרטגיה עסקית

מעת לעת בוחנת א.ו. את האסטרטגיה ויעדיה העסקיים בהתאם לצורכי השוק המשתנים. נכון למועד הדוח, א.ו. מתמקדת בשני יעדים מרכזיים:

(1) הרחבת פעילותה הגאוגרפית – נכון למועד הדוח, פעילות א.ו. מתבצעת בישראל בלבד. לאור פעילותה הבינלאומית הענפה של WeWork והמוניטין שצברה, א.ו. בוחנת להרחיב את פעילותה תחת המותג של WeWork לאוסטריה. במסגרת זאת, במהלך שנת 2025 חתמה א.ו. על הסכם זכיינות עם WeWork העולמית, המעניק לה בלעדיות לפעילות בשוק האוסטרי. נכון למועד הדוח, א.ו. נמצאת במגעים עם גורמי נדל"ן בשוק האוסטרי לאיתור נכסים לצורך ייסוד פעילותה במדינה.

(2) מעבר להתקשרות בהסכמי ניהול מול בעלי הנכסים – נכון למועד הדוח, 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.

המידע האמור לעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה העסקית הינו מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס על הערכות החברה ו.א.ו. נכון למועד פרסום הדוח. 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 הכללית (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 11.23 להלן, או מגורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה ככלל, כמפורט בסעיף 29 להלן.

11.23. 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 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 29.4.6 להלן, בשינויים המחויבים. לפרטים אודות הסיכונים הכלל ענפיים כאמור, ראו סעיף 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 שייפגע 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 פרסום הדוח 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.

12. תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי)

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 ("תאגיד מדווח"). 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 תלת-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 הדוח, אמפא קפיטל גיוונה את מקורות המימון שלה והפחיתה את תלותה במערכת הבנקאית באמצעות התקשרות בהסכמי מימון עם גופים מוסדיים שונים, התייעלה בכ-38% מכוח האדם והגדילה באופן משמעותי את תיק האשראי לזמן ארוך, כאשר נכון למועד הדוח כ-66% מתיק האשראי של אמפא קפיטל מגובה ביטחונות. בחודש ינואר 2026 אישרה אמפא קפיטל תוכנית אסטרטגית תלת-שנתית לשנים 2026-2028, המבוססת על עקרונות התוכנית האסטרטגית הקיימת וממשיכה אותה.

למועד פרסום הדוח, כ-51.4% מאמפא קפיטל מוחזקת בשרשור על ידי החברה,⁴⁷ באופן המקנה לחברה שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) באמפא קפיטל, כ-48.1% מוחזקת על ידי מנורה מבטחים החזקות בע"מ ("מנורה") והיתרה מוחזקת בנאמנות עבור יו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל, זאת לאחר שביום 16 בנובמבר 2025, רכשו החברה (בשרשור) ומנורה, מיו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל, מר יובל גביש, מניות אמפא קפיטל המוחזקות על ידו והמהוות כ-1% מהון המניות של אמפא קפיטל. לפרטים אודות הסכם ההשקעה של מנורה באמפא קפיטל, ראו סעיף 12.18 להלן.

למועד פרסום הדוח, 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 לצרכי הלקוחות בצורה נוחה, גמישה, מהירה, מקצועית ונגישה ובתנאים תחרותיים לשחקנים השונים בענף ובהתאמה לאופי פעילות

⁴⁷ כ-49.9% בדילול מלא, בהנחת מימוש מלוא 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-0.5% 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.

הלקוחות.

למועד פרסום הדוח, 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 פרסום הדוח, פעילות אמפא קפיטל מתרכזת בעיקר בהעמדת אשראי לעסקים ובמתן אשראי לטווח בינוני וארוך, לרוב כנגד שעבוד נכס נדל"ן בעסקאות ליווי בנייה, השלמות הון ו/או חילוץ עודפים ליזמי נדל"ן, או כנגד שעבוד ציוד (כלי רכב מסחריים וציוד מכני הנדסי) או מניות שליטה.

סמוך למועד פרסום הדוח, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל הינה בסך של כ-3.45 מיליארד ש"ח.

12.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למועד פרסום הדוח, אמפא קפיטל עוסקת בישראל, הן בעצמה והן באמצעות חברות בשליטתה, במתן פתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי בשלושה תחומי פעילות עיקריים, כדלקמן:

(1) אשראי לעסקים

למועד פרסום הדוח, פעילות אמפא קפיטל בתחום זה מתרכזת בהעמדת אשראי לעסקים לחברות בינוניות וגדולות ולעוסקים מורשים באמצעות ממסרים דחויים עצמיים⁴⁸ 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 2025 ולמועד פרסום הדוח, האשראי שהועמד כנגד שיקים מצדדים שלישיים כאמור מהווה כ-3.6% וכ-3.5%, 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.

⁴⁸ 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 כדן מוגדר כ"אוחז". כאשר אוחז 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 "אוחז 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 שנותרה עד למועד פירעון השיקים. לשיעור הריבית הממוצעת הנגבית על ידי אמפא קפיטל, ראו סעיף 12.16 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.

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 ומחוז לאובליגו הבנקאי, זאת בשונה מהמערכת הבנקאית, שלמיטב ידיעת אמפא קפיטל, דורשת ריתוק פיקדון בסכום השווה לאחוז מסוים מגובה הערבות המבוקשת.

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 וזרישת 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 הדוח, תיק הערבויות הפיננסיות של אמפא קפיטל עומד על כ-106 מיליון ש"ח, יחס ההון העצמי של אמפא קפיטל לסכום החשיפות, על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, עומד על כ-14.8%.

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 פרסום הדוח, היקף קו הערבויות הינו כ-95 מיליון ש"ח ויעד ההנהלה לסוף שנת 2026 הינו 200 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, 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, וכן נמצאת בעיצומו של תהליך להתחברות למערכת "מרכבה" אשר תאפשר לאמפא קפיטל להעמיד ערבויות מקוונות לרשויות שלטוניות תוך הגדלת קהל המוטבים הפוטנציאלי.

נכון למועד הדוח, השיעור שמהווה האשראי בתחום האשראי לעסקים מתוך תיק האשראי של אמפא קפיטל הינו כ-35.9%. תחום זה מאופיין בפיזור 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 2026 הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות ואומדנים של אמפא קפיטל למועד הדוח. 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 12.20 להלן.

(2) נדל"ן

למועד פרסום הדוח, 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 והקמת פרויקטי 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 הלוואה ומקורות הפירעון הצפויים של הלוואה.

נכון למועד הדוח, השיעור שמהווה האשראי בתחום זה מתוך תיק האשראי של אמפא קפיטל הינו כ-52%. כ-48.8% מתיק אשראי הנדל"ן הינו אשראי למימון יזמות בנייה ("**אשראי ליזמות בנייה**") והיתר (כ-51.2%) הינו לנדל"ן כנגד בטוחה. למועד הדוח, כ-284 מיליון ש"ח מאשראי ליזמות בנייה (המהווה כ-8.3% 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-17.1% בלבד מתיק האשראי של אמפא קפיטל) הינו אשראי המועמד ליזם 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). לפילוח האשראי שמעמידה אמפא קפיטל בתחום הנדל"ן לפי סוגי בטוחות, ראו סעיף 12.9 להלן.

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 ומבצעי התקיפה באיראן, חלה התייקרות בעלויות עובדים עקב מחסור בכוח עבודה זמין וכן התייקרות בחומרי גלם עקב מגבלות על פעילות הייבוא ממדינות מסוימות, ובהתאם חלה עלייה בהיקפי האשראי המנוצלים על ידי היזם.

(3) ציוד היסעים

למועד הדוח, 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 2025 ועד למועד פרסום הדוח, 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.

ביום 29 בספטמבר 2025, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם המחאה בלתי חוזרת על דרך המכר עם תאגיד בנקאי למכירת אשראי בפעילות הציוד וההיסעים בהיקף כולל של כ-78 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה כאמור, הכירה אמפא קפיטל בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ברווח הון בסך של כ-4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6.5.6 בדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

נכון למועד הדוח, השיעור שמהווה האשראי בתחום זה מתוך תיק האשראי של אמפא קפיטל הינו כ-12%.

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, וכן מודל PCN (Private 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 12.9 להלן.

סמוך למועד פרסום הדוח, יתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל הינו בסך של כ-3.45 מיליארד ש"ח. לפירוט אודות פילוח תיק האשראי של אמפא קפיטל, ראו סעיף 12.9 להלן.

12.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות הרגולציה החלה על פעילות אמפא קפיטל ראו סעיף 12.17 להלן.

12.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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 בשוק,⁴⁹ 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 סיכוני האשראי הכרוכים בפעילותה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.9 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 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 כן, מגבלות 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.

⁴⁹ מתוך הדוח השנתי של בנק ישראל לשנת 2024 (קישור לדוח: <https://boi.org.il/media/rabpf0bd/binder-26032025.pdf>).

במהלך שנת 2025, המשיכה אמפא קפיטל לפעול לשינוי תמהיל תיק האשראי, כך שאשראי מגובה ביטחונות כגון נדל"ן וציוד והיסעים מהווה שיעור משמעותי מתיק האשראי שלה וכיום היא פונה 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. עם זאת, מעריכה אמפא קפיטל כי גודל תיק האשראי ללקוחות, היקף ההון העצמי והמוניטין שלה בתחום צפויים להקנות לה יתרון על פני רוב מתחריה. לפרטים נוספים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על פעילותה של אמפא קפיטל, ראו סעיף 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 הדוח, 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.

12.5. 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 מאפשרים 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 12.16 להלן.

(3) **זמינות השירות ורמת מקצועיות גבוהה** – שירות מהיר ויעיל הוא בעל חשיבות בפעילותה של אמפא קפיטל. ניסיון, ידע מקצועי ובסיס נתונים רחב, מאפשרים 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) **מערך מכירות, תפעול ושיווק יעילים** – בתחום פעילות זה קיימת חשיבות לידיע 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 כמעריך 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.

12.6. 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. 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 הרישוי 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 העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

להערכת אמפא קפיטל, נכון למועד הדוח לא קיימים חסמי יציאה משמעותיים בתחום הפעילות, למעט עמידה בהתחייבויות גורמים מממנים ולקוחות בהתאם לתנאי ההסכמים עימם ותקופת האשראי.

12.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ומבנה התחרות בתחום הפעילות

למיטב ידיעת אמפא קפיטל, קיימים בשוק גורמי מימון בנקאיים וחוף 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 וחוף בנקאיים אשר עשויים לשמש כתחליפים למוצרי תחום הפעילות, ראו סעיף 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.

12.8. מוצרים ושירותים

למועד הדוח, שירותי אמפא קפיטל בתחום המימון האלטרנטיבי נפרסים על פני שלושה נדבכים מרכזיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.2 לעיל.

12.9. לקוחות

לאמפא קפיטל לקוחות רבים בתחום הפעילות, המאופיינים בפיזור רחב בין תחומי פעילות, אזורים גאוגרפיים ומצב סוציו-אקונומי. בהתאם, להערכת אמפא קפיטל, למועד הדוח, אין לאמפא קפיטל תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2025, אין לאמפא קפיטל לקוח, אשר הכנסותיה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך האשראי שהועמד ללקוח הגדול ביותר של אמפא קפיטל מהווה כ-2.8% מיתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל, כאשר סך האשראי הכולל שהועמד לעשרת הלקוחות הגדולים ביותר של אמפא קפיטל מהווה כ-21% מיתרת תיק האשראי ברוטו של אמפא קפיטל. להלן יובא פילוח ענפי⁵⁰ של לקוחות אמפא קפיטל בתחום האשראי לעסקים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025:

שיעור מסך תיק האשראי לעסקים		ענף הפעילות
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
30%	44%	נדל"ן
19%	14%	קמעונאות
16%	11%	סיטונאות
15%	8%	שירותים לעסקים
20%	23%	אחרים (שאף אחד מהם לא עולה על 5%)

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 הריבית נפרעת בתשלומים שוטפים, על פי לוח סילוקין קבוע. למועד הדוח, מערכות המחשוב של אמפא קפיטל לא מאפשרות להפיק פילוח מספרי מדויק ביחס לשיעור הלוואות בלון מתוך כלל הלוואות בתחום הנדל"ן, וכן ביחס לשיעור הלוואות שבהן

⁵⁰ לפי פילוח ענפי המשק של חברת הדירוג הפיננסי מודי'ס (Moody's).

הריבית נפרעת בתשלומים שוטפים מול הלוואות שבהן הריבית נפרעת במלואה בתום תקופת הלוואה. הלוואות בתחום הציוד והיסעים נפרעות ברובן בתשלומים שוטפים חודשיים של קרן וריבית, על פי לוח סילוקין קבוע. לעיתים, אמפא קפיטל מאריכה את תקופת הלוואה לבקשת הלקוחות, בשים לב למאפייני הלווה והבטוחה שהועמדה לה. ללקוחותיה של אמפא קפיטל זכות לפרוע את הלוואה בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם, בהתאם לתנאי ההסכם. יצוין כי בתחום ליווי פרויקטי בנייה, העמדת האשראי נעשית כמקובל בתשלומים שאינם שוטפים.

מתוך הלוואות שמעמידה אמפא קפיטל ללקוחותיה, כ-10.3% צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, כ-72% נושאות ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים, וכ-66% מגובות בבטוחות נדל"ן או מיטלטלין. 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 הלוואה, הינו לרוב עד 85%.

להלן פילוח חלק מתיק האשראי של החברה בתחום הנדל"ן

חלוקת תיק הנדל"ן לפי היקף אשראי לפרויקטים פעילים		
טווח אשראי לפרויקט (במיליון ש"ח)	מספר פרויקטים	% מההיקף הכספי הכולל של הפרויקטים
24.9 – 0	25	69%
49.9 – 25	1	10%
74.9 – 50	1	21%

פילוח תיק האשראי לענף הנדל"ן בחלוקה לסוגי בטוחות נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

% מכלל לקוחות (ברוטו) ליום 31 בדצמבר 2025	% מסך הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
31%	31%	משכנתא מדרגה ראשונה על נדל"ן
16%	12%	משכנתא מדרגה שנייה על נדל"ן
13%	18%	ציוד, צמ"ה ורכבים
3%	2%	עודפים
4%	3%	מניות סחירות
32%	28%	ערביות אישיות (אשראי סולו)
1%	5%	ערביות צד ג' (ניכיון ממסרים)
0%	0%	הלוואות שאינן מגובות ביטחונות
100%	100%	סה"כ

פילוח טבלאי של האשראי המגובה בבטוחות קשיחות על פי סוג הבטוחה ושיעור המימון (LTV) ליום 31

בדצמבר 2025

סה"כ	מניות סחירות	עודפים	ציוד, צמ"ה ורכבים	משכנתא דרגה שניה על נדל"ן	משכנתא דרגה ראשונה על נדל"ן	שיעור מימון LTV
177,145	-	-	23,131	47,623	106,391	0%-30%
488,035	65,829	-	80,833	123,042	218,331	30%-50%
896,907	65,297	32,233	217,401	241,108	340,868	50%-70%
721,667	-	45,359	81,925	66,657	527,726	70%-90%
31,368	-	-	244	-	31,124	90%-100%
2,315,122	131,126	77,592	403,534	478,430	1,224,440	סה"כ

נוסף על האמור, 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 הלוואה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.2 לעיל.

לפרטים אודות מאפייני ההתקשרות של אמפא קפיטל עם לקוחותיה בתחומי הנדל"ן והציוד וההיסעים, ראו בהתאמה סעיפים 012.2 ו-012.2 לעיל. כמו כן, בתחום הציוד והיסעים אמפא קפיטל נוהגת לבחון את שווי הבטוחה באופן שוטף, בשים לב ובהתחשב בהליך החיתום שמבצעת אמפא קפיטל, ובכלל כך מקור הפירעון שנבחן, מאפייני הבטוחות, שיעור המימון במועד העמדת הלוואה והמח"מ של הלוואות.

במסגרת תנאי הלוואה נקבעות הוראות לפירעון מיידי, ובכלל כך 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, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור מיתרת התיק	שיעור מיתרת התיק	ימים לפירעון ⁵¹
7.2%	7.2%	30-0
15.3%	8.1%	60-31
27.9%	12.6%	120-61

⁵¹ מספר הימים שבין יום 31 בדצמבר 2025 ועד מועד הפירעון החוזי.

שיעור מיתרת התיק	שיעור מיתרת התיק	ימים לפירעון ⁵¹
34.7%	6.8%	180-121
53.2%	18.5%	365-181
83.1%	29.9%	730-365
93.9%	10.8%	1,095-730
97.6%	3.7%	1,460-1,095
100.0%	2.4%	מעל 1,460

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 וביחית סיכוני אשראי המבצע בדיקות מקדימות בטרם העמדת האשראי של הלקוחות ושל הבטוחות המועמדות לאמפא קפיטל וכן מעקב שוטף אחר האשראי לאחר העמדת האשראי. כחלק מהממשל התאגידי הקיים באמפא קפיטל, קיים קו בקרה שני אשר כולל מנהל סיכונים ובקריית 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 פרסום הדוח, באמפא קפיטל קיימות ועדת אשראי בראשות מנכ"ל אמפא קפיטל, אשר אמון על ניהול סיכוני 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 סיכוני 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 סיכוני האשראי ולאשר אחת לשנה את מדיניות ניהול סיכוני האשראי ואת מסגרת תיאבון הסיכון הנגזר ממנה ולעקוב מדי רבעון אחר התפתחות פרופיל סיכון האשראי לנוכח תיאבון הסיכון.

כחלק מניהול סיכוני 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 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

אמפא קפיטל מבצעת מחיקה בגין נכסים פיננסיים כאשר לדעת אמפא קפיטל אפסו הסיכויים לגביית החוב.

12.10. 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 הדוח, היקף העמלות כאמור אינו מהותי.

נכון למועד הדוח, 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.

12.11. 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 הדוח, 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 הדוח, 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 ליזמי נדל"ן, באופן דומה לאופן הפעילות של אמפא קפיטל.

למועד הדוח, 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 הדוח, 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.

לגורמים החיוביים המשפיעים, להערכת אמפא קפיטל, על מעמדה התחרותי, ראו סעיף 12.5 לעיל. בנוסף לגורמים כאמור, אשר משפיעים על כלל תחומי הפעילות של אמפא קפיטל, ביחס לתחום הנדל"ן, ועל אף שאמפא קפיטל לא יכולה להעריך את יתרונותיה הייחודיים ביחס למתחרים, המוניטין הרב שצברה אמפא קפיטל בשוק האשראי החוץ בנקאי וכן יכולתה 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.

12.12. 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 מחודש נובמבר 2018 והתוספת לו מחודש יולי 2022. הסכם השכירות בתוקף עד ליום 31 בינואר 2030, כאשר אמפא קפיטל רשאית לסיים את ההסכם בהודעה של 30 ימים מראש.

נכון למועד הדוח, דמי השכירות המשולמים מדי 3 חודשים הינם בסך של כ-506 אלפי 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.

בשנים 2023, 2024 ו-2025 שולמו מכוח ההסכם סך של כ-1,783 אלפי ש"ח, כ-1,923 אלפי ש"ח וכ-2,007 אלפי ש"ח, בהתאמה.

12.13. נכסים לא מוחשיים

אמפא קפיטל עושה שימוש בשם "אמפא" אשר רשום כסימן מסחר על שם החברה.

12.14. הון אנושי

למועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל 36 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 2024 ו-2025 ולמועד הדוח:

מחלקה	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סמוך למועד פרסום הדוח
מטה יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	3	3	3
אשראי לעסקים ומכירות ציוד	9	5	2
ניהול סיכונים וציות	2	2	2
משפטית	2	2	2
תפעול וגבייה	12	9	8
נדל"ן	8	8	9
טכנולוגיה ודיגיטל	1	1	1
כספים	10	9	9
סה"כ	47	39	36

בשנים האחרונות פעלה אמפא קפיטל לצמצום מחלקת אשראי לעסקים ומכירות ציוד, כחלק מיישום האסטרטגיה למיקוד תיק האשראי שלה באשראי מגובה בטוחות, כמפורט בסעיף 12.4 לעיל.

אמפא קפיטל מתקשרת עם עובדיה בהסכמי העסקה סטנדרטיים הכוללים תנאי העסקה מקובלים, וכן נוהגת להעניק מענקים לעובדים ולנושאי משרה, לרבות בהתבסס על ביצועי אמפא קפיטל וביצועיהם האישיים, בהתאם להחלטות ההנהלה. לאמפא קפיטל תוכנית להקצאת מכשירים הוניים לעובדים, יועצים ונושאי משרה בה, אשר אומצה ביום 18 בספטמבר 2022, לתקופה של 15 שנים. למועד פרסום הדוח, הקצתה אמפא קפיטל תגמול הוני ליו"ר הדירקטוריון בלבד, כמפורט בה"ש 47 לעיל. כמו כן, נוהגת אמפא קפיטל לבצע הכשרות והדרכות לעובדיה ולמנהליה במגוון רחב של נושאים, כגון איסור הלבנת הון, אבטחת מידע ועוד.

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.

12.15. חומרי גלם וספקים

למועד פרסום הדוח, 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 פרסום הדוח לאמפא קפיטל קיימת תלות במטריקס.

12.16. מימון

אמפא קפיטל ממומנת באמצעות ההון העצמי שלה, באמצעות מסגרות אשראי והלוואות מבנקים ומגופים מוסדיים, ובאמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (לא סחירים).

למועד הדוח, 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 הלוואה, ומח"מ המימון שנוטלת אמפא קפיטל תואם לתנאי אותה הלוואה המועמדת על ידי אמפא קפיטל ללקוחותיה.

למועד הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מחמישה גופים מוסדיים בהיקף כולל של 906 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 החייבויות נדחים, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. מתוך מסגרת האשראי כאמור נוצל למועד הדוח 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 2025, אמפא קפיטל הנפיקה ארבע סדרות של ניירות ערך מסחריים לא סחירים ("נע"מ") בהיקף כולל של 410 מיליון ש"ח,⁵² הנושאים ריבית בנק ישראל ותוספת מרווח כפי שנקבע בכל סדרה, אשר ייפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד הנפקתם, או על פי דרישה בהתראה של עד 30 ימי עסקים מראש (לפי המוקדם מביניהם), למעט סדרה אחת בהיקף של 55 מיליון ש"ח, אשר הועמדה להבטחתה ערבות על ידי חברה קשורה לאמפא קפיטל, באופן שהאזכרה תקופת ההתראה לדרישת הפירעון המוקדם שלה ל-90 ימי עסקים מראש.

מסגרות אשראי – ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל ולחברה בת שלה מסגרות אשראי (לרבות הלוואות און קול) בסך כולל של כ-4.2 מיליארד ש"ח ו-4.5 מיליארד ש"ח (בהתאמה), מתוכן כ-3 מיליארד ש"ח (נכון לשני המועדים) מסגרות מנוצלות. יצוין, כי מרבית מסגרות האשראי האמורות, בהיקף של כ-3.5 מיליארד ש"ח, מחייבות (משולמת בגיבן עמלה).

ביום 12 בפברואר 2025, 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.

ביום 18 באוגוסט 2025, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם לקבלת מסגרת אשראי מגוף מוסדי בהיקף של 300 מיליון ש"ח למימון ליווי נדל"ן מלא (חוב בכיר וחוב משני) כנגד שעבוד הסכמי אמפא קפיטל מול לקוחותיה אשר ימומנו מתוך המסגרת.

לאחר מועד הדוח, התקשרה אמפא קפיטל בהסכמי הלוואה עם שני תאגידים בנקאיים להעמדת הלוואות נחותות בסך של 50 מיליון ש"ח כל אחת (ובסך הכל 100 מיליון ש"ח). לפרטים ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

⁵² ביום 7 באפריל 2025 הנפיקה אמפא קפיטל סדרה של נע"מ בהיקף של 150 מיליון ש"ח ובחודש יולי 2025 הנפיקה סדרה נוספת של נע"מ בהיקף של 60 מיליון ש"ח.

פירוט אודות שיעורי הריבית בקשר עם הלוואות אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025:

טוח שיעור ריבית ממוצעת ואפקטיבית על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי (%)					
הלוואות לזמן ארוך		הלוואות לזמן קצר			
ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית		
2.44-6.5	2.44-6.5	5.3-5.4	5.3-5.4	בש"ח לא צמוד	ממקורות בנקאיים
0.15-1.8	0.15-1.8	-	-	בש"ח צמוד מדד	
5.25-6.7	5.25-6.7	-	-	בש"ח לא צמוד	ממקורות שאינם בנקאיים
4.8-5.6	4.8-5.6	-	-	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 2025 (באלפי ש"ח):

מנגנון השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	טוח הריבית לשנת 2025	סכום האשראי ליום 31.12.2025	שיעור הריבית בסמוך למועד פרסום הדוח
פריים	1.2% - -0.2%	6.7%-5.3%	2,585,184 אלפי ש"ח	6.7%-5.3%

דירוג אשראי – ביום 22 במאי 2025 קבעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") 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 הלוואות.

להלן יפורטו התנאים העיקריים של הלוואות המהותיות שנטלה אמפא קפיטל (לרבות באמצעות חברה בת) מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, כאשר התחייבויות העיקריות של אמפא קפיטל על פיהם, לרבות בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות, מחמירות, ולכל הפחות זהות, ביחס להתחייבויות אמפא קפיטל לפי תנאי יתר הלוואות 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 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.

התחייבויות עיקריות			מנגנון הצמדה/טווח ריבית	סך מסגרות האשראי
<p>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.</p> <p>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.</p>			<p>תאגידים בנקאיים</p> <p>ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-6 תאגידים בנקאיים בהיקף כולל של כ-2.9 מיליארד ש"ח וכ-3.2 מיליארד ש"ח, בהתאמה</p>	
			<p>גופים מוסדיים</p> <p>ליום 31 בדצמבר 2025, צמוד לפריים בתוספת מרווח / צמוד למדד המחירים לצרכן / שקלי קבוע, בטווח של כ- מינוס 0.2% ועד 6.3%, ולמועד פרסום הדוח – מינוס 0.3% ועד 5.95%</p>	<p>ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מ-5 גופים מוסדיים בהיקף כולל של כ-1.3 מיליארד ש"ח (כולל נע"מ)</p>
אמות מידה פיננסיות				
עמידה למועד פרסום הדוח	ליום 31.12.2025	אמת המידה הפיננסית		
כן	כ-17%	יחס הון עצמי מוחשי ⁵³ לסך מאזן מוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מ-15%		
כן	580	ההון העצמי המוחשי של אמפא קפיטל לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח		
שעבודים וביטחונות				
<p><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.</p>				
<p><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.</p>				

⁵³ "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 במאזן); וכן לא תיכלל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות.

12.17. מגבלות ופיקוח על פעילות אמפא קפיטל

פעילותה של אמפא קפיטל כחברת מימון אלטרנטיבי מוסדרת רגולטורית, ובכלל כך קיימת חובה להחזיק ברישיון למתן אשראי. לאמפא קפיטל ולחברה הבת אמפא אשראי ומימון בע"מ,⁵⁴ 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 לדיוור", כדוגמת הגבלת עמלה בעד טיפול בבקשה להלוואה לדיוור וכן דחיית מועדי הפירעון של הלוואה לדיוור במקרים מיוחדים המפורטים בחוק.

⁵⁴ יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2024, העמידה אמפא אשראי ומימון בע"מ אשראי ללקוחותיה בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

למועד פרסום הדוח, 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 רשאיות 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 ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים; (5) תיקון לחוזר גילוי בחוזה הלוואה; (6) חוזר הוראות לניהול אשראי צרכני; (7) חוזר ניהול 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 חובת 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 חובת 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 לווים 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 שילוה 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 בחרות 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 ולקוחות עצמאיים, עקב צמצום גובה הריבית המקסימאלית, וביחס לתאגידים, עקב הסטת משאבים לאפיקים אלו.

למועד פרסום הדוח, 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, ביתי או משפחתי).

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 פרסום הדוח אמפא קפיטל לא מחויבת לדווח למאגר האשראי, בהתאם לסעיף 3 לכללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-552017, שכן היא לא מעמידה אשראי שנתי בהיקף של 250 מיליון ש"ח ללקוחות

⁵⁵ 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.

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 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), התש"ל-1970, הקובע תקרות ריבית על מלווה צמוד ערך (מלווה שסכמו, 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 מקסימלית להלוואות צמודות מדד ובכלל זאת עמלות והוצאות אחרות הכרוכות בהעמדת האשראי של 13%, ושיעור ריבית פיגורים שנתית מקסימלית של 17%.

למועד פרסום הדוח, 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 העוסקת 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 להמשיך 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 הדוח 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.

ביום 14 באוגוסט 2024 פורסם חוק הגנת הפרטיות (תיקון מס' 13), התשפ"ד-2024 ("תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות"), אשר נכנס לתוקף ביום 14 באוגוסט 2025. עיקרי התיקון כוללים צמצום משמעותי של חובת רישום מאגרי המידע והחלפתה בחובת דיווח ממוקדת על מאגרים בסיכון גבוה, חובת הודעה לרשות להגנת הפרטיות על מאגרי מידע עם מידע רגיש במיוחד, הרחבת חובת היידוע של נושאי מידע, חובת מינוי ממונה על הגנת הפרטיות בגופים מסוימים, וכן הענקת סמכויות אכיפה נרחבות לרשות להגנת הפרטיות, לרבות הסמכות להטיל עיצומים כספיים משמעותיים בגין הפרות החוק. אמפא קפיטל פעלה ליישום הוראות תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות ובהתאם מינתה ממונה הגנת הפרטיות (DPO), עדכנה את הסכמי התקשורת עם לקוחותיה ואת מדיניות הפרטיות שלה.

12.18. הסכמים מהותיים

12.18.1. 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 פרסום הדוח, 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 הדיירקטורים בדיירקטוריון 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.

12.18.2. במהלך חודש אוקטובר 2025, התקשרה אמפא קפיטל בהסכם לרכישת שליטה בחברת אשראי חוץ בנקאי המתמחה במתן פתרונות מימון לעסקים קטנים (בסעיף זה: "**חברת האשראי**") בתמורה לסך כולל של 6 מיליון ש"ח. לאחר השלמת הרכישה כאמור, תחזיק אמפא קפיטל ב-60% מהון המניות של חברת האשראי בדילול מלא, והעברת מניות אלה

תהיה כפופה לזכויות מקובלות ביחס להעברת מניות. במסגרת ההסכם התחייבה אמפא קפיטל, במהלך 4 השנים הראשונות לאחר מועד השלמת ההסכם, להזרים הון נוסף בתמורה להקצאת מניות, כדי לשמור על יחס הון למאזן מוחשי בשיעור של 15%, לפי מכפיל על הרווח הגולמי של חברת האשראי. השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בקבלת היתר שליטה מרשות שוק ההון. לפרטים נוספים ראו ביאור 24 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

12.19. הליכים משפטיים

למועד הדוח, אמפא קפיטל אינה צד לכל הליך משפטי מהותי תלוי ועומד.

12.20. גורמי סיכון

להלן סקירה של גורמי הסיכון העיקריים אשר להערכת אמפא קפיטל היא חשופה אליהם:

סיכוני מקרו וסיכונים ענפיים

לפרטים אודות סיכוני מקרו וסיכונים כלל ענפיים אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, ובכללן על הפעילות והתוצאות בתחום המימון האלטרנטיבי, ראו סעיף 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 12.9 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 12.17 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 לביצוע 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 בקרות, ניטור פעילות בלתי רגילה של לקוחות, העברת דיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור וביצוע הדרכות לעובדים וריעונם 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 סיכוני 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 שתיישם, בין היתר, את מנגנוני הבקרה שנקבעו. בנוסף, קובעת המדיניות עקרונות להערכת סיכונים ואופן זיהוי החשיפות ואפיון רמתן. בין הפעולות שביצעה 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 לסיכוני הונאות, מעילות, אי סדרים בטיפול בשיקים ובכסף מזומן וזיפוי 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 ביקורת 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 12.1 לעיל, בהתאם לתוכנית האסטרטגית של אמפא קפיטל, הוחלט להסיט את תיק האשראי לאשראי לזמן ארוך מגובה בטוחות, כאשר למועד פרסום הדוח, כ-66% מתיק האשראי של אמפא קפיטל מגובה נדל"ן או מיטלטלין. 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 12.9 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 תזרימי 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 סיכוני 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 פרסום הדוח 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.

13. תחום מכירת דירות למגורים (אמפא יובלים)

13.1. מידע כללי על תחום הפעילות

אמפא יובלים הוקמה על ידי החברה יובלים בגבעה הירוקה בע"מ ("יובלים"), יחד 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. 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), הנושא תאריך 17 בינואר 2023 (כפי שתוקן), והחל מיום 15 בדצמבר 2025, לאחר פירעון מלא של אגרות החוב של אמפא יובלים, חדלה אמפא יובלים להיות תאגיד מדווח, ואין עוד ניירות ערך שלה המוחזקים בידי הציבור. לפרטים נוספים, ראו סעיף 13.18.3 להלן.

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 לטווח ארוך, על פי תנאי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("החוק לעידוד השקעות הון"). עם זאת, לאור השינויים בכלכלה ובמשק, החליטה אמפא יובלים להוציא למכירה את יחידות הדיור שנרכשו על ידיה (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 פרסום הדוח, 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 ידיה, נכון למועד פרסום דוח זה, נעשית בשוק החופשי לצרכנים פרטיים ובמחירי שוק.

למועד הדוח, דרשה אמפא יובלים את מע"מ התשומות הגלום בעלות הרכישה המקורית בגין כל הפרויקטים שרכשה, וכן פנתה לרשויות המס לצורך שינוי מעמד הדירות באותם פרויקטים למלאי והשלמת מס הרכישה בהתאם. נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים של אמפא יובלים מסווגים בדוחותיה הכספיים כמקדמות על חשבון מלאי וכמלאי דירות למכירה, למעט דירות בודדות שטרם נמכרו בפרויקט אשדוד, צור יצחק ובני ברק אשר מסווגים כנדל"ן להשקעה.

נכון למועד הדוח, החזקה ב-519 דירות שרכשה אמפא יובלים נמסרה לה. כמו כן, אמפא יובלים התקשרה בהסכמי מכר מחייבים בנוגע למכירת 626 דירות בסך הכול, ביניהן דירות שטרם נמסרו לידיה מהיזם, בתמורה חוזית מצטברת של כ-1,426 מיליון ש"ח.

13.2. מקבצי הדיור של אמפא יובלים

להלן סטטוס מכירת הדירות בפרויקטים שרכשה אמפא יובלים, ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הכנסות שטרם הוכרו בגין חוזי מכר חתומים ליום 31.12.2025	הכנסות שהוכרו בגין חוזי מכר חתומים ליום 31.12.2025	סך הכנסות בגין חוזי מכר חתומים ליום 31.12.2025	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו בגין חוזי מכר ליום 31.12.2025	מספר יחידות דיור שנחתמו בגין חוזי מכר ליום 31.12.2025	מספר יחידות דיור שנרכשו	מועד מסירה צפוי	מועד הרכישה	הפרויקט	
243,733	0	243,733	1	98	99	רבעון 4, 2026	23 במאי 2021	נתניה יובלים	1.
10,020	161,366	171,386	1	⁵⁶ 80	81	נמסר	29 באפריל 2021	רחובות אמפא	2.
1,530	104,531	106,061	0	62	62	נמסר	11 בפברואר 2021	אשדוד יובלים	3.
1,822	89,802	91,624	11	47	58	נמסר	6 בינואר 2021	צור יצחק צמח המרמן	4.
1,852	120,747	122,599	0	57	57	נמסר	27 באוקטובר 2021	באר יעקב צבי צרפתי	5.
2,373	124,657	127,030	0	58	58	נמסר	21 בדצמבר 2021	בני ברק גינות דוד	6.
0	0	0	0	בוטל	54	בוטל ⁽¹⁾	13 ביוני 2021	חולון הכשרת הישוב	7.
141,927	0	⁵⁸ 141,927	0	⁵⁷ 53	53	נמסר	8 במאי 2022	נתניה רותם שני	8.

⁵⁶ לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, נחתם חוזר מכר ביחס ליחידת דיור נוספת.

⁵⁷ לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, בוטלו חוזי מכר ביחס לשתי יחידות דיור.

⁵⁸ כולל הכנסות בסך של 5,550 אלפי ש"ח בגין חוזי מכר ביחס לשתי יחידות דיור, אשר בוטלו לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו.

הכנסות שטרם הוכרו בגין חוזי מכר חתומים ליום 31.12.2025	הכנסות שהוכרו בגין חוזי מכר חתומים ליום 31.12.2025	סך הכנסות בגין חוזי מכר חתומים ליום 31.12.2025	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו בגין חוזי מכר ליום 31.12.2025	מספר יחידות דיור שנחתמו בגין חוזי מכר ליום 31.12.2025	מספר יחידות דיור שנרכשו	מועד מסירה צפוי	מועד הרכישה	הפרויקט	
0	0	0	0	בוטל	53	בוטל ⁽²⁾	31 באוקטובר 2021	קריית אונו כנען	9.
81,707	0	81,707	18	33	51	נמסר	25 באפריל 2021	אור יהודה יובלים	10.
0	120,339	120,339	0	50	50	נמסר	28 בדצמבר 2020	קריית אונו בוני התיכון ⁽³⁾	11.
6,507	109,383	⁶⁰ 115,890	0	⁵⁹ 50	50	נמסר	22 במרץ 2021	ירושלים רובוטרום מגורים	12.
103,723	0	103,723	12	⁶¹ 38	50	נמסר	15 במרץ 2021	גבעת שמואל שגראוי ליבוביץ	13.

* צד קשור – היזם הינו תאגיד קשור לבעלות המניות של אמפא יובלים (לפי העניין).

- (1) ביום 15 במרץ 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה אמפא יובלים עם היזם בפרויקט "חולון הכשרת הישוב", בהסכם לביטול רכישת מלוא יחידות הדיור (54) בפרויקט, בתמורה לתשלום סכום מוסכם של כ-28,824 אלפי ש"ח, כולל מע"מ, בכפוף לעמידה בתנאי הביטול. במסגרת ההסכם, כל צד מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה בהקשר להסכמי המכר של יחידות הדיור בפרויקט.
- (2) ביום 12 במרץ 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה אמפא יובלים עם היזם בפרויקט כנען קריית אונו, בהסכמים לביטול רכישת מלוא יחידות הדיור (53) בפרויקט, בתמורה לתשלום סכום מוסכם של כ-112,920 אלפי ש"ח, כולל מע"מ, בכפוף לעמידה בתנאי הביטול. במסגרת ההסכמים, כל צד מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה בהקשר להסכמי המכר של יחידות הדיור בפרויקט.
- (3) ביום 6 באוקטובר 2025 התקשרה אמפא יובלים עם צד ג' בהסכם למכירת כלל הדירות שבבעלותה (50 דירות) בפרויקט קריית אונו בוני התיכון⁶², בתמורה לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר שולמה במלואה במהלך חודש דצמבר 2025, במועד מסירת כלל הדירות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074291), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

⁵⁹ לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, בוטל חוזה מכר ביחס ליחידת דיור אחד.

⁶⁰ כולל הכנסות בסך של 2,085 אלפי ש"ח בגין חוזה מכר ביחס ליחידת דיור אחת, אשר בוטל לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו.

⁶¹ לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, נחתמו חוזי מכר ביחס ל-3 יחידות דיור נוספות.

⁶² פרויקט הידוע בכינויו המסחרי "ONO ONE", הכולל 9 בנייני מגורים ובסה"כ 1,077 יחידות דיור, ברחוב לוי אשכול בקריית אונו, אשר נרכש על ידי אמפא יובלים ביום 28 בדצמבר 2020.

13.3. נתונים על תשלומים בעסקאות אמפא יובלים

ביחס ל-11 ממקבצי הדיור שרכשה אמפא יובלים שולמו כל התשלומים בהתאם להסכמי הרכישה או בוטלו הסכמי הרכישה (כמפורט בסעיפים קטנים (1) עד (3) בסעיף 13.2 לעיל). להלן פרטים בדבר יתרת התשלומים* הצפויה של אמפא יובלים בשנת 2026, בהתאם להסכמי הרכישה (באלפי ש"ח):

סה"כ	2026				הסכום ששולם עד ליום 31.12.2025	מחיר הרכישה החוזי	שם הפרויקט	
	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1				
189,058	116,602	-	-	-	72,456	158,645	נתניה (יובלים)**	1.
103,575	-	-	-	64,792	38,783	88,155	אור יהודה**	2.
292,633	116,602	-	-	64,792	111,239	246,800	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 2025, אשר פורסם ביום 15 בינואר 2026, ואינם כוללים מע"מ והוצאות נלוות הקשורות לרכישה.

** צד קשור – היזם הינו תאגיד קשור לבעלות המניות של אמפא יובלים (לפי העניין).

התחזיות, ההערכות והנחות אמפא יובלים המפורטות בסעיפים 13.2 עד 13.3 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 13.23 להלן.

13.4. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למועד הדוח, אמפא יובלים פועלת בהתאם להחלטתה למימוש ולמכירת זכויות הבעלות שלה בדירות שנרכשו על ידה. נכון למועד הדוח, מכירת הדירות נעשית בשוק החופשי לצרכנים פרטיים ובמחירי שוק.

13.5. 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.

13.6. 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 היצע והביקוש הקיימים בשוק בכל עת, וכן לאיתור רוכשים בעלי מקורות מימון מתאים.

13.7. 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 הדיור בהסכמי הרכישה של מקבצי הדיור, צמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה ולפיכך עשויים להשפיע על תוצאות אמפא יובלים.

ככלל, הספקים של אמפא יובלים הינם היזמים מהם רכשה את מתחמי הדיור. לאמפא יובלים אין תלות בספק כלשהו. לעניין השפעות על ייבוא חומרי הגלם ושרשרת האספקה, ראו לעיל סעיף 8.5 לעיל.

13.8. מוצרים ושירותים

עיקר מוצריה של אמפא יובלים הם מקבצי הדיור המיועדים למכירה.

13.9. סוגי שימושים במלאי

בפעילותה למכירת דירות, המלאי של אמפא יובלים מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות בשוק החופשי לצרכנים פרטיים. אמפא יובלים מתקשרת עם רוכשי דירות בהסכמי מכר בשוק החופשי כדירות יד שנייה. במועד הסמוך למועד פרסום הדוח, בבעלות אמפא יובלים מלאי דירות בשיווק (כלומר כאלו שטרם נחתמו בגיבן חוזי מכר) של 42 דירות (כולל דירות המסווגות בדוחות הכספיים של אמפא יובלים כנדל"ן להשקעה), דירות הניתנות למכירה, בהיקף כספי כולל המוערך בסך של כ-98 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

13.10. מדיניות מימון

לצורך מימון רכישת מקבצי הדיור על ידי אמפא יובלים, התקשרה אמפא יובלים עם גופים פיננסיים

בהסכמים למימון הרכישות, לפרטים נוספים ראו סעיף 13.18 להלן. ככלל, פעילות מכר הדירות אינה דורשת מימון חיצוני.

13.11. 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 הזכאות להטבות מס מכוח החוק לעידוד השקעות (כמפורט בסעיף 13.1 לעיל), אמפא יובלים השכירה את הדירות שבבעלותה, כחלק מתנאי הזכאות בחוק לעידוד השקעות.

להלן תמצית תוצאות פעילות הדיור להשכרה של אמפא יובלים ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2023 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
4,064	3,560	524	סך כל הכנסות תחום הדיור להשכרה (מאוחד)
3,758	1,480	270	רווח הפעילות (מאוחד)
41,861	(39,739)	-	רווח (הפסד) משערוכים (מאוחד)
(194)	(2,541)	(1,006)	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה (מאוחד)
3,758	1,480	270	סה"כ NOI (מאוחד)
3,758	1,480	270	סה"כ NOI (חלק אמפא יובלים)

להלן תמצית תוצאות פעילות אמפא יובלים בתחום מכר דירות (באלפי ש"ח), אשר החלה בה בשנת 2023:

31.12.2024	31.12.2025	
⁶⁴ 438	⁶³ 511	מספר הדירות לגביהן נחתם הסכם מכר
103	280	מספר הדירות לגביהן התקיימו התנאים למסירה בפועל והכרה בהכנסה
227,824	623,980	הכנסות ממכירת דירות
223,359	614,465	עלות מכירת דירות

⁶³ רק בגין פרויקטים שהוגדרו כמלאי, זאת בנוסף ל-115 דירות שנמכרו בפרויקטים המוצגים כנדל"ן להשקעה.
⁶⁴ רק בגין פרויקטים שהוגדרו כמלאי, זאת בנוסף ל-106 דירות שנמכרו בפרויקטים המוצגים כנדל"ן להשקעה.

13.12. צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים של מלאי דירות ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי

ש"ח):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
27,954	27,797	רבעון 1	שנת 2026
135,939	113,019	רבעון 2	
105,721	114,479	רבעון 3	
71,464	90,440	רבעון 4	
341,078	345,735	סה"כ	
241,295	243,733	שנת 2027 ואילך	
582,373	589,468	סה"כ	

הנתונים המובאים בטבלה לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד. נתונים אלו מבוססים על הנחות, הערכות, אומדנים ותוכניות של אמפא יובלים, נכון למועד הדוח. 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 13.23 לפרק זה.

13.13. 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 דירות במספר פרויקטים.

13.14. תחרות

לפרטים אודות התחרות בתחום פעילותה של אמפא יובלים, ראו סעיף 10.15 לפרק זה.

13.15. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

נכון למועד הדוח לאמפא יובלים אין רכוש קבוע.

13.16. הון אנושי

נכון למועד הדוח, לא מועסקים באמפא יובלים עובדים והיא מקבלת שירותי ניהול מבעלות המניות בה ושירותי הנהלת חשבונות מהחברה.

13.17. הון חוזר

להלן ההון החוזר מפעילות אמפא יובלים לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025:

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)
יום 31 בדצמבר 2025	
נכסים שוטפים	374,029
התחייבויות שוטפות	31,263
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	342,766
יום 31 בדצמבר 2024	
נכסים שוטפים	847,653
התחייבויות שוטפות	290,882
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	556,771

13.18. מימון

13.18.1. כללי

נכון למועד הדוח, 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 ("כלל"); (ג) מסגרת אשראי מקרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת ("קרן ריאליטי"), לצורך מימון הון עצמי במספר מתחמי דיור אותם רכשה; (ד) הלוואה שהעמידה החברה.

להלן יפורטו תנאי מכשירי המימון המהותיים של אמפא יובלים:

13.18.2. הסכמי כלל

נכון למועד הדוח, 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. במהלך שנת 2025, אמפא יובלים פרעה את מלוא יתרת החוב בגין הפרויקטים: צור יצחק, אשדוד, ירושלים, באר יעקב, קריית אונו (בוני התיכון) ורחובות.

כל הסכמי המימון עם כלל הינם בתנאים דומים, והם קובעים מסגרת מימון כוללת עבור כל הפרויקטים הנכללים באותו הסכם, כאשר נקבע כי קרן הלוואה 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 הדוח, מאחר שאמפא יובלים פועלת למימוש הפרויקטים וכן פרעה בשנת 2025 את ההלוואות המיוחסות לצור יצחק, אשדוד, באר יעקב, ירושלים, קריית אונו (בוני התיכון) ורחובות, היא אינה נדרשת לעמוד ביחסים אלו.

סך כל מסגרת האשראי שהועמדה לאמפא יובלים על ידי המלווה הינה כ-998.5 מיליון ש"ח, מתוכה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ניצלה אמפא יובלים כ-775 מיליון ש"ח. להערכת אמפא יובלים, עד ליום 31 בדצמבר 2026, אמפא יובלים צפויה לעשות שימוש ביתרת מסגרת האשראי.

13.18.3. 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'). ביום 15 ביוני 2025 פרעה אמפא יובלים מחצית מערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם למועדי התשלום שנקבעו ותנאיהן, כאשר סך הסכום ששולם בגין פירעון הקרן והריבית כאמור עמד על כ-58.53 מיליון ש"ח. ביום 15 בדצמבר 2025 פרעה אמפא יובלים את מלוא ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') הנותרות, כאשר סך הסכום ששולם בגין פירעון הקרן והריבית כאמור עמד על כ-56.74 מיליון ש"ח, ומאותו מועד חדלה אמפא יובלים להיות תאגיד מדווח, ואין עוד ניירות ערך שלה המוחזקים בידי הציבור.

13.18.4. 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.

ביום 30 ביוני 2022 הסכימו בעלות המניות כי יעודכנו תנאי הפירעון בגין כל שטרי הון 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.

החל מחודש יולי 2022 ועד מועד פרסום הדוח, העמידו בעלות המניות לאמפא יובלים הלוואות נוספות, בכפוף להסכם מסגרת האשראי אשר תנאיו מפורטים (ב) להלן. נכון למועד פרסום הדוח, הלוואות אלו לא הומרו לשטרי הון, למעט הנפקת שטרי הון לבעלות המניות ביום 30 ביוני 2025, בסכום כולל של כ-30,255 אלפי ש"ח, שהונפקו כנגד חלק מההלוואות שהועמדו על ידי בעלות המניות.

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 שטרי הון שהונפקו לבעלות המניות ליום 31 בדצמבר 2025, עמדו על סך כולל של כ-185,458 אלפי ש"ח. הלוואות בעלות המניות (הנומינלית) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמדה על סך כולל של כ-32,000 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 הלוואת 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 האורגנים המוסמכים של אמפא יובלים.

בהתאם להסכם מסגרת האשראי, קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה והריבית בגין ההלוואה מחושבת באופן רבעוני. 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 2025, נוצלה מסגרת אשראי בסך כולל של כ-52,317 אלפי ש"ח, כאשר בגין סך של כ-30,255 אלפי ש"ח מתוכם, הונפקו שטרי הון כמוזכר בסעיף (א) לעיל.

(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 2025 הינו כ-298,091 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 2025 הינו כ-234,600 אלפי ש"ח.

(ד) הלוואה מהחברה

ביום 10 בפברואר 2026, נחתם הסכם הלוואה בין אמפא יובלים לבין החברה, במסגרתו העמידה לה החברה הלוואה בסכום כולל של עד 200 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "**ההסכם**" ו-"**ההלוואה**", בהתאמה) וזאת לצורך פירעון הלוואות קיימות של אמפא יובלים אשר הועמדו לה מקרן ריאליטי כאמור ולפעילותה השוטפת. בהתאם להסכם, הריבית השנתית של ההלוואה הינה 4.5%, וקרן ההלוואה והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה ביום 10 בפברואר 2028. להבטחת החזר ההלוואה, העמידו אמפא יובלים ובעלות המניות לחברה ביטחונות, לרבות בקשר עם מקבצי הדיור של אמפא יובלים. בנוסף, אמפא יובלים תהא רשאית לבצע פירעון מוקדם, מלא או חלקי, של החברה, מדי שלושה חודשים ממועד העמדת ההלוואה. נכון למועד פרסום הדוח, פרעה אמפא יובלים באמצעות ההלוואה כאמור כ-155.7 מיליון ש"ח ממסגרות האשראי שהועמדו לה על ידי קרן ריאליטי, ויתרתן למועד פרסום הדוח הינה כ-40 מיליון ש"ח.

13.18.5. שיעור הריבית הממוצע

זמן קצר				זמן ארוך				מקורות האשראי
שיעור	שיעור	סכום ליום	סכום	שיעור	שיעור	סכום	סכום ליום	
ריבית	ריבית	31	ליום 31	ריבית	ריבית	ליום 31	31	
נקובה	נקובה	בדצמבר	בדצמבר	נקובה	נקובה	בדצמבר	בדצמבר	
ממוצעת	ממוצעת	2024	2025	ממוצעת	ממוצעת	2024	2025	
ליום 31	ליום 31	(באלפי	(באלפי	ליום 31	ליום 31	(באלפי	(באלפי	
בדצמבר	בדצמבר	ש"ח)	ש"ח)	בדצמבר	בדצמבר	ש"ח)	ש"ח)	
2024	2025			2024	205			
-	-	-	-	8%	7.97%	211,603	217,722	בעלות המניות
-	-	-	-	7.25%	7.22%	680,180	298,091	חוץ בנקאי - מוסדי
9%	-	-	-	9.25%	9.22%	209,767	194,757 *	חוץ בנקאי - אחרים

* היתרה בניכוי רכיב בגין ריבית נוספת, ע"פ הסכמי קרן ריאליטי, בסך של כ-30,765 אלפי ש"ח וכ-16,000 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024 ו-31.12.2025, בהתאמה.

13.18.6. מגבלות אשראי

למועד הדוח, על אמפא יובלים לא חלות מגבלות אשראי נוספות, למעט מכוח הסכמי המימון. לפרטים אודות מגבלות אשראי בקשר עם הסכמי המימון המהותיים, ראו סעיף 13.18 לעיל.

13.18.7. 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 ופירותיהם. 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.

13.19. מיסוי

אמפא יובלים הוקמה והחלה את פעילותה בחודש נובמבר 2020. עד למועד הדוח לא הוצאו לאמפא יובלים שומות מס הנחשבות כסופיות וכן לא נערכו דיונים עם רשויות המס בקשר לשומות.

13.20. 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 10.18 לעיל.

13.21. הסכמים מהותיים

13.21.1. 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 13.18.4 לעיל.

13.21.2. הסדר תיחום פעילות עם אמפא

בעלות המניות התחייבו בהסדר תיחום פעילות, כמפורט בסעיף 6.13.22.4 בפרק 6 לתשקיף, אשר היה בתוקף עד ליום 15 בדצמבר 2025, המועד שבו חדלה אמפא יובלים להיות תאגיד מדווח, לאחר שפרעה באופן מלא את אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה לציבור, ואין עוד ניירות ערך שלה המוחזקים על ידי הציבור.

13.21.3. לפרטים בדבר הסכמי מימון עם בעלות המניות ראו סעיף 13.18.4 לעיל.

13.22. הליכים משפטיים

למועד הדוח, אמפא יובלים אינה צד לכל הליך משפטי מהותי תלוי ועומד.

13.23. גורמי סיכון

לפרטים אודות סיכונים מקרו, 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 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 הלוואות 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 לקבל 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 השפעה של גורם הסיכון על פעילות אמפא יובלים			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
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 הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של אמפא יובלים השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה 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.

14. פעילויות נוספות

בנוסף לתחומי הפעילות שעולים כדי מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים של החברה, עוסקת הקבוצה בפעילויות בתחומים שונים כמפורט להלן. למועד הדוח, לקבוצה פעילויות כאמור בתחומים הבאים: (1) ייצור מוצרי פלסטיק, (2) חקלאות, (3) אנרגיה מתחדשת, (4) מלונאות ו-(5) קבלנות כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה.

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.

14.1. ייצור מוצרי פלסטיק

(1) החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55%⁶⁵ 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 לזכות סירוב ראשון של בעלי המניות האחרים. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההשקעה בספרים של החברה בפעילות זו הינה כ-219.2 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

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 מתאגיד הקבוצה. ביחס לכ-20 דונם מתוך שטח המפעל כאמור, מקדמת אמרו שינוי תב"ע לייעודי מסחר ולוגיסטיקה וכן להגדלת זכויות הבנייה.

נכון למועד פרסום הדוח, אמרו מתמקדת בפעילות של ייצור ופיתוח שפופרות, שסגורים ויריעות לתעשיות המזון, המשקאות ותעשיות נוספות ממגוון רחב של חומרי גלם תרמופלסטיים. אמרו מציעה קשת רחבה של שיטות עיבוד מתקדמות, ביניהן הזרקה, כבישה ושיחול⁶⁶ 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.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ תהליך ייצור תעשייתי בו חומר גלם פלסטי מותך ומזרם דרך תבנית בעלת צורה ספציפית.

עיקר הלקוחות של אמרז משתייכים לתעשיות ייצור המשקאות הקלים ומשקאות החלב בישראל. למועד הדוח, לאמרז תלות במספר לקוחות, בשל החזקתם בנתח משמעותי בשוק ייצור המשקאות הקלים ומשקאות החלב בישראל.

בשנים האחרונות ביצעה אמרז השקעות רבות בציוד 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, מאפשרים לאמרז שיפור והגדלת גיוון המוצרים המיוצרים על ידיה ומציאת פתרונות ללקוחותיה העסקיים. אחת ההשקעות הגדולות של אמרז בשנים האחרונות, היא מערכת רובוטיקה ואוטומציה מלאה במחלקה לייצור שפופרות אשר מסייעת בהתייעלות תהליכי הייצור והתפעול והורדת התלות בגורם האנושי. בשנת 2025 סך היקף ההשקעות של אמרז ברכוש קבוע היה כ-16.7 מיליון ש"ח, ונכון ליום 31 בדצמבר 2025, רשומים בדוחותיה הכספיים קרקע ומבנים בסכום של כ-405 מיליון ש"ח.⁶⁷

ככל מפעל תעשייתי, אמרז כפופה לדינים הקשורים לבטיחות בעבודה ואיכות הסביבה (לרבות בקשר עם חומרים מסוכנים). למיטב ידיעתה, למועד פרסום הדוח, אמרז פועלת בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות ומחזיקה בהיתרים ובאישורים הנדרשים על פי דין. כמו כן, נוקטת אמרז באמצעים הדרושים למניעת סיכונים סביבתיים, לרבות טיפול בפסולת, זיהום קרקע ומקורות מים, חומרי גלם בייצור (תוויות, תקני איכות וכו').

(2) בשוק המקומי, מתחרה אמרז בתחום הפעילות מול יצרן מקומי ויבואנים, כאשר בשנים האחרונות החל ייבוא בהיקפים משמעותיים של משקאות בבקבוקי פלסטיק מחו"ל. בשווקים מחוץ לישראל, מתחרה הקבוצה בתחום הפעילות במספר רב של יצרנים.

(3) על אף האמור ביחס לשוק המקומי, על רקע פרוץ מלחמת חרבות ברזל וההסלמה הביטחונית בזירה האזורית והבינלאומית, לרבות המתיחות והעימותים בין ישראל לאיראן והשפעותיהם על היציבות האזורית, חלו בשנים האחרונות שיבושים בסחר הבינלאומי ובנתיבי השיט לישראל וממנה. בין היתר, השפיעו ההתפתחויות על שרשראות האספקה העולמיות, על זמינות מקורות אספקה ועל עלויות השינוע וההובלה הימית והאווירית. בנוסף, התנדודתיות במחירי האנרגיה, ובכלל זה במחירי הנפט, הביאה לעלייה בעלויות ההובלה, חומרי הגלם ותשומות נוספות. גורמים אלה, לצד מגבלות מסחריות ואילוצים לוגיסטיים הנובעים מהמצב הגיאופוליטי, לרבות החרם הטורקי, הובילו לצמצום משמעותי בהיקף ייבוא השפופרות והשסגורים לישראל וכן להתייקרות בעלויות הייבוא ממקורות חלופיים. למיטב ידיעתה של אמרז, כל אלו הביאו לירידה משמעותית בנתח השוק של יבואנים בישראל ובהתאם לעלייה בנתח השוק של אמרז.

⁶⁷ אמרז 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.

בנסיבות השוק הזמניות כאמור, אמרז מעריכה כי 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 הדוח, ממילא פועלת אמרז בהתאם למגבלות האמורות, ככל שאלה חלות עליה.

(4) להערכת אמרז, טרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, היבואנים בתחום החזיקו בכמחצית מנתח שוק השפופרות והשסגורים. עם זאת, נוכח אי הוודאות באשר להתפתחות המצב הביטחוני והגיאופוליטי והשפעותיו על הסחר הבינלאומי, שרשראות האספקה ומחירי התשומות, אין בידי אמרז להעריך בשלב זה את מועד חזרת השוק למאפייניו טרום המלחמה. להערכת אמרז, ככל שתתרחש התייצבות במצב הביטחוני והגיאופוליטי והסרת מגבלות הסחר והחרם הטורקי בפרט, צפויה סביבת התחרות לחזור בהדרגה למאפייניה טרם פרוץ המלחמה.

המידע בדבר שיעורי נתחי השוק של יבואנים ואמרז לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות אמרז 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 אמרז, ובין היתר, שינויים אחרים בסביבה המקרו כלכלית שבה היא פועלת, מגבלות נוספות על הסחר הבינלאומי וכניסת שחקנים חדשים לשוק, וזאת מבלי לגרוע מאיזה מהסיכונים הייחודיים לפעילות כמפורט בס"ק (6) להלן.

(5) אמרז מממנת את פעילותה באמצעות פעילותה השוטפת וכן באמצעות מסגרות אשראי לזמן קצר (און קול) ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים. במסגרת הסכמי האשראי כאמור, התחייבה אמרז לעמידה בהתחייבויות מקובלות, כגון התניות פיננסיות, העמדת בטוחות וערבויות. ליום 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, לאמרז אשראי לזמן ארוך בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח וכ-9.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן מסגרות אשראי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-90.3 מיליון ש"ח וכ-90.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(6) בנוסף לגורמי הסיכון המקרו-כלכליים והכלל ענפיים אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה ותוצאותיה, כמפורט בסעיף 29 להלן, פעילות הקבוצה לייצור מוצרי פלסטיק חשופה לסיכונים, אשר עשויים להשפיע עליה באופן ייחודי, ובעיקר לחשיפות מטבע ולשינויים ברגולציה: (1) תוצאותיה הכספיות של אמרז עשויות להיות מושפעות משינויים בשערי החליפין. רכישת חומרי הגלם שמבצעת אמרז באופן שוטף נקבעים לרוב בדולרים, כאשר מרבית מהמכירות ללקוחות מתבצעות בשקלים חדשים הצמודים לשער החליפין היציג של אותו סוף חודש. אמרז מבצעת פעולות גידור לצמצום החשיפות כאמור; (2) אמרז חשופה לשינויים במחירי חומרי הגלם והתשומות, בין היתר כתוצאה מתנודתיות מהותית במחירי הנפט והאנרגיה בעולם. עם זאת, להערכת אמרז, רק לשינוי מהותי וחרגי במחירי הנפט עשויה להיות השפעה על עלויות חומרי

הגלם ועלויות ההובלה; (3) אמרז חשופה לסיכון הנובע משינויים ברגולציה קיימת ובהחלטות ממשלה הרלוונטיות לתחום פעילותה, לרבות הטלת מיסים על משקאות ממותקים, המשפיעה באופן ישיר על לקוחותיה.

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 אגרקסקו 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.

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההשקעה בספרים של החברה בפעילות זו הינה כ-4.2 מיליון ש"ח (חלק החברה).

14.3. אנרגיה מתחדשת

הקבוצה החלה לפעול בתחום ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות, באמצעות המיזמים הבאים:

(1) דוראל אורבן – דוראל אורבן בע"מ ("**דוראל אורבן**") הוקמה על רקע הגידול המשמעותי בביקוש לשילוב מתקני אגירת אנרגיה במרחב העירוני בעולמות המסחר והתעשייה בשנים

האחרונות, כחלק ממגמת המעבר לשימוש באנרגיות מתחדשות, ומתוך הצורך והרצון של גופים רבים במשק לעבור תהליך של התייעלות אנרגטית יחד עם אחריות סביבתית. 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").⁶⁸ אמפא אנרגיה מחזיקה 25% ממניות חברת דוראל אורבן, יחד עם קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ (50%) ("דוראל"), 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 פרסום הדוח, דוראל אורבן מקדמת פרויקטי אגירת אנרגיה בקיבולת מצטברת של למעלה מ-300 מגה וואט-שעה (MWh), ומתפעלת עמדות טעינה ברחבי הארץ. בין הגופים עימם התקשרה דוראל אורבן נמנות חברות מובילות בתחומי הנדל"ן, המלונאות, התעשייה, הקמעונאות והמרכזים המסחריים. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההשקעה בספרים של החברה בפעילות זו הינה כ-2 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

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 הדוח. 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.

יצוין בהקשר זה כי ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם דוראל בהסכם לשיתוף פעולה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידיהן בחלקים שווים. שיתוף הפעולה כאמור מותנה בקבלת אישורים נדרשים, לרבות אישור רשות התחרות, אם יידרש. למועד פרסום הדוח, אין ודאות בדבר הקמת התאגיד המשותף וקבלת האישורים הנדרשים לפעילות המשותפת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015406), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

(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

⁶⁸ 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.

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, התקשרה אלומיי 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).

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. בחודש יולי 2025, לאחר מבצע "עם כלביא", התחדשו עבודות הבנייה. לאחר פרוץ מבצע "שאגת הארי", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה משולבת עם ארצות הברית נגד איראן, ותגובת איראן ומדינות נוספות באזור, עבודות המנהור והתכנון ממשיכות להתקדם, אולם ככל שהלחימה תימשך ייתכנו עיכובים נוספים. למיטב ידיעת החברה, הנהלת אלומיי קפיטל מצויה בקשר עם רשות החשמל במטרה לקדם את אישור מתווה הפיצוי לאלומיי קפיטל בגין העיכובים ונזקי המלחמה לפרויקט. נכון למועד הדוח, אין ודאות בנוגע למועד אישור מתווה הפיצוי וכן לסוג המתווה שיאושר. בנוסף, מועד ההפעלה הצפוי, נכון למועד פרסום הדוח, הינו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2030.

המידע בדבר ההספק ומועד ההפעלה הצפויים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות אלומיי אגירה והמידע המצוי בידיה למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מהמתואר לעיל, עקב גורמים שאינם בשליטתה הבלעדית של אלומיי אגירה, וביניהם, שינויים מקרו-כלכליים ורגולטוריים, המשך עיכובי הבנייה (בין היתר, עקב המצב הביטחוני) והחלטות רשות החשמל בנושא.

למועד הדוח, פעילותה של אלומיי אגירה ממומנת באמצעות הלוואת בעלים של אמפא ואלומיי קפיטל וכן מימון בנקאי בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, אשר יתרתו ליום 31 בדצמבר 2025 היא כ-323 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההשקעה בספרים של החברה בפעילות זו הינה כ-76.2 מיליון ש"ח (חלק החברה).

14.4. מלונאות

החברה מחזיקה ב-74% ממניות חברת חוף דור יזום 2019 בע"מ ("דור יזום"), יחד עם דור מושב

עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ("מושב דור") (26%).⁶⁹ 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 ההוצאת היתר לבניית כפר נופש שיכלול 84 יחידות אירוח, ואשר למועד הדוח אין ודאות כי יתקבל. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההשקעה בספרים של החברה בפעילות זו הינה כ-30.3 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

14.5. קבלנות כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה

אסיה פרו מ.פ. בע"מ ("אסיה") הוקמה והתאגדה ביום 9 בנובמבר 2023 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, והחלה את פעילותה במהלך שנת 2024. נכון למועד פרסום הדוח, אסיה הינה חברה נכדה בבעלותה המלאה (100%) של החברה (באמצעות אמפא השקעות – חברה בת בבעלותה המלאה של החברה).

אסיה עוסקת כקבלן כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה בישראל. פעילותה מיועדת לתת מענה למחסור המתמשך בעובדים מקצועיים בענף הבנייה בישראל באמצעות גיוס, מיון, קליטה והשמה של עובדים זרים ממדינות שונות.

בחודש יוני 2024 רשות האוכלוסין וההגירה העניקה לאסיה היתר להעסקת עד 350 עובדים זרים בענף הבנייה, ובחודש דצמבר 2025 אסיה קיבלה היתר מוגדל המאפשר לה להעסיק עד 700 עובדים זרים.

נכון למועד פרסום הדוח, אסיה מעסיקה כ-400 עובדים זרים המגיעים מתאילנד, אוזבקיסטן, סרי לנקה, סין ומולדובה, ומצויה בתהליכי גיוס, מיון וקליטה של עובדים זרים נוספים, בכפוף למכסת העובדים מכוח ההיתר כאמור.

עובדי אסיה מועסקים באתרי בנייה של חברות שונות בהתאם להסכמי שירות.

הכנסות אסיה נובעות מהעמדת עובדים זרים ללקוחות בענף הבנייה בהתאם להסכמי העסקה ושירותים. עלויות הפעילות כוללות, בין היתר, שכר לעובדים זרים, אגרות ותשלומים לרשויות, הוצאות שכירות ואחזקה עבור מגורי העובדים, וכן הוצאות תחבורה. הכנסות אסיה בשנת 2025 היו בסכומים לא מהותיים לקבוצה. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההשקעה בספרים של החברה בפעילות זו הינה כ-2.2 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

⁶⁹ 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 הלוואת 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

15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד הדוח, לחברה רכוש קבוע כמפורט בביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים.

16. נכסים לא מוחשיים

נכון למועד הדוח, לחברה נכסים בלתי מוחשיים בסכום שאינו מהותי לפעילותה, וביניהם סימני מסחר רשומים (לוגו אמפא וכרמל).

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 11.16, 12.14 ו-13.16 להלן.

17.1. המבנה הארגוני של החברה:

נכון למועד הדוח, 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 לתאגידיים בקבוצה על ידי החברה או תאגידיים אחרים בקבוצה, כמפורט בסעיף 13.1.4 בפרק ד' לדוח זה.

להלן מצבת עובדים של החברה ובפעילות הנדל"ן המניב, לפי חלוקה ארגונית, נכון למועד הדוח:

מס' עובדים	מחלקה
5	הנהלה
10	כספים
3	פיתוח עסקי ושיווק
4	הנדסה
5	אדמיניסטרציה
6	ניהול נכסים
33	סה"כ

להלן מצבת עובדים בפעילות הנדל"ן היזמי (אמפא ישראל), לפי חלוקה ארגונית, נכון למועד הדוח:

מס' עובדים	מחלקה
1	הנהלה (מנכ"ל)
1	מנהלה
4	שיווק ולקוחות
2	כספים
2	פיתוח עסקי ויזמות + משפטי
5	עובדי ביצוע באתרי בנייה
15	סה"כ

יצוין כי בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים במצבות העובדים המתוארות בטבלאות לעיל.

17.2. עובדים

למועד הדוח, מועסקים בקבוצה 284 עובדים. להלן התפלגות העובדים למועד הסמוך לפרסום הדוח וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סמוך למועד פרסום הדוח	תחום פעילות/תאגיד הקבוצה
31	33	33	תחום הנדל"ן המניב (החברה, אמקור ואמפא נדל"ן)
14	15	15	תחום הנדל"ן היזמי (אמפא ישראל)
77	72	70	תחום חללי עבודה משותפים (א.ו.)
47	39	35	תחום הפיננסים (מימון אלטרנטיבי - אמפא קפיטל)
125	136	130	תחום פעילויות נוספות
294	295	283	סה"כ

17.3. תלות בעובדים

למועד הדוח, 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.

17.4. השקעות החברה באימונים והדרכה

עובדי הקבוצה משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות, השתלמויות מקצועיות בהתאם לתפקיד העובד ותחום עיסוקו, כגון השתלמות חשבי שחר, השתלמויות ניהול.

17.5. 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 מתמציים 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.

17.6. מידע נוסף על תגמולים הניתנים לנושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

לפרטים בדבר תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בקבוצה ראו בפרק ד' לדוח זה.

18. הון חוזר

לפרטים נוספים אודות רכיבי ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 6 בחלק ב' לדוח הדירקטוריון.

19. השקעות

בתקופת הדוח, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים, שאינם חברות בנות, והשקעות בפעילויות אחרות.

20. מימון

20.1. מימון פעילות הקבוצה

נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי, מגיוסי הון וחוב ומאשראי מתאגידים בנקאיים. לפרטים בדבר נזילות, מקורות מימון והון חוזר של החברה, ראו סעיפים 4 עד 6 בחלק ב' לדוח הדירקטוריון.

20.2. הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

נכון למועד הדוח, אין לחברות הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים שהן מהותיות לחברה (במאחד), למעט כמפורט לעיל בטבלת "מקורות מימון ספציפיים שנלקחו לפריקט" בסעיף 10.14 ובסעיף 12.16.

זאת, לאחר שבמהלך המחצית השנייה של שנת 2025, פרעו החברה וחברות המוחזקות על ידיה את כלל הלוואות שפורטו בסעיף 6.20.5 בפרק 6 לתשקיף, באמצעות תמורת גיוסי ההון והחוב של החברה, כמפורט להלן ובתקנה 10ג בפרק ד' לדוח זה.

20.3. גיוסי הון וחוב

20.3.1. הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של מניות

ביום 13 ביולי 2025 הושלמה הנפקה ראשונה לציבור של 51,134,000 מניות רגילות של החברה, אשר הוצעו לציבור על פי התשקיף, בתמורה (ברוטו) לסך של 603.4 מיליון ש"ח, וכן רישום למסחר בבורסה של אותן מניות, יחד עם 255,000,000 מניות רגילות אשר היו קיימות בהון המונפק והנפרע של החברה.⁷⁰

לפרטים נוספים בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה על פי התשקיף והשימוש בה נכון למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 4.1 בפרק ד' לדוח זה.

20.3.2. ניירות ערך מסחריים

(1) ביום 6 באוגוסט 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו בסך של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058113), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. הקרן של ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) נושאת ריבית שנתית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל, אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור של 0.16%.

⁷⁰ מתוכן 53,911,092 מניות רדומות, כהגדרת המונח בסעיף 308(א) לחוק החברות, המוחזקות בידי החברה.

לפירוט השימוש בתמורת הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1), ראו סעיף 4.2 בפרק ד' לדוח זה.

(3.1) ביום 10 בפברואר 2026 הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) שאינם סחירים, בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ע.ג. לטובת גופים מוסדיים, איתם התקשרה החברה בהסכם מסגרת להשתתפות בהנפקת ניירות ערך מסחריים (בסעיף זה: "**הנע"מ**" ו-"**הרוכשים**", בהתאמה), אשר דורגו על ידי מעלות בדירוג 'iA-1+'.⁷¹ הנע"מ לתקופה בת 365 ימים ("**תקופת הנע"מ**"). תקופות הנע"מ האפשריות על פי ההסכם הינן 20 תקופות, כלומר משך חיי הנע"מ המקסימלי הינו חמש שנים מיום הסליקה. במהלך תקופת הנע"מ, כל אחד מהרוכשים יהא ראשי לקצר את תקופת הנע"מ באמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב של 7 ימי עסקים לחברה, בהתאם להוראות ההסכם. כמו כן, החברה רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של הנע"מ, בהודעה מראש ובכפוף לתנאי ההסכם. הקרן של הנע"מ נושאת ריבית שנתית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל, אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור של 0.15%.

21. אגרות חוב

ביום 18 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הנפקת סדרה חדשה, 1,746,682,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מכוח תשקיף המדף של החברה. אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית בשיעור 3.32% ואינן מובטחות בטוחות כלשהן. אגרות החוב דורגו על ידי מעלות בדירוג "iAA", כפי שעודכן, ביום 17 בספטמבר 2025.⁷² התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה על ידי החברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הסתכמה ל-1,746,682 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף של החברה מיום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-070124) ודיווח אודות תוצאות הנפקה מיום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-070372), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר נאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף האמור ופורסם על ידי החברה בדוח מידי מיום 21 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071508), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, המצורף **כנספח א'** לדוח דירקטוריון זה.

לפירוט השימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 4.2 בפרק ד' לדוח זה.

⁷¹ ראו דוח דירוג שפרסמה מעלות ביום 9 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-013484), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

⁷² ראו דוח דירוג שפרסמה מעלות ביום 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-070057), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

21.1. שיעורי ריבית

להלן פירוט אודות שיעורי הריבית על המימון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

מקורות לא בנקאיים	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית
אגרות חוב	3.32%*	3.51%*
ניירות ערך מסחריים	ריבית בנק ישראל + 0.16% = 4.41%	4.60%

(* צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2025.)

21.2. 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 12.16 ו-13.18.2 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, 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 12.16 ו-13.18.2 לעיל.

(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 לטובת צדדים שלישיים, ראו סעיפים 12.16 ו-13.18.7 לעיל.

יצוין כי עם פירעון הלוואות החברה וחברות המוחזקות על ידיה ששימשו לפעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה כמפורט בתקנה 10ג בפרק ד' לדוח זה, החברה פעלה ופועלת להסרת השעבודים שהעמידה החברה בקשר עם אותם נכסים מניבים, כך שלאחר מכן, כ-98% מהנכסים המניבים של הקבוצה, על בסיס שווים ההוגן, לא יהיו משועבדים.⁷³

21.3. דירוג אשראי

דירוג מנפיק טווח ארוך – ביום 7 במאי 2025 קבעה מעלות דירוג מנפיק זמן ארוך לחברה 'IAA'

⁷³ יצוין כי הנתון לא לוקח בחשבון נכסים אשר שועבדו לטובת החברה במסגרת העמדת הלוואות כאמור בסעיף זה.

עם אופק יציב. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה מעלות ביום 7 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-032225), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

דירוג מנפיק טווח קצר – ביום 30 ביולי 2025 קבעה מעלות דירוג מנפיק זמן קצר לחברה '+iA-1'. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה מעלות ביום 30 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-056819), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

דירוג ניירות ערך

אגרות החוב (סדרה א') של החברה מדורגות בדירוג 'iAA' על ידי מעלות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של מעלות מימים 11 באוגוסט ו-17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-15-059397 ו-2025-15-070057), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

ניירות הערך המסחריים של החברה (סדרות 1 ו-2) מדורגות בדירוג '+iA-1' על ידי מעלות. לפרטים נוספים ראו בהתאמה דיווחים מידיים של מעלות מימים 30 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-056819 ו-9 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-013484), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

22. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים.

23. 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 10.17 ו-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 2024.⁷⁴

24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות הסכמים מהותיים (לרבות הסכמי שיתוף פעולה) בכל אחד מתחומי הפעילות, ראו סעיפים 10.1.16.1, 11.19, 12.18 ו-13.21 לעיל.

לפרטים בדבר הסכמי המימון המהותיים של החברה, ראו סעיפים 12.16 ו-13.18.2 לעיל.

25. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים שהחברה צד להם, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים.

⁷⁴ קישור לדוח המלא: <https://ampa-nadlan.co.il/wp-content/uploads/2024/07/ESG-last.pdf>

26. חברות בנות וחברות קשורות

לפרטים בדבר חברות בנות וחברות קשורות מהותיות, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

27. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים המאוחדים.

28. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בהתאם לתוכניתיה 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 הפעילות **בתחום הנדל"ן המניב**, על ידי הרחבת תיק הנכסים המניבים באמצעות ניצול זכויות בנייה ורכישת שותפים;
- (2) הגדלת הפעילות **בתחום הנדל"ן היזמי למגורים** בכלל והתחדשות עירונית בפרט;
- (3) הגדלת הפעילות **בתחום חללי העבודה המשותפים**, על ידי פתיחת אתרים חדשים;
- (4) תמיכה בהגדלת **תיק האשראי של אמפא קפיטל**, בין היתר, באמצעות כניסה לסגמנטים חדשים;
- (5) הרחבת פעילות האנרגיה המתחדשת באמצעות דוראל אורבן, בין היתר באמצעות הקמה יזומה של מתקנים חדשים, הגדלת היקף הפריסה הגיאוגרפית שלהם ברחבי הארץ וחיזוק תמהיל האתרים, וזאת במטרה להגדיל באופן עקבי ומשמעותי את הקיבולת המצטברת.
- (6) הקמת התאגיד המשותף עם דוראל, כמפורט בסעיף 14.3 לעיל, לצורך ייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל.

המידע האמור לעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה, לרבות בדבר הרחבת פעילויותיה השונות, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה והמידע המצוי בידיה למועד הדוח. 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 29 להלן וכן גורמי סיכון ייחודיים לפעילותה בתחומי חללי העבודה המשותפים והפיננסים (מימון אלטרנטיבי), כמפורט לעיל בסעיפים 11.23 ו-12.20, בהתאמה.

29. גורמי סיכון

סיכונים מקרו

29.1. הרעה במצב המשק בישראל

עיקר פעילותה של הקבוצה והכנסותיה, מקורן בישראל, ולפיכך פעילותה 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.

29.2 הרעה במצב המדיני והביטחוני

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה. הרעה במצב הביטחוני בישראל, בין היתר, כתוצאה מהסלמה באיזו מהזירות הביטחוניות, 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.

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.

29.3.2. **שיעור הריבית והאינפלציה במשק**

לשינויים בשיעורי הריבית ובמדד המחירים לצרכן עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של חברות הקבוצה, שכן למועד פרסום הדוח, מימון פעילות הקבוצה נעשה בעיקר באמצעות הנפקת אגרות החוב (סדרה א') צמודות מדד לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים בריבית משתנה. עליית שיעורי הריבית ובעיקר עליית המדד כאמור יגרמו לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה למחזר חוב ולפתח את עסקיה. בנוסף, עלייה 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 בתוצאות 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.

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.

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 להינזק 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.

29.4. ענף הנדל"ן (מניב, יזמי ופעילות אמפא יובלים)

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 בייעוד 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 לקטון בעלויות הרכישת של דירות מגורים (כגון תכניות "מחיר מטר", "מחיר מופחת" ו-"מחיר למשתכן") עלולה להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה, וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

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 בתוכניותיה העסקיות של החברה.

29.4.3. סיכויי 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 בתוכניות 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.

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 ולהתייקרות 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, להתייקרות בשכר העובדים לרבות מכוח הסכמים קיבוציים לענף השלכות ישירות על עלויות הפרויקטים של החברה.

29.4.5. זמינות ושינויים במחירי חומרי גלם

עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או התייקרות במחירים, 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.

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.

29.4.7. ירידה משמעותית במחירי הדירות

ירידה משמעותית במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי נכסי הקבוצה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

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 8.1.1 לעיל.

29.4.9. ליקויי בנייה

ליקויי בנייה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על רווחיותה של אמפא ישראל ועל המוניטין הנצבר לזכותה.

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 23 לעיל.

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	סיכונים כלל ענפיים
		X	שיעור הריבית והאינפלציה במשק	
	X		אובדן מוניטין	
X			איומי סייבר ואבטחת מידע	סיכונים ענפיים
X			מדיניות ממשלתית ומוניציפלית בנושאי בנייה	
X			היתרים, רישיונות ואישורים	
X			סיכוני נזילות וזמינות מקורות מימון	
	X		זמינות ועלות כוח אדם	
	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	ענף הנדל"ן (מניב, יזמי ופעילות אמפא יובלים)

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 פרסום הדוח 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.



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון אמפא בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

א. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1. כללי

החברה (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.

עם השלמת הנפקת מניותיה לראשונה לציבור (IPO) ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ביום 13 ביולי 2025, הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). לפרטים נוספים אודות ההנפקה כאמור, ראו סעיף 20.3(1) בפרק א' לדוח תקופתי זה ("פרק תיאור עסקי החברה").

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיף 2 להלן.

2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, לחברה חמישה תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: (1) נדל"ן מניב; (2) נדל"ן יזמי; (3) חללי עבודה משותפים; (4) פיננסים (מימון אלטרנטיבי); (5) מכירת דירות למגורים; וכן פעילויות נוספות בתחומים הבאים: ייצור מוצרי פלסטיק, חקלאות, אנרגיה מתחדשת, מלונאות וקבלנות כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה (יצוין כי היקף הפעילות של כל אחת מהן אינו מהותי ביחס לכלל פעילות הקבוצה, בהתאם לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969). לפרטים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה המפורטים לעיל, ראו סעיפים 9-14 בפרק תיאור עסקי החברה וכן ביאור 1 לדוחות הכספיים.

3. מבנה ההחזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה וכן אודות הסכמי בעלי המניות והשליטה בחברה, ראו סעיף 3.2 בפרק תיאור עסקי החברה וסעיף 3.4 בפרק 3 לתשקיף (כהגדרתו להלן).

4. הסביבה העסקית

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעת השינויים בריבית ובאינפלציה, בדירוג האשראי של ישראל ובמדדים השונים, מלחמת חרבות ברזל ומבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי", חומרי גלם וכוח אדם, על פעילות החברה ותוצאותיה, ראו סעיף 8 בפרק תיאור עסקי החברה.

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 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
הגידול נובע בעיקר מהשלמת גיוס ההון במסגרת ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) של החברה בהיקף של כ-603 מיליון ש"ח (לפרטים ראו סעיף 20 בפרק תיאור עסקי החברה), כאשר, נכון למועד הדוח, חלק מהתמורה נותרה בידי החברה.	119,705	429,647	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון ביתרה למועד הדוח נובע מהכרה בהכנסות בפעילות הנדל"ן היזמי למגורים של הקבוצה, בהתאם להתקדמות בביצוע פרויקטים, לצד הכנסות לקבל שנרשמו בגין פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע.	137,484	45,327	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
הקיטון ביתרת המלאי למועד הדוח נובע בעיקר מפעילות הנדל"ן היזמי למגורים של הקבוצה, ובפרט ממכירת יחידות בפרויקטים, לצד גידול במלאי כתוצאה מהתקדמות בביצוע פרויקטים בשלבי הקמה.	307,455	269,589	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
	617,232	808,734	נכסים שוטפים
עיקר הירידה בסעיף ההשקעות למועד הדוח נובעת מרכישת זכויות המיעוט בחברת מרצף, אשר מחזיקה בחלק מהזכויות בפרויקט בהקמה Ampa Tower (לפרטים ראו סעיף 19.1.1.20) בפרק תיאור עסקי החברה. כתוצאה מרכישה זו מרצף אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים של החברה, ובהתאם נגרעה יתרת ההשקעה, בסך של כ-165 מיליוני ש"ח, שטופלה לפי שיטת השווי המאזני.	931,333	828,914	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
עיקר השינוי נובע כתוצאה מסיווג מגרש בו מחזיקה קורקס (חברה בת של אמפא נדל"ן) לנדל"ן בהשקעה בהקמה. מנגד, שוערכו נכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ-110 מיליון ש"ח.	3,689,174	3,719,680	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
עיקר הגידול נובע מרכישת זכויות המיעוט בחברת מרצף ואיחודה בדוחות הכספיים של החברה לראשונה, וכן מסיווג נכס קורקס בתקופת הדוח לנדל"ן להשקעה בהקמה - המהווים יחד את המקרקעין עליו יוקם פרויקט Ampa Tower. שווי מקרקעין אלו למועד הדוח מסתכם בכ-365 מיליון ש"ח.	47,800	415,750	נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה
סעיף זה כולל נכסים אותם שוכרת החברה לטווח ארוך (בעיקר במסגרת פעילותה בתחום חללי העבודה המשותפים), המשוערכים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן (לפרטים ראו סעיף 11.21 בפרק תיאור עסקי החברה).	1,794,960	1,801,113	נדל"ן להשקעה חללי עבודה
בתקופת הדוח העמידה החברה הלוואה לצד קשור. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.2.4 פרק ד' לדוח זה.	-	185,000	הלוואה לצד קשור
	6,656,499	7,182,308	נכסים שאינם שוטפים
	7,273,731	7,991,042	סה"כ נכסים
הקישורן ביתרה למועד הדוח נובע בעיקר מפירעון הלוואות על ידי הקבוצה (לפרטים ראו סעיף 20.2 לפרק תיאור עסקי החברה).	555,970	404,605	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
	863,218	659,035	סך התחייבויות שוטפות
בתקופת הדוח נפרעו הלוואות של החברה וחברות בנות מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים ששימשו לפעילות הנדל"ן המניב, וזאת באמצעות תמורה הנפקת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה בחודש ספטמבר 2025 (לפרטים ראו סעיף 20.2 לפרק תיאור עסקי החברה).	1,560,236	-	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים
בחודש ספטמבר 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ-1.74 מיליארד ש"ח.	-	1,732,652	אגרות חוב
הגידול ביתרת המיסים הנדחים לתקופת הדוח נובע בעיקר מהפיכת החברה לחברה ציבורית, אשר בעקבותיה חדלו חברות בנות להישב "חברות בית" (כהגדרתן בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה), ובהתאם, החל משנת 2025 מוכרים המיסים הנדחים במלואם בדוחותיהן, ולא לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן.	488,761	647,452	מיסים נדחים

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
השינוי ביתרה למועד הדוח נובע בעיקר מתשלום שבוצע בשנת 2025 בגין רכישת זכויות מיעוט במספר חברות בנות, אשר בעקבותיהן מחזיקה החברה במלוא הון המניות של אותן חברות, כאשר ההסכמים לרכישה נחתמו בשנת 2024. לפרטים ראו סעיף 8.6.10 בפרק 8 לתשקיף (כהגדרתו להלן).	134,240	52,555	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירה נובעות בעיקר מחוזי השכירות של הנכסים אותם שוכרת הקבוצה לטווח ארוך במסגרת פעילותה בתחום חללי העבודה המשותפים.	1,590,408	1,554,796	התחייבויות בגין חכירה
	3,774,033	3,987,873	סך התחייבויות שאינן שוטפות
	2,636,480	3,344,134	הון עצמי
	2,025,795	2,842,471	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות של הקבוצה והשינויים שחלו בהן בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	2024	2025	
הגידול נובע מהשפעת עליית המדד ועליית מחיר בחוזים חדשים.	291,426	300,270	72,212	74,322	הכנסות מחללי עבודה
הגידול נובע בעיקר מהשפעת עליית המדד.	238,856	245,029	54,700	63,215	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הקיטון נובע בעיקר מפעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה, במסגרתה עיתוי ההכרה בהכנסות משתנה בין התקופות בהתאם להתקדמות ולמסירת פרויקטים. בתוך כך, במהלך שנת 2024 הוכרו הכנסות בהיקף משמעותי בפרויקט מגדלי רחובות (כ-95 מיליון ש"ח), כאשר מנגד, בתקופת הדוח נרשם גידול בהכרה בהכנסות בגין הפרויקטים גליל ים ורימון הנדיב (כ-79 מיליון ש"ח).	141,915	124,806	24,576	24,085	הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה
הגידול נובע ממספר פעילויות נוספות של החברה, אשר השפעתן על תוצאות החברה אינה מהותית (לפרטים אודות פעילויות נוספות של החברה שאינן עולות כדי מגזר בר דיווח, ראו סעיף 14 בפרק תיאור עסקי החברה).	34,871	62,778	7,507	12,245	הכנסות נוספות
	707,068	732,883	158,995	173,867	סה"כ הכנסות
	102,270	105,530	23,665	27,217	עלות חללי עבודה
הקיטון מיוחס בעיקרו לעלויות תחזוקה חד פעמיות שנרשמו אשתקד בנכס הרצליה WW, וכן לשינוי בסיווג של נכס מנוהל.	33,868	28,393	7,322	8,860	עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מחוזי הקמה, כמוסבר לעיל.	108,971	99,311	19,464	18,269	עלות מכירת הדירות וביצוע של חוזי הקמה

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	2024	2025	
הגידול נובע ממספר פעילויות נוספות של החברה, אשר השפעתן על תוצאות החברה אינה מהותית (לפרטים אודות פעילויות נוספות של החברה שאינן עולות כדי מגזר בר דיווח, ראו סעיף 14 בפרק תיאור עסקי החברה).	32,294	56,561	5,326	15,093	עלויות נוספות
	277,403	289,795	55,777	69,439	סה"כ עלויות
	429,665	443,088	103,218	104,428	רווח גולמי
השינוי נובע מעלייה בהערכות השווי של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה.	222,750	102,135	202,020	87,507	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
סעיף זה כולל נכסים אותם שוכרת החברה לטווח ארוך (בעיקר במסגרת פעילותה בתחום חללי העבודה המשותפים), אשר מסווגים כנדל"ן להשקעה ונמדדים בשווי הוגן (לפרטים ראו סעיף 11.21 בפרק תיאור עסקי החברה). השינויים בתקופת הדוח נובעים, בין היתר, מהתקצרות תקופות השכירות בנכסים אותם שוכרת הקבוצה, מעלייה במדד, וכן משינויים בדמי השימוש הראויים.	(145,093)	(22,374)	(78,584)	39,399	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
עיקר העלייה נובע מהכרה בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בשנת 2025 בסך של כ-8 מיליון ש"ח, תשלום מענקי הנפקה חד-פעמיים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, וכן מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים בעקבות הפיכת החברה לחברה ציבורית, כאשר ברבעון הרביעי של 2024 נרשמו הוצאות בגין מענקים לבעלי שליטה.	(83,971)	(88,215)	(38,516)	(25,309)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(9,010)	(9,133)	261	(4,068)	הוצאות שיווק ומכירה ואחרות, נטו
	414,341	425,501	188,399	201,957	רווח מפעולות רגילות

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	2024	2025	
החיסכון בהוצאות מימון, נטו, נובע בעיקר משיפור ויעול מבנה החוב של החברה, בין היתר באמצעות הנפקת אגרות חוב בהיקף של כ-1.74 מיליארד ש"ח בחודש ספטמבר 2025, אשר תמורתה שימשה בעיקר לפירעון אשראי יקר יותר מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים. בנוסף, נרשם גידול בהכנסות מימון מפיקדונות בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בעקבות עלייה ביתרות המזומנים של החברה.	(203,336)	(182,106)	(52,759)	(26,792)	הוצאות מימון, נטו
עיקר הגידול נובע משיפור של כ-8 מיליון ש"ח (חלק החברה) בתוצאות אמפא קפיטל בה מחזיקה החברה כ-51.4% ושיפור של כ-39 מיליון ש"ח (חלק החברה) בתוצאות אמפא יובלים בה מחזיקה החברה 50%.	8,249	43,903	1,649	10,325	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
	219,254	287,298	137,289	185,490	רווח לפני מיסים על הכנסה
הוצאות המיסים בשנת 2025 גדלו עקב עליית הרווח, וכן בשל כך שבמהלך תקופת הדוח חדלו חברות בנות מלהיחשב "חברות בית" (כמוסבר בסעיף המיסים הנדחים לעיל). בנוסף, נרשמו הוצאות מיסים שוטפים, נטו, בגין שנים קודמות בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, בעקבות הסכמי שומות שנחתמו עם רשות המיסים.	(25,300)	(58,359)	(20,168)	(39,386)	מיסים
	193,954	228,939	117,121	146,104	רווח לתקופה
	55,437	20,535	41,870	12,251	חלק המיעוט
	138,517	208,404	75,251	133,853	רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה

3. נתוני FFO (Funds from Operations):¹

להלן טבלה המציגה את נתוני ה-FFO של החברה (באלפי ש"ח), לפי גישת הרשות:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
136,067	193,954	228,939	רווח מאוחד
<u>התאמות:</u>			
52,931	145,218	(64,377)	נטרול (רווח) הפסד מפעילויות אחרות שאינן נדל"ן מניב
466	456	388	פחת והפחתות
(80,683)	(222,734)	(86,861)	הפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	5,249	(6,214)	הוצאות חד פעמיות או חריגות
-	-	55,743	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
5,133	(18,329)	(3,376)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
113,914	103,814	124,241	FFO לפי גישת הרשות
(*) (20,636)	(*) (17,256)	(19,652)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
(*) 93,278	(*) 86,557	104,590	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) נתוני ההשוואה לשנים 2023 ו-2024 הותאמו על מנת לשקף נטרול חלק המיעוט בהתאם לעקרונות החישוב וההצגה של ה-FFO.

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.

4.1 להלן ניתוח הנזילות של הקבוצה והשינויים שחלו בה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
	192,062	191,950	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול בתזרים ששימש לפעילות מימון נובע ברובו מהלוואה שניתנה לצד קשור בסך של כ-185 מיליון ש"ח (כמפורט בסעיף 13.2.4 פרק ד' לדוח זה), מהשקעות שבוצעו על ידי רכישת זכויות מיעוט של חברת מרצף בסך של כ-54 מיליון ש"ח ומהשקעות נוספות בנדל"ן להשקעה.	(85,140)	(322,083)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו מפעילות השקעה
הגידול נובע ברובו ממזומנים שהתקבלו מהנפקת החברה בניכוי מזומנים ששולמו עבור רכישת זכויות מיעוט. בנוסף, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 החברה הנפיקה אג"ח לזמן ארוך ונע"מ אשר שימשו ברובם לפירעון הלוואות של החברה וחברות בנות שניטלו מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים.	(94,483)	453,944	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

4.2 גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

לפי דוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקנה 9 לתקנות הדוחות ("הדוחות הכספיים הנפרדים"), לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-79,580 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2025. יצוין כי כמפורט בטבלת תזרימי המזומנים לעיל, בהתאם לדוחות הכספיים, לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת של כ-191,950 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (כמפורט בטבלת ההון החוזר בסעיף 6 בחלק זה להלן). בשים לב לאמור ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את יתרות המזומנים שבידי החברה והחברות המוחזקות, את יכולתן לקבל מימון מתאגידים בנקאיים, לרבות כנגד שעבוד נכסי מקרקעין שאינם משועבדים, וכן את יכולת החברה לגייס הון או חוב בשוק ההון, קבע הדירקטוריון כי התזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה כאמור אינו מצביע על בעיית נזילות בחברה, ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. זאת, בין היתר, בהתבסס על הנימוקים הבאים:

(1) בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך כ-262,991 אלפי ש"ח;

(2) לחברה ולחברות המוחזקות על ידיה נגישות למקורות מימון, כך שביכולתן לקבל מסגרות אשראי

מתאגידים בנקאיים, לרבות בתנאים מיטיבים כנגד שעבוד נכסי מקרקעין לא משועבדים (לרבות כאלה המשועבדים לטובת החברה), וכן יכולת לגייס הון ו/או חוב נוסף בשוק ההון, בשים לב לכך שאגרות החוב שהנפיקה החברה ושקיימות במחזור מדורגות על ידי מעלות אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ ("מעלות") בדירוג 'ilAA';

האמור נקבע מבלי לקחת בחשבון חלוקות שעשויות להתקבל מחברות מוחזקות של החברה, כאשר למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות על ביצוע חלוקות על ידיהן.

5. מקורות מימון

בתקופת הדוח, הקבוצה מימנה את פעילותה בעיקר מהונה העצמי, מגיוסי הון וחוב ומאשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2025		סעיף
באלפי ש"ח	% מסך המאזן	
3,344,134	41.85%	הון
1,732,652	21.68%	התחייבויות לזמן ארוך
404,605	5.06%	התחייבויות לזמן קצר
5,481,391	68.59%	סה"כ

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 20 בפרק תיאור עסקי החברה.

6. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025) לחברה הון חוזר בסך של כ-19,249 אלפי ש"ח.

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר המותאם של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
653,437	(155,297)	808,734	נכסים שוטפים
634,188	(24,847)	659,035	התחייבויות שוטפות
19,249	(130,450)	149,699	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

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 ב'** לדוח דירקטוריון זה.

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. מינויים וסיומי כהונה

ביום 29 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של ה"הנפתלי צדר, יהושע מרדכי וולף, נינה אלוני ורן שלו כדירקטורים בחברה.

ביום 28 ביולי 2025 הסתיימה כהונתו של מר רן שלו כדירקטור בדירקטוריון החברה, לאחר שהודיע לחברה על התפטרותו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-056099), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה, וכן למנות את ד"ר סאמר חאג' יחיא כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים, ראו **נספח ד'** לפרק ד' לדוח זה.

2. 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.

3. 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 הינו דירקטור אחד, וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהותה פעילותה ומורכבותה ובהתחשב בגודלה של החברה.

למועד פרסום הדוח, בדירקטוריון החברה מכהנים שבעה דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית – ה"ה שלמה פוגל (יו"ר), אבי חורמרו, נפתלי צדר, יהושע מרדכי וולף, אורן הוד (דירקטור חיצוני), נטע כרמי נבו (דירקטורית חיצונית) וד"ר סאמר חאג' יחיא. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות, ראו **נספח ד'** לפרק ד' לדוח זה.

4. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, ולא מכהנים בה דירקטורים בלתי תלויים.

5. דירקטורים חיצוניים

ביום 19 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו כדירקטורים חיצוניים בחברה. יצוין כי דירקטוריון החברה בחן וקבע כי לאור השכלתם, ניסיונם וכישוריהם ובהתאם להצהרות שמסרו לחברה, מר הוד וגב' כרמי נבו הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתנאים והמבחנים הקבועים בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים החיצוניים

בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות, ראו **נספח ד'** לפרק ד' לדוח זה.

6. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

שם	רו"ח אייל בן אבי
תאריך תחילת כהונה	26 באוגוסט 2025
עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית")	למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.
עמידה בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית	למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של החברה	למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים	למיטב ידיעת החברה, ועל פי הודעת המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות, למעט כהונתו כמבקר פנימי של תעשיות מספנות ישראל בע"מ, חברה בשליטתו של מר שלמה פוגל, מבעלי השליטה בחברה. אין בכהונתו כמבקר פנימי בגוף הקשור כאמור כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה.
תפקידים אחרים של המבקר הפנימי בחברה	המבקר הפנימי הינו נותן שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד בן אבי אי.בי.איי בע"מ (EBA). מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.
דרך המינוי	מינויו של המבקר הפנימי אושר ביום 26 באוגוסט 2025 בדירקטוריון החברה, לפי הצעת ועדת הביקורת של החברה. לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו רב השנים, ועל בסיס הצעת ועדת הביקורת של החברה, דירקטוריון החברה מצא כי רו"ח אייל בן אבי מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה וגודלה, וכן במורכבות והיקף פעילותה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה.
תוכנית העבודה של המבקר הפנימי	ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, תוכנית עבודה רב שנתית (2026 עד 2029), הכוללת התייחסות גם לתאגידים מוחזקים (מאוחדים/כלולים) מהותיים של החברה. תוכנית העבודה גובשה על בסיס ניתוח פעילויות ותהליכים של החברה והתאגידים המוחזקים על ידיה כאמור, והערכת הסיכונים התפעוליים והפיננסיים הגלומים בהם. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לדיווח לוועדת הביקורת של החברה ולקבלת אישורה לשינוי המוצע.

<p>תוכנית העבודה של המבקר הפנימי, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה, כוללת התייחסות גם לתאגידים מוחזקים (מאוחדים/כלולים) מהותיים של החברה.</p>	<p>ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים</p>
<p>כ- 1,100 שעות בכל שנה וזאת בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת.</p>	<p>היקף העסקה</p>
<p>כפי שנמסר לחברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי פועל על פי התקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, ועל פי תקנים והנחיות מקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומית ושאומוצו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. דירקטוריון החברה הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת הפנימית.</p>	<p>עריכת הביקורת</p>
<p>לשם ביצוע תפקידו והגשמת תוכנית הביקורת, ניתנת למבקר הפנימי גישה חופשית ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.</p>	<p>גישה למידע</p>
<p>בימים 23 ו-25 במרץ 2026, לאחר מועד הדוח, הועלו לדין בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) דוח ביקורת בנושא הון אנושי ושכר וממצאיו.</p>	<p>דין וחשבון המבקר הפנימי</p>
<p>למועד פרסום הדוח, הגיש המבקר הפנימי רק דוח אחד בגין ביקורת שביצע, ובהתאם אין בידי דירקטוריון החברה בסיס מספק כדי להעריך את פעילותו.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</p>
<p>תגמול המבקר הפנימי נעשה על בסיס שעות עבודה שהושקעו על ידו בפועל, בהתאם לתוכנית עבודה רב שנתית שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה. שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין כל שעת עבודה יעמוד על סך של 240 ש"ח, בתוספת מע"מ כדון. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית על החברה.</p>	<p>תגמול</p>

7. גילוי בדבר שכר רואה חשבון המבקר

החל משנת 2024, רואי החשבון המבקרים של החברה ושל א.ו. ואמקור, וכן של דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הינם בריטמן אלמגור זר ושות' רואי חשבון- Deloitte Israel ("דלויט"). רואי החשבון המבקרים של 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 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח) מכלל חברות הקבוצה:

אחר*		ביקורת ודוחות מס		רו"ח
2024	2025	2024	2025	
-	-	1,550	1,518	דלויט
460	814	1,275	1,450	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 בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה וכן ניהול משא ומתן לגבי התנאים המסחריים של ההתקשרות עימם.

8. גילוי בדבר מעריך שווי מהותי מאוד

נכון למועד הדוח, משרד נאור, אקסלרוד, כץ – שמאות וניהול מקרקעין הינו "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית של 105-30 של רשות ניירות ערך (בסעיף זה: "עמדת סגל הרשות"), שכן ליום 31 בדצמבר 2025, שווי סך הנכסים שהוערכו על ידיו, מהווה כ-38% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי ממשרד נאור, אקסלרוד, כץ – שמאות וניהול מקרקעין, ראו טבלה בסעיף 9.1.2.1 בפרק תיאור עסקי החברה.

החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה) מתקשרת עם מעריכי השווי כאמור לצורך קביעת שווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניבים של הקבוצה בדוחות הכספיים. יובהר, כי בהסכמי ההתקשרות עם מעריכי השווי אין התניות לגבי שכר הטרחה לו הם זכאים, וכי ההתחייבות לשיפוי היא בהתאם לעמדת סגל הרשות.

ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

2. פרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד
לפרטים אודות הערכת השווי המהותית מאוד של נכס הנדל"ן מגדל אלקטרה, אשר מצורפת לדוח זה, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 9.1.3.8 בפרק תיאור עסקי החברה.
3. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים.
4. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון
דוח מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נכלל בדוח זה על דרך ההפניה לדיווח מיידי (ת-126), אשר יפורסם על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח זה.
5. מורשי חתימה עצמאיים
נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי (כהגדרתו בחוק ניירות ערך).

תאריך: 25 במרץ 2026

זהר לוי
מנכ"ל החברה

שלמה פוגל
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

להלן יובאו פרטים בדבר סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

אגרות חוב (סדרה א')	
מועד ההנפקה	18 בספטמבר 2025
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה	1,746,682 אלפי ש"ח
סך הערך הנקוב למועד הדוח	1,746,682 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	-
הערך בספרים ליום 31.12.2025	1,732,652 אלפי ש"ח ²
השווי בבורסה ליום 31.12.2025	1,803,274 אלפי ש"ח
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
דירוג	אגרות החוב מדורגות בדירוג 'ilAA' על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") ³
האם אגרות החוב ניתנות להמרה	אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
מועדי תשלום הקרן	הקרן תיפרע בארבעה (4) תשלומים לא שווים, כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן, ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור של 30% מהערך הנקוב של הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033.
סוג הריבית, שיעורה ומועדי התשלום	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.32%. הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2033, וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2033, באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2033. הריבית כאמור כפופה להתאמות, ככל שיהיו, בהתאם למנגנון התאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, כמפורט מטה, ולריבית פיגורים, כמפורט בסעיף 4.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, ככל שיחול.
סוג הצמדה	אגרות החוב (הקרן והריבית) צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2025, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 בספטמבר 2025, לפי תנאי ההצמדה הבאים: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.

² הערך שמוצג בספרים הינו בניכוי הוצאות הנפקה אשר מופחתות בשיטת הריבית האפקטיבית לאורך חיי הסדרה.
³ ראו דיווחים מיידיים שפרסמה מעלות בימים 11 באוגוסט ו-17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-15-059397 ו-2025-15-070057, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי ביום 7 במאי 2025 קבעה מעלות דירוג מנפיק לחברה של 'ilAA' עם אופק יציב.

<p>אגרות החוב אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת.</p>	<p>נכסים משועבדים</p>
<p>החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לסעיף 3.2.2 לשטר הנאמנות וכן להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, כמפורט ובכפוף לסעיף 3.2.1 לשטר הנאמנות.</p>	<p>הנפקת אגרות חוב נוספות</p>
<p>החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, ככל שיחול.</p>	<p>זכות לבצע פדיון מוקדם</p>
<p>כן, התחייבות הקרן בגין אגרות החוב מהווה למעלה מ-5% מכלל התחייבויות החברה.</p>	<p>מהותיות (מעל 5% מהתחייבויות החברה)</p>
<p>הון עצמי מינימלי⁴</p> <p>עילה להעמדה לפירעון מייד: סך ההון העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 1.2 מיליארד ש"ח.</p> <p>לצורך התאמת שיעור ריבית: סך ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1.3 מיליארד ש"ח.</p> <p>סך ההון העצמי (המיוחס לבעלי המניות של החברה) ליום 31.12.2025: כ-2.84 מיליארד ש"ח.</p> <p>יחס הון למאזן⁵</p> <p>עילה להעמדה לפירעון מייד: יחס ההון למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 22%.</p> <p>לצורך התאמת שיעור ריבית: יחס ההון למאזן של החברה יפחת מ-23%.</p> <p>יחס ההון למאזן של החברה ליום 31.12.2025: כ-44.3%.</p>	<p>אמות מידה פיננסיות ועמידת החברה בהן ליום 31.12.2025</p>
<p>החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) אם: (1) ההון העצמי (כהגדרת "הון עצמי" בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות) של החברה, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת מסכום של 1.4 מיליארד ש"ח; (2) יחס ההון למאזן (כהגדרת "יחס הון למאזן" בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות) של החברה, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת משיעור של 24%.</p> <p>כן החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) אם במועד ההחלטה על ביצוע חלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה, מתקיימת עילה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי הקבועות בסעיף זה) או אם במועדים האמורים החברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').</p> <p>לא יאוחר משלושה ימי עסקים מקבלת בקשת הנאמן, החברה תעביר לנאמן אישור החתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה במגבלות שבסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות בצירוף תחשיב אשר יהא לשביעות רצון הנאמן וכן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידת החברה במגבלה שבסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות.</p>	<p>מגבלות על ביצוע חלוקות</p>

⁴ "הון עצמי" לצורך התחייבויות החברה הנוגעות להון עצמי מינימלי – הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

⁵ "יחס הון למאזן" – היחס שבין (1) ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין; לבין (2) סך המאזן בניכוי מזומנים ושוי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, השקעות והלוואות (שהעמידה החברה לצדדי ג') לזמן קצר ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין.

<p>אם החברה נדרשת לפרוע בפירעון מיידי: (א) חוב או חובות לנושים פיננסיים, לא כולל חוב ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), וזאת בסכום אשר היקפו עולה על 10% מסך המאזן של החברה, בניכוי חובות ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ובלבד שדרישה כאמור לא תבוטל ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך שלושים (30) ימים מיום ההעמדה לפירעון מיידי; או (ב) סדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על ידי החברה.</p>	<p>סעיפי הפרה צולבת (Cross Default) המהווים עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות</p>
<p>החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי.</p>	<p>עמידה בכל תנאי שטר הנאמנות והתקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות</p>
<p>שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב-יפו (אלון 2). איש קשר: ר"ח ועו"ד אורי לזר, טלפון: 03-6237777, פקס: 03-5613824, מייל: .ori@slcpa.co.il</p>	<p>פרטי הנאמן</p>

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

חלק זה מתייחס לתחום פעילות הפיננסים (מימון אלטרנטיבי) של הקבוצה באמצעות אמפא קפיטל בע"מ, המתואר בהרחבה בסעיף 12 לפרק תיאור עסקי החברה. לפרטים נוספים אודות סיכון האשראי של אמפא קפיטל ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל המצורפים לדוח זה.

(א) האחראי על ניהול סיכוני השוק

ניהול סיכוני השוק מתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה בליווי מנהל הסיכונים של החברה בהתאם למדיניות הנהלת החברה. הם מזהים, מעריכים ומגדרים את הסיכונים הפיננסיים, בשיתוף יחידות החברה וועדת האשראי של החברה. הנהלת החברה מספקת עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות המטפלת בסיכונים ספציפיים, כגון סיכון ריבית, סיכון אשראי והשקעת עודפי כספים.

(ב) תיאור סיכוני השוק

1. סיכון ריבית

סיכון שוק עיקרי אליו חשופה אמפא קפיטל. סיכון הריבית הוא הסיכון לפגיעה ברווחיה 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.

2. סיכון מדד למחירים לצרכן

אמפא קפיטל חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ביחס לחלק מתיק ההלוואות שהעמידה וכן מחלק מהלוואות שנטלה מבנקים ואחרים. עליית המדד גורמת לגידול בהכנסות אמפא קפיטל. להלן ניתוחי רגישות בגין שינוי במדד המחירים לצרכן: בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עלייה או ירידה ב-2.5% במדד הייתה משפיעה על רווחיות אמפא קפיטל לפני מס לשנים 2025 ו-2024 בסך של כ-3,075 אלפי ש"ח וכ-5,285 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3. סיכון אשראי

סיכון האשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של אמפא קפיטל. סיכון האשראי של אמפא קפיטל נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם לפירעון חובותיהם כלפי אמפא קפיטל. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של אמפא קפיטל, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת, הינו הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים. סיכון אשראי נובע גם ממזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים ומוכרים בישראל.

במסגרת ההחלטה אם להתקשר עם לקוחות, הנהלת אמפא קפיטל סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עמו ובגורמים נוספים. אמפא קפיטל פועלת להקטנת סיכון האשראי על ידי פיזור העסקאות וקבלת ביטחונות, כגון ערבויות אישיות, המחאות דחיות, פיקדונות, שעבוד נכסי נדל"ן, שעבוד של ציוד ועוד.

4. סיכון נזילות

סיכון נזילות הינו סיכון שאמפא קפיטל תתקשה לעמוד בהתחייבויות פיננסיות שסילוקן במזומן או על ידי נכס פיננסי אחר. תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי סמנכ"ל הכספים של אמפא קפיטל ומובאת לדיון בפורום ניהול סיכונים של אמפא קפיטל בראשותו של מנכ"ל אמפא קפיטל. בפורום נבחנות תחזיות שוטפות של דרישות נזילות באמפא קפיטל כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות, כך שאמפא קפיטל לא תחרג ממסגרות האשראי ומאמות מידה פיננסיות (אם קיימות) בגין איזו ממסגרות האשראי שלה. תחזיות אלה מביאות בחשבון מספר גורמים כגון: תוכניות אמפא קפיטל 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 (לדוגמה הגבלות מטבע). מרבית האשראי שאמפא קפיטל נוטלת מקורו בבנקים, כאשר הבנק הגדול ביותר מעמיד כ-20%-25% מסך האשראי. על מנת לנהל את הסיכון, אמפא קפיטל מקבלת מהבנקים מסגרות אשראי מחייבות אשר היא משלמת בגינן עמלת הקצאה. בנוסף, אמפא קפיטל מגוונת את מקורות המימון גם מגופים מוסדיים. תהליך גיוון המקורות מתגבר ומקטין את התלות בבנקים.

(ג) מדיניות אמפא קפיטל בניהול סיכוני שוק

כדי להתמודד עם סיכון הריבית, 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 התואמת את המדיניות; (6) ניהול דוח הצמדה רבעוני; (7) מדידת החשיפה להפסד בתנאי שוק קיצוניים. התוצאות יילקחו בחשבון בעדכון המדיניות והמגבלות של סיכון הריבית.

(ד) הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

הנהלת אמפא קפיטל והדירקטוריון דנים מעת לעת, ובמידת הצורך, בסיכוני השוק להם חשופה אמפא קפיטל. הדירקטוריון מתווה את המדיניות עבור אמפא קפיטל, והנהלה מוודאת את יישומה באמפא קפיטל בפועל ואת מנגנוני הפיקוח לצורך עמידה במדיניות אמפא קפיטל. במסגרת פרום לניהול סיכונים המתקיים באמפא קפיטל אחת לתקופה – סיכוני 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) אמפא קפיטל מנטרת, מבקרת ומפקחת אחרי הסיכונים ואחרי עמידה בתוכניותיה בכדי להפחית התממשות הסיכונים שבשליטתה.

(ה) שווי הוגן בסיכון

השווי הוגן 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, הלואות לזמן קצר, התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווים בקירוב את שווי הוגן. כמו כן, ההנהלה העריכה שהלואות מנותני אשראי מהוות בקירוב את שווי הוגן וזאת לאור היותן בריבית משתנה.

להלן פרטים אודות השווי הוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי הוגן בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח).

שווי הוגן		ערך בספרים		רמת השווי הוגן	
		ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025		
2024	2025	2024	2025		
התחייבויות פיננסיות					
66,273	68,571	70,916	70,896	3	כתבי התחייבות נדחים
249,239	268,492	249,827	268,044	3	הלואות מתאגידים פיננסיים בריבית קבועה
315,512	337,063	320,743	338,940		סה"כ

(ו) אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. במהלך חודש ינואר 2026, הגיעה אמפא קפיטל להסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת אשראי ב-150 מיליון ש"ח מ-800 מיליון ש"ח ל-950 מיליון ש"ח.
2. במהלך חודש פברואר 2026, הגיעה אמפא קפיטל להסכם עם תאגיד בנקאי נוסף להגדלת מסגרת אשראי מחייבת ב-150 מיליון ש"ח מ-800 מיליון ש"ח ל-950 מיליון ש"ח.

נספח ג'

דוח מורחב למגזר הנדל"ן המניב

לשם הגברת השקיפות והבהירות ביחס לתרומת מגזר הנדל"ן המניב של הקבוצה, ערכה הקבוצה דוח מורחב למגזר הנדל"ן המניב ("הדוח המורחב"), הכולל תמצית דוח על המצב הכספי ותמצית דוח רווח או הפסד המשקף אך ורק את פעילות מגזר הנדל"ן המניב בקבוצה (למעט נדל"ן להשקעה בהקמה).

דוח זה מבוסס על איחוד יחסי של נתוני הדוחות הכספיים של חברות הקבוצה שפועלות במגזר הנדל"ן המניב. כל אחת מהחברות הללו נכללה בדוח המורחב לפי שיעור ההחזקה של החברה בה (במישרין או בשרשור), ללא תלות בשיטת הדיווח בדוחות הכספיים המאוחדים (דהיינו, בין אם אוחדה במלואה או טופלה בשיטת השווי המאזני). במסגרת הדוח המורחב, יתרות עם צדדים קשורים, לרבות עם החברה עצמה, מוצגות בדוח המורחב בהתאם לאופן הצגתן בדוחות החברות ואשר לא בוצעו לגביהן התאמות ו/או ביטול יתרות. הדוח המורחב משקף את מלוא היקף פעילותן היחסי של אותן חברות במגזר הנדל"ן המניב, ואינו כולל את פעילות החברה עצמה.

הדוח המורחב נערך על ידי הנהלת הקבוצה ומוצג כמידע וולונטרי במסגרת דוח הדירקטוריון ואינו מהווה דוח כספי נפרד בהתאם לתקנה פג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אינו מבוקר ואינו נסקר על-ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה.

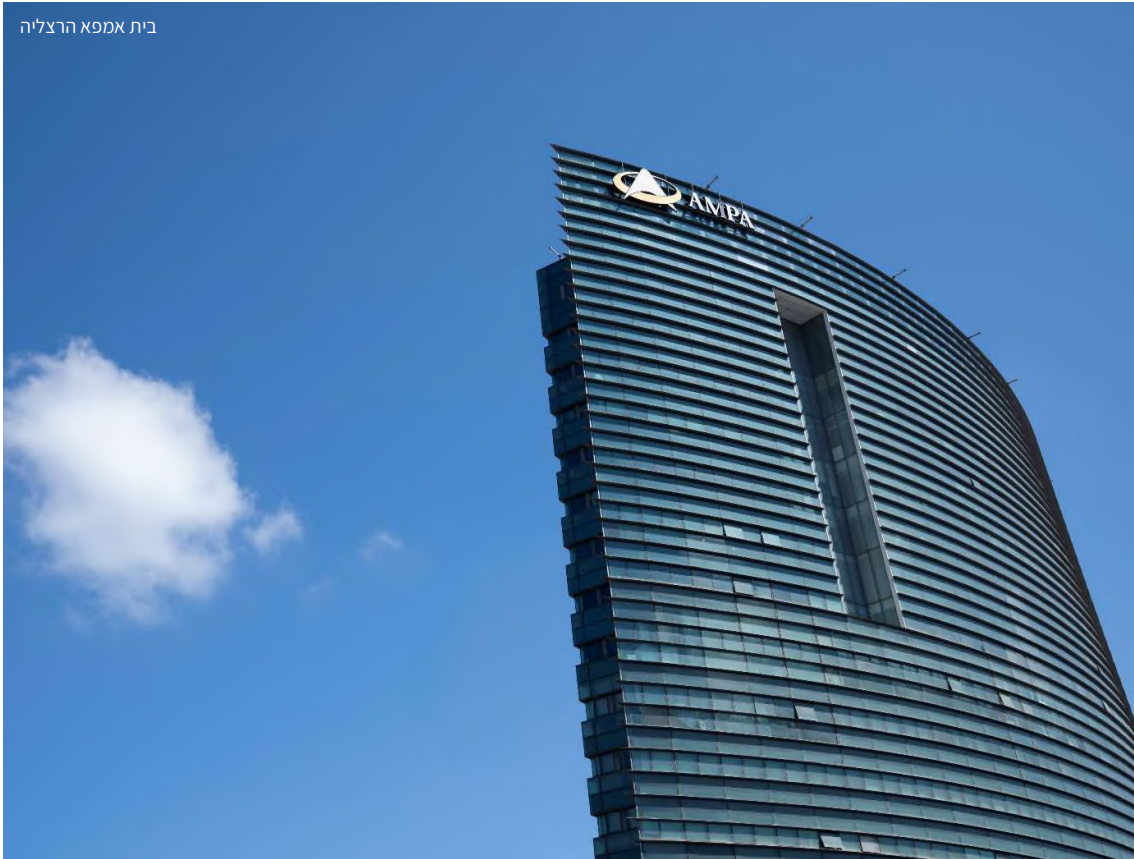
דוח על המצב הכספי למגזר הנדל"ן המניב ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)

התחייבויות והון		נכסים	
התחייבויות שוטפות		נכסים שוטפים	
11,954	אשראי מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	96,173	מזומנים ושווי מזומנים
1,852	ספקים וקבלני משנה	1,331	מזומנים מוגבלים לשימוש
20,256	התחייבות בגין מיסים שוטפים	3,887	לקוחות
67,267	זכאים ויתרות זכות	23,388	חייבים ויתרות חובה
1,064	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	124,779	סה"כ נכסים שוטפים
102,393	סה"כ התחייבויות שוטפות		
התחייבויות לא שוטפות		נכסים לא שוטפים	
1,235,288	הלוואות לזמן ארוך מהחברה, מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	3,154,788	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
488,504	התחייבויות מיסים נדחים	130	רכוש קבוע
103	התחייבויות בגין הטבות לעובדים	302	נכסי זכות שימוש
7,581	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	24,516	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,182	התחייבויות בגין חכירה	3,179,736	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,732,658	סה"כ התחייבויות לא שוטפות		
1,469,464	הון		
3,304,515	סה"כ התחייבויות והון	3,304,515	סה"כ נכסים

**תמצית דוח רווח והפסד למגזר הנדל"ן המניב
לתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)**

214,658	הכנסות מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
18,990	עלות השכרת וניהול נדל"ן להשקעה
195,668	רווח מהשכרת וניהול נדל"ן להשקעה
82,243	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(265)	הוצאות שיווק ומכירה
(14,218)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,115	הכנסות אחרות, נטו
265,543	רווח מפעולות רגילות
11,765	הכנסות מימון
82,698	הוצאות מימון
(70,933)	הוצאות מימון, נטו
194,610	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(29,420)	הוצאות מיסים על ההכנסה
165,190	רווח לתקופה

בית אמפא הרצליה



אמפא בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

אמפא בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
2-6	דוח רואי החשבון המבקרים
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
10	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל
11-13	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
14-16	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-92	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אמפא בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת אמפא בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ- 35% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד מהוות כ- 41% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-610 מיליוני ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ-32 מיליוני ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה.

בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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. 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 אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	

עניין אחר

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוח שלהם עליו מיום 19 במרץ 2025 כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד.

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 המאוחדים וכן (2) 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 ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאורים 2 ז', 4 ג', 13 ו-32 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2 ז'. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 5,993 מיליון ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ- 79.5 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 4 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן 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 2025, 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 ההוגן 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 ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 32.

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

טלפון: 399 4455 (73) 972+
פקס: 637 4455 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 637 5676 (8) 972+
פקס: 637 1628 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 860 7333 (4) 972+
פקס: 867 2528 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 501 8888 (2) 972+
פקס: 537 4173 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן 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 ההוגן 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 ההוגן 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 ההוגן 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 שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי היוון, 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.

חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון והנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון והנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישום בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | 6116402 | 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. 45396
טלפון: 399 4455 (73) 0972 פקס: 637 4455 (73) 0972 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 0972 פקס: 637 1628 (2) 0972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 0972 פקס: 867 2528 (2) 0972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) 0972 פקס: 537 4173 (2) 0972 info-jer@deloitte.co.il
משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שישומו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

<p>משרד נצרת מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100</p> <p>טלפון: 399 4455 (73) 0972+ פקס: 637 4455 (73) 0972+ info- nazareth@deloitte.co.il</p>	<p>משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002</p> <p>טלפון: 637 5676 (8) 0972+ פקס: 637 1628 (2) 0972+ info-eilat@deloitte.co.il</p>	<p>משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502</p> <p>טלפון: 860 7333 (4) 0972+ פקס: 867 2528 (2) 0972+ info-haifa@deloitte.co.il</p>	<p>משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396</p> <p>טלפון: 501 8888 (2) 0972+ פקס: 537 4173 (2) 0972+ info-jer@deloitte.co.il</p>
<p>משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ</p>	<p>משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה</p>	<p>משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201</p>	

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא שירה נוימן.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב

25 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
119,705	429,647	א5	נכסים שוטפים
6,622	10,989	ב5	מזומנים ושווי מזומנים
16,658	18,373	6	מזומנים מוגבלים בשימוש לקוחות
137,484	45,327	7	נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
22,970	20,557	8	חייבים ויתרות חובה מיסים שוטפים לקבל
-	7,685		מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
307,455	269,589	10	מלאי עבודות בביצוע
3,705	3,823		נכסים ביולוגים
2,633	2,744	11	סה"כ נכסים שוטפים
<u>617,232</u>	<u>808,734</u>		
931,333	828,914	12	נכסים לא שוטפים
3,689,174	3,719,680	13	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני
47,800	415,750	13	נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
1,794,960	1,801,113	13	נדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה
52,907	56,308	13	נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
25,457	38,863	10	נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
66,166	74,276	14	מלאי קרקעות רכוש קבוע
5,428	6,091	15	נכסי זכות שימוש
1,419	1,229		נכסים בלתי מוחשיים
1,143	3,236	ב25	נכסי מיסים נדחים
-	13,869	ג5	מזומנים ושווי מזומנים מיועדים
26,522	21,000	ב5	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
14,190	16,979	8	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	185,000	9	הלוואה לצד קשור
<u>6,656,499</u>	<u>7,182,308</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>7,273,731</u>	<u>7,991,042</u>		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות של
555,970	404,605	16	הלוואות לזמן ארוך
20,011	20,828	18	ספקים וקבלני משנה
37,137	28,246		התחייבות בגין מיסים שוטפים
167,549	100,395	20	זכאים ויתרות זכות
18,072	35,780	19	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
64,479	69,181	15	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
863,218	659,035		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,560,236	-	16	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים
-	1,732,652	17	אגרות חוב
488,761	647,452	ב25	התחייבויות מיסים נדחים
388	418	21	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
(*) 134,240	52,555	20	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
1,590,408	1,554,796	15	התחייבויות בגין חכירה
3,774,033	3,987,873		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		26	הון
3,647	3,652		הון מניות
-	591,773		פרמיה על מניות
86,468	86,468		קרנות הון
(*) 162,306	170,707		קרן הון הערכה מחדש
-	8,093		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(79,358)	(79,358)		מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה
(*) 1,852,732	2,061,136		יתרת רווח
2,025,795	2,842,471		סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה
(*) 610,685	501,663		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,636,480	3,344,134		סה"כ הון
			סה"כ התחייבויות והון

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

			25 במרץ 2026
אבי חסיד	זהר לוי	שלמה פוגל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
295,356	291,426	300,270	א27	הכנסות
232,116	238,856	245,029	ב27	הכנסות מחללי עבודה
268,266	141,915	124,806	ג27, ב, 10	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
21,902	13,947	28,093		הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה
10,440	12,470	8,781		הכנסות ממכירת פרי
1,688	8,454	25,904		הכנסות משירותי אירוח
829,768	707,068	732,883		הכנסות מדמי ניהול ואחרות
97,518	102,270	105,530	ד27	עלות ההכנסות
28,725	33,868	28,393		עלות חללי עבודה
198,524	108,971	99,311	ב10	עלות השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
21,828	19,569	27,145		עלות מכירת דירות וביצוע של חוזי הקמה
6,896	12,725	29,416		עלות מכירת פרי
353,491	277,403	289,795		עלות שירותי אירוח ואחרות
476,277	429,665	443,088		רווח גולמי
76,487	222,750	102,135	13	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
(149,365)	(145,093)	(22,374)	13	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
(9,263)	229	(245)	11	רווחים (הפסדים) נטו מממוש ומהתאמת שווי הוגן נכסים ביולוגים
(58,830)	(83,971)	(88,215)	ה27	הוצאות הנהלה וכלליות
(10,380)	(9,288)	(10,819)		הוצאות שיווק ומכירה
188	49	1,931	י27	הכנסות אחרות, נטו
325,114	414,341	425,501		רווח מפעולות רגילות
26,141	19,735	26,060	28	הכנסות מימון
(*) (209,070)	(*) (223,071)	(208,166)	29	הוצאות מימון
(*) (182,929)	(*) (203,336)	(182,106)		הוצאות מימון, נטו
43,753	8,249	43,903		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(*) 185,938	(*) 219,254	287,298		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(49,871)	(25,300)	(58,359)	25	הוצאות מיסים על ההכנסה
(*) 136,067	(*) 193,954	228,939		רווח לשנה
(*) 96,599	(*) 138,517	208,404		רווח לשנה מיוחס ל-
(*) 39,468	(*) 55,437	20,535		בעלי מניות החברה
(*) 136,067	(*) 193,954	228,939		זכויות שאינן מקנות שליטה
(*) 0.48	(*) 0.69	0.927	30	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
(*) 0.48	(*) 0.69	0.925		רווח בסיסי למניה
201,088,908	201,088,908	224,904,744		רווח מדולל למניה
201,088,908	201,088,908	225,418,277		מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח בסיסי למניה
				מספר מניות משוקלל שימשו בחישוב רווח מדולל למניה
				(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.
				הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*) 136,067	(*) 193,954	228,939	רווח לשנה
רווח כולל אחר			
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס			
-	9,250	8,401	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
-	1,973	-	חלק ברווח כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס
-	11,223	8,401	סה"כ רווח כולל אחר לשנה
(*) 136,067	(*) 205,177	237,340	רווח כולל לשנה
רווח כולל לשנה מיוחס ל-			
(*) 96,599	(*) 149,740	216,805	בעלי מניות החברה
(*) 39,468	(*) 55,437	20,535	זכויות שאינן מקנות שליטה
(*) 136,067	(*) 205,177	237,340	

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	מניות באוצר מוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,636,480	610,685 (*)	2,025,795	1,852,732	(79,358)	-	162,306	86,468	-	3,647
228,939	20,535	208,404	208,404	-	-	-	-	-	-
8,401	-	8,401	-	-	-	8,401	-	-	-
237,340	20,535	216,805	208,404	-	-	8,401	-	-	-
591,778	-	591,778	-	-	-	-	-	591,773	5
(130,226)	(130,226)	-	-	-	-	-	-	-	-
8,093	-	8,093	-	-	8,093	-	-	-	-
(1,040)	(1,040)	-	-	-	-	-	-	-	-
1,709	1,709	-	-	-	-	-	-	-	-
3,344,134	501,663	2,842,471	2,061,136	(79,358)	8,093	170,707	86,468	591,773	3,652

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות, נטו (**)
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה בהתחייבויות מיסים נדחים בחברה מאוחדת (***)
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שטר הון לחברה מאוחדת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

(**) לפרטים נוספים, ראה ביאור 1.

(***) לפרטים נוספים ראה ביאור 25 ו(3).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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)	(*)1,839,940	2,001,244	(*) 616,578	2,617,822
-	-	-	-	(*) 138,517	138,517	(*) 55,437	193,954
-	-	(*) 11,223	-	-	11,223	(*) -	11,223
-	-	11,223	-	138,517	149,740	55,437	205,177
-	536	-	-	-	536	3,370	3,906
-	-	-	-	(65,925)	(65,925)	(27,200)	(93,125)
-	-	-	-	(59,800)	(59,800)	-	(59,800)
-	-	-	-	-	-	(*) (37,500)	(37,500)
3,647	86,468	162,306	(79,358)	1,852,732	2,025,795	610,685	2,636,480

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

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.
(**) לפרטים נוספים, ראה ביאור 12א(2)ד.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת רווח	מניות באוצר המוחזקות על ידי החברה	קרן הון הערכה מחדש	קרנות הון	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,542,167	542,820 (*)	1,999,347	1,837,378 (*)	(79,358)	151,083	86,597	3,647	יתרה ליום 1 בינואר 2023
136,067	39,468 (*)	96,599	96,599 (*)	-	-	-	-	רווח לשנה
136,067	39,468	96,599	96,599	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
1,588	2,253	(665)	-	-	-	(665)	-	הטבה הונית מעסקה עם בעלי שליטה מיזוג עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	32,037	(32,037)	(32,037)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(62,000)	-	(62,000)	(62,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(*)-	-	-	-	-	-	-	
2,617,822	616,578	2,001,244	1,839,940	(79,358)	151,083	85,932	3,647	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 136,067	(*) 193,954	228,939
72,878	(77,657)	(79,761)
7,672	12,736	11,581
18,855	19,369	26,374
561	-	-
559	(548)	30
(7,087)	(8,103)	(7,864)
(43,753)	(8,249)	(43,903)
4,273	7,900	2,752
-	-	8,093
-	(4,543)	(5,970)
53,958	(59,095)	(88,668)
(25,997)	3,256	91,176
32,538	3,102	9,771
8,794	(36)	(111)
(*) (92,406)	51,195	(35,555)
3,324	(314)	(13,602)
(73,747)	57,203	51,679
116,278	192,062	191,950

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
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
שינוי בהטבות לעובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
שערוך התחייבות בגין חכירה ואגרות חוב
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
רווח משינוי בשיעור אחזקה בחברות כלולות ומאיחוד לראשונה

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

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(128,287)	(9,426)	(50,612)
(26,477)	(75,564)	(40,624)
3,403	9,726	10,780
(6,344)	-	-
8,159	(6,991)	1,155
(834)	834	-
1,581	(1,187)	1,761
(6,074)	(2,717)	(5,886)
-	185	(53,657)
-	-	(185,000)
(154,873)	(85,140)	(322,083)
(15,932)	(408)	(71,379)
(110,076)	(97,196)	(1,640,222)
124,875	63,038	-
2,508	-	-
(48,067)	(55,767)	(54,375)
-	-	(102,939)
(*) -	(*) (4,150)	(1,040)
(1,316)	-	-
-	-	591,778
-	-	1,732,121
(48,008)	(94,483)	453,944
(86,603)	12,439	323,811
193,869	107,266	119,705
107,266	119,705	443,516

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')
 הלוואה לצד קשור (ראה ביאור 9)

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות לזמן קצר ואחרים, 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
 שינוי בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
 הנפקת מניות, נטו
 הנפקת אגרות חוב, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
131,921	189,482	192,806
6,087	6,468	36,819
2,676	3,914	13,400
-	-	840

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

נספח ב' - רכישת חברות מאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	45,035	4,108
-	(47,800)	(235,505)
-	2,950	177,760
-	-	(12,153)
-	-	6,163
-	-	5,970
-	185	(53,657)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה בחברה המטופלת בשיטת שווי מאזני

חייבים לזמן ארוך

זכאים לזמן ארוך

רווח שהוכר מאיחוד לראשונה

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאור א12(2)ז.

נספח ג' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
123,485	59,212	21,244
-	93,125	-
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

דיבידנד (*)

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) ראה ביאור א26ה.

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 נשלטת על ידי חברות פרטיות בבעלות ה"ה שלמה פוגל, נפתלי צדר, יהושע וולף ובאמצעות חברת ניוקו א. פיתוח בע"מ.

ב. הנפקת מניות לציבור

בחודש יולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור, בהיקף כולל של כ- 603 מיליון ש"ח (כ- 592 מיליון ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה), וזאת על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2025 והודעה משלימה של החברה מיום 7 ביולי 2025. מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והחברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999. לפרטים נוספים ראה ביאור 26.

ביום 7 במאי 2025, קבעה S&P מעלות (אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) לחברה דירוג מניפק 'ilAA-' עם אופק יציב.

ג. הנפקת אגרות חוב

ביום 17 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה כ- 1,747 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), על פי דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף של החברה, בתמורה כוללת נטו של 1,732 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.32% (וריבית אפקטיבית בשיעור של 3.51%), צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בגין אוגוסט 2025). לפרטים נוספים ראה ביאור 17.

ד. 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 וחניות.

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 מערכותיה, 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 ואורך 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), 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 הדוח, 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 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. השקעות בפעילויות אחרות

בנוסף, לקבוצה השקעות בתחומים הבאים: (א) ייצור מוצרי פלסטיק, (ב) חקלאות, (ג) אנרגיה מתחדשת, (ד) מלונאות ו- (ה) קבלנות כח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבניה. השקעות אלה לא מהוות פעילות עיקרית של הקבוצה והיקפיהן לא מהותיים.

א. ייצור מוצרי פלסטיק

החברה מחזיקה (בשרשור) ב-55% מאמרז 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

6. השקעות בפעילויות אחרות (המשך)

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 "כרמל 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.

ה. קבלנות כח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבניה

החברה, באמצעות תאגיד בשליטתה, עוסקת בקבלנות כח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבניה. פעילותה זו מיועדת לתת מענה למחסור המתמשך בעובדים מקצועיים בענף הבניה בישראל באמצעות גיוס, מיון, קליטה והשמה של עובדים זרים ממדינות שונות.

ה. למידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 33.

ו. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, כמפורט בביאור 12 לדוחות הכספיים.

ז. השפעת המצב הבטחוני על פעילות 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 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.

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 הביטחוני, וכתוצאה להתייקרות בעלות חומרי הגלם המשמשים את החברה בפעילותה.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" במטרה לנטרל איומים איראניים על מדינת ישראל ותושביה. במסגרת המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית וקיצוץ שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית.

ביאור 1 - כללי (המשך)

למיטב ידיעת החברה, למבצע לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה. בנוסף, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של חמאס.

מבצע "שאגת הארי"

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכתב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש.

בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.

להערכת החברה, ככל שהמבצע יימשך זמן רב ו/או יסלים, הרי שלהשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה.

למועד אישור הדוח, אין באפשרותה של החברה, בשלב זה, להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של ההשפעות העתידיות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (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").

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 הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של הוצאות. 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 מהחזקה 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 החזקה 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 מערכי 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 ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או הוצאה 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 הונת, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, 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. רוחים 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.

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 שינבעו 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.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)**עסקאות קומבינציה**

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת ככס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשוויה 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 הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

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 הפרשה 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.

יב. התחייבויות פיננסיות**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת**

ההתחייבויות הפיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן הנמדדות בעלות מופחתת. בגין אגרות חוב אלה קובעת החברה את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי ומכירה בהפרשי הצמדה על פי השינויים במדד המחירים לצרכן שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בכנס 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 משמעותי 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)

ג. הכרה בהכנסה (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 שהווננו 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

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

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 ההתקדמות (לפי שיטת התשומות המתוארת לעיל). 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)

י. 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.

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 הארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות הארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת הארכה, 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, מהוונים 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.

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. הפרשי ההצמדה למדד של התחייבות החכירה מתאמים את העלות של נכס זכות השימוש ונזקפים מיידית לרווח או הפסד בסעיף "התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה - חללי עבודה". ראה ביאור 2.

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)

י.ד. חכירות (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 הנכס לחוכר, מאחר ותקופת החכירה אינן למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של הנכס.

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה, ראה גם ביאור 2(ג)3. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של הנכס 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 (ברמה של "יותר סביר מאשר לא"), 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 או לרווח כולל אחר.

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושו. אחד הפרשים הזמניים המהותיים בקבוצה נובע ממדידת הנדל"ן בשווי הוגן בדוחות הכספיים לעומת ערכם לצרכי מס.

ביאור 2 - מידע מהותי בדבר המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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 בקל 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.

יט. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

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 לתיקנה 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 תאגידים מספר 2024-1, 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 12א(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 במינוי דירקטורים לדירקטוריון אמפא נדל"ן, כאשר מינוי 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 ידה ("קבוצת אמפא"), לרבות אמפא נדל"ן, למרות ששיעורי ההחזקה המשותפים 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 בהנהלת של אמפא ושל אמפא נדל"ן וכל ההחלטות 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 השפעה 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 12א(4).

כמו כן, כמפורט בביאור 12ב(1), לחברה החזקות העולות על 50% בחברות הבאות: אמפא קפיטל בע"מ, אמרז בע"מ ואמרז נדל"ן בע"מ. יחד עם זאת, בתקונים 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 12ב(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 הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד.

לצורך קביעת השווי הוגן 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 הוגן 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 הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל 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 בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס.

בקביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וככל 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 לפרויקטים שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות (ולעיתים בנכס עצמו) תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינויים בהנחות אלו יכולים להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי הוגן 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 הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקאות הקודמות, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכם לסך של כ- 5,993 מיליון ש"ח (2024: כ- 5,585 מיליון ש"ח). בשנים 2025 ו-2024, נזקפה עלייה בשווי הוגן נטו של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ- 79.8 מיליון ש"ח ושל כ- 77.6 מיליון ש"ח בהתאמה. לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 32.

2. שיעור ההשלמה והעלויות הצפויות להשלמת פרויקטים של נדל"ן יזמי

הקבוצה משתמשת באומדנים בדבר הערכת העלויות הצפויות בפרויקט עד לסימו. אומדני העלויות הצפויות משמשים בעיקר לבחינה של שיעור ההשלמה 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 ושווי מזומנים

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,462	21,512
67,243	408,135
119,705	429,647

מזומנים ושווה מזומנים
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (1)

(1) ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הריבית השנתית הממוצעת בגין פיקדונות לזמן קצר עד 3 חודשים של החברה הינו כ- 4.3%.

ב. מזומנים מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,622	10,989
6,622	10,989

במסגרת נכסים שוטפים
פיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים (1)

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.

ג. מזומנים ושווי מזומנים מיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	13,869

במסגרת נכסים לא שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים

(1) למועד הדוח, מזומנים ושווי מזומנים מיועדים המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים כפופים אך ורק למגבלה חוזית החלה לגביהם ואינם מופקדים בחשבונות מוגבלים בשימוש.

ביאור 6 - לקוחות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,335	12,305
3,581	1,455
1,042	5,152
16,958	18,912
(300)	(539)
16,658	18,373

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 31ה.

ביאור 7 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל

תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 127,760	137,484
(*) -	(3,319)
(*) 66,881	38,701
(*) (57,157)	(127,539)
137,484	45,327

יתרה לתחילת שנה
התאמה מצטברת (catch up)
נכסים בגין חוזים שהוכרו השנה
תקבולים בגין נכסי חוזה שהוכרו שנים קודמות
יתרה לסוף השנה
(*) סווג מחדש.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,232	2,903
6,954	5,862
4,871	4,222
1,495	1,803
7,418	5,767
22,970	20,557

במסגרת נכסים שוטפים

צדדים קשורים (*)
הוצאות מראש
מוסדות
חייבים בגין חכירה
חייבים ויתרות חובה אחרים

(*) היתרה נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.02% (2024-5.18%). לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה וקוזז מהיתרה של הצדדים הקשורים בשנת 2024, ראה ביאור 26ה.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
154	2,595	צדדים קשורים (*)
3,914	5,848	הוצאות מראש
4,043	1,974	חייבים בגין חכירה
-	805	פיקדונות זמן ארוך
3,293	3,220	הוצאות נדחות
2,786	2,537	חייבים ויתרות חובה אחרים
14,190	16,979	

(*) היתרה בחלקה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח. לפרטים בדבר דיבידנד שהכריזה אמפא נדל"ן בשנת 2024, וקוזז מהיתרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח, ראה ביאור 12א(4).

ביאור 9 - הלוואה לצד קשור

ההלוואה שניתנה לצד הקשור בסך של כ-185 מיליון ש"ח, הינה בתנאי שוק, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית של 4.25%. קרן ההלוואה תיפרע בארבעה תשלומים לא שווים: 10% מהקרן ישולמו ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור 30% מהקרן, כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033. הריבית על ההלוואה תחושב ותשולם מדי חודש, החל ממועד העמדתה ועד לפירעון הסופי של ההלוואה.

ביאור 10 - מלאי בניינים בהקמה וקרקעות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
107,569	50,781	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות - נכסים שוטפים
199,886	218,808	דירות בהקמה
307,455	269,589	קרקע ברחובות (ראה סעיף ד(1))
25,457	30,669	מלאי קרקעות - נכסים לא שוטפים
-	8,194	קרקע בבת ים (ראה סעיף ד(2))
25,457	38,863	קרקע בהוד השרון (ראה סעיף ד(3))

ביאור 10 - מלאי בניינים בהקמה וקרקעות (המשך)

ב. פרטים נוספים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
198,524	108,971	99,311
128,971	307,455	300,258
71,427	237,236	147,886

סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך התקופה

הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה ומקרקעין ששועבדו כבטוחה להתחייבות (ראה ביאור 23ב)

הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה הצפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,703	13,425	14,085
7.25	% 7	6.3

סך עלויות אשראי שהווננו למלאי בתקופה

שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהווננו

ג. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך השנה חתמה הקבוצה על 41 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת ב- 107,696 אלפי ש"ח.

עד לתום תקופת הדיווח חתמה הקבוצה במצטבר על 218 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 523 מיליון ש"ח. בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2025, לפרטים נוספים, ראה ביאור 27ג.

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. למועד הדוח היתרה כוללת הוצאות מימון שהווננו בסך של כ- 40,298 אלפי ש"ח (2024: 26,813 אלפי ש"ח). במהלך שנת 2025, קיבלה החברה היתר בניה.

2. קרקע בבת ים

קרקע הידועה כחלקה 117 ו-118 בגוש 6998, חלקה 384 ו-385 בגוש 7152 וחלקה 295 בגוש 7160 ברחוב השלושה בבת ים. הקרקע נרכשה במסגרת עסקת קומביניציה. הקרקע נרשמה בדוחות אלה בהתאם לתשלומים ששולמו היות וטרם הושלמו תנאים מתלים מהותיים. בכוונת הקבוצה להקים פרויקט לבניית 140 יחידות דיר ושטחי מסחר במספר מבנים בשטח הקרקע. 25 יחידות דיר מתוך 140 היחידות שיבנו ימסרו לבעל הקרקע לשעבר במסגרת עסקת הקומביניציה.

למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלבי רישוי והיתרה כוללת הוצאות מימון שהווננו בסך 3,162 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - בסך של 2,151 אלפי ש"ח).

ביאור 10 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי קרקעות (המשך)

3. קרקע בהוד השרון

קרקע הידועה כחלקה 486 בגוש 6407 ברחוב סוקולוב בהוד השרון. בחודש דצמבר 2025, נחתם הסכם בין הקבוצה לבין כונס נכסים לרכישת חלק הכונס בקרקע בהוד השרון בתמורה לכ- 40.97 מיליון ש"ח. במעמד חתימת החוזה שולם לכונס הנכסים סכום של כ- 8.2 מיליון, אשר היווה כ- 20% מהתמורה. תנאי מתלה לכניסת החוזה לתוקף היה קבלת אישור מבית המשפט למכירת הקרקע בהוד השרון. ביום 21 בדצמבר 2025, אישר בית משפט השלום את הסכם המכר, והחוזה נכנס לתוקף. הקרקע נרשמה בדוחות אלה בהתאם לתשלומים ששולמו.

כמו כן, בחודש מאי 2025, נחתם הסכם בין הקבוצה לבין בעלי זכויות נוספים (להלן- "המוכרים") אשר החזיקו בקרקע בהוד השרון ("הממכר") לפיו מתקשרים הצדדים בעסקת קומבינציה, באופן בו יקבלו המוכרים שירותי בניה להקמת יחידות דיור, והקבוצה תקבל את הממכר ותבנה בו את יחידות הדיור. הסכם זה נכנס לתוקף עם אישור בית המשפט לעסקת רכישת הקרקע מכונס הנכסים כאמור לעיל.

בכוונת הקבוצה להקים פרויקט ובו 58 יחידות דיור בשטח הקרקע. כ- 16 יחידות דיור מתוך 58 יחידות הדיור שיבנו יימסרו למוכרים במסגרת עסקת הקומבינציה כאמור. למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

ה. למידע בדבר שעבודים על הקרקעות, ראה ביאור 23ב.

ביאור 11 - נכסים ביולוגים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,597	2,633	יתרה ליום 1 בינואר
6,143	10,017	עלויות שהושקעו
(4,726)	(14,276)	העברה למלאי (בתקופת הקטיף)
(1,381)	4,370	רווחי (הפסדי) שערור
2,633	2,744	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 ההפרכה, 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 32ב.

ביאור 12 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו

א. חברות מאוחדות

1. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה

שיעור ההחזקה בזכויות בהון ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הבת
2024	2025			
%	%			
100%	100%	תעשיה	ישראל	אמפא תעשיות בע"מ
100%	100%	אחזקות	ישראל	אמגולד פז בע"מ
100%	100%	מימון חוץ בנקאי	ישראל	אמפא השקעות בע"מ (ה2)
50%	50%	נדל"ן להשקעה	ישראל	אמפא נדל"ן בע"מ (א2)
50%	50%	נדל"ן להשקעה	ישראל	אמפא ייזום (2004) בע"מ
100%	100%	נדל"ן להשקעה	ישראל	אמקור בע"מ (ב2)
66.7%	66.7%	אנרגיה	ישראל	שבע מזרקות בע"מ (ו2)
				אמפא ישראל 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים - שותפות מוגבלת (ג2)
100%	100%	יזמות ובנייה	ישראל	החברה הישראלית למחקר ופיתוח בע"מ
100%	100%	חקלאות	ישראל	א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ (ד2)
100%	100%	חללי עבודה	ישראל	חוף דור ייזום (2019) בע"מ
74%	74%	מלונאות	ישראל	אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים - שותפות מוגבלת (*)
100%	100%	אנרגיה	ישראל	מרצף תעשיות מוצרי מלט בע"מ
-	100%	נדל"ן להשקעה	ישראל	

(*) לאחר מועד הדוח, החלו הליכי פירוק מרצון.

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 12א(4).

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 בשנת 2024, ראה ביאור 34ד(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 קומביניציה והרחבות בקיבוצים.

לפרטים בדבר רכישת זכויות בשותף המוגבל בשותפות אמפא ישראל 2016, מבעל שליטה בחברה בשנת 2024, ראה ביאור 34ד(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 15 מתחמים פעילים בישראל.

ביאור 12 - 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 34(א) ו- 34(ב)ד(3).

ה. אמפא השקעות בע"מ

אמפא השקעות מחזיקה באמצעות חברת בת בשליטה מלאה בשיעור של 51.37% מהון המניות של אמפא קפיטל בע"מ (חברה כלולה של הקבוצה) העוסקת בתחום המימון האלטרנטיבי. לפרטים נוספים, ראה ביאור 12(ב)(4).

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 אלומיי אגירה שאובה (2014) בע"מ, חברה כלולה של הקבוצה, אשר מקדמת פרויקט, שנמצא כעת בשלבי הקמה, של תחנת כוח בטכנולוגיית אגירה שאובה במנרה.

ז. מרצף תעשיות מוצרי מלט בע"מ

בחודש ספטמבר 2025, התקשרה חברה מאוחדת של החברה בהסכם לרכישת מלוא מניות המיעוט (25.2%) במרצף תעשיות בע"מ (להלן- "מרצף") אשר הוחזקו על ידי צד ג' תמורת סך של כ- 49 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואות בעלים למרצף). עם השלמת העסקה מוחזקות מניות מרצף על ידי שתי חברות מאוחדות של החברה בשיעורים של כ- 74.8% ו- 25.2%, בהתאמה.

מרצף מחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בהרצליה (הידוע כ"בית קורקס") אשר הריסתו החלה במהלך 2025 ונמצא בתהליכי בניה והקמה מחדש ומסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה - מבנים להשכרה.

למועד הדוח, החברה איחדה לראשונה בדוחותיה הכספיים, את הנכסים וההתחייבות של מרצף (אשר טופלה עד למועד השלמת העסקה לפי שיטת השווי המאזני, לאור קיומן של זכויות וטו שמנעו מהחברה שליטה) והכירה ברווח לפני מס של כ- 6 מיליון ש"ח כתוצאה מהשלמת העסקה, אשר הוצג בניכוי מס רכישה של כ- 2.9 מיליון ש"ח, במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

3. לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות מאוחדות, ראה ביאור 23ג.

ביאור 12 - 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).

בשנת 2024 הכריזה אמפא נדל"ן על דיבידנד בסך של כ- 75 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, אשר קוזז מיתרות חובה בעלי השליטה וצדדים קשורים.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
%	%

50%	50%
587,368	479,635

שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה
יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,204	73,553	23,956

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

מידע כספי תמציתי

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,751	28,370
1,702,971	1,706,962
45,347	16,850
511,348	766,170

נכסים שוטפים
נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
87,219	90,959	86,800
109,745	148,795	47,282
109,745	148,795	47,282
36,089	34,205	31,514
(90,284)	(277)	(4,321)
(26,718)	(30,902)	(16,065)
(80,913)	3,026	11,128

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 12 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

ב. השקעות בחברות כלולות

1. פירוט החברות הכלולות העיקריות המוחזקות על ידי החברה

יתרת השקעה (*) ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הכלולה
2024	2025	2024	2025			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
59,972	47,842	50%	50%	דור להשכרה	ישראל	אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (א11)
209,865	219,207	55%	55%	תעשייה	ישראל	אמרז בע"מ (ג11)
76,869	77,432	55%	55%	נדל"ן	ישראל	אמרז נדל"ן בע"מ (ד11)
233,517	273,160	50.85%	51.37%	מימון אלטרנטיבי	ישראל	אמפא קפיטל בע"מ (ב11)
70,116	76,222	25%	25%	אנרגיה מתחדשת	ישראל	אלומיי אגירה שאובה (2014) בע"מ
181,032	-	74.8%	-	נדל"ן להשקעה	ישראל	מרצף תעשיות מוצרי מלט בע"מ (**)

(*) כולל הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות.
(**) אוחדה לראשונה בתקופת הדוח, ראה ביאור 12א(2)ז.

2. הרכב ותנועה בחשבון ההשקעה בחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
731,431	814,898	יתרה לתחילת שנה
8,249	43,903	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
82,973	19,160	השקעות השנה, נטו
-	(164,708)	גריעת השקעה כתוצאה מהשגת שליטה
(9,726)	(10,780)	דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
1,971	-	תנועה בקרנות הון
814,898	702,473	יתרה לסוף שנה
116,435	126,441	הלוואות לחברות כלולות (*)
931,333	828,914	

(*) הלוואות לחברות כלולות

ההלוואות, צמודות בחלקן למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית בשיעור של 9.6% - 4.25% (*)

2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
116,435	126,441
116,435	126,441

(*) כולל, בעיקר, הלוואה לחברה כלולה אלומיי אגירה שאובה (2014) בע"מ, הנושאת ריבית בשיעור של 5.5% - 7% צמוד למדד המחירים לצרכן, אשר אמורה להיפרע לאחר השלמת הבניה ותחילת פעילות המתקן.

3. לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות כלולות, ראה ביאורים 12א(4) ו-12ג(1).

ביאור 12 - 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). אגרות החוב נפרעו במלואן במהלך שנת 2025, ואמפא יובלים חדלה להיות תאגיד מדווח.

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 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), לרבות 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 כל הפרויקטים שרכשה, וכן פנתה לרשויות המס לצורך שינוי מעמד הדירות באותם פרויקטים למלאי והשלמת מס הרכישה בהתאם.

בחודש אוקטובר 2025, התקשרה אמפא יובלים עם צד ג' בהסכם למכירת כלל הדירות שבבעלותה (50 דירות) בפרויקט קריית אנונו בוני התיכון. התמורה בגין מכירת כלל הדירות, בסך של כ-120 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה לאמפא יובלים במלואה במועד מסירת כלל הדירות, אשר הושלמה במהלך חודש דצמבר 2025. עוד הוסכם, כי ככל שאמפא יובלים תיהנה מההטבות הקבועות בחוק לעידוד השקעות הון, תשיב אמפא יובלים לרוכש סך של 3 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, המהווים כ-50% מהחיסכון במס הרכישה שאמפא יובלים תחוב בו.

נכון למועד הדוחות הכספיים, כל הפרויקטים של אמפא יובלים מסווגים בדוחותיה הכספיים כמקדמות על חשבון מלאי וכמלאי דירות למכירה, למעט דירות בודדות בפרויקט אשדוד, צור יצחק ובני ברק, אשר מסווגות כנדל"ן להשקעה. נכון למועד הדוח, החזקה ב-519 דירות שרכשה אמפא יובלים נמסרה לה. כמו כן, אמפא יובלים התקשרה בהסכמי מכר מחייבים בנוגע למכירת 626 דירות בסה"כ, ביניהן דירות שטרם נמסרו לידיה מהיזם, בתמורה חוזית מצטברת של כ-1,246 מיליון ש"ח.

לאחר מועד הדוח, ביום 15 במרץ 2026, התקשרה אמפא יובלים עם היזם בפרויקט "חולון הכשרת הישוב", בהסכם לביטול רכישת מלוא יחידות הדיור (54) בפרויקט, בתמורה לתשלום סכום מוסכם של כ-28.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), בכפוף לעמידה בתנאי הביטול. במסגרת ההסכם, כל צד מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה בהקשר להסכמי המכר של יחידות הדיור בפרויקט. בנוסף, לאחר מועד הדוח, ביום 12 במרץ 2026, התקשרה החברה עם היזם בפרויקט כנען קריית אנונו, שבו רכשה החברה 53 יחידות דיור, בהסכמים לביטול רכישת מלוא יחידות הדיור כאמור, בתמורה לתשלום סכום מוסכם של כ-112,920 אלפי ש"ח, כולל מע"מ, בכפוף לעמידה בתנאי הביטול. במסגרת ההסכמים, כל צד מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה בהקשר להסכמי המכר של יחידות הדיור בפרויקט.

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 יובלים; (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) הלוואה שהעמידה החברה.

סך מסגרת האשראי שהועמדה לאמפא יובלים על ידי כלל הינה כ-998.5 מיליון ש"ח, מתוכה נכון למועד הדוחות הכספיים, ניצלה אמפא יובלים כ-775 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה ניצלה מסגרות אשראי מקרן ריאליטי בסך כולל של כ-265 מיליון ש"ח. יתרת הלוואות אלו למועד הדוח מכלל וריאליטי הינן כ-298 מיליון ש"ח וכ-195 מיליון ש"ח, בהתאמה. פרעונות אלו נבעו בעיקר מכספי מכירת הדירות. יתר המימון, מקורו באגרות החוב (סדרה א') שהחברה הנפיקה בתמורה נטו בסך של כ-101.5 מיליון ש"ח אשר נפרעו במלואן בתקופת הדוח, וכן בהזרמת הון בעלים לחברה בסך של כ-218 מיליון ש"ח, בחלקים שווים, כאשר כנגד סך של כ-186 מיליון ש"ח הנפיקה החברה לבעלות המניות שטרי הון צמיתים ושאר היתרה, בסך של 32 מיליון ש"ח, מהווה הלוואת בעלים (בערך הנומינלי).

ביאור 12 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

4. מידע נוסף על החברות הכלולות המוחזקות על ידי החברה

הסכם מסגרת אשראי על ידי בעלות המניות

במסגרת תוכנית 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 חתימת ההסכם. אמפא יובלים רשאית לממש את מסגרת האשראי, בהלוואה אחת או במספר הלוואות, בהודעה בכתב לבעלות המניות ובכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים של אמפא יובלים.

קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה והריבית בגין הלוואה מחושבת באופן רבעוני. 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 הלוואה 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 הלוואות, כולן או חלקן, שטרם נפרעה, בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם מסגרת האשראי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נוצלה מסגרת אשראי בסך כולל של כ- 52 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 26 מיליון ש"ח), כאשר בגין סך של כ- 30 מיליון ש"ח מתוכם (חלק החברה כ- 15 מיליון ש"ח), הנפיקה אמפא יובלים שטרי הון לבעלות מניותיה בתקופת הדוח.

לאחר מועד הדוח, העמידה החברה כ- 200 מיליון ש"ח (שאותם גייסה כניירות ערך מוסדיים - נע"מ סדרה 2, כאמור בביאור 36ד) כהלוואה לאמפא יובלים, לשם פירעון הלוואות קרן ריאליטי וכן למימון פעילותה השוטפת.

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 הנערבים.

הסכום המובטח על ידי הערבויות האמורות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 298 מיליון 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 2025 הינו כ- 235 מיליון ש"ח. למועד הדוח, לא קמה עילה לגופים המממנים לדרוש את מימוש הערבויות של בעלי המניות.

שעבודים

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 כ- 235 מיליון ש"ח על כל זכויות החברה במסגרת ההסכם.

ביאור 12 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

ב. אמפא קפיטל בע"מ

מידע כללי

בסמוך למועד הדוח רכשו החברה ובעל מניות נוסף, כ- 0.52% וכ- 0.49% בהתאמה מהון המניות של אמפא קפיטל, מנושא המשרה באמפא קפיטל בסכום שאינו מהותי לקבוצה. למועד הדוח, לאחר רכישת המניות הנוספת כאמור, החברה מחזיקה (בשרשור) כ- 51.37% ממניות אמפא קפיטל בע"מ ("אמפא קפיטל") וכ- 48.14% מהמניות מוחזקות על ידי מנורה מבטחים החזקות בע"מ ("מנורה"). יתרת המניות מוחזקות 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, סטונאות, 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 ברוטו של אמפא קפיטל הינו בסך של כ- 3.45 מיליארד ש"ח.

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 הלוואה, ומח"מ המימון שנוטלת אמפא קפיטל תואם לתנאי אותה הלוואה המועמדת על ידי אמפא קפיטל ללקוחותיה.

למועד הדוח, לאמפא קפיטל מסגרות אשראי מחמישה גופים מוסדיים בהיקף כולל של 906 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 מידי או העמדת סכום מסוים של חוב לפירעון מידי, בהתאם לתנאי איזו מההלוואות תקים עילה לפירעון מידי של יתר הלוואות.

להלן יפורטו תנאי הלוואות 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 הלוואות 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 להתחייבויות 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 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 מהסכמים 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.

ביאור 12 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

ב. אמפא קפיטל בע"מ (המשך)

בנוסף לתניית ההפרה הצולבת וליתר ההתחייבויות המהותיות של אמפא קפיטל על פי הסכמי המימון, כוללים הסכמי המימון עילות מקובלות נוספות להעמדה לפירעון מייד 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"ממידע 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 שמונעות מהחברה שליטה באמרז.

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.

הסכמי המימון

אמרז מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות מסגרות אשראי לזמן קצר (און קול) 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-13.6 מיליון ש"ח וכ-9.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן מסגרות אשראי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-90.3 מיליון ש"ח וכ-90.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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.

ביאור 12 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך)

5. צירוף מידע תמציתי ודוחות כספיים של חברות כלולות מהותיות

- א. החברה מציגה בדוחותיה הכספיים מידע תמציתי לגבי החברה הכלולה אמפא קפיטל בע"מ.
- ב. חברה כלולה שדוחותיה הכספיים צורפו לדוחות החברה: אמפא קפיטל בע"מ.
- ג. בתקופת הדוח קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח מאמפא קפיטל בע"מ
- ד. מידע תמציתי מדוחותיה הכספיים של אמפא קפיטל בע"מ

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,754,673	1,909,614
845,601	1,602,781
1,662,852	2,410,119
478,194	575,066
459,228	527,210
233,517	270,840
-	2,320
233,517	273,160

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
228,765	268,539	334,703
110,802	125,817	174,010
4,361	13,822	12,479
50,019	60,087	75,273
50,019	60,087	75,273
24,601	31,096	39,743

הכנסות מימון
 הוצאות מימון
 הפסדי אשראי חזויים
 רווח לאחר מס
 רווח המיוחס לבעלי המניות
 חלק החברה ברווח החברה הכלולה

ביאור 13 - 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.

ס"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה חללי עבודה (***)	נדל"ן להשקעה חללי עבודה	נדל"ן להשקעה מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה מניבים להשכרה (*)	קרקעות	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,584,841	52,907	1,794,960	47,800	3,577,424	111,750	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	111,750	-	(111,750)	תוספות במהלך השנה סיווג לנדל"ן להשקעה בהקמה תוספות מחברה שאוחדה לראשונה (***)
235,505	-	-	235,505	-	-	רכישות ועלויות הקמה
46,245	-	-	28,228	18,017	-	תוספות בגין חללי עבודה (**)
36,516	14,354	22,162	-	-	-	התאמת שווי הוגן
79,761	(10,953)	(11,421)	(7,533)	109,668	-	גריעות ומכירות נדל"ן להשקעה
(4,588)	-	(4,588)	-	-	-	מיון ממלאי לנדל"ן להשקעה
14,571	-	-	-	14,571	-	
408,010	3,401	6,153	367,950	142,256	(111,750)	סה"כ תוספות
5,992,851	56,308	1,801,113	415,750	3,719,680	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
ס"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה חללי עבודה	נדל"ן להשקעה חללי עבודה	נדל"ן להשקעה מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה מניבים להשכרה (*)	קרקעות	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,391,653	45,470	1,885,897	-	3,353,086	107,200	יתרה ליום 1 בינואר 2024
47,800	-	-	47,800	-	-	תוספות במהלך השנה תוספות מחברה שאוחדה לראשונה
6,138	-	-	-	6,138	-	רכישות ועלויות הקמה
61,593	4,509	57,084	-	-	-	תוספות בגין חללי עבודה (**)
77,657	2,928	(148,021)	-	218,200	4,550	התאמת שווי הוגן
193,188	7,437	(90,937)	47,800	224,338	4,550	סה"כ תוספות
5,584,841	52,907	1,794,960	47,800	3,577,424	111,750	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) 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. בנוסף למועד הדוח, כולל 2 נכסים בבעלות הקבוצה, אשר משמשים לפעילות חללי עבודה. לפרטים בדבר מדידת שווי הוגן, ראה ביאור 32.

(**) כולל הסכמי חכירה חדשים, הצמדה למדד והתאמות להסכמי חכירה.

(***) למועד הדוח, כולל נדל"ן להשקעה בהקמה חללי עבודה - המיועד בעתיד להיות מוכר לפעילות מלונאית.

(****) ראה ביאור 12א(2)ז.

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
295,356	291,426	300,270
232,116	238,856	245,029
97,518	102,270	105,530
28,725	33,868	28,393
76,487	222,750	102,135
(149,365)	(145,093)	(22,374)

הכנסות מנדל"ן להשקעה - חללי עבודה
 הכנסות שכירות וניהול מנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
 הוצאות מנדל"ן להשקעה - חללי עבודה
 הוצאות מנדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
 עליית ערך נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה
 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 זה 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 32.

להלן פירוט בדבר השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה חללי עבודה, נטו בניכוי התחייבויות בגין חכירה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
248,657	220,230
1,546,303	1,580,883
1,794,960	1,801,113
52,907	56,308
1,847,867	1,857,421

יתרון כלכלי - נדל"ן להשקעה חללי עבודה
 התחייבויות חכירה
 סך הכל
 שווי הוגן של נדל"ן להשקעה חללי עבודה בהקמה
 סך הכל

הנחות משמעותיות שימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

מבנים להשכרה (בגין שימוש עיקרי למשרדים והייטק)
 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)
 תשואה על הנכס (ב-%)

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
102	105
6.23%	6.61%

(*) 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-112 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 32.

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. זכויות בעלות וחכירה - מקרקעין

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,816,537	1,963,265
1,920,437	2,172,165
1,847,867	1,857,421
5,584,841	5,992,851

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 23א(5)ג.

ה. הכנסות שכירות צפויות מחכירות תפעוליות שבהן החברה היא המחכיר

להלן הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים (מבנים להשכרה) בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
198,765	210,962
180,386	196,047
153,717	153,386
125,325	63,757
416,587	244,839
1,074,780	868,991

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 2025 ו- 2024 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
173,061	179,886
49,182	71,761
14,898	46,653
-	32,629
237,141	330,929

בשנה ראשונה
בשנה השנייה
בשנה השלישית
בשנה רביעית ומעל

ו. לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 32ב.

ז. באשר לשעבודים, ראה ביאור 23ב.

ביאור 14 - רכוש קבוע

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח	בית אריזה וחממות אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מבנים אלפי ש"ח
96,956	43,003	9,810	24,806	3,471	15,866
6,271	1,173	2,244	2,854	-	-
(237)	-	(168)	(69)	-	-
10,827	10,827	-	-	-	-
113,817	55,003	11,886	27,591	3,471	15,866
30,790	8,188	6,107	12,725	3,471	299
8,962	3,953	910	3,647	-	452
(211)	-	(168)	(43)	-	-
39,541	12,141	6,849	16,329	3,471	751
74,276	42,862	5,037	11,262	-	15,115

ליום 31 בדצמבר 2025

עלות

ליום 1 בינואר 2025

תוספות

גריעות

עליה כתוצאה מהערכה מחדש

ליום 31 בדצמבר 2025

פחת שנצבר

ליום 1 בינואר 2025

תוספות

גריעות

ליום 31 בדצמבר 2025

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח	בית אריזה וחממות אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מבנים אלפי ש"ח
86,208	30,533	7,896	24,351	3,471	19,957
2,717	348	1,914	455	-	-
(4,091)	-	-	-	-	(4,091)
12,122	12,122	-	-	-	-
96,956	43,003	9,810	24,806	3,471	15,866
19,935	3,620	5,078	8,980	1,565	692
11,248	4,568	1,029	3,745	1,906	-
(393)	-	-	-	-	(393)
30,790	8,188	6,107	12,725	3,471	299
66,166	34,815	3,703	12,081	-	15,567

ליום 31 בדצמבר 2024

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

ביאור 15 - 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	עלות
13,757	9,749	4,008	יתרה ליום 1 בינואר 2025
3,547	3,547	-	תוספות
(928)	(928)	-	גריעות
(497)	(497)	-	התאמות להסכמים
57	57	-	התאמות למדד
<u>15,936</u>	<u>11,928</u>	<u>4,008</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
8,329	6,999	1,330	פחת שנצבר
2,135	1,773	362	ליום 1 בינואר 2025
(619)	(619)	-	תוספות
<u>9,845</u>	<u>8,153</u>	<u>1,692</u>	גריעות
			ליום 31 בדצמבר 2025
<u>6,091</u>	<u>3,775</u>	<u>2,316</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח	עלות
13,466	9,483	3,983	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,253	1,253	-	תוספות
(1,048)	(1,048)	-	גריעות
86	61	25	התאמות למדד
<u>13,757</u>	<u>9,749</u>	<u>4,008</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
7,639	6,696	943	פחת שנצבר
1,305	918	387	ליום 1 בינואר 2024
(615)	(615)	-	תוספות
<u>8,329</u>	<u>6,999</u>	<u>1,330</u>	גריעות
			ליום 31 בדצמבר 2024
<u>5,428</u>	<u>2,750</u>	<u>2,678</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 15 - חכירות (הקבוצה כחוכר) (המשך)

ג. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,998	1,305	2,135
73,163	75,267	76,482
48,067	55,767	44,494

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
סך תזרימי 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
124,905	129,169
391,280	394,328
1,580,108	1,855,938
2,096,293	2,379,435

עד שנה
בין שנתיים לארבע שנים
מעל ארבע שנים

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		ריבית משוקללת
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
455,605	202,915	1.4% - פריים + 5.02%
-	200,000	בנק ישראל + 0.16%
100,365	1,690	
555,970	404,605	

אשראי לזמן קצר - מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

תאגידים בנקאיים ואחרים
ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ)
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

ליום 31 בדצמבר		ריבית משוקללת
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
624,110	-	
1,013,075	-	
23,416	1,690	4.4% צמוד למדד
1,660,601	1,690	
(100,365)	(1,690)	
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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100,365	1,690
770,428	-
64,820	-
724,988	-
1,660,601	1,690

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.

ד. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ)

בחודש אוגוסט 2025, הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ), על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ- 200 מיליון ש"ח, לפירעון (קרן וריבית) בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2026. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בהתאם לשיעור הריבית של בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.16%. הוצאות הנפקת הנע"מ זניחות לחברה.

ה. פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים

בתקופת הדוח פרעה הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים במסגרת פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך כולל של כ- 1,760 מיליון ש"ח, וזאת מכספי תמורת הנפקת המניות, מכספי הנפקת אגרות החוב (סדרה א) ומכספי הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1). פירעון הלוואות נעשה, בין היתר, באמצעות העמדת הלוואות לחברות הבנות לרבות העמדת הלוואה בסך של 185 מיליון ש"ח לצד קשור לבעלי השליטה בחברה, אשר מחזיק יחד עם חברה בת בנכס "מגדל אלקטרה" (25% ו- 75%, בהתאמה). לפרטים נוספים בגין הלוואה לצד הקשור, ראה ביאור 9.

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (המשך)

1. הסכמי מימון מהותיים עם תאגידים בנקאיים, תאגידים פיננסיים ונותני אשראי אחרים

1.1. 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), התש"ל-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 שעבודים שלא בהתאם להוראות הסכמי הלוואה. יתרת הלוואה למועד הדוח הינה בסך של כ- 109 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") 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- 14.8 מיליון ש"ח.

3. הסכם מימון עם תאגיד בנקאי - פרויקט "בית קורקס" הרצליה

ביום 7 בספטמבר 2025, נחתם הסכם מימון בין תאגיד בנקאי (להלן- "המלווה") לבין קורקס בע"מ (חברה בת של אמפא נדל"ן) ולבין מרצף תעשיות מוצרי מלט בע"מ (להלן- "הלווה"), במסגרתו העמיד המלווה ללווה מסגרת אשראי עד לסך כולל שלא יעלה על 50 מיליון ש"ח (להלן- "מסגרת האשראי") אשר תשמש את הלווה לצורך קידום הקמת פרויקט "AMPA TOWER" בהרצליה. מסגרת האשראי תועמד ללווה בהתאם לאבני דרך המוסכמות בין הצדדים להסכם ותישא ריבית שנתית משתנה בשיעורי ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.25% ואשר תיפרע במלואה לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2026. מתוך מסגרת האשראי, ניצלו הלווה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 4.3 מיליון ש"ח.

2. לאור פירעון ההלוואות הבנקאיות, כאמור בביאור 16, בוטלו אמות המידה הפיננסיות והקבוצה פועלת להסרת השעבודים לטובת התאגידים הבנקאיים.

ח. לפרטים בדבר ערבויות בגין התחייבויות הקבוצה, ראה ביאור 23.ג.

ביאור 17 - אגרות חוב

ביום 17 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה כ- 1,747 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), על פי דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף של החברה, בתמורה כוללת נטו של 1,732 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 3.32% (וריבית אפקטיבית בשיעור של 3.51%), צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בגין אוגוסט 2025). החברה קיבלה דירוג של מעלות אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ להנפקת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה א') של 'ilAA'.

קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בארבעה תשלומים לא שווים: 10% מהקרן ישולמו ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור 30% מהקרן, כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033.

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד 2033, באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2033. הריבית כאמור כפופה להתאמות, ככל שיהיו, בהתאם למנגנון התאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות וכן לריבית פיגורים.

אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות שהתחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראה ביאור 24.

ביאור 18 - ספקים וקבלני משנה

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,799	10,630	חובות פתוחים
9,135	9,131	הוצאות לשלם
1,077	1,067	המחאות לפירעון
20,011	20,828	

ביאור 19 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות

תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,894	18,072	יתרה לתחילת שנה
(*) (7,325)	(1,513)	התאמה מצטברת (catch up)
(*) 84,054	80,660	מקדמות אשר התקבלו השנה
(*) (68,551)	(61,439)	הכנסות שהוכרו השנה
18,072	35,780	יתרה לסוף השנה
		(*) סווג מחדש.

ביאור 20 - זכאים ויתרות זכות

במסגרת התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,499	10,766	התחייבויות למתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה (*)
5,253	12,333	מקדמות מלקוחות
18,373	17,482	הכנסות שכירות מראש
12,632	4,957	ריבית לשלם
21,264	24,558	הוצאות לשלם אחרות
53,800	2,215	צדדים קשורים (**)
7,976	15,213	עובדים ומוסדות בגין שכר
3,011	4,113	הפרשה לחופשה והבראה
-	4,885	מוסדות
6,741	3,873	אחרים
<u>167,549</u>	<u>100,395</u>	

(*) ליום 31 בדצמבר 2024, כולל התחייבויות למתן שירותי בנייה בגין עסקאות קומבינציה בשני פרויקטים. במהלך השנים 2025 ו- 2024 מומש סך של כ- 24.6 וכ- 6.5 מיליון ש"ח מההתחייבות, בהתאמה, כנגד הכרה בהכנסה משירותי בנייה בפרויקטים האמורים.

(**) ליום 31 בדצמבר 2024, 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 34 ו- 34ד.

במסגרת התחייבויות לא שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,668	5,369	התחייבות בגין רכישת מניות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
77,862	1,740	צדדים קשורים (**)
32,993	31,672	פיקדונות משוכרים
3,571	3,124	הכנסות מראש
(*) 12,146	10,650	אחרים
<u>134,240</u>	<u>52,555</u>	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

(**) ליום 31 בדצמבר 2024, 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 34ד. בחודש יולי 2025, פרעה הקבוצה מתמורה ההנפקה את התחייבויותיה לבעלי השליטה ולנושא משרה בסך של כ- 98 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 34.

ביאור 21 - 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 בגינן 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 פטורות 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 22 - התחייבויות תלויות**תביעות משפטיות**

במהלך העסקים השוטפים הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות, ליום 31 בדצמבר 2025, בסכומים שאינם מהותיים ובדוחות הכספיים נכללו הפרשות נאותות.

ביאור 23 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות מהותיות

1. לפרטים בדבר הסכמי ניהול ובדבר עסקאות עם בעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 34ה.

2. לפרטים בדבר הסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה, ראה ביאור 34ו.

3. נדל"ן מניב

א. 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.

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.

ב. בית אמצור הרצליה

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 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 לגבי 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. התקשרות בהסכם שכירות בנכס מהותי מאוד - מגדל אלקטרה

בחודש אוקטובר 2025, נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין אמקור בע"מ ופפו ספנות בע"מ, חברה המוחזקת על ידי בעלי שליטה בחברה, לבין צד שלישי (להלן - "השוכר") להשכרת שטחי משרדים, מקומות חניה ומחסנים במגדל אלקטרה (להלן - "המושכר" ו-"הנכס" בהתאמה), המוחזק על ידי אמקור ופפו ספנות (75% ו-25% בהתאמה). לשוכר ניתנה זכות סירוב ראשון לשכירת שטחים נוספים בנכס, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם השכירות. מרבית שטחי המושכר כאמור הושכרו עובר לחתימת הסכם השכירות לצד שלישי אחר הקשור לשוכר, כאשר ההסכם להשכרתם הסתיים בד בבד עם חתימת הסכם השכירות כאמור.

תקופת השכירות ביחס לכל שטחי המסחר הינה עד ליום 30 ביוני 2037, בכפוף לזכות השוכר לסיום מוקדם של תקופת השכירות בהתקיים תנאים מסויימים שנקבעו בהסכם השכירות. בכפוף לתנאי הסכם השכירות, השוכר יא רשאי להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות שכירות נוספות, אשר האחרונה שבהן מסתיימת ביום 31 במאי 2050. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התשלומים הצפויים להתקבל מהשוכר על פי הסכם השכירות, בהנחת מימוש כל תקופות האופציה ושכירות השטחים הנוספים עקב מימוש זכות הסירוב הראשון כאמור, הינם בסך של כ- 700 מיליון ש"ח.

ביאור 23 - התקשרויות מהותיות, שעבודים וערבויות (המשך)

4. נדל"ן יזמי

א. התקשרות 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 התחשבנות 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 יחידות דיור, כבישים, קווי ביוב, 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 (ככלל, בהתאם לתקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק המכר (דירות)) כתוצאה או עקב עבודתם, וכן בגין כל נזק, לרבות נזקי גוף.

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

ב. 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 ("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 23 - 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 מערכתה. תקופת ההסכם תסתיים במוקדם מביין: (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 שא.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 23 - 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 בעלי 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 שנוון למועד אישור הדוחות מחזיקה מנורה כ-48.14% 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 23 - 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").

לאור העובדה שאמפא יובלים פועלת למכירת מלוא הדירות שברשותה ואין בכוונתה לרכוש מקבצי דיור נוספים כמוזכר לעיל, בוטל בתקופת הדוח, בהסכמת הצדדים, הסכם שירותי הניהול.

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 23 - 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 לעמיתיה חבר ("ההסכם"). בהתאם להוראות ההסכם, אמפא יובלים תציע למכירה לעמיתיה 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 עמיתיה 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.

ב. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיהן לבנקים ומוסדות פיננסים, רשמו החברה ותאגידיה 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 והתאגידיה המוחזקים רשמו שיעבוד והמחאת זכויות על כל הכספים והזכויות הכספיות מכל מין וסוג שהוא המגיעים לה משוכרים וצדדים שלישיים.

בהמשך לאמור בביאור 16ה, פועלת הקבוצה להסרת השעבודים לטובת התאגידיה הבנקאיים.

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 12ב(4)א.

5. יתרות ההתחייבויות המובטחות בשעבודים הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
2,116,206	188,159

אשראי מתאגידיה בנקאיים, מוסדות פיננסים 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- 298 מיליון ש"ח, ביחד ולחוד עם בעלי מניות אחרים, למועד הדוח.
- החברה ערבה לטובת משכיר נכס בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.
- בנוסף, החברה ערבה להבטחת התחייבויות נוספות בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח למועד הדוח.

2. אמפא נדל"ן

אמפא נדל"ן העמידה ערבות, ללא הגבלה בסכום, לצורך הבטחת התחייבויות מתאגיד בנקאי של חברה מאוחדת ושל חברת בת שלה, אשר יתרתה למועד הדוח הינם כ- 4.3 מיליון ש"ח.

3. אמפא השקעות

אמפא השקעות, באמצעות חברה מאוחדת, ערבה לטובת רשות האוכלוסין וההגירה בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח למועד הדוח.

4. אמפא ישראל

אמפא ישראל העמידה ערבויות חוק מכר לטובת מזמיני עבודות בסך של כ- 178 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- 41.6 מיליון ש"ח למועד הדוח.

6. אמקור

אמקור העמידה ערבות לצורך הבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי שנטלה חברת מאוחדת שלה, בקשר עם נכס הבורג' בחיפה, אשר יתרתה למועד הדוח הינה כ- 45 מיליון ש"ח.

ביאור 24 - אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכמי המימון והתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, אשר אי עמידה בהן מהווה, בחלק מהמקרים, עילה לפירעון מיידי על ידי מחזיקי אגרות החוב, בתנאים המנויים וכמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, במסגרת ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב חלות על הקבוצה התניות מסויימות בגין חלוקת דיבידנדים. למועד הדוח, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
הון עצמי מינימלי מיוחס לבעלי מניות של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מסכום של 1.2 מיליארד ש"ח.	אמות מידה - אגרות חוב (סדרה א')
יחס הון עצמי למאזן, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), לא יפחת משיעור של 22%.	
שלא לבצע חלוקת רווחים במקרים בהם -	
<ul style="list-style-type: none"> • הון עצמי מינימלי מיוחס לבעלי מניות של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, יפחת מסכום של 1.4 מיליארד ש"ח, לאחר החלוקה. • יחס הון עצמי למאזן, כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), יפחת משיעור של 24%, לאחר החלוקה. 	

ביאור 25 - מיסים על ההכנסה

א. מיסים נדחים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הוכר בקורות הון אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר ישירות בהון (*) אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(680,847)	-	(23,973)	(127,714)	(529,160)
(407)	(2,510)	(3,938)	-	6,041
37,038	-	1,537	-	35,501
<u>(644,216)</u>	<u>(2,510)</u>	<u>(26,374)</u>	<u>(127,714)</u>	<u>(487,618)</u>

הפרשים זמניים
נדל"ן להשקעה
אחרים
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

(*) ראה ביאור 25 ו(3).

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר בקורות הון אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	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
<u>(487,618)</u>	<u>(2,762)</u>	<u>(19,369)</u>	<u>(465,487)</u>

הפרשים זמניים
נדל"ן להשקעה
אחרים
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

ב. מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,143	3,236
(488,761)	(647,452)
<u>(487,618)</u>	<u>(644,216)</u>

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- 828 מיליון ש"ח, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן וכן מאחר ודיבידנדים בין חברות בישראל אינם חייבים במס.

ביאור 25 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,016	5,246	27,623
26,000	685	4,362
<u>31,016</u>	<u>5,931</u>	<u>31,985</u>
18,855	19,369	26,374
<u>18,855</u>	<u>19,369</u>	<u>26,374</u>
49,871	25,300	58,359

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 25(א).

ה. התאמת הוצאות מיסים לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 185,938	(*) 219,254	287,298
23%	23%	23%
<u>(*) 42,765</u>	<u>(*) 50,428</u>	<u>66,079</u>
(12,068)	(10,072)	(10,098)
-	-	(5,816)
(13,663)	(18,010)	297
-	(2,151)	471
4,226	5,021	2,411
(*) 2,611	(*) (601)	650
<u>26,000</u>	<u>685</u>	<u>4,362</u>
<u>49,871</u>	<u>25,300</u>	<u>58,359</u>

רווח לפני מיסים על הכנסה

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין

חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו

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

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

ביאור 25 - מיסים על ההכנסה (המשך)

1. מידע נוסף

1.1. 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 ליום 31 בדצמבר 2024, הוכרה הפרשה נאותה בגין הסכם השומות הנ"ל, ובחודש מרץ 2025, שילמה החברה את המס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, כאמור.

ב. במהלך חודש דצמבר 2025, נחתם הסכם שומות לשנים 2020-2023 בין רשות המיסים לבין אמקור. במסגרת הסכם השומות סוכם כי אמקור תשלם מס בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בגין שנות המס כאמור. כמו-כן, עודכנה יתרת ההפסדים העסקיים וההוניים לשנים אלו והוסכם שיוכרו לאמקור ניכויים בשנים 2024-2033 בסך של כ- 26 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, הוכרה הפרשה נאותה בגין הסכם השומות הנ"ל.

ג. לחברות מוחזקות אחרות, לפי סעיף 145 לפקודה ובכפוף לתנאים בו, שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

3. יציאה מתחולת חברות בית

עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, החברות המוחזקות אמקור בע"מ ואמפא נדל"ן בע"מ יצאו מתחולת "חברות בית" כמשמעותו בהוראות סעיף 64 לפקודת מס הכנסה.

בהתאם, בדוחות הכספיים המאוחדים, הוכרו לראשונה התחייבות מיסים נדחים והתחייבות מיסים שוטפים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, אשר יוחסו במלואן לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת.

ביאור 26 - הון מניות

א. בחודש יולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור (51,134,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א), בהיקף כולל של כ- 603 מיליון ש"ח (כ- 592 מיליון ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה), וזאת על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2025 והודעה משלימה של החברה מיום 7 ביולי 2025. מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והחברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ב. הרכב הון המניות

מספר המניות		מספר המניות	
מונפק ונפרע		רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
מספר מניות		מספר מניות	
221,849,999	306,134,000 (*)	435,000,000	500,000,000 (*)
33,150,001	- (*)	65,000,000	- (*)
255,000,000	306,134,000	500,000,000	500,000,000

(*) באספה כללית מיוחדת של החברה מיום 29 במאי 2025, אושר איחוד הון המניות של החברה.

ג. מניות באוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי חברות הקבוצה

מספר המניות	
מונפק ונפרע	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
מספר מניות	
32,157,729	53,911,092 (*)
16,780,872	- (*)
4,972,491	- (*)
53,911,092	53,911,092

(*) באספה כללית מיוחדת של החברה מיום 29 במאי 2025, אושר איחוד הון המניות של החברה.

(**) מניות אוצר הינן רדומות ואינן מקנות זכויות הצבעה.

ד. הזכויות הנלוות למניות

מניות רגילות ומניות רגילות א' מעניקות למחזיקיהן זכויות שוות בהון ובהצבעה.

ה. 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.

ו. 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 27 - נתונים נוספים לדוח רווח או הפסד

א. הכנסות מחללי עבודה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
295,356	291,426	300,270
295,356	291,426	300,270

הכנסות מחללי עבודה

ב. הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
203,645	204,107	214,624
28,471	34,749	30,405
232,116	238,856	245,029

הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מניהול נכסים

ג. הכנסות ממכירת דירות מגורים ומביצוע עבודות הקמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
259,279	(*)135,432	100,140
8,987	(*) 6,483	24,666
268,266	141,915	124,806

הכנסות ממכירת דירות מגורים
הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה

(*) סווג מחדש.

זכר הכנסות ממכירת דירות

הכנסות הקבוצה מדירות מגורים שנמכרו על ידי הקבוצה עד ליום 31 בדצמבר 2025, וטרם נזקפו לרווח או הפסד הסתכמו לסך של כ-96 מיליון ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

ד. עלות ההכנסות בגין חללי עבודה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
97,068	102,270	105,530
450	-	-
97,518	102,270	105,530

עלות חללי עבודה

עלות ביצוע עבודות התאמה במסגרת חללי עבודה

ביאור 27 - נתונים נוספים לדוח רווח או הפסד (המשך)

ה. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,288	61,618	53,980
2,759	1,704	2,923
14,447	7,602	10,403
3,336	13,047	20,909
<u>58,830</u>	<u>83,971</u>	<u>88,215</u>

משכורות ונלוות, דמי ניהול ושכר דירקטורים
פחת והפחתות
שירותים מקצועיים ושירותים אחרים
אחזקה ואחרות

ו. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	488	-
(133)	-	5,970
321	(439)	(4,039)
<u>188</u>	<u>49</u>	<u>1,931</u>

רווח משינוי בשיעורי אחזקות בחברות על בסיס שווי מאזני, נטו
רווח מחברה שאוחדה לראשונה והפסד הון ממימוש השקעה
אחרות

ביאור 28 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,580	12,353	9,864
2,753	3,373	12,162
-	92	-
1,372	7	1,016
3,436	3,910	3,018
<u>26,141</u>	<u>19,735</u>	<u>26,060</u>

הכנסות ריבית מצדדים קשורים
ריבית ועמלות
הפרשי שער
רווח מניירות ערך סחירים
אחרות

ביאור 29 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
73,163	75,267	76,482
130,190	143,619	109,498
-	-	17,119
3,951	2,130	4,724
655	27	298
(*) 1,111	(*) 2,028	45
<u>209,070</u>	<u>223,071</u>	<u>208,166</u>

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
ריבית ועמלות בגין הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים
הוצאות ריבית בגין אגרות חוב
הוצאות ריבית לצדדים קשורים
הפרשי שער
אחרות

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

(**) 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 מתאגידי בנקאיים. הוצאות המימון מוצגות לאחר היוון עלויות מימון למלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 10.ב.

ביאור 30 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 96,599	(*) 138,517	208,404
201,088,908	201,088,908	224,904,744

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה:

מפעילות נמשכת
הממוצע המשוקלל של מספר המניות
הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

ב. רווח מדולל למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*) 96,599	(*) 138,517	208,404
201,088,908	201,088,908	225,418,277

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה:

מפעילות נמשכת
הממוצע המשוקלל של מספר המניות
הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה
(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

ג. לפרטים בדבר שינוי מבנה האחזקות בחברה ושינוי במספר מניות באוצר, ראה ביאור 26.

ביאור 31 - 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		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים פיננסיים
126,327	440,636	מזומנים ושווי מזומנים, פיקדון ומזומנים מוגבלים בשימוש לזמן קצר
154,142	63,700	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות לקבל
3,727	4,706	חייבים ויתרות חובה
116,435	126,441	הלוואות לחברות כלולות
-	13,869	מזומנים ושווי מזומנים מיועדים
26,522	21,000	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
6,493	7,421	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	185,000	הלוואה לצד קשור
<u>433,646</u>	<u>862,773</u>	
		התחייבויות פיננסיות
555,970	404,605	התחייבויות פיננסיות לזמן קצר הנמדדות בעלות מופחתת
20,011	20,828	ספקים וקבלני משנה
93,097	39,603	זכאים ויתרות זכות
1,654,887	1,623,977	התחייבויות בגין חכירה
1,560,236	-	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ופיננסיים ואחרים
118,523	44,062	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
-	1,732,652	אגרות חוב
<u>4,002,724</u>	<u>3,865,727</u>	

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 לסיכוי 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.

1. סיכון מטבע חוץ

מאחר שלמועד הדוחות הכספיים פועלת החברה בעיקר בישראל בלבד, אין לה חשיפה מהותית לסיכוי מטבע חוץ.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,647	1,275
(1,647)	(1,275)

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 שאר הפרמטרים יישארו ללא שינוי, התחייבויות החכירה ליום 31 בדצמבר 2025 יגדלו או יקטנו בסך של כ-16,240 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.

לחברה התחייבויות בגין אגרות חוב (סדרה א') צמודות למדד המחירים לצרכן. במידה ומדד המחירים לצרכן יעלה או ירד ב-1%, תחת ההנחה שאר הפרמטרים יישארו ללא שינוי, התחייבויות בגין אגרות חוב (סדרה א') ליום 31 בדצמבר 2025 יגדלו או יקטנו בסך של כ-17,327 אלפי ש"ח. לשינויים אלו עשויה להיות השפעה מיידית על תוצאות החברה, מכיוון שהפרשי ההצמדה של התחייבויות בגין אגרות חוב מוכרות ישירות ברווח או הפסד.

3. סיכון ריבית

ליום 31 בדצמבר 2025, הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,162	4,046

השפעה תזרימית

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ אלפי ש"ח	בש"ח לא צמוד אלפי ש"ח	בש"ח צמוד מדד (*) אלפי ש"ח
440,636	440,636	-
63,700	63,700	-
4,706	2,903	1,803
126,441	63,162	63,279
13,869	13,869	-
21,000	21,000	-
7,421	5,447	1,974
185,000	185,000	-
<u>862,773</u>	<u>795,717</u>	<u>67,056</u>
404,605	404,605	-
20,828	20,828	-
39,603	39,603	-
1,623,977	-	1,623,977
-	-	-
44,062	44,062	-
1,732,652	-	1,732,652
<u>3,865,727</u>	<u>509,098</u>	<u>3,356,629</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים, פיקדונות ומזומנים מוגבלים
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לחברות כלולות
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
הלוואה לצד קשור

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
אגרות חוב

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
<u>438,067</u>	<u>400,730</u>	<u>37,337</u>
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	-
<u>4,002,724</u>	<u>2,347,837</u>	<u>1,654,887</u>

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 31 - 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 בהתחייבויותיה 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 הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, 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.

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 מהוונים:

עד שנה	משנה עד שנתיים	משלוש עד ארבע שנים	מעל ארבע שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2025					
426,569	-	-	-	426,569	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,379,437	1,855,938	132,126	132,104	129,170	התחייבויות בגין חכירה
39,603	-	-	-	39,444	זכאים ויתרות זכות
41,905	-	-	2,654	-	זכאים לזמן ארוך
2,071,616	1,152,439	576,195	52,334	57,990	אגרות חוב
<u>4,959,130</u>	<u>3,008,377</u>	<u>708,321</u>	<u>187,092</u>	<u>402,167</u>	<u>653,173</u>
אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2024					
2,504,471	623,454	187,137	118,729	698,695	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,096,293	1,580,108	133,829	129,369	124,905	התחייבויות בגין חכירה
93,097	-	-	-	68,981	זכאים ויתרות זכות
129,174	(*) 10,650	25,290	25,290	42,654	זכאים לזמן ארוך
<u>4,823,035</u>	<u>2,214,212</u>	<u>346,256</u>	<u>273,388</u>	<u>1,053,944</u>	<u>935,235</u>

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	תוספות מחברה שאוחדה לראשונה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח
402,915	18,689	-	(71,379)	455,605
1,690	(18,689)	-	(1,640,222)	1,660,601
1,623,977	23,465	-	(54,375)	1,654,887
-	1,040	-	(1,040)	-
1,732,652	531	-	1,732,121	-
3,761,234	25,036	-	(34,895)	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
אגרות חוב
סה"כ התחייבויות הנובעות
מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	תוספות מחברה שאוחדה לראשונה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח
455,605	-	45,000	(408)	411,013
1,660,601	-	-	(34,158)	1,694,759
1,654,887	67,112	-	(55,767)	1,643,542
-	5,299	-	(5,299)	-
3,771,093	72,411	45,000	(95,632)	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
סה"כ התחייבויות הנובעות
מפעילות מימון

מידע נוסף

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר המתואם ליום 31 בדצמבר 2025, לתקופה של שנים עשר חודשים:

סך הכל (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	התאמות	
	(לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים אלפי ש"ח
653,437	(155,297)	808,734
634,187	(24,847)	659,035
19,250	(130,450)	149,699

נכסים שוטפים
התחייבויות שוטפות
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

ביאור 32 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן -

- רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשוקים 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 הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

רמה 3
אלפי ש"ח

2,744
42,678
5,992,851
6,038,273

ליום 31 בדצמבר 2025

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

2,633
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

ביאור 32 - 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
5,584,841	2,633	34,815	5,622,289
79,761	(245)	-	79,516
-	-	10,643	10,643
235,505	-	-	235,505
92,744	356	(2,780)	90,320
<u>5,992,851</u>	<u>2,744</u>	<u>42,678</u>	<u>6,038,273</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח והפסד
רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח כולל אחר
איחוד לראשונה
השקעות, מכירות ופחת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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)	111,118
<u>5,584,841</u>	<u>2,633</u>	<u>34,815</u>	<u>5,622,289</u>

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

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך)

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	2024	2025	טווח	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה
מבנים להשכרה בהקמה	415,750	(*) 159,550		6,000-18,000 ש"ח למ"ר (2024: 18,000-6,000 ש"ח למ"ר)	מחיר למ"ר	שיטת ההשוואה
מבנים להשכרה	3,719,680	(*) 3,577,424		181-15 ש"ח למ"ר (כולל מחסנים) (2024: 180-15 ש"ח למ"ר) 5.75%-8% (2024: 6%-8%)	שכ"ד למ"ר % היוון מחיר השוואה למ"ר מבונה קרקע	שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לקרקע, למשרדים ומסחר
מבנים להשכרה - חללי עבודה (כולל בהקמה)	1,857,421	1,847,867		50-180 ש"ח למ"ר (2024: 50-175 ש"ח למ"ר) 7%-14% (2024: 7%-14%)	שכ"ד למ"ר ראוי % היוון	יתרון כלכלי - היוון הפער בין דמ"ש המשולמים בפועל לבין דמ"ש ראויים
	<u>5,992,851</u>	<u>5,584,841</u>				
נכסים ביולוגיים (***)	2,744	2,633		391,000 ק"ג (2024: 343,000 ק"ג) 9 חודשים 72 ש"ח לק"ג (2024: 80 ש"ח לק"ג) 19.8 ש"ח לק"ג (2024: 21.6 ש"ח לק"ג).	אומדן תנובה, נטו מחזור גידול ממוצע מחיר מכירה ממוצע אומדן עלויות השלמה	-
מרכיב הקרקע במבנים למלונאות (**)	42,000	30,000		5,400 ש"ח (2024: 5,400 ש"ח)	מחיר למ"ר	שיטת ההשוואה

(*) סיווג מחדש שאינו מהותי.

(**) השווי הוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי 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 מערכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע לסוג הנכס הביולוגי שהוערך.

תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי הוגן

הגורם בחברה אשר אמן על מדידת תהליך הערכת השווי הוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח להנהלת החברה את ממצאי מדידות השווי הוגן, וזו האחרונה בוחנת, בעזרת ועדת הדוחות הכספיים של החברה, את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי הוגן.

מודל התמחור של החברה נבחן אחת לשנה ובמידת הצורך מכיל על מנת לאמוד את השווי הוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

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 לשוויים ההוגן, למעט אגרות חוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

שווי הוגן		יתרה בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח			
-	1,803,274	-	1,732,652
אגרות חוב (סדרה א')			

(* השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרה א') נסחרות, מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח (רמה 1).

ד. לפרטים בדבר ניתוח רגישות לשווי הוגן נדל"ן להשקעה מבנים להשכרה, ראה ביאור 13.ג.

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:

מפיק הכנסותיו מפעילות ייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסים מניבים, הכוללים שטחים למשרדים, מסחר וחניות.	מגזר א' - נדל"ן מניב
מפיק הכנסותיו מקידום פרויקטים שונים, פרויקטים של התחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה והרחבות בקיבוצים.	מגזר ב' - נדל"ן יזמי
מפיק הכנסותיו מהשכרת והפעלת חללי עבודה משותפים.	מגזר ג' - חללי עבודה
מפיק את הכנסותיו מהעמדת אשראי לעסקים ומפתרונות בתחום המימון האלטרנטיבי למימון הבנקאי.	מגזר ד' - פיננסים (מימון אלטרנטיבי)
מפיק את הכנסותיו ממכירת מקבצי דיור למגורים. כולל את הכנסות וההוצאות מהשקעות הקבוצה בתחומי ייצור, חקלאות ומלונאות.	מגזר ה' - מכירת דירות למגורים הכנסות והוצאות לא מיוחסות

תוצאות מגזר א' להלן, כולל את תוצאות הפעילות המלאות של חברות כלולות אמרז נדל"ן וברסי (100% מהפעילות) כאשר ההתאמה להצגת פעילותן של החברות הנ"ל לפי שיטת השווי המאזני מוצגת בעמודת ההתאמות.

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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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	
732,883	(771,238)	62,778	396,680	334,703	300,270	124,806	284,884	הכנסות
453,543	(126,890)	(3,551)	(10,596)	98,905	146,728	12,381	336,566	תוצאות המגזר
(28,042)								הוצאות שאינן מיוחסות
43,903								רווחי חברות מוחזקות
(182,106)								הוצאות מימון, נטו
287,298								רווח לפני מיסים על ההכנסה
289,795	(582,240)	56,561	391,360	186,489	105,530	99,311	32,784	עלות הכנסות - מיוחסת למגזרי פעילות
79,516	(2,251)	(245)	(6,696)	-	(22,374)	-	111,082	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה
58,242	(57,039)	8,423	9,220	41,989	18,606	10,955	26,088	הוצאות הנהלה וכלליות
7,991,042	(3,808,846)	391,030	658,896	3,512,395	1,945,089	436,205	4,856,273	נכסי המגזר
4,646,908	(3,482,062)	102,793	587,140	2,985,185	1,761,613	249,565	2,442,674	התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

ס"כ אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן מניב אלפי ש"ח	
707,068	(531,094)	34,871	231,384	268,539	291,426	141,915	270,027	הכנסות
449,099	(41,239)	(1,863)	(80,482)	78,795	21,826	25,008	447,054	תוצאות המגזר
(34,758)								הוצאות שאינן מיוחסות
8,249								רווחי חברות מוחזקות
(*) (203,336)								הוצאות מימון, נטו
219,254								רווח לפני מיסים על ההכנסה
277,403	(372,168)	32,294	225,439	139,639	102,270	108,971	40,958	עלות הכנסות - מיוחסת למגזרי פעילות
77,886	37,872	229	(56,717)	-	(145,093)	-	241,595	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה
49,244	(71,837)	4,020	29,710	42,127	19,390	7,866	17,968	הוצאות הנהלה וכלליות
7,273,731	(4,293,211)	373,263	1,346,747	2,600,274	2,057,901	522,272	4,666,485	נכסי המגזר
(*) 4,637,251	(2,959,137)	(*) 98,613	1,253,253	2,141,046	1,925,953	367,697	1,809,826	התחייבויות המגזר

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

ביאור 33 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. פירוט (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	הכנסות והוצאות לא מיוחסות אלפי ש"ח	מכירת דירות למגורים אלפי ש"ח	פיננסים (מימון) אלטרנטיבי אלפי ש"ח	חללי עבודה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן מניב אלפי ש"ח	
829,768	(262,313)	34,030	4,064	228,765	295,356	268,266	261,600	הכנסות
340,171	(118,140)	-9,430	38,583	66,010	24,350	59,692	279,106	תוצאות המגזר
(15,057)								הוצאות שאינן מיוחסות
43,753								רווחי חברות מוחזקות
(*) (182,929)								הוצאות מימון, נטו
185,938								רווח לפני מיסים על ההכנסה
353,491	(122,334)	28,724	306	115,163	97,518	198,524	35,590	עלות הכנסות - מיוחסת למגזרי פעילות
(82,141)	(32,595)	(9,263)	41,667	-	(149,365)	-	67,415	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה
52,620	(45,879)	5,369	6,842	39,037	22,890	10,042	14,319	הוצאות הנהלה וכלליות
7,047,836	(3,427,666)	328,942	1,162,415	1,953,826	2,137,407	504,151	4,388,761	נכסי המגזר
(*) 4,430,014	(2,405,291)	(*) 86,823	955,892	1,657,269	1,947,086	351,351	1,836,884	התחייבויות המגזר

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 37.

ביאור 34 - 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,232	2,903
154	187,595
116,435	126,441

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 (*)

(*) בחודש יולי 2025, פרעה הקבוצה מתמורה ההנפקה את התחייבויותיה לבעלי השליטה ולנושא משרה בסך של כ- 98 מיליון ש"ח.

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,580	12,353	9,864
1,232	1,270	1,587
3,951	2,130	4,724

הכנסות

הכנסות ריבית מצדדים קשורים
הכנסות שכירות מצדדים קשורים

הוצאות

הוצאות ריבית לצדדים קשורים

ד. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח בהנהלה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,334	1,330	1,358
2	2	2
10,335	(*) 31,482	8,413
4	4	4
5,927	7,016	14,973
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 ובונוסים לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת התשלום

(*) כולל מענק חד פעמי לבעלי השליטה ונושאי משרה בסך מצטבר של כ- 21.2 מיליון ש"ח.

ביאור 34 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. הסכמי שירותי ניהול ותנאי כהונתם של חלק מבעלי שליטה 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 נכנסו לתוקף עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, 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 ניכוי 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 כדון, 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 להסכם השירותים, יעמיד נותן השירותים לחברה, באמצעות מר וולף, שירותי דירקטור במשרה מלאה וכן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בא.ו. יו"ר דירקטוריון מגדלי אלון מיסודה של אמפא בע"מ, השותף הכללי באמפא ישראל, והיקף משרתו יעמוד על 40% ו-40%, בהתאמה. 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 כדון, 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 כדון, 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 כדון, וכן לאחזקת רכב חודשית ולהוצאות שוטפות הכרוכות בכך בסך של 8,333 ש"ח ברוטו ושירותי משרד ומזכירות לצורך מתן השירותים.

ביאור 34 - 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 לאחריית 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 בשיקול דעת 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. בתקופת הדוח נזקף למר לוי מענק שנתי, כאמור, בסך של כ-1,757 אלפי ש"ח וכן מענק בשיקול דעת כאמור בסך של כ-450 אלפי ש"ח.

ביום 10 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,292,660 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, 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. לאחר תקופת הדוח, ביום 4 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 421,633 כתבי אופציה, שאינם רשומים למסחר, הניתנים למימוש לעד 421,633 מניות רגילות של החברה, בהתאם למדיניות התגמול ולתוכנית התגמול ההוני, למר לוי, בגין כהונתו כמנכ"ל החברה בכפוף לאישור האספה הכללית של בעלי מניות החברה, אשר התקבל ביום 15 במרץ 2026. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 16.61 ש"ח למניה. השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (BLACK-SCHOLES) עמד על כ-1,442 אלפי ש"ח.

יצוין, כי מר לוי היה זכאי למענק הנפקה בסך של 600 אלפי ש"ח, אשר שולם לו בתקופת הדוח 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.

ביאור 34 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

1. הסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה

1.1 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 כספיים, 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 יזום שותפות מוגבלת ואמפא יזום (2004) בע"מ שירותי ניהול כספיים, 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 כספיים, 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. המקור מעניקה לבוב מדף שירותי ניהול כלליים לעסקי ב.ו.ב. מדף, ובכללם ניהול כספיים, ייעוץ עסקי ומשפטי, לרבות בכל הקשור למימון ואסטרטגיה, ניהול נכסים, תפעול שוטף ופיתוח עסקי. התמורה החודשית בסך של 25 אלפי ש"ח.
 - ו. המקור מעניקה לפפו ספנות שירותי ניהול נכס מגדל אלקטרה לרבות על הקשור להתקשרויות עם שוכרים, ניהול כספיים וייעוץ עסקי ומשפטי שוטף. התמורה החודשית בסך של 13 אלפי ש"ח.
2. לפרטים בדבר הסכמי הניהול עם חברה כלולה - אמפא יובלים, ראה ביאור 23א(7).

2. ערבויות בין חברות הקבוצה

מעת לעת, מעמידות חברות הקבוצה ערבויות להבטחת הלוואות שנוטלות חברות הקבוצה, שחלקן מוחזקות, במישרין ובעקיפין, גם על ידי בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 23ג.

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 35.

ביאור 34 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ט. פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

בתקופת הדוח 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 ושיכנו 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 שיכנו 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.

עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, התקשרה 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 34 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה

עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, 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 ושמעסקים 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 ידי פטורם משיפוי, 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

עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, אישרו 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 34 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יב. הסכם השתתפות בעלויות עם חברות בבעלות בעלי שליטה

עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, נחתם הסכם השתתפות בהוצאות בין החברה לבין רכז יבואנים ומפיצים בע"מ ("רכצכ"), אשר יסדיר את התמורה שתשלום על ידי רכצכ לחברה בגין העלויות הנוספות הכרוכות בהעסקה של מנהלת חשבונות 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 ולצדד 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 כוללות 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.

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 לאמרז בע"מ (חברה כלולה של החברה) שירותי הובלה ושינוע של מכולות ומשטחים בין מפעליה לנמלי אשדוד וחיפה.

שירותי ההובלה כאמור הינם שירותים שצורכת אמרז בע"מ במהלך העסקים הרגיל, כאשר התמורה בגינם נקבעה במשא ומתן בין הצדדים (בין קונה מוצר למוכר מוצר). והיא תואמת את מחירי השוק המאפיינים שירותים דומים אשר ניתנים לאמרז בע"מ על ידי ספקים צד ג'. התמורה ששולמה מכוח ההסכם לשנים 2024, 2025 ו-2023, עמדה על כ-1,370, כ-1,717 וכ-1,916 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יד. רכישת מניות זכויות מיעוט בתאגידיים 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 ניקו 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 זכויות המיעוט מהתאגידיים הבאים המוחזקים על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי לגביהם: (1) צדד השקעות; (2) רכצכ; (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 34 - 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 מיידית, לפיה, בין היתר, עם השלמת ההנפקה, 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.

עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, פרעה הקבוצה את התחייבויותיה לבעלי השליטה ולנושא משרה בסך של כ- 98 מיליון ש"ח.

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. עם השלמת ההנפקה, עסקאות מעין אלו יובאו לאישורי האורגנים בחברה בהתאם להוראות הדין.

טז. לפרטים אודות הלוואות הבעלים שניתנו לחברות כלולות, ראה ביאור 12.ב.

ביאור 35 - 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.

א. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בפברואר 2025, העניקה החברה כתבי אופציה למספר נושאי משרה (להלן- "תוכנית אופציות א'"), אשר שווין ההוגן למועד ההענקה הינו כ- 19,965 אלפי ש"ח. מרבית כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס.

למועד הדוח הוקצו 3,447,095 כתבי אופציה (להלן- "תוכנית אופציות א'"). להלן תיאור התנאים העיקריים של תוכנית אופציות א':

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 על פני חמש שנים, כך שבכל שנה תבשלנה חמישית מכמות המניות שהוענקו, ובלבד שבכלי התפקידים בחברה ימשיכו לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

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 ההוניים המוענקים.

להלן הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל

רכיב	תוכנית אופציות 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.

ב. ביום 29 בינואר 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הקצאה של 1,091,245 אופציות לא סחירות (להלן- "תוכנית אופציות ב'"), הניתנות למימוש לעד 1,091,245 מניות רגילות של החברה לשני נושאי משרה בחברה, שני עובדי חברות בשליטת החברה ונותן שירותים בתאגיד בשליטת החברה (להלן- "הניצעים") בדרך של הצעה פרטית שאינה מהותית או חריגה, כהגדרתן בתקנות הצעה פרטית, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ביחס לנושאי המשרה) ולתוכנית התגמול ההוני. בחודש פברואר 2026, הוקצו כתבי האופציה הנ"ל לניצעים.

השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (BLACK-SCHOLES) עמד על כ- 5,751 אלפי ש"ח. בנוסף, לאחר תקופת הדוח הוקצו אופציות לא סחירות למנכ"ל החברה, מר זהר לוי, כאמור בביאור 34(ה2).

ביאור 36 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. בחודש ינואר 2026, נחתם מזכר הבנות לא מחייב בין החברה לבין מספר בעלי מניות בחברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים (להלן - "החברה הנרכשת"), לרכישת מניותיהם בחברה הנרכשת, המהוות את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע.

במסגרת מזכר ההבנות נקבע, כי בכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם מפורט ומחייב, אם וככל שייחתם, ולהתקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה (כפי שאלו יוגדרו בהסכם המחייב), אזי במועד ההשלמה, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, תרכוש החברה מהמוכרים, בעצמה או באמצעות חברה בבעלותה המלאה, את מלוא אחזקותיהם בחברה הנרכשת, המהוות יחד 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה הנרכשת, וזאת בתמורה לתשלום מיידי במועד ההשלמה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, אשר יחולק בין המוכרים באופן יחסי, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם.

בנוסף לתמורה המיידית, הוסכם בין הצדדים על תשלום תמורה נוספת למוכרים בסך כולל של עד כ- 80 מיליון ש"ח (שיוצמדו למדד המחירים לצרכן בכפוף להתקיימות תנאי ההצמדה שנקבעו במזכר ההבנות). המותנית בהתקיימות אבי דרך תכנונית בקשר עם פרויקטים של החברה הנרכשת (להלן - "התמורה המותנית"), כפי שיקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם. להבטחת תשלום התמורה המותנית, תעמיד החברה בטוחות שונות לטובת המוכרים.

ב. לפרטים בדבר תוכנית אופציות ב' לנושאי משרה בחברה, שאושרה לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 35ב.

ג. הסכם שיתוף פעולה בתחום חוות שרתים (Data Centers)

ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם דוראל בהסכם לשיתוף פעולה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידיהן בחלקים שווים. שיתוף הפעולה כאמור מותנה בקבלת אישורים נדרשים, לרבות אישור רשות התחרות, אם ידרש. למועד פרסום הדוח, אין ודאות בדבר הקמת התאגיד המשותף וקבלת האישורים הנדרשים לפעילות המשותפת.

ד. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (נע"מ)

ביום 10 בפברואר 2026, הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (נע"מ) שאינם סחירים, בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח ע.ג. לטובת גופים מוסדיים, איתם התקשרה החברה בהסכם מסגרת להשתתפות בהנפקת ניירות ערך מסחריים. הנע"מ הונפקו לתקופה של שנה אשר ניתנת להארכה לתקופה של עד חמש שנים. קרן הנע"מ נושאת ריבית שנתית משתנה בהתאם לשיעור הריבית של בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.15%. הוצאות הנפקת הנע"מ זניחות לחברה.

ה. ביום 25 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (כ- 0.19 ש"ח למניה).

ביאור 37 - הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בתקופת הדוח נמצאה טעות בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024, באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהתחייבות פיננסית לבעלי זכויות שאינן מקנות לשיטה בחברה מאוחדת. החברה בחנה את מהותיות הטעות שנתגלתה בדוחותיה הכספיים לתקופת הדיווח הנ"ל, והגיעה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית.

השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024, הינן גידול של כ- 10.6 מיליון ש"ח בהתחייבות לא שוטפות, גידול של כ- 2.4 מיליון ש"ח בקרן הון הערכה מחדש, קיטון של כ- 6.8 מיליון ש"ח ביתרת הרווח (וליום 1 בינואר 2023 כ- 4.4 מיליון ש"ח) וקיטון של 6.2 בזכויות שאינן מקנות שליטה (וליום 1 בינואר 2023 כ- 5.6 מיליון ש"ח). השפעות התיקון על הרווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינן גידול בסעיף הוצאות המימון בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח וכ- 1.1 מיליון ש"ח, בהתאמה וכן גידול (קיטון) בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח וכ- (0.1) מיליון ש"ח ברווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאמה. השפעות התיקון על תזרים המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינן קיטון תזרים מפעילות שוטפת מול תזרים לפעילות מימון בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח וכ- 1.1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

התיקון האמור נכלל במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלה בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

אמפא בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

אמפא בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3-4	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לפי תקנה 9ג'
5	פרטי נתונים כספיים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה
6	פרטי נתונים כספיים מתוך הדוח המאוחד על הרווח הכולל של החברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-12	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמפא בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 1,710,097 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ- 64,583 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

עניין אחר

המידע הכספי הנפרד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוח שלהם עליו מיום 19 במרץ 2025 כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

<p>משרד ירושלים קריית המדע 3 מגדל הר חצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396</p> <p>טלפון: 501 8888 (2) 072+ פקס: 537 4173 (2) 072+ info-jer@deloitte.co.il</p>	<p>משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502</p> <p>טלפון: 860 7333 (4) 072+ פקס: 867 2528 (2) 072+ info-haifa@deloitte.co.il</p>	<p>משרד אילת מרכז העירוני 538, ת.ד. אילת, 88104002</p> <p>טלפון: 637 5676 (8) 072+ פקס: 637 1628 (2) 072+ info-ellat@deloitte.co.il</p>	<p>משרד נצרת מרג' אבן שאמר 9 נצרת, 16100</p> <p>טלפון: 390 4455 (73) 072+ פקס: 637 4455 (73) 072+ info-nazareth@deloitte.co.il</p>
<p>משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201</p>	<p>משרד רעננה - מתחם אינפוניטי הפנינה 8, רעננה</p>	<p>משרד ראש"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"צ</p>	

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בדדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Network Global Deloitte the in Firm A

תל אביב, 25 במרץ 2026

<p>תל אביב - משרד ראשי מרכז עזראלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 טלפון: 03-6085555 info@deloitte.co.il</p>			
<p>משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396</p>	<p>משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502</p>	<p>משרד אילת מרכז העירוני 538 ת.ד. אילת, 88104002</p>	<p>משרד נצרת מרג' אבן שאמר 9 נצרת, 16100</p>
<p>טלפון: 501 8888 (2) 072+ פקס: 537 4173 (2) 072+ info-jer@deloitte.co.il</p>	<p>טלפון: 860 7333 (4) 072+ פקס: 867 2528 (2) 072+ info-haifa@deloitte.co.il</p>	<p>טלפון: 637 5676 (8) 072+ פקס: 637 1628 (2) 072+ info-eilat@deloitte.co.il</p>	<p>טלפון: 309 4455 (73) 072+ פקס: 637 4455 (73) 072+ info-nazareth@deloitte.co.il</p>
<p>משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201</p>	<p>משרד רעננה - מתחם אינפיטי הפינה 8, רעננה</p>	<p>משרד ראש"ל - צ' - מתחם מילניה שדרות ראשונים 23 ראש"ל</p>	

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	נכסים
2024	2025		
אלפי ש"ח			
87	262,991		נכסים שוטפים
3,257	15,248		מזומנים ושוי מזומנים
3,344	278,239		חייבים ויתרות חובה
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
(*) 2,966,443	4,304,561		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
-	105,140		נדל"ן להשקעה - חללי עבודה
-	56,308		נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה
54	84		רכוש קבוע
515	648		נכסי זכות שימוש
-	185,000		הלוואה לצד קשור
-	3,236		נכסי מיסים נדחים
7,109	14,655		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,974,121	4,669,632		סה"כ נכסים לא שוטפים
2,977,465	4,947,871		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
30,005	200,000		אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים וחלויות שוטפות
230	2,691		של הלוואות לזמן ארוך
223	451		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חוזי חכירה
28,331	6,001		ספקים וקבלני משנה
203,118	70,589		התחייבות בגין מיסים שוטפים
261,907	279,732		זכאים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
144,196	-		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים
-	1,732,652		אגרות חוב
469,338	-	ג3	התחייבויות מיסים נדחים
120	212		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
240	92,804		התחייבויות בגין חכירה
75,869	-		זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
689,763	1,825,668		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
3,647	3,652		הון מניות
-	591,773		פרמיה על מניות
86,468	86,468		קרנות הון
(*) 162,306	170,707		קרן הון הערכה מחדש
-	8,093		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(79,358)	(79,358)		מניות באוצר המוחזקות על ידי הקבוצה
(*) 1,852,732	2,061,136		יתרת רווח
2,025,795	2,842,471		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
2,977,465	4,947,871		

25 במרס 2026

אבי חסיד
ממנכ"ל כספים

זהר לוי
מנכ"ל

שלמה פוגל
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה- ראה ביאור 37 לדוחות הכספיים המאוחדים. הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 37 לדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	-	1,890	הכנסות מניהול נדל"ן להשקעה
6,513	5,525	3,572	הכנסות מדמי ניהול ואחרות
6,513	5,525	5,462	
(14,837)	(37,426)	(32,707)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(125)	(20)	הוצאות אחרות, נטו
(8,324)	(32,026)	(27,265)	הפסד מפעולות רגילות
13,454	5,108	36,420	הכנסות מימון
(12,172)	(13,549)	(42,071)	הוצאות מימון
1,282	(8,441)	(5,651)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(*) 175,679	(*) 222,250	229,510	חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו ממס
168,637	181,783	196,594	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(72,038)	(43,266)	11,810	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
96,599	138,517	208,404	רווח לשנה
רווח כולל אחר			
-	11,223	8,401	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
-	11,223	8,401	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
96,599	149,740	216,805	סה"כ רווח כולל אחר
			סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(*) 96,599	(*) 138,517	208,404
422	808	562
46,038	39,078	(19,174)
(34)	(126)	92
(5,434)	1,722	(3,886)
-	-	350
(*) (175,679)	(*) (222,250)	(229,510)
-	25	8,093
(134,687)	(180,743)	(243,473)
28,025	6,129	(16,535)
12,744	18,585	(28,204)
(833)	54	228
39,936	24,768	(44,511)
1,848	(17,458)	(79,580)
(5,896)	(44,944)	(1,648,784)
-	-	(185,000)
-	-	(102,939)
(36)	(367)	(38)
(5,932)	(45,311)	(1,936,761)
(50,100)	4,830	195,170
50,000	62,015	-
(12,144)	(25,175)	(169,371)
3,713	21,384	(70,037)
(483)	(417)	(416)
-	-	591,778
-	-	1,732,121
(9,014)	62,637	2,279,245
(13,098)	(132)	262,904
13,317	219	87
219	87	262,991

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה

הכנסות והוצאות של החברה שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבות בגין הטבות עובדים
ריבית צדדים קשורים, נטו
שערך התחייבויות בגין חכירה ובגין אגרות חוב
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות של החברה:

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות
שינוי בספקים וקבלני משנה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
מתן הלוואה לצד קשור
רכישת מניות בחברות מאוחדות
רכישות והשקעות ברכוש קבוע

מזומנים נטו - פעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות לזמן קצר ואחרים, נטו
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
צדדים קשורים, נטו
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת מניות, נטו
הנפקת אגרות חוב, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון של החברה

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 37 לדוחות הכספיים המאוחדים.

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
10,695	10,747	13,709
149	383	30,237
70	14	6,282

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

נספח ב' - פעילויות מהותיות שלא במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	93,125	-
-	-	84,000
-	-	105,140
-	-	56,308

רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד מחברה מאוחדת

רכישת נדל"ן להשקעה - חללי עבודה, מחברה מוחזקת

רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה - חללי עבודה, מחברה מוחזקת

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

1. 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, למעט אגרות חוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2025	
שווי הוגן	יתרה בספרים
אלפי ש"ח	
1,803,274	1,732,652

אגרות חוב (סדרה א')

(* השווי ההוגן של אגרות חוב (סדרה א') נסחרות, מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח (רמה 1).

ב. הנפקת ניירות ערך מסחריים (נע"מ) והנפקת אגרות חוב (סדרה א')

למידע נוסף בדבר הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (נע"מ) והנפקת אגרות חוב (סדרה א'), ראה ביאורים 16 ו-17 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית לשלם) בסכומים לא מהווים:

סה"כ	מעל ארבע שנים	משלוש עד ארבע שנים	משנתיים עד שלוש	משנה עד שנתיים	עד שנה
אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2025					
209,294	-	-	-	-	209,294
154,183	126,964	6,702	6,742	6,791	6,984
66,126	-	-	-	-	66,126
2,071,616	1,152,439	576,195	52,334	232,658	57,990
2,501,219	1,279,403	582,897	59,076	239,449	340,394
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים					
התחייבויות בגין חכירה					
זכאים ויתרות זכות אגרות חוב					
ליום 31 בדצמבר 2024					
223,419	59,775	58,483	35,608	25,847	43,706
712	-	-	42	308	362
202,812	-	-	-	-	202,812
75,870	-	25,290	25,290	25,290	-
502,813	59,775	83,773	60,940	51,445	246,880
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים					
התחייבויות בגין חכירה					
זכאים ויתרות זכות אגרות חוב					
זכאים לזמן ארוך					

2. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
103,124	1,527,879	הלוואות בעלים
172,788	180,435	שטרי הון
157,513	157,513	שטרי הון צמיתים
3,414	6,466	יתרות שוטפות
436,839	1,872,292	

ב. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,849	8,511	22,537	הכנסות מימון
(3,285)	(7,311)	(4,835)	הוצאות מימון
7,564	1,200	17,702	

ג. התקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

- במהלך תקופת הדוח, פרעה הקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים במסגרת פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך כולל של כ- 1,760 מיליון ש"ח, וזאת מכספי תמורת הנפקת המניות, מכספי הנפקת אגרות החוב (סדרה א) ומכספי הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1). פירעון הלוואות נעשה, בין היתר, באמצעות העמדת הלוואות לחברות הבנות לרבות העמדת הלוואה בסך של 185 מיליון ש"ח לצד קשור לבעלי השליטה בחברה, אשר מחזיק יחד עם חברה בת בנכס "מגדל אלקטרה" (75% ו- 25%, בהתאמה).
- הלוואות שניתנו הינן בתנאי שוק, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית של 4.25%. הלוואות ייפרעו בארבעה תשלומים לא שווים: 10% מקרן הלוואות ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, ושלושת התשלומים הנותרים, בשיעור של 30% מהקרן כל אחד, ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים 2029, 2031 ו-2033. הריבית על הלוואות תחושב ותשולם מדי חודש, החל ממועד העמדתן ועד לפירעונן הסופי.
- ביום 31 בדצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם עם אמפא אנרגיה מתחדשת ונכסים, שותפות מוגבלת ("השותפות"), במסגרתו הועברו לחברה מניות חברת "דוראל אורבן אנרגיה בע"מ" המוחזקות על-ידי השותפות ("המניות" ו-"דוראל", בהתאמה) וכן הוסבה לחברה הלוואה שהשותפות העמידה לדוראל ("הלוואה").
- בנוסף, סוכם על הסבת הזכויות וההתחייבויות בגין נכס של השותפות ברחוב לאונרדו דה וינצ'י בתל-אביב לחברה. המניות הועברו בתמורה לערכן הנקוב, הלוואה הוסבה על-פי ערכה הפינסנקני והזכויות הוסבו תמורת שוויין ההוגן.
- ביום 29 בדצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם עם א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ ("א.ו."), במסגרתו סוכם כי הזכויות וההתחייבויות של א.ו. בקשר עם נכס ברחוב נחלת בנימין בתל-אביב, יוסבו לחברה בתמורה לסכום שהוסכם בין הצדדים.
- לאחר תקופת הדוח, ביום 10 בפברואר 2026, נחתם הסכם הלוואה בין אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ ("הלוואה") לבין החברה, במסגרתו הלוואה ללווה סכום כולל של 200 מיליון ש"ח וזאת לצורך פירעון הלוואות קיימות של הלוואה אשר הועמדו לה מקרן ריאליטי מימון - שותפות מוגבלת למימון פעילותה השוטפת.
- בהתאם להסכם, הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 4.5% וקרן הלוואה והריבית יהיו צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן ויפרעו בתום שנתיים מיום העמדת הלוואה.

ד. סכומי ערבויות שניתנו לחברות מוחזקות

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת החברה המוחזקת		שם החברה המוחזקת
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
785,000	493,000	אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ
85,500	-	א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ
12,400	-	החברה הישראלית למחקר ופיתוח בע"מ

3. מיסים נדחים

- א. שיעור מס החברות בישראל החל על החברה ועל החברות המוחזקות הינו 23%.
- ב. לעניין הסכם שומות לשנים 2017-2020 שנחתם בין רשות המיסים, החברה וחלק מהחברות המוחזקות שלה ראה ביאור 25(2)(א) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 25(3) לדוחות הכספיים המאוחדים, עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור בחודש יולי 2025, יצאו החברות המוחזקות אמקור בע"מ ואמפא נדל"ן בע"מ מתחולת "חברות בית" כמשמעותו בהוראות סעיף 64 לפקודת מס הכנסה. כתוצאה מכך, התחייבויות המיסים הנדחים המיוחסות להפרשים הזמניים החייבים במס שלהן, אשר נכללו בדוחותיה הכספיים של החברה, נרשמו עם השלמת הנפקת מניותיה לציבור בדוחותיהן הכספיים של החברות המוחזקות. כתוצאה מכך, בדוחותיה הכספיים של החברה נגרעו התחייבויות אלו בסך כולל של כ- 453 מיליון ש"ח, כנגד קיטון ביתרת ההשקעה באותן חברות.

4. אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. בחודש ינואר 2026, נחתם מזכר הבנות לא מחייב בין החברה לבין מספר בעלי מניות בחברה פרטית הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים (להלן- "החברה הנרכשת"), לרכישת מניותיהם בחברה הנרכשת, המהוות את מלוא הון מניותיה המונפק והנפרע.

במסגרת מזכר ההבנות נקבע, כי בכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם מפורט ומחייב, אם וככל שייחתם, ולהתקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה (כפי שאלו יוגדרו בהסכם המחייב), אזי במועד ההשלמה, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, תרכוש החברה מהמוכרים, בעצמה או באמצעות חברה בבעלותה המלאה, את מלוא אחזקותיהם בחברה הנרכשת, המהוות יחד 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה הנרכשת, וזאת בתמורה לתשלום מיידי במועד ההשלמה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, אשר יחולק בין המוכרים באופן יחסי, כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם.

בנוסף לתמורה המיידית, הוסכם בין הצדדים על תשלום תמורה נוספת למוכרים בסך כולל של עד כ- 80 מיליון ש"ח (שיוצמדו למדד המחירים לצרכן בכפוף להתקיימות תנאי ההצמדה שנקבעו במזכר ההבנות), המותנית בהתקיימות אבי דרך תכנוניות בקשר עם פרויקטים של החברה הנרכשת (להלן- "התמורה המותנית"), כפי שייקבע במסגרת ההסכם המחייב, אם וככל שייחתם. להבטחת תשלום התמורה המותנית, תעמיד החברה בטוחות שונות לטובת המוכרים.

ב. לפרטים בדבר תוכנית אופציות ב' לנושאי משרה בחברה, שאושרה לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. הסכם שיתוף פעולה בתחום חוות שרתים (Data Centers)

ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם דוראל בהסכם לשיתוף פעולה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, מימון, הפעלה וניהול של חוות שרתים (Data Centers) בישראל, באמצעות תאגיד משותף שיוחזק על ידיהן בחלקים שווים. שיתוף הפעולה כאמור מותנה בקבלת אישורים נדרשים, לרבות אישור רשות התחרות, אם יידרש. למועד פרסום הדוח, אין ודאות בדבר הקמת התאגיד המשותף וקבלת האישורים הנדרשים לפעילות המשותפת.

ד. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (נע"מ)

ביום 10 בפברואר 2026, הנפיקה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (נע"מ) שאינם סחירים, בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח ע.נ. לטובת גופים מוסדיים, איתם התקשרה החברה בהסכם מסגרת להשתתפות בהנפקת ניירות ערך מסחריים. הנע"מ הונפקו לתקופה של שנה אשר ניתנת להארכה לתקופה של עד חמש שנים. קרן הנע"מ נושאת ריבית שנתית משתנה בהתאם לשיעור הריבית של בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.15%. הוצאות הנפקת הנע"מ זניחות לחברה.

ה. ביום 25 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (כ- 0.19 ש"ח למניה).

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

אמפא קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

3-6	דוח של רואי החשבון המבקרים
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
10-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-64	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של אמפא קפיטל בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 המאוחדים 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 באמצעותו 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 2025 מסתכמת לסך 16 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 לקביעת 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.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Accounting Standards IFRS) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת

אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

תל אביב, 5 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

ליאון אורליצקי
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים
2024	2025		
אלפי ש"ח			
158,161	109,288	5	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים
-	48,456		מזומן מוגבל
1,588,279	1,742,578	6	אשראי ללקוחות, נטו
8,233	9,292		חייבים ויתרות חובה
<u>1,754,673</u>	<u>1,909,614</u>		
806,731	1,575,697	6	נכסים לא שוטפים: אשראי ללקוחות, נטו
2,353	2,101	7	רכוש קבוע
9,625	9,836	8	נכסים בלתי מוחשיים
8,795	7,899	9	נכסי זכות שימוש
18,097	7,248	20	מסים נדחים
<u>845,601</u>	<u>1,602,781</u>		
<u>2,600,274</u>	<u>3,512,395</u>		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
1,095,210	1,773,112	11	התחייבויות והון
3,293	5,680	10	התחייבויות שוטפות :
200,000	410,000	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
27,576	21,940	13	התחייבות בשל הטבות לעובדים
			ניירות ערך מסחריים
			זכאים ויתרות זכות
			חלויות שוטפות :
334,538	197,085	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,235	2,302	9	התחייבות בגין חכירה
<u>1,662,852</u>	<u>2,410,119</u>		
			התחייבויות לא שוטפות :
398,250	495,923	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,972	3,124	10	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
6,972	6,019	9	התחייבות בגין חכירה
70,000	70,000	15	כתבי התחייבויות נדחים
<u>478,194</u>	<u>575,066</u>		
		17	הון :
226,817	229,526		הון מניות וקרנות הון
232,411	297,684		עודפים
<u>459,228</u>	<u>527,210</u>		
<u>2,600,274</u>	<u>3,512,395</u>		סה"כ התחייבויות והון

מורן פרידמן –
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים

דוד לוי – מנכ"ל

יובל גביש – יו"ר
הדירקטוריון

5 במרץ 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
228,765	268,539	334,703		הכנסות מימון
110,802	125,817	174,010		הוצאות מימון
117,963	142,722	160,693		הכנסות מימון, נטו
4,361	13,822	12,479	6	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים, נטו
113,602	128,900	148,214		הכנסות מימון בניכוי הפסדי אשראי חזויים, נטו
8,555	7,978	7,320	18	הוצאות מכירה ושיווק
39,037	42,127	41,989	19	הוצאות הנהלה וכלליות
47,592	50,105	49,309		
66,010	78,795	98,905		רווח תפעולי לפני מסים על הכנסה
15,991	18,708	23,632	20	מסים על הכנסה
50,019	60,087	75,273		סה"כ רווח נקי לשנה
רווח כולל אחר:				
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו				
ממס:				
מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס				
149	74	8	10	
50,168	60,161	75,281		סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח		פרמיה על מניות	הון מניות	
		קרבן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרבן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	תנועה במהלך השנה דיבידנד שחולק
75,273	75,273	-	-	-	-	רווח נקי השנה
8	-	8	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
75,281	75,273	8	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
2,701	-	-	2,701	-	-	תשלום מבוסס מניות (1)
-	-	-	(6,985)	6,643	342	הבשלת מניות חסומות
527,210	297,684	445	3,056	146,411	79,614	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(1) ראו גם באור ד22(1).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח		פרמיה על מניות	הון מניות	
		קרבן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרבן הון בגין 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 הנפקת מניות (1)
60,087	60,087	-	-	-	-	רווח נקי השנה
74	-	74	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
60,161	60,087	74	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
2,510	-	-	2,510	-	-	תשלום מבוסס מניות (2)
-	-	-	(715)	673	42	הבשלת מניות חסומות
459,228	232,411	437	7,340	139,768	79,272	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(1) ראו גם באור 17.

(2) ראו גם באור ד22(1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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
						תנועה במהלך השנה
50,019	50,019	-	-	-	-	רווח נקי השנה
149	-	149	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
50,168	50,019	149	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
3,973	-	-	3,973	-	-	תשלום מבוסס מניות (1)
296,557	172,324	363	5,545	44,272	74,053	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(1) ראו גם באור 22ד(1).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
50,019	60,087	75,273	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(224,793)	(213,144)	(278,968)	רווח נקי לשנה
(174,774)	(153,057)	(203,695)	התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(1,824)	(330)	(282)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(5,322)	(2,305)	(1,939)	רכישת רכוש קבוע
29,799	-	-	רכישה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים
			פירעון הלוואה לחברה כלולה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
22,653	(2,635)	(2,221)	
456,487	480,344	583,362	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(287,850)	(378,602)	(623,142)	נטילת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
(3,047)	(3,177)	(3,177)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
-	-	(10,000)	פירעונות התחייבות בגין חכירה
-	45,000	210,000	דיבידנד ששולם
-	100,000	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים
165,590	243,565	157,043	הנפקת מניות
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
13,469	87,873	(48,873)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
56,819	70,288	158,161	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
70,288	158,161	109,288	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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,973	2,510	2,701
1,413	2,061	2,265
91	2,940	2,549
(660)	(2,526)	10,846
(16,767)	(31,922)	(25,269)
607	511	478
2,624	2,696	2,710
(8,719)	(23,730)	(3,720)
(356,372)	(520,004)	(898,329)
-	-	(48,456)
140,720	327,456	677,902
(1,884)	(5,031)	(1,062)
1,462	8,165	(5,303)
(216,074)	(189,414)	(275,248)
(224,793)	(213,144)	(278,968)

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 חכירה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה באשראי ללקוחות
עליה במזומן מוגבל
עליה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת

נספח ב' - מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים

180,813	215,313	283,087
(94,656)	(117,492)	(151,939)
14	78	44
(17,173)	(13,395)	(20,131)

ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה
מסים שהתקבלו
מסים ששולמו

נספח ג' - פעולות מהותיות שלא במזומן

1,221	1,101	1,814
-------	-------	-------

נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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 2025 (להלן – "הדוחות הכספיים") כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה.

"חברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ" (להלן – "חברת ההשקעות"), המחזיקה בכ-51.4% ממניות החברה. חברת ההשקעות מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא השקעות בע"מ, אשר מוחזקת במלואה (100%) על ידי אמפא בע"מ.

חברת מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן – "קבוצת מנורה") מחזיקה בכ-48.1% 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, ערביות ושירות ניכיון 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 בדרך של הלוואות, לשם רכישת ציוד תעשייתי, צמ"ה, היסעים והובלה 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.

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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות.

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (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), התשי"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.

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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

כל הנכסים הפיננסיים האחרים, לרבות מכשירי חוב שבעת ההכרה לראשונה ייעדה החברה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כדי לבטל או להקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו הרווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

2. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. גריעת התחייבויות ונכסים פיננסיים

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את התחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מהתחייבות. 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.

4. סיווג ומדידת הפרשה להפסדי אשראי

מודל הפסדי האשראי החזויים (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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. 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 עלייה משמעותית בסיכון האשראי של החוב או התרחשות לכשל.

במסגרת מדיניותה, 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 עלייה 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 עלייה 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 הלוואה 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 לקרות אירועי הדיפולט של החוב על פני 12 חודשים שלאחר מועד הדיווח.

ב. עבור לקוחות בגינם קיימת עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה לראשונה (לקוחות בהשגחה) מבוצעת הפרשה להפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, על בסיס קבוצתי. לסך היתרה של החובות בהשגחה מיוחס אחוז הפרשה גבוה יותר מאחוז ההפרשה על פי מודל הפסדי האשראי החזויים. אחוז הפרשה זה משקף את העלייה 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 ספציפית.

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 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 מוכרות על בסיס נטו במידה ולדעת הנהלת החברה קיימת סבירות גבוהה לגבייתן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שניזלותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

2. נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

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, נוקפים 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.

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 הפחתה ושיטת הפחתה 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 הפחתה, וידווחו כשינוי באומדן חשבונאי. הוצאות הפחתה בגין נכסים בלתי מוחשיים עם אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפות לדוח רווח או הפסד, ראו באור 8.

אורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הוא כדלקמן:

שנים	
3-4	תוכנות מחשב
10	תוכנה בפיתוח עצמי

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מזומן מוגבל

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המזומן המוגבל בשימוש מצויה בחשבון נאמנות משועבד לטובת גופים מוסדיים, במסגרת הסכמי מימון שנחתמו עימם.

שימוש בכספים אלו כפוף לעמידה בקריטריונים שנקבעו בהסכמי המימון, לרבות בצוע שעבודים של התקשרויות עם לווים לטובת הגופים הממנים. יתרת המזומן המוגבל מהווה את אותו חלק בחשבון אשר נכון לתאריך המאזן לא ניתנים לשימוש עקב חריגה מהקריטריונים כפי שנקבעו בהסכמי המימון.

לאחר עמידה בתנאים אלה ובכפוף לאישור הנאמן (אישור פורמאלי), משתחררים הכספים לשימוש החברה

י. מגזרי פעילות

המתכונת לדיווח מגזרי של הקבוצה נערכה בהתאם לאופן שבו המידע מוצג למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה.

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:

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/ שיקול דעת
ראו באור 6	או הפסד	של	הערכת הפסדי
	כתוצאה משינויים	במסגרת בחינת ירידת ערך של	אשראי חזויים
	בסכום ההפרשה	נכסים פיננסיים, הקבוצה	
	אשראי	מעריכה האם סיכון האשראי	
		המיוחס לנכס הפיננסי עלה	
		לירידת ערך.	
		באופן משמעותי מאז ההכרה	
		לראשונה, וכן עושה שימוש	
		בתחזיות לצורך מדידת הפסדי	
		האשראי החזויים.	

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 ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן 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 נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן, ראו באור 21.

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		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
50,186	40,382	מזומנים בבנקים
224	211	מזומנים במטבע חוץ
107,751	68,695	פיקדונות לזמן קצר (1)
<u>158,161</u>	<u>109,288</u>	

(1) הפיקדונות הינם ברובם פיקדונות שבועיים לא צמודים אשר ליום 31 בדצמבר 2025 נשאו ריבית שנתית בשיעור של 4.6% וליום 31 בדצמבר 2024 נשאו ריבית שנתית בגובה 4.4%.

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,002,313	1,169,550	אשראי לעסקים
1,115,076	1,767,562	נדלי"ן (1)
360,071	414,680	ציוד והסעים
(60,520)	(16,088)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי (ראו סעיף ב', ה')
<u>2,416,940</u>	<u>3,335,704</u>	סך הכל אשראי ללקוחות בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
		בקיזוז:
(18,744)	(14,770)	הכנסות מראש (2)
(3,186)	(2,659)	חלק המע"מ שישולם בגין הכנסות מראש
<u>2,395,010</u>	<u>3,318,275</u>	סך-הכל אשראי ללקוחות, נטו
<u>1,588,279</u>	<u>1,742,578</u>	סך הכל מוצג בנכסים שוטפים
<u>806,731</u>	<u>1,575,697</u>	סך הכל מוצג בנכסים לא שוטפים

(1) כולל יתרה של הלוואה הצוברת ריבית וכוללת מרכיב קיקר אשר נמדדת בשווי הוגן בסכום לא מהותי. ראה ביאור 2(ד)1

(2) הכנסות מראש – החברה רשמה הכנסות מראש בגין עסקאות ניכיון 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 2025:												
אלפי ש"ח												
סה"כ			ציוד והסעים			נדל"ן			אשראי לעסקים			אשראי ללא עליה משמעותית בסיכון אשראי אשראי שחלה בגינו עליה משמעותית בסיכון אשראי חובות פגומים עקב סיכון אשראי
אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	
0.33%	10,769	3,221,747	0.28%	1,127	402,557	0.28%	4,803	1,715,477	0.44%	4,839	1,103,713	
0.81%	741	91,288	0.48%	44	9,074	0.49%	255	52,085	1.47%	442	30,129	
21.46%	4,578	21,328	18.04%	550	3,049	-	-	-	22.04%	4,028	18,279	
0.48% (*)	16,088	3,334,363	0.42%	1,721	414,680	0.29%	5,058	1,767,562	0.81%	9,309	1,152,121	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) הקיטון בשיעור ההפרשה לירידת ערך ביחס לשנת 2024 נובע בעיקר מההסכם למכירת תיק חובות פגומים – ראו סעיף 5(א) לביאור לעיל וכן משינוי בתמהיל האשראי של החברה אשר השפיע על שיעור ההפרשה הכללית.

שנת 2024:												
אלפי ש"ח												
סה"כ			ציוד והסעים			נדל"ן			אשראי לעסקים			אשראי ללא עליה משמעותית בסיכון אשראי אשראי שחלה בגינו עליה משמעותית בסיכון אשראי חובות פגומים עקב סיכון אשראי
אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	אחוז	הפרשה	יתרה ברוטו	
0.5%	11,255	2,258,157	0.37%	1,309	353,833	0.37%	4,020	1,086,574	0.72%	5,926	817,750	
1.4%	856	61,169	0.67%	13	1,941	0.65%	99	15,332	1.69%	744	43,896	
35.54%	48,409	136,204	42.05%	1,807	4,297	11.29%	1,487	13,170	38%	45,115	118,737	
2.46%	60,520	2,455,530	0.87%	3,129	360,071	0.5%	5,606	1,115,076	5.28%	51,785	980,383	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

2. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי (*):

סה"כ	ציוד והסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	
49,635	3,132	6,861	39,642	ליום 1 בינואר, 2024
				עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
2,732	139	1,719	874	עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
(730)	8	(129)	(609)	עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (**)
11,820	(40)	(2,845)	14,705	עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקות של חובות אבודים
(2,937)	(110)	-	(2,827)	
60,520	3,129	5,606	51,785	ליום 31 בדצמבר, 2024
				עדכון ההפרשה כתוצאה מאירועי כשל הצפויים להתהוות במשך 12 החודשים הקרובים
(486)	(182)	783	(1,087)	עדכון ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
(115)	31	156	(302)	עדכון ההפרשה הספציפית בגין הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר – נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (**)
7,323	883	13	6,427	עדכון ההפרשה הספציפית בגין עסקת מכירה (***)
(45,899)	(1,462)	(1,500)	(42,937)	עדכון ההפרשה במשך התקופה בגין מחיקות של חובות אבודים
(5,255)	(678)	-	(4,577)	
16,088	1,721	5,058	9,309	ליום 31 בדצמבר, 2025

(*) בהתאם להנחיות IFRS9, החל מרבעון 1 2025 החברה מכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים וככל וסיכויי הגבייה אפסו להערכת ההנהלה, מכירה בחובות אבודים בגין אותן הכנסות. החברה הכירה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים נטו בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח ומנגד מחיקה של כ-6.2 מיליון ש"ח. התנועה הנ"ל מוצגת בנטו.

(**) במהלך שנת 2024 ו-2025 רשמה החברה הקטנה של ההוצאות להפסדי אשראי חזויים בגין גביית חובות שהוכרו בעבר כאבודים בסך של כ-800 אלף ש"ח וכ-448 אלף ש"ח בהתאמה.

(***) ראו סעיף 5 (א) לעיל.

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

3. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2025				אשראי לעסקים	
סה"כ	ציוד והסעים	נדל"ן	אלפי ש"ח		
1,749,544	142,301	696,610	910,633		
(6,966)	(413)	(1,984)	(4,569)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי	
1,742,578	141,888	694,626	906,064	שנה שנייה	
1,018,383	100,791	775,050	142,542	שנה שלישית	
358,672	77,611	240,342	40,719	שנה רביעית	
124,358	54,800	54,397	15,161	שנה חמישית ואילך	
83,406	39,177	1,163	43,066		
1,584,819	272,379	1,070,952	241,488		
(9,122)	(1,308)	(3,074)	(4,740)	הפרשה להפסדי אשראי	
1,575,697	271,071	1,067,878	236,748	בניכוי- הפרשה להפסדי אשראי	
3,318,275	412,959	1,762,504	1,142,812		

ליום 31 בדצמבר 2024				אשראי לעסקים	
סה"כ	ציוד והסעים	נדל"ן	אלפי ש"ח		
1,642,092	147,295	600,327	894,470		
(53,813)	(464)	(2,212)	(51,137)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי	
1,588,279	146,831	598,115	843,333	שנה שנייה	
412,546	64,824	279,822	67,900	שנה שלישית	
242,492	71,679	159,883	10,930	שנה רביעית	
122,527	43,889	73,889	4,749	שנה חמישית ואילך	
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		

4. להלן מידע בדבר גיול החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין אשראי לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2025										
סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	חובות שעבר מועד פירעונם							חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	
		מעל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
אלפי ש"ח										
3,221,747	-	-	-	-	-	-	-	3,170	3,218,577	הלוואות שההפרשה בגינן נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגינן עלו משמעותית ואינן פגומות הלוואות פגומות
91,288	66,478	-	-	-	-	3,418	443	1,893	19,056	
21,328	437	5,818	2,481	483	2,693	1,809	3,360	2,847	1,400	
3,334,363	66,915	5,818	2,481	483	2,693	5,227	3,803	7,910	3,239,033	
ליום 31 בדצמבר 2024										
סה"כ	חובות שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים	חובות שעבר מועד פירעונם							חובות שטרם הגיע מועד פירעונם המקורי	
		מעל 180 יום	151-180 יום	121-150 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
אלפי ש"ח										
2,258,157	-	-	-	-	-	5,079	842	3,045	2,249,191	הלוואות שההפרשה בגינן נמדדת על בסיס ההפסד החזוי ב-12 חודשים הלוואות שסיכון האשראי בגינן 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	

באור 6 - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

5. להלן מידע נוסף בדבר בגין אשראי לקוחות:

א. ביום 30 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת תיק חובות פגומים בהיקף ברוטו של כ-138 מיליון ש"ח (נטו בדוחות – כ-94 מיליון ש"ח לאחר הפרשות להפסדי אשראי) וזכאות לכספי גבייה עתידיים בגין חובות עבר שנמחקו עד למועד המכירה, לחברת נאמן צמיחה בע"מ (להלן – "הרוכשת"), חברה ייעודית (SPC) בשליטת גולדנרוד פיננסים בע"מ (להלן – "גולדנרוד"), המתמחה ברכישת חובות ובשירותי גבייה משפטיים.

העסקה מהווה מהלך אסטרטגי לשיפור מערך הגבייה של החברה וקבלת שירותי גבייה איכותיים לטווח ארוך מבלי להקים מערך גבייה פנימי יקר – כך מושגת יעילות תפעולית וחיסכון כלכלי, לצד שיפור בטיפול בחובות עתידיים, חיסכון בעלויות תפעול והפחתת חשיפה לחובות מסופקים.

תמורת העסקה שולמה באמצעות הלוואה שהעמידה החברה לרוכשת, בסך כולל של 94 מיליון ש"ח, בתנאי שוק, לתקופה של 7 שנים. במקביל, נחתם הסכם עם חברת עו"ד נאמן זקן ושות', שהינה צד קשור לגולדנרוד, לקבלת שירותי גבייה עתידיים ל-10 שנים בהיקף עלות בשווי שירותים של 61 מיליון ש"ח. שירותים אלו נבחנו ע"י מעריך שווי חיצוני ובהתאם להערכתו הינם בערך הוגן המשקף ערך כלכלי ממש. בהסכם הלוואה ניתנה לרוכשת האופציה להסב את הסכם השירותים האמור אליה כך שהחל ממועד ההסבה השירותים יסופקו ישירות ע"י הרוכשת ובהתאם קרן הלוואה תקטן בגובה סכום השירותים תומר לחוב בגין שירותי גבייה עתידיים. יתרת הלוואה (33 מיליון ש"ח) תיוותר במתכונת הלוואה וריבית ותיפרע במזומן. להבטחת החזר הלוואה נכללו מנגנוני הגנה, לרבות מנגנון Cash Sweep, ערבות של גולדנרוד בגובה 15 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על מקורות ההכנסה העצמאיים של הרוכשת ועל מבנה העסקה, הסיכוי למימוש הבטוחה (בתיק הנרכש) בעת כשל הינו קלוש. בעת הסבת חלק מהלוואה להסכם שירותים, יוכר נכס לא פיננסי, וההוצאה בגין שירותי הגבייה תוכר כהוצאה שוטפת לאורך תקופת השירות (10 שנים). בהתאם לחוות דעת משפטית של משרד עו"ד שליווה את החברה בעסקה ולבחינה חשבונאית, מתקיימים התנאים לגריעת הנכס הפיננסי מהמאזן, כנדרש בתקן IFRS9, שכן החברה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. לפיכך, תיק החובות נגרע מהספרים במועד המכירה.

נכון למועד המאזן, האופציה טרם מומשה.

ב. במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה עם גוף בנקאי בהסכם מכר, לשם מכירה של זכויותיה והתחייבויותיה של החברה בהלוואות שהעמידה ללווים שלה בעסקאות למימון רכבי היסעים, הובלה וצמ"ח בהיקף של כ-78 מיליון ש"ח. בדרך של המחאה על דרך המכר בלתי חוזרת, סופית, גמורה, בלתי מותנית ומוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, וזאת בשתי פעימות נפרדות שתבוצענה בשני מועדי המחאה.

ביום 29 בספטמבר בוצעה הפעימה הראשונה בהיקף של כ-49 מיליון ש"ח. בגין המכירה הני"ל רשמה החברה בספריה כהכנסה של כ-2.5 מיליון ש"ח לפני מס. ביום 28 באוקטובר בוצעה הפעימה השנייה בהיקף של כ-29 מיליון ש"ח. בגין המכירה הני"ל רשמה החברה בספריה כהכנסה של כ-1.6 מיליון ש"ח לפני מס.

באור 7 - רכוש קבוע

סה"כ	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	עלות
5,816	1,929	3,887	יתרה ליום 1 בינואר 2025
282	68	214	תוספות במהלך השנה
6,098	1,997	4,101	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
בניכוי - פחת שנצבר			
3,463	625	2,838	יתרה ליום 1 בינואר 2025
534	165	369	תוספות במהלך השנה
3,997	790	3,207	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
2,101	1,207	894	יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	עלות
5,486	1,912	3,574	יתרה ליום 1 בינואר 2024
330	17	313	תוספות במהלך השנה
5,816	1,929	3,887	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
בניכוי - פחת שנצבר			
2,969	464	2,505	יתרה ליום 1 בינואר 2024
494	161	333	תוספות במהלך השנה
3,463	625	2,838	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
2,353	1,304	1,049	יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2024

באור 8 - נכסים בלתי מוחשיים

סה"כ	תוכנה בפיתוח עצמי אלפי ש"ח	תוכנות מחשב	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2025 תוספות במהלך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
20,250	8,874	11,376	
1,939	1,164	775	
22,189	10,038	12,151	
10,625	1,087	9,538	בניכוי - פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר 2025
1,728	958	770	תוספות במהלך השנה
12,353	2,045	10,308	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
9,836	7,993	1,843	יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	תוכנה בפיתוח (עצמי (1) אלפי ש"ח	תוכנות מחשב	עלות יתרה ליום 1 בינואר 2024 תוספות במהלך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
17,945	7,193	10,752	
2,305	1,681	624	
20,250	8,874	11,376	
9,058	254	8,804	בניכוי - פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,567	833	734	תוספות במהלך השנה
10,625	1,087	9,538	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
9,625	7,787	1,838	יתרה נטו, ליום 31 בדצמבר 2024

באור 9 - נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

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 6 שנים. האופציה מומשה ולכן היא נכללה בקביעת תקופת החכירה. לפרטים נוספים בדבר חכירות שבהן החברה היא החוכרת ראו גם באור 16ב(1).

א. נכסי זכות שימוש:

מבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	
עלות:			
13,478	7,513	20,991	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2025</u>
-	2,066	2,066	תוספות במהלך השנה
137	58	195	התאמה בגין הצמדה
-	(447)	(447)	גריעות במהלך השנה
13,615	9,190	22,805	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</u>
בניכוי פחת שנצבר:			
6,566	5,630	12,196	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2025</u>
1,375	1,335	2,710	פחת במהלך השנה
7,941	6,965	14,906	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</u>
5,674	2,225	7,899	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025</u>

מבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	
עלות:			
13,244	6,646	19,890	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2024</u>
-	1,535	1,535	תוספות במהלך השנה
234	83	317	התאמה בגין הצמדה
-	(751)	(751)	גריעות במהלך השנה
13,478	7,513	20,991	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>
בניכוי פחת שנצבר:			
5,231	4,269	9,500	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2024</u>
1,335	1,361	2,696	פחת במהלך השנה
6,566	5,630	12,196	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>
6,912	1,883	8,795	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</u>

באור 9 - נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין זכות שימוש (המשך)

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,624	2,696	2,710	הוצאות פחת בגין נכס חכירה
607	511	478	הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין זכות שימוש
(3,047)	(3,177)	(3,177)	תזרימי המזומנים ששולמו בגין התחייבויות בגין חכירה

ג. התחייבויות בגין חכירה:

ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			עד שנה	טווח ריבית תוספתית ממוצעת %	
		שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה			
8,321	979	1,326	1,620	2,094	2,302	7.5%-2%	התחייבויות בגין חכירה כולל חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			עד שנה	טווח ריבית תוספתית ממוצעת %	
		שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה			
9,207	2,246	1,289	1,531	1,906	2,235	7.5%-2%	התחייבויות בגין חכירה כולל חלויות שוטפות

באור 10 - התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(3,293)	(5,680)
(4,213)	(3,781)
1,241	657
(2,972)	(3,124)
(6,265)	(8,804)

מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות :
הטבות לטווח קצר

מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות :
הטבות לטווח ארוך
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, הפקדויותיה 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 22 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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
58	59	59

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תוכנית להפקדה מוגדרת

באור 11 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,095,210	1,773,112
<u>1,095,210</u>	<u>1,773,112</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ריבית פריים בהפחתה 0.1%-0.2%.
 ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור ריבית פריים בתוספת 0.1%-0.2%.

ב. באשר לביטחונות ראו באור 16א.

ג. לגבי התחייבויות הקבוצה לתאגידים בנקאיים ולמוסדיים לעניין אמות מידה פיננסיות, ראו באור 16ג.

באור 12 - 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 (להלן – "נע"מ סדרה 4"). הנע"מ סדרה 4 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 7 ימי עסקים ובריבית בנק ישראל ומרווח.

בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה נע"מ נוספים על סך 45 מיליון ש"ח, כתוספת לנע"מ סדרה 1 בתנאים זהים לאחר הארכת התקופה לפירעון מוקדם.

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.

בחודש יולי 2025 גייסה החברה ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בסך 60 מיליון ש"ח (להלן – "נע"מ סדרה 6"). הנע"מ סדרה 6 יפרעו בתשלום אחד בתום 5 שנים, או על פי דרישה ובהתראה של 30 ימים ובריבית בנק ישראל ומרווח.

החברה קיבלה דירוג לנע"מ מחברות הדירוג מידרוג בע"מ (MOODY'S) מעלות S&P.

למידע בדבר ערבות של מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ לפירעון נע"מ סדרה 4 ראו ביאור 16(ב)2

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,122	559	ספקים
11,990	6,058	מוסדות
10,369	12,007	הוצאות לשלם
2,475	2,141	יתרות זכות ללקוחות
1,620	1,175	התחייבות לעובדים ומוסדות בגין שכר ונלוות
26,576	21,940	

באור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2025:

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית	
אלפי ש"ח		%	
5,670	18,372	0.15-5.6	הלוואות מתאגידים בנקאיים:
214,706	360,409	2.44-6.3	בהצמדה למדד המחירים לצרכן ללא הצמדה
189,258	214,469	4.67-5.66	מאחרים:
86,289	99,758	3.55-6.7	בהצמדה למדד המחירים לצרכן ללא הצמדה (1)
495,923	693,008		סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2024:

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית	
אלפי ש"ח		%	
17,946	46,307	0.15-5.6	הלוואות מתאגידים בנקאיים:
296,588	571,131	2.44-8.5	בהצמדה למדד המחירים לצרכן ללא הצמדה
80,253	80,253	4.88-5.42	מאחרים:
3,463	35,097	3.1-7.08	בהצמדה למדד המחירים לצרכן ללא הצמדה
398,250	732,788		סך הכל

באור 14 – הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. פרטים נוספים:

(1) 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 שנתי השווה ל-0.3% מיתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת וריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח.

(2) במהלך חודש אוגוסט 2025, חתמה חברה על הסכם מסגרת מחייבת חדשה בהיקף של 300 מיליון ש"ח עם גוף מוסדי למימון פעילות ליווי בנייה. המסגרת בתוקף ל-6 שנים וניתנת לניצול בתקופה של 24 חודשים ממועד העמדת מסגרת האשראי. המסגרת בריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח שנקבע מראש בהסכם.

ג. מועדי הפירעון לאחר תאריך המאזן הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
334,538	197,085	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
239,350	325,211	שנה שנייה
129,088	80,453	שנה שלישית
20,444	72,137	שנה רביעית
9,368	18,122	שנה חמישית ואילך
732,788	693,008	

ד. לגבי שעבודים, ראו באור 16א.

ה. לגבי אמות המידה הפיננסיות, ראו באור 16ג.

באור 15 - 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 כאשר החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם לפי שיקול דעתה בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם. התחייבויות החברה העיקריות שנקבעו בהסכם כתבי ההתחייבויות הינן:

- שמירה על דירוג שאינו נמוך מ-BBB.
- אי-יצירת שעבוד שוטף על כלל רכושה, הקיים או העתידי של החברה, ללא הסכמת מנורה.
- דיווח על עיקולים או תביעות משפטיות אשר עלולים להיות להם השפעה שלילית מהותית על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבותיה כלפי מנורה.
- הגשת דוחות כספיים שנתיים ורבעוניים.
- שמירה על הון עצמי חשבונאי של פי 2 מסך כתבי ההתחייבות.
- אי ביצוע העברת מניות החברה ללא אישור מנורה, למעט העברות בין בעלי המניות.

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.

ביום 31 ביולי 2024, נחתמה תוספת מס' 2 להסכם כתבי ההתחייבות, 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 וכן המסגרת נושאת עמלת אי ניצול בחישוב שנתי.

ביום 16 בפברואר 2025, חתמה החברה עם מנורה מבטחים על תוספת מס' 3 להסכם כתבי ההתחייבות, לפיה החברה תהא זכאית לנצל את מסגרת כתבי ההתחייבות עד ליום 31 בדצמבר 2025. ביום 8 בפברואר 2026, חתמה החברה עם מנורה מבטחים על תוספת מס' 4 להסכם כתבי ההתחייבות, לפיה הוארכה התקופה לניצול מסגרת כתבי ההתחייבות עד ליום 31 בדצמבר 2026.

סך כתבי ההתחייבות ליום 31 לדצמבר 2025 ו-2024 הינם בסך של 70 מיליון ש"ח.

בדבר הנפקת כתבי התחייבות חדשים שהתקבלו מגופים בנקאיים בהיקף של 100 מיליון ש"ח ראה ביאור 25 ג.

באור 16 - התחייבויות תלויות והתקשרויותא. שעבודים

להבטחת הלוואות מבנקים ומאחרים של הקבוצה ניתנו הביטחונות הבאים:

(א) שעבוד שוטף על שטרות, מסמכים מתועדים ומסמכים סחירים אחרים המופקדים בגוף המממן.

(ב) שעבוד קבוע על חוזים עם לווים והמחאות זכות בגין החוזים הממומנים ובגין הראשות לחיוב שהועמדו לחברה על ידי לווים.

(ג) התחייבות החברה שלא ליצור שעבודים שוטפים.

ב. התקשרויות

1. החברה שוכרת את משרדיה, 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 מיום 14 ביולי 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 דמי ניהול לחברת הניהול עבור תחזוקת וניהול המושכר וכן חלק מההוצאות הניהול הכוללות של הפרויקט בו ממוקם המושכר.

בשנים 2025, 2024 ו-2023 שולמו מכוח הסכם זה סך של 2,007 אלפי ש"ח, 1,923 אלפי ש"ח ו-1,783 אלפי ש"ח בהתאמה.

ביום 29 בפברואר, 2024, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם שכירות לפיו מימשה החברה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 72 חודשים, קרי עד ליום 31 בינואר 2030. בתקופת האופציה דמי השכירות יהיו בתוספת של 7.5% מדמי השכירות ששולמו ברבעון האחרון לפני מימוש האופציה. כמו כן, החברה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בת 30 ימים מראש.

2. ביום 21 בספטמבר 2023 התקשרה החברה עם צד קשור חברת מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ בהסכם מסגרת אשראי על סך 20 מיליון ש"ח לצורך מתן גיבוי לנע"מ סדרה 4. על פי הסכם זה, כפי שתוקן מעת לעת, הריבית בגין ניצול בפועל של מסגרת האשראי תהיה בהתאם לריבית נע"מ סדרה 4, דהיינו ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח. כמו כן, החברה תשלם עמלת מסגרת אשראי בשיעור שנתי מגובה מסגרת האשראי, ללא תלות בניצולה בפועל, החל מיום 10 באוקטובר 2023 עד לתום תקופת המסגרת. ביום 12 באוקטובר, 2023, נחתם כתב תיקון להסכם לפיו הופחתה עמלת מסגרת האשראי. 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. ביום 8 בספטמבר, 2024, התקשרו הצדדים בכתב הארכה למסגרת האשראי לפיו הוארכה תקופת המסגרת עד ליום 27 בספטמבר, 2024, התקשרו הצדדים בכתב הארכה למסגרת האשראי לפיו הוארכה תקופת המסגרת עד ליום 27 בספטמבר, 2025. ביום 17 בספטמבר, 2025, עודכנה והופחתה עמלת מסגרת האשראי והוארכה תקופת המסגרת עד ליום 30.9.2026.

נכון למועד הדיווח הכספי, החברה לא נטלה הלוואות ממסגרת אשראי זו.

3. לעניין הסכמי הניהול מול חברות בבעלות בעלי השליטה בחברה ועדכונים ראו באורים (3)ד22, (4)ד21, (5)ד21 ו-(10)ד21.

4. לעניין הסכמים עם יו"ר החברה ומנכ"ל החברה ראו באורים (1)ד22 ו-(2)ד22.

באור 16 - 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, 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 מיליון ש"ח).

נכון ליום 31 לדצמבר 2025 ו-2024 השיעור עמד על 16.9% ו-20% 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 2025 ו-2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות. הפרת של אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תהווה עילה לפירעון מידי.

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 שיעור נכסים ובניכוי רווחי שיעור 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 המוחשי.

נכון ליום 31 לדצמבר 2025 ו-2024 השיעור עמד על 17% ו-19.5% בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

ג. התחייבויות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

2. תאגיד בנקאי ב' (המשך)

ב. עמידה באמת מידה פיננסית לפיה סך ההון העצמי המוחשי (ראו הגדרה בסעיף 2(א)) יעמוד על לפחות 80 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד בגין חודש אוגוסט 2016. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 סך ההון העצמי המוחשי עמד על 580 מיליון ש"ח ו-502 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 תקופת 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 2025 ו-2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות. הפרה של אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תהווה עילה לפירעון מיידי.

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 וכיוצא"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 שיעורי נכסים ורווחי שיעורים 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 המוחשי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 השיעור עמד על 17% ו-20.3% בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

באור 16 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ג. התחייבויות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

3. תאגיד בנקאי ג' (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 מכוניות 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 2025 ו-2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

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 2025 ו-2024 סך ההון העצמי המוחשי עמד על 580 מיליון ש"ח ו-502 מיליון ש"ח, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות.

ד. התחייבות לבנק כי שווי של הממסרים הדחויים המופקדים בחשבונות הבנק לא יפחת מסך החובות של החברות לבנק.

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 המצטברת של מושך אחד מחייבי החברה לא תעלה על 15% מסך השיקים שבידי החברה, אלא בהסכמת הבנק מראש. הפרה של אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תהווה עילה לפירעון מיידי.

4. מוסדיים

בקשר להתחייבויות החברה לתאגידי מוסדיים, בחלק מהלוואות אלו כלולות אמות מידה פיננסיות שהן זהות למפורטות לעיל או מקילות מהן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.

5. כללי

ההסכמים מול התאגידי הבנקאים והמוסדיים כוללים עילות פירעון מיידי מקובלות ("קרוס דיפולטי"), לרבות: אם יארע מאורע כלשהו שתוצאתו עלולה לזכות כל גורם, גוף, אדם או תאגיד שהם בארץ או בחול, על פי מסמך כלשהו שנחתם או ייחתם 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 17 - הון מניות וקרנות הון

א. הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר			
2024		2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות		מספר המניות	
31,640,703 (*)	50,000,000	31,640,703 (*)	50,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א

(*) לעניין הקצאת מניות רגילות וחסומות ליו"ר החברה, ראו הערה (ג) (1) להלן ובאור 22ד(1) 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. ביום 31 בדצמבר 2024. הוענקו ליו"ר הדירקטוריון אופציות חדשות חלף האופציות שקיבל ביום 24 באוקטובר 2022, לרכישת 978,579 מניות רגילות בנות ערך נקוב של 0.01 ש"ח של החברה בהתאם לתנאי ההסכם וכתב הענקה.

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. בשנת 2024 ובשנת 2025 רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות זה בסך של כ-487 אלפי ש"ח וכ-160 אלפי ש"ח בהתאמה.

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. בשנת 2024 ובשנת 2025 רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות זה בסך של כ-378 אלפי ש"ח וכ-1,793 אלפי ש"ח בהתאמה.

ראו גם באור 22ד(1).

באור 17 - הון מניות וקרנות הון (המשך)

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 20 בנובמבר 2025 הוכרז דיבידנד בסך של כ-10,000 אלפי ₪ אשר שולם לבעלי המניות לפי חלקם היחסי ביום 23 בנובמבר 2025.

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 מיליון הון מניות בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח. המניות הוקצו לבעלי המניות באופן ששיעור החזקתם בחברה לאחר הקצאת המניות נותר זהה.

ו. ביום 16 בנובמבר 2025 הודיעו בעלי המניות העיקריים של החברה, מנורה מבטחים החזקות בע"מ וחברת השקעות לפיתוח התעשייה לישראל בע"מ כי בחרו לממש את זכות הסירוב הראשונה הנתונה להם ורכשו תמורת מזומן מיו"ר הדירקטוריון הפעיל של החברה מר יובל גביש 321,566 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידו המהוות כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. החברה אינה צד לעסקה האמורה, אשר בוצעה בין בעלי מניותיה ואין לה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה או על מצבה הפיננסי.

באור 18 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
7,320	7,134	5,027
759	625	398
476	219	1,895
8,555	7,978	7,320

משכורות ונלוות
אחזקת רכב (לרבות פחת)
פרסום, השתתפות בכנסים ומתנות ללקוחות

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
23,731	25,653	24,625	משכורות ונלוות
2,362	2,660	3,159	שירותים מקצועיים
1,583	1,620	1,737	אחזקת רכב
1,315	1,244	1,261	ארוחות עובדים ורווחה
2,742	2,712	2,828	שכר דירה ואחזקת משרד
2,116	2,506	2,294	מערכות מידע
2,976	2,978	2,978	דמי ניהול
1,413	2,061	2,265	פחת
193	300	369	שכר דירקטורים
123	106	90	תקשורת, דואר ושליחויות
232	57	74	תרומות
251	230	309	אחרות
39,037	42,127	41,989	

באור 20 - 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:

לשנה שהסתיימה ביום				
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
	רווח כולל	רווח אחר		
אלפי ש"ח				
13,914	(10,217)	-	3,697	<u>נכסי (התחייבויות) מסים נדחים</u>
(600)	(503)	-	(1,103)	הפרשה להפסדי אשראי
2,550	(638)	-	1,912	נכסים בלתי מוחשיים
2,233	512	(3)	2,742	הפסדים להעברה
18,097	(10,846)	(3)	7,248	הטבות לעובדים

באור 20 - מסים על הכנסה, נטו (המשך)

ב. מסים נדחים (המשך) :

הרכב המסים הנדחים :

ליום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2024
	רווח והפסד	רווח כולל 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

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה הכלולות בדוחות על הרווח או הפסד :

ליום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	
17,935	21,260	12,689
(660)	(2,527)	10,846
(1,284)	(25)	97
15,991	18,708	23,632

מסים שוטפים

מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות

ד. שומות מס :

לחברה ולחברות הבנות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

באור 20 - מסים על הכנסה, נטו (המשך)

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
66,010	78,795	98,905	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
15,182	18,123	22,748	מס (חיסכון במס) התיאורטי
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
(1,284)	(25)	97	מסים בגין שנים קודמות
1,491	594	731	הוצאות שאינן מותרות לניכוי לצורך מס
562	-	-	הפרשות בגינן לא נוצרו מסים נדחים
-	-	81	שיעורי מס שונים החלים על חברת הבת
40	16	(25)	אחרים
15,991	18,708	23,632	מסים על ההכנסה

באור 21 - 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 ומגדרים את הסיכונים הפיננסיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידות 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 21 - 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 שאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה/ירידה ב-2.5% במדד הייתה משפיעה על רווחיות החברה לפני מס לשנים 2025 ו-2024 בסך של כ-3,075 וכ-5,285 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 לפירעון 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 דחויות, פיקדונות, שעבוד נכסי נדל"ן, שעבוד של ציוד ועוד.

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסייםסיכון 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: תוכניות 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 בגינן 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 וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

באור 21 - 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 2025

סה"כ	אלפי ש"ח				עד שנה	
	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה		
109,288	-	-	-	-	109,288	מזומנים ושווי מזומנים
3,318,275	82,925	123,642	356,608	1,012,522	1,742,578	אשראי ללקוחות
9,292	-	-	-	-	9,292	חייבים ויתרות חובה
3,436,855	82,925	123,642	356,608	1,012,522	1,861,158	סה"כ נכסים פיננסיים
2,536,116	18,118	72,137	150,453	325,211	1,970,197	הלוואות מתאגידים
38,097	137	1,350	1,698	4,808	30,104	בנקאיים ואחרים
(**) 410,000	210,000	145,000	-	55,000	-	זכאים נע"מ
2,984,213	228,255	218,487	152,151	385,019	2,000,301	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	אלפי ש"ח				עד שנה	
	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה		
158,161	-	-	-	-	158,161	מזומנים ושווי מזומנים
2,395,010	35,578	121,517	240,492	409,144	1,588,279	אשראי ללקוחות
8,233	-	-	-	-	8,233	חייבים ויתרות חובה
2,561,404	35,578	121,517	240,492	409,144	1,754,673	סה"כ נכסים פיננסיים
1,897,998	9,368	90,444	129,088	239,350	1,429,748	הלוואות מתאגידים
42,996	1,717	1,350	1,581	4,678	33,670	בנקאיים ואחרים
(**) 200,000	145,000	-	55,000	-	-	זכאים נע"מ
2,140,994	156,085	91,794	185,669	244,028	1,463,418	סה"כ התחייבויות פיננסיות

(*) בשנים 2024 ו-2025 לחברה מסגרות אשראי מבנקים וגופים מוסדיים פנויות ומחייבות של כ-815 מיליון ש"ח וכ-760 מיליון ש"ח בהתאמה.
 (***) ניתן לפירעון לפי דרישת המלווה תוך 30 יום.

באור 21 - 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. 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 לשווי ההוגן בדוח על המצב הכספי:

שווי הוגן		ערך בספרים		רמת השווי ההוגן	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025		
אלפי ש"ח					
66,273	68,571	70,916	70,896	3	התחייבויות פיננסיות
249,239	268,492	249,827	268,044	3	כתבי התחייבות נדחים
315,512	337,063	320,743	338,940		הלוואות מתאגידים פיננסיים
					בריבית קבועה

ה. סיכון אשראי

בטוחות וחיזוקי אשראי

חלק ממדיניות הקבוצה להקטנת סיכוני אשראי, דורשת החברה במקרים רבים מהלקוחות העמדת בטוחות. החברה נוהגת לקבל בטוחות, בנוסף לערבויות אישיות, כתלות בסוג אשראי המועמד, כגון שטרי חוב, אגרות חוב, ערבויות של צדדי ג', שיקים, שעבודים בדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן, ציוד או מניות, שעבודים בדרגה שנייה, שעבודי עודפי פרויקטים ושעבוד זכויות היוזם בפרויקט ובחשבון הפרויקט וכן הערות אזהרה על נכסי נדל"ן. החברה מסווגת את הלקוחות שעבודיהם בדרגה ראשונה על נכסים מוחשיים כגון: קרקע, בניין או זכויות שכירות, לעומת לקוחות שבהם דרגת השעבוד נמוכה יותר.

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי (המשך)

להלן מידע בדבר הבטוחות, בגין מחזיקי הקבוצה למועד הדיווח:

ליום 31 לדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,258,847	1,627,913	נכסי נדל"ן (בטוחות מוחשיות)
721,204	815,662	רכבים וכלי צמ"ה (בטוחות מוחשיות)
199,100	303,731	מניות בחברות ציבוריות
<u>2,179,151</u>	<u>2,747,306</u>	

שווי הבטוחות (הלוואות ניתנות ב-LTV לא יותר מ-85% לפי מדיניות החברה) מסוג נכסי נדל"ן, רכבים וכלי צמ"ה נאמד באמצעות הערכות שווי של גורם חיצוני בהתאם למדיניות החברה. בחלק מהמקרים החברה מקבלת מבעלי הנכס המשועבד כתב הסכמה מראש לשעבוד הנכס לשם הבטחת אשראי של מספר חייבים באמצעות הנכס המשועבד. בנוסף קיימות בטוחות של זכויות יזמים בפרויקטים של נדל"ן, ערבויות של בעלי שליטה, שטרי חוב וביטוח אשראי.

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 לדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,035	3,164
5,610	5,528
71	8
1,186	1,219
124	108
981	1,490
84	81
6,095	4,849
33,387	2,772
70,000	70,000

נכסים שוטפים:

הוצאות מראש לבעלי עניין
 הלוואה שניתנה (ראה סעיף ד'6,7)
 בעלי עניין וצדדים קשורים

התחייבויות שוטפות:

התחייבות בגין חכירת משרדים (ראה סעיף ד'8)
 הטבות בעלי עניין ונושאי משרה לזמן קצר
 הוצאות ריבית ועמלות לשלם
 שכר דירקטורים לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבות בגין חכירת משרדים (ראה סעיף ד'8)
 הלוואה מאחרים (ראו באור 14)
 כתבי התחייבויות נדחים (ראו באור 15)

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,524	398	597	הכנסות מימון (ראה סעיפים ד'6 ו-ד'7)
7,070	8,634	7,604	הוצאות מימון (ראו באור 15)
4,760	4,901	4,984	הוצאות דמי שכירות, ניהול ואחזקה (ראה סעיף ד'8)
193	300	369	שכר דירקטורים

ג. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
10,090	12,298	13,225	שכר והטבות נושאי משרה לטווח קצר וארוך מספר אנשים
13	(*) 11	(**)8	
3,973	2,511	2,701	תשלום מבוסס מניות (ראה סעיף ד'1) מספר אנשים
1	1	1	
193	300	369	שכר והטבות דירקטורים שאינם מועסקים בחברה מספר אנשים
(***) 4	2	2	
2,976	2,978	2,978	דמי ניהול (ראה סעיפים ד'3, ד'4, ד'5 ו-ד'10) מספר חברות
3	2	2	

(*) כולל 3 נושאי משרה שסיימו את תפקידם במהלך שנת 2024 ונושא משרה נוסף שסיים את תפקידו במהלך שנת 2025.

(**) כולל נושא משרה שסיים תפקידו בינואר 2025.

(***) כולל 2 דירקטורים חיצוניים שסיימו את תפקידם במהלך שנת 2023.

באור 22 - 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 סוכם על התחייבות לשמירת סודיות ללא הגבלה בזמן וכן אי-תחרות ומגבלת עיסוק כמפורט בהסכם. בנוסף, על פי ההסכם הוענקו למנהל יחידות (Restricted Share – RSA 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 פירוטי 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"). בחודש דצמבר 2024 הוחלט לבטל את 816,027 האופציות ההמירות וחלף האופציות שבוטלו הוחלט להעניק ליו"ר הדירקטוריון אופציות חדשות לרכישת 978,579 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח של החברה במסלול נאמן ועל פי שווי החברה שנקבע בהסכם.

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.

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 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

1. הסכם עם יו"ר החברה – יובל גביש (המשך)

במהלך תקופה של 90 ימים מיום סיום העסקתו של מר גביש (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.

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-160 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-1,793 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 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)1. הסכם עם יו"ר החברה – יובל גביש (המשך)

בשנים 2025, 2024 ו-2023 רשמה החברה הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 2,701 אלפי ש"ח, 2,511 אלפי ש"ח ו-3,973 אלפי ש"ח בהתאמה.

בחדש 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 כתלות בשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה באותה שנה.

בחדש נובמבר 2025 נעשה עסקת מכירת מניות במניות החסומות (RSA) לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ו).

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 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 הזכאות שנצברו עד למועד המימוש הרלוונטי, ובלבד שמועסק בחברה באותה עת). בגין זכאות זו רשמה החברה הפרשה בסך של כ- 6.4 מיליון ש"ח בשנים 2022-2025.

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 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים 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 בביאור זה.

4. הסכם שירותי ניהול – מנורה מבטחים

ביום 1 בפברואר 2018, נחתם בין החברה לבין מנורה מבטחים הסכם למתן שירותי ניהול(כפי שתוקן ביום 28.2.2023), כהגדרתם בהסכם הכוללים בין היתר - שירותי דירקטורים, ייעוץ משפטי ופיננסי ועוד (להלן - "שירותי ניהול"), אשר עקרוניתו 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 רן קלמי, 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. ההסכם בתוקף עד ליום 30.06.2027.

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 עקרוניתו 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 בביאור זה.

6. הלוואה לאגרקסקו

ביום 1 במרץ 2022 העמידה החברה לאגרקסקו בלוברי, שותפות מוגבלת, שותפות שהינה בשליטת אמפא בע"מ, המחזיקה בבעלת 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, אשר תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ובתוספת עמלה חד פעמית. פירעון ההלוואה יעשה ב-60 תשלומים חודשיים על פי לוח סילוקין שנקבע בהסכם. ההלוואה נפרעה באוגוסט 2025 בהתאם להסכם ההלוואה הקובע אפשרות של פירעון מוקדם של אגרקסקו, בתוספת פיצוי מוסכם שנקבע.

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)****7. הלוואה לכולד אנליטיקס**

ביום 16 באפריל 2024 העמידה החברה לכולד אנליטיקס בע"מ, חברה הנשלטת ע"י בעלי השליטה בחברה (להלן – "כולד") הלוואה לצרכי הון חוזר בסך של 5.5 מיליון ש"ח (להלן – "סכום הלוואה") ו-"הלוואה" למשך תקופה של כ-9 חודשים (להלן – "תקופת הלוואה"). בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים, הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הפריים בתוספת 4.75% ושולמה עמלת הקמה חד פעמית בסכום השווה ל-0.25% מסכום הלוואה. ריבית הלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים וקרן הלוואה תיפרע בתום תקופת הלוואה. בינואר 2025 הוארכה תקופת הלוואה בשנה נוספת באותם תנאים, כך שתיפרע ביום 12 בינואר 2026, ושולמה עמלה חד פעמית בסכום השווה ל-0.25% מסכום הלוואה. לאחר תאריך המאזן, נפרעה הלוואה במלואה.

8. שכירות משרדים

לעניין הסכם השכירות שחתמה החברה עם חברה בעלות בעלי השליטה בחברה, ראו באור 16ב(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 16ב(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 23 - מגזרי פעילות

1. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מנכ"ל החברה, אשר הינו מקבל החלטות 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 בביאור 2, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית. רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח גולמי כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות 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.

באור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות

תוצאות הפעילות

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025</u>
334,703	-	59,616	151,889	123,198	סה"כ הכנסות המגזר
174,010	-	29,400	80,070	64,540	סה"כ עלות הכנסות המגזר
160,693	-	30,216	71,819	58,658	רווח מגזרי
12,479	-	760	1,987	9,732	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי
148,214	-	29,456	69,832	48,926	רווח מגזרי לאחר הוצאות הפסדי אשראי
7,320					הוצאות מכירה ושיווק
41,989					הוצאות הנהלה וכלליות
98,905					רווח לפני מסים על ההכנסה
3,318,275	-	412,959	1,762,504	1,142,812	נכסי המגזר ליום 31 דצמבר 2025

סה"כ	התאמות	ציוד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</u>
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 ליום 31 בדצמבר 2024

באור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	ציד והיסעים אלפי ש"ח	נדל"ן	אשראי לעסקים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
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 ליום 31 בדצמבר 2023

באור 24 – השקעות בחברות מוחזקות

במהלך חודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם לרכישת 60% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של חברה פרטית המאוגדת בישראל ("החברה הנרכשת") אשר הינה מוחזקת ומנוהלת על ידי שני צדדי ג' בלתי קשורים והינה בעלת רישיון מתן שירותים פיננסיים, מרשות שוק ההון ביטוח וחסכון בתמורה ל- 6 מיליון ש"ח. השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים, כגון קבלת היתר שליטה מרשות שוק ההון ביטוח וחסכון, כל ההצהרות, המצגים וההתחייבויות של החברה הנרכשת המשיכו להיות נכונים ומדויקים וממשיכים לעמוד בתוקף במועד ההשלמה, לא התרחש כל שינוי לרעה באיזו מחברות הקבוצה ולא קיימת מניעה חוקית להשלמת העסקה.

נכון ליום 31.12.2025, התנאים המתלים טרם הושלמו.

באור 25 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח הכספי ולאחריו

- א. בחודש מאי 2025 קיבלה החברה דירוג +A עם תחזית יציבה מחברת מעלות S&P. והפסיקה להיות מדורגת ע"י חברת מידרוג בע"מ (MOODY'S).
- ב. במהלך חודש ינואר 2026 הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי להגדלת מסגרת אשראי ב-150 מיליון ש"ח מ-800 מיליון ש"ח ל-950 מיליון ש"ח.
- במהלך חודש פברואר 2026 הגיעה החברה להסכם עם תאגיד בנקאי נוסף להגדלת מסגרת אשראי מחייבת ב-150 מיליון ש"ח מ-800 מיליון ש"ח ל-950 מיליון ש"ח.
- ג. בתקופת הדוח הגיעה החברה להסכמה עם שני תאגידי בנקאיים לקבלת הלוואות נחותות בהיקף של 100 מיליון ₪. ההלוואות נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2028 ונושאות ריבית קבועה של 6.85%. ההלוואות התקבלו בפועל במהלך חודש ינואר 2026 ולאחר קבלתן שיעור ההון המוחשי למאזן מוחשי של החברה הינו 19.8%. בנוסף החברה הגיעה להסכמה למול כלל הגופים הממנים לשנות את הגדרת ההון העצמי המוחשי לצרכי אמות המידה הפיננסיות כך שיכלול גם כתבי נחיתות (subordination) מגופים בנקאים.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

פרק זה נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("התקנות").

1. תקנה 8ב: הערכות שווי

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד של נכס הנדל"ן מגדל אלקטרה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפת לדוח זה, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 9.1.3.8 בפרק א' לדוח זה. לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות של נכסי הנדל"ן בית אמפא הרצליה ואמפא TLV ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו בהתאמה סעיפים 9.1.2.1 ו-9.1.2.2 בפרק א' לדוח זה. 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.

2. תקנה 19ד: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון נכלל על דרך ההפניה לדיווח אלקטרוני (טופס ת-126), המוגש בד בבד עם פרסום דוח זה.

3. תקנה 10א: תמצית דוחות על רווח (הפסד) כולל

להלן תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

לשנת 2025	לרבעון רביעי 2025	לרבעון שלישי 2025	לרבעון שני 2025	לרבעון ראשון 2025	
732,883	173,867	190,057	185,405	183,554	הכנסות
289,795	69,439	74,467	77,267	68,622	הוצאות הפעלה
443,088	104,428	115,590	108,138	114,932	רווח גולמי
(88,215)	(25,309)	(23,669)	(18,453)	(20,784)	הוצאות הנהלה וכלליות
70,628	122,838	(19,483)	(9,595)	(23,132)	הכנסות (הוצאות) אחרות
425,501	201,957	72,438	80,090	71,016	רווח מפעולות
(182,106)	(26,792)	(49,047)	(53,582)	(52,686)	הוצאות מימון, נטו
287,298	185,490	31,971	40,633	29,204	רווח לפני מיסים על הכנסה
(58,359)	(39,386)	(11,647)	(5,553)	(1,773)	מיסים על הכנסה
228,939	146,104	20,324	35,080	27,431	רווח נקי
8,401	8,401	-	-	-	רווח כולל אחר
237,340	154,505	20,324	35,080	27,431	רווח כולל

4. תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך

4.1. תמורת ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) - ביום 13 ביולי 2025 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 51,134,000 מניות רגילות של החברה, אשר הוצעו לציבור על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2025 (נושא תאריך 30 במאי 2025),¹ כפי שתוקן ביום 7 ביולי 2025,² ולהודעה משלימה שפורסמה ביום 10 ביולי 2025³ (יחדיו: "התשקיף" או "תשקיף המדף", לפי העניין), בתמורה (ברוטו) לסך של 603.4 מיליון ש"ח.

בהמשך לאמור בסעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף, בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה על פי התשקיף, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, השתמשה החברה בחלק מתמורת ההנפקה כאמור, בין היתר, עבור פירעון הלוואות שנטלה מצדדים שלישיים. ביום 14 ביולי 2025 פרעה החברה סכום של כ-163 מיליון ש"ח מההלוואות שנטלה מבנק דיסקונט לישראל בע"מ. לפרטים נוספים אודות הלוואות שנפרעו, ראו סעיף 6.20.5 בפרק 6 לתשקיף וכן דיווח מידי של החברה מיום 14 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052067), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.11.18 בפרק 6 לתשקיף, יעודכן כי ביום 14 ביולי 2025, פרעה א.ו. באופן מלא (כ-77.5 מיליון ש"ח) את האשראי לזמן ארוך שנטלה יחד עם חברה בבעלותה המלאה מתאגיד בנקאי, ושהחברה הייתה ערבה להתחייבותיה של א.ו. על פי הסכם המימון, ללא מגבלת סכום.

בנוסף, החברה השתמשה בתמורת ההנפקה עבור השלמת התשלום בגין רכישות זכויות מיעוט בתאגידים מוחזקים של החברה (מבעלי השליטה ונושאי משרה בחברה), אשר בוצעו קודם להשלמת ההנפקה, בסכום מצטבר של כ-76 מיליון ש"ח, וכן עבור תשלום מענקים חד פעמיים לעובדים ולנושאי משרה בחברה (אשר חלקם הינם מבעלי השליטה בחברה) בסך מצטבר של כ-23.3 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בסעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף.

4.2. תמורת הנפקת נע"מ (סדרה 1) ואגרות חוב (סדרה א') - ביום 6 באוגוסט 2025 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו לסך של 200 מיליון ש"ח.⁴

ביום 17 בספטמבר 2025 השלימה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף, בתמורה ברוטו של כ-1,746,682,000 ש"ח.⁵

תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') התווספה לתמורת הנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1), ובהמשך לאמור בסעיף 12.2 לדוח הצעת המדף להנפקת ניירות הערך המסחריים ובסעיף 11.2 לדוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב, בדבר השימוש בתמורת ההנפקות כאמור למימון פעילותה השוטפת של החברה ושל תאגידים המוחזקים על ידה, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, השתמשה החברה בחלק מתמורת ההנפקות לצורך פירעון הלוואות שנטלו החברה וחברות בנות, בין היתר, בקשר עם נכסי נדל"ן מניב של החברה, כמפורט בסעיפים 12.7 ו-20.2 בפרק א' לדוח זה.

¹ (מס' אסמכתא: 2025-01-039335), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

² (מס' אסמכתא: 2025-01-049931), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

³ (מס' אסמכתא: 2025-01-051026), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

⁴ (מס' אסמכתא: 2025-01-057779), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח הצעת המדף להנפקת ניירות ערך מסחריים").

⁵ (מס' אסמכתא: 2025-01-070124), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח הצעת מדף להנפקת אגרות החוב").

5. תקנה 11(1) ו-11(2): רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות

ראו **נספח א'** לפרק זה.

6. תקנה 11(3): אגרות חוב והלוואות שהועמדו על ידי החברה לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות

ראו **נספח ב'** לפרק זה.

7. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות, למעט רכישת מניות מרצף תעשית מוצרי מלט בע"מ ורכישת מניות אמפא קפיטל מיו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל, כמפורט בהתאמה בסעיפים 12.1.1.20 ו-12.1.1.21 בפרק א' לדוח זה.

8. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן

ראו **נספח ג'** לפרק זה.

9. תקנה 14: רשימת הלוואות - אמפא קפיטל

עיסוקה העיקרי של אמפא קפיטל, חברה כלולה מהותית של החברה, הינו העמדת הלוואות. לפרטים בדבר תיק האשראי של אמפא קפיטל, לרבות ביחס ליתרת ההלוואות ופיזור תיק הלקוחות, ראו סעיף 12.9 בפרק א' לדוח זה.

10. תקנה 20: מסחר בבורסה

לפירוט ניירות הערך שנרשמו למסחר במהלך שנת הדיווח ראו תקנה 10 ג' לעיל. כמו כן, ממועד התחלת המסחר במניות החברה בבורסה ועד למועד פרסום דוח זה, לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה למעט הפסקת מסחר והפסקת מסחר קצובה במניות החברה ביום 14 ביולי 2025, עקב תיקון ההון הרשום למסחר ושווי השוק שלו.

11. תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בשנת 2025

11.1. תקנות משנה 21(א) ו-2 – תגמולים לנושאי משרה בכירה בחברה ובתאגידים בשליטתה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה שבשליטתה, בקשר עם כהונתם ולכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (במונחי עלות לחברה ובאלפי ש"ח):

תגמולים בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון המונפק	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	רכב	סה"כ
זהר לוי	מנכ"ל החברה	100%	-	2,134	2,807 ⁶	3,035	125 ⁷	192	8,293
יובל גביש ⁸	יו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל	80%	-	1,840	675	2,700 ⁹	-	157	5,372
דוד לוי ⁸	מנכ"ל אמפא קפיטל	100%	-	1,668	2,562 ¹⁰	-	-	133	4,363
שרון ביטון	מנכ"ל א.ו.	100%	-	1,288	1,200 ¹¹	1,011	-	100	3,599
אלי אגם	מנכ"ל אמפא ישראל	100%	-	-	1,015	1,011	1,365	161	3,552
אור אייל	משנה למנכ"ל ויועץ משפטי של החברה	100%	-	1,235	1,098 ¹²	1,011	-	84	3,428
אבי חסיד	סמנכ"ל כספים של החברה	100%	-	1,212	903 ¹²	1,011	-	125	3,251

⁶ כולל מענק הנפקה בסך 600 אלפי ש"ח.

⁷ כאמור בסעיף 11.4(ב) להלן, עד ליום 31 בינואר 2025, הוסדרו תנאי העסקתו של מר לוי במסגרת הסכם למתן שירותים באמצעות חברה בבעלותו המלאה, והחל מיום 1 בפברואר 2025, הועברה צורת העסקתו להעסקה ישירה בחברה.

⁸ התגמולים ניתנו על ידי אמפא קפיטל אשר מוחזקת על ידי החברה 51.4% (בששור) ואינה מאוחדת בדוחות הכספיים של החברה.

⁹ יובהר כי התשלום מבוסס המניות הינו ביחס להון של אמפא קפיטל.

¹⁰ כולל הפרשה בדוחות הכספיים בסך 2,008 אלפי ש"ח בגין מענק צמיחה לפי נוסחה בהסכם ההעסקה (לפרטים ראו ביאור 2D22 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח תקופתי זה).

¹¹ סכום המענק המוצג בטבלה אינו כולל מענק בסך 1,130 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 שנרשם בדוחות הכספיים של שנת 2025.

¹² כולל מענק הנפקה בסך 500 אלפי ש"ח.

11.2. תקנת משנה 21(א)(3) – תגמולים לבעלי עניין

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים, לבעל עניין בחברה (שאינם מפורטים בסעיף 11.1 לעיל), בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה (במונחי עלות לחברה ובאלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון המונפק	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול(*)	אחרים(**)(*)	סה"כ
שלמה פוגל	יו"ר דירקטוריון החברה ¹³	70%	17.94% ¹⁴	-	-	-	2,400	147	2,547
יהושע וולף	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.") ¹⁵	80%	8.97% ¹⁴	-	-	-	1,800	151	1,951
נפתלי צדר	דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמקור בע"מ ("אמקור") ¹⁶	80%	8.97% ¹⁴	-	-	-	1,800	142	1,942
אבי חורמרו	דירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן בע"מ ("אמפא נדל"ן") ¹⁷	50%	1.59% ¹⁸	-	-	-	1,800	172	1,972 ¹⁹

(*) תגמולים תחת עמדות "דמי ניהול" ו"אחרים" כוללים גם תגמולים בתנאים שהיו בתוקף לפני מועד ההנפקה. עם השלמת ההנפקה נכנסו לתוקף הסכמי שירותי הניהול, כמפורט בסעיף 13.1.1 להלן.

(**) תגמולים תחת עמדת "אחרים" כוללים הוצאות רכב, ביטוח חיים ורווחה.

¹³ מר פוגל החל את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה בשנת 1998. בנוסף לתפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה, מר פוגל כיהן כמנכ"ל החברה החל משנת 1998 ועד ליום 30 ביוני 2024.

¹⁴ מניות החברה מוחזקות באמצעות חברה בבעלות מלאה.

¹⁵ מר וולף החל לכהן בחברה בשנת 1998.

¹⁶ מר צדר החל לכהן בחברה בשנת 1998, ומכהן כיו"ר דירקטוריון אמקור החל משנת 2004.

¹⁷ מר חורמרו החל לכהן בחברה בשנת 2005, ומכהן כיו"ר דירקטוריון אמפא נדל"ן החל מיום 1 בינואר 2025.

¹⁸ ע.ג. אבי פיתוח השקעות בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר חורמרו ("ע.ג."), מחזיקה ב-4% מהון המניות המונפק והנפרע של ניוקו א. פיתוח בע"מ, בעלת שליטה בחברה.

¹⁹ התגמולים שולמו על ידי אמפא נדל"ן, בה החברה מחזיקה 50%.

11.3 מדיניות התגמול

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 ולתקנה 1(א) לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לתקופה של חמש שנים החל מיום 14 ביולי 2025.

11.4 תוכנית תגמול הוני

ביום 30 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית תגמול הוני להקצאת מניות, אופציות ומכשירים הוניים אחרים, לרבות מניות חסומות ויחידות מניה חסומות (RSU), לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים של החברה וכן של חברות קשורות של החברה, לתקופה בת עשר שנים.

לפרטים נוספים אודות תוכנית התגמול ההוני, לרבות אודות הקצאת אופציות לנושאי משרה בכירה בחברה, לעובדים ולנותן שירותים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיפים 11.5(א) ו-11.5(ד) עד (ז) להלן וכן סעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף.

11.5 להלן פרטים נוספים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה המנויים בטבלה שבסעיף 11.1 לעיל:

(א) זהר לוי – מר לוי החל לכהן בקבוצה בשנת 1998, והחל מיום 1 ביולי 2024, מכהן כמנכ"ל החברה.²⁰ 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.

עד 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 לסיניג 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. מר לוי עשוי להיות זכאי למענק שנתי בטווח שבין

²⁰ 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.

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 של עד 3 משכורות חודשיות, בהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון 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 הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-7,487 אלפי ש"ח.

יצוין, בעקבות השלמת ההנפקה על פי תשקיף, הוענק למר לוי מענק הנפקה בסך של 600 אלפי ש"ח. ביום 4 במרץ 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הקצאה פרטית של 421,633 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, הניתנים למימוש לעד 421,633 מניות רגילות של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתוכנית התגמול ההוני שלה, למר לוי, בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר התקבל ביום 15 במרץ 2026. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 16.61 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-1,440 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 29(ג) להלן, וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 1 בפברואר 2026 (כפי שתוקן ביום 4 במרץ 2026) ו-15 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 019774-01-2026 ו-022746-01-2026, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, בימים 23 ו-25 במרץ 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מבוסס יעדים בגובה של כ-1,757 אלפי ש"ח בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם ההעסקה של מר לוי המבוססת על שיעור התשואה על ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בהסכם ההעסקה של מר לוי ובמדיניות התגמול של החברה), וכן הענקת מענק בשיקול דעת בגובה של 3 משכורות חודשיות ובסך של 450 אלפי ש"ח למר לוי.

(ב) יובל גביש – מר גביש מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של אמפא קפיטל החל מחודש אוגוסט 2022, בהיקף משרה של 80%. תנאי העסקתו של מר גביש עוגנו בהסכם העסקה מיום 18 במאי 2022, כפי שתוקן מעת לעת, וכוללים את התנאים העיקריים הבאים: (1) שכר חודשי בסך של 90,000 ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן; (2) מענק שנתי בגובה של 3 עד 6.5 משכורות חודשיות, כתלות בשיעור התשואה על ההון העצמי של אמפא קפיטל באותה שנה ובכפוף לאישור הדירקטוריון; (3) תגמול הוני – לפרטים ראו ביאורים 17 ו-18 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח תקופתי זה; (4) תנאים נלווים, ובכללם ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, רכב מדרגת שווי 7 וגילום הוצאות רכב וטלפון סלולרי; (5) התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת ההעסקה ולאחריה, ללא הגבלת זמן; (6) התחייבות

לאי תחרות למשך 12 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה; (7) מגבלת עיסוק בתחום האשראי החוץ בנקאי למשך 8 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה; (8) הסכם ההעסקה אינו קצוב וכל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 120 יום.

(ג) דוד לוי – מר לוי מכהן כמנכ"ל אמפא קפיטל החל מחודש דצמבר 2021, בהיקף משרה של 100%. תנאי העסקתו של מר לוי עוגנו בהסכם העסקה מיום 26 באוגוסט 2021, כפי שתוקן מעת לעת, וכוללים את התנאים העיקריים הבאים: (1) שכר חודשי בסך של 84,000 ש"ח ברוטו, צמוד למדד המחירים לצרכן; (2) מענק שנתי בגובה של 3 עד 6.5 משכורות חודשיות, כתלות בשיעור התשואה על ההון העצמי של אמפא קפיטל באותה שנה ובכפוף לאישור הדירקטוריון; (3) מענק רווחיות – לפרטים ראו ביאור 22ד2 לדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח תקופתי זה; (4) תנאים נלווים, ובכללם ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, רכב מדרגת שווי 6, וגילום הוצאות רכב וטלפון סלולרי; (5) התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת העסקה ולאחריה, ללא הגבלת זמן; (6) התחייבות לאי תחרות למשך 12 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה; (7) מגבלת עיסוק בתחום האשראי החוץ בנקאי למשך 9 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה; (8) הסכם ההעסקה אינו קצוב וכל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 120 יום.

(ד) שרון ביטון – מר ביטון מכהן כמנכ"ל א.ו. החל מיום 1 ביוני 2021, בהיקף משרה של 100%. בהתאם להסכם העסקתו של מר ביטון מחודש יוני 2021, כפי שתוקן מעת לעת, זכאי מר ביטון למשכורת חודשית בסך של 80 אלפי ש"ח ברוטו וכן למחשב נייד ולטלפון נייד. בנוסף, זכאי מר ביטון לרכב לסיניג ולהוצאות אחזקת רכב, 21 ימי חופשה בשנה, דמי מחלה וימי הבראה, בהתאם להוראות הדין ונהלי החברה; להסדר פנסיוני וקרן השתלמות ולהחזר הוצאות שהוצאו בקשר עם מילוי תפקידו בהתאם לנהלי החברה. כמו כן, מר ביטון זכאי לבונוס שנתי עבור השנים 2025, 2026 ו-2027 שלא יעלה על סך של 3.6 מיליון ש"ח במצטבר (לכל 3 השנים), ולסך של 1.2 מיליון ש"ח לשנה, בגין אותה שנה, והכל בהתאם למנגנון מבוסס ביצועים הקבוע בהסכם. הבונוס השנתי כאמור, לא יפחת מסך של 4 משכורות חודשיות. הסכם העסקתו כולל גם התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת העסקה ולאחריה, ללא הגבלת זמן, וכן התחייבות לאי תחרות למשך 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה. הסכם ההעסקה אינו קצוב וכולל הודעה מוקדמת הדדית בהתאם להוראות הדין.

ביום 10 בפברואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 430,887 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 430,887 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני, למר ביטון, בגין כהונתו כמנכ"ל א.ו. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 13.68 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-2,495 אלפי ש"ח.

(ה) אלי אגם – מר אגם מכהן כמנכ"ל אמפא ישראל החל משנת 2012, בהיקף משרה של 100%. תנאי ההתקשרות עם מר אגם הוסדרו במסגרת הסכם למתן שירותים באמצעות חברה בבעלותו המלאה (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**"). עד ליום 31 בדצמבר 2025, היה זכאי מר אגם בהתאם להסכם

השירותים, כפי שעודכן מעת לעת, לדמי ניהול חודשיים בסך של 105 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. בינואר 2026, נחתמה תוספת להסכם השירותים לפיה דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי מר אגם, יעמדו על סך של 115 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, החל מיום 1 בינואר 2026. בהתאם להסכם השירותים, מר אגם גם זכאי לרכב ליסינג מדרגת שווי 7 ולהוצאות אחזקת רכב. בנוסף, זכאי מר אגם ל-30 ימי חופשה בשנה, לטלפון נייד וכן זכאי להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה. כמו כן, מר אגם זכאי לבונוס שנתי מיוחד עבור השנים 2025, 2026 ו-2027 שלא יעלה על סך של 3.6 מיליון ש"ח במצטבר (לכל 3 השנים), בהתאם למנגנון מבוסס ביצועים הקבוע בהסכם. הסכם השירותים כולל גם התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת ההתקשרות ולאחריה, וכן התחייבות לאי מתן שירותים לתאגידים מתחרים באמפא ישראל. הסכם השירותים אינו קצוב וכולל הודעה מוקדמת הדדית בת 90 ימים.

ביום 10 בפברואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 430,887 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 430,887 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני, למר אגם, בגין כהונתו כמנכ"ל אמפא ישראל. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 13.68 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-2,495 אלפי ש"ח.

(i) אור אייל – מר אייל החל לכהן בחברה בשנת 2016, והחל מיום 1 בינואר 2025 מכהן כמנכ"ל ויועץ משפטי של החברה.²¹ עד ליום 31 במאי 2025, היה זכאי מר אייל, בהתאם להסכם העסקה מינואר 2016, כפי שעודכן מעת לעת, למשכורת חודשית בסך של 48 אלפי ש"ח ברוטו, וכן לתנאים נלווים שונים שכללו רכב והוצאות רכב, טלפון נייד ומחשב נייד, תנאים סוציאליים מקובלים בחברה, לרבות הסדר פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה, ימי מחלה והבראה וכן לא חל על מר אייל ההסדר בדבר תשלומי מעבידים לקרן פנסיה במקום פיצויי פיטורים מכוח סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963 (להלן בסעיף זה: "סעיף 14").

ביום 1 ביוני 2025, ולקראת השלמת הנפקת החברה לציבור על פי התשקיף, התקשרה החברה עם מר אייל בהסכם העסקה חדש אשר החליף את ההסכם הקיים ונכנס לתוקף החל מאותו מועד (בסעיף זה: "הסכם העסקה החדש"). על פי הסכם העסקה החדש, מר אייל זכאי למשכורת חודשית בסך של 65 אלפי ש"ח ברוטו, צמודה למדד המחירים לצרכן, וכן למחשב נייד ולטלפון נייד. הסכם העסקה החדש אינו קצוב וכולל הודעה מוקדמת הדדית בת 3 חודשים. כמו כן, זכאי מר אייל לרכב ליסינג מדרגת שווי 6 ולהוצאות אחזקת רכב; מר אייל זכאי ל-22 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 אייל זכאי להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה. מר אייל עשוי להיות זכאי למענק שנתי בטווח שבין 300,000 ל-500,000 ש"ח, בהתאם לשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה

²¹ קודם לכהונתו כמנכ"ל ויועץ משפטי, מילא מר אייל תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם עוזר אישי ליו"ר דירקטוריון החברה מר שלמה פוגל.

(כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה) וכן למענקים נוספים, והכל בהתאם למדיניות התגמול ולהחלטות האורגנים המוסמכים.

הסכם ההעסקה החדש כולל התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת ההעסקה ולאחריה, וכן להתחייבות לאי תחרות למשך 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה.

ביום כניסת הסכם ההעסקה החדש לתוקף הוחל על מר אייל סעיף 14 והופרשו לזכותו הכספים המגיעים לו על פי דין, כך שבשנת 2025 הופרש סך של 143 אלפי ש"ח בגין סיום יחסי עבודה.

ביום 10 בפברואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 430,887 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 430,887 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני, למר אייל, בגין כהונתו כמשנה למנכ"ל ויועץ משפטי של החברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 13.68 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-2,495 אלפי ש"ח.

יצוין, בעקבות השלמת ההנפקה על פי תשקיף, הוענק למר אייל מענק הנפקה בסך של 500 אלפי ש"ח.

ביום 29 בינואר 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הקצאה של 218,249 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 218,249 מניות רגילות של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתוכנית התגמול ההוני שלה, למר אייל, בגין כהונתו כמשנה למנכ"ל ויועץ משפטי של החברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 17.03 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-1,150 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 29 בינואר 2026, כפי שהושלם ביום 3 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012090) ("**דוח ההצעה הפרטית**"), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, בימים 23 ו-25 במרץ 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מבוסס יעדים בגובה של כ-403 אלפי ש"ח בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם ההעסקה של מר אייל המבוססת על שיעור התשואה על ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בהסכם ההעסקה של מר אייל ובמדיניות התגמול של החברה), וכן הענקת מענק בשיקול דעת בגובה של 3 משכורות חודשיות ובסך כולל של 195 אלפי ש"ח למר אייל.

(ז) **אבי חסיד** – מר חסיד החל לכהן בחברה בשנת 2004, והחל מיום 1 בינואר 2011 מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.²² עד ליום 31 במאי 2025, היה זכאי מר חסיד, בהתאם להסכם העסקה מאפריל 2004, כפי שעודכן מעת לעת, למשכורת חודשית בסך של 65 אלפי ש"ח ברוטו, וכן לתנאים נלווים שונים שכללו רכב והוצאות רכב, טלפון נייד ומחשב נייד, תנאים סוציאליים מקובלים בחברה, לרבות הסדר פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה, ימי מחלה והבראה.

²² קודם לכהונתו כסמנכ"ל כספים, מילא מר חסיד תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם סמנכ"ל כספים של חברת בנות.

ביום 1 ביוני 2025, לקראת השלמת ההנפקה על פי התשקיף, התקשרה החברה עם מר חסיד בהסכם העסקה חדש אשר החליף את ההסכם הקיים ונכנס לתוקף החל מאותו מועד (בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה החדש**"). על פי הסכם ההעסקה החדש, מר חסיד זכאי למשכורת חודשית בסך של 65 אלפי ש"ח ברוטו, צמודה למדד המחירים לצרכן, וכן למחשב נייד ולטלפון נייד. הסכם ההעסקה החדש אינו קצוב וכולל הודעה מוקדמת הודית בת 6 חודשים. כמו כן, זכאי מר חסיד לרכב ליסינג מדרגת שווי 6 ולהוצאות אחזקת רכב; מר חסיד זכאי ל-22 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 חסיד זכאי להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה. מר חסיד עשוי להיות זכאי למענק שנתי בטווח שבין 300,000 ל-500,000 ש"ח, בהתאם לשיעור התשואה על ההון העצמי של החברה (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה) וכן למענקים נוספים, והכל בהתאם למדיניות התגמול ולהחלטות האורגנים המוסמכים.

הסכם ההעסקה החדש כולל התחייבות לשמירה על סודיות במשך תקופת ההעסקה ולאחריה, וכן להתחייבות לאי תחרות למשך 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה.

ביום 10 בפברואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 430,887 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 430,887 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית התגמול ההוני, למר חסיד, בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 13.68 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-2,495 אלפי ש"ח.

יצוין, בעקבות השלמת ההנפקה על פי תשקיף, הוענק למר חסיד מענק הנפקה בסך של 500 אלפי ש"ח.

ביום 29 בינואר 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הקצאה של 218,249 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 218,249 מניות רגילות של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתוכנית התגמול ההוני שלה, למר חסיד, בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נכון למועד ההקצאה הינו 17.03 ש"ח למניה. השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה במועד הקצאתם, בהתאם למודל בלאק ושולס (Black-Scholes) עמד על כ-1,150 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח ההצעה הפרטית, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, בימים 23 ו-25 במרץ 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק שנתי מבוסס יעדים בגובה של כ-403 אלפי ש"ח בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם ההעסקה של מר חסיד המבוססת על שיעור התשואה על ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בהסכם ההעסקה של מר חסיד ובמדיניות התגמול של החברה) למר חסיד.

11.6. לפרטים אודות הסכמי שירותי הניהול של בעלי העניין המנויים בטבלה שבסעיף 11.2 לעיל, ראו סעיף 13.1.1 להלן.

11.7. גמול דירקטורים:

הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, מר אורן הוד וגב' נטע כרמי נבו, וכן הדירקטור ד"ר סאמר חאג' יחיא זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, בהתאם לדרגה בה תסווג החברה במועד הרלוונטי ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, הדירקטורים האמורים זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. בנוסף, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים האמורים זכאים להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה (להרחבה ראו תקנה 29א להלן).

הסכום הכולל ששולם לדירקטורים בחברה בגין שנת 2025 הסתכם לסך של כ-201,276 ש"ח.

12. תקנה 21א – השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, כ-80% מההון המונפק והנפרע של החברה מוחזק, במישרין ובעקיפין, בחלקים שווים, על ידי מצד אחד, קבוצת פוגל (כהגדרתה להלן), ומצד שני על ידי ניוקו א. פיתוח בע"מ ("ניוקו"), כאשר יתרת ההון המונפק והנפרע של החברה (כ-20%) מוחזק על ידי הציבור. 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"). לפרטים נוספים אודות מבנה ההחזקה, הסכמי בעלי המניות והשליטה בחברה, ראו סעיף 3.2 בפרק א' לדוח זה וכן סעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף.

13. תקנה 22 – עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה וכל עסקה שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, או אשר עדיין בתוקף במועד הדוח:

13.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

13.1.1. הסכמי שירותי ניהול

תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה שלמה פוגל, יהושע וולף ונפתלי צדר, כבעלי שליטה בחברה, המכהנים כנושאי משרה בכירה בה (בסעיף זה: "בעלי השליטה"), הוסדרו במסגרת הסכמי שירותי ניהול בעלי נוסח אחיד, למעט תנאים מסוימים (בסעיף זה: "ההסכמים"). יצוין כי במסגרת הסכמים אלה הוסדרו גם תנאי כהונתם והעסקתם של מר אבי חורמרו, שלבעלת שליטה בחברה עניין אישי בו. ביום 29 במאי 2025 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרותם בהסכמים עם נותני השירותים, באמצעות חברות בבעלותם המלאה של נותני השירותים, שבאמצעותן הם מחזיקים בחברה.

להלן עיקרי תנאיהם בהתאם להסכמים:

(1) בעלי השליטה יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח (למעט מר שלמה פוגל שיהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 200 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. כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין. 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.

(2) בעלי השליטה זכאים להיכלל בהסדרי פטור, שיפוי וביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

(3) 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.

(4) ההסכמים כוללים התחייבות לשמירת סודיות במשך תקופת ההסכם ולאחריה.

13.1.2. בחברה מועסקים מספר קרובים של בעלי השליטה, כמפורט להלן:

(1) גבריאלה פוגל כץ

למועד הדוח, גב' 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.

יעודכן כי בגין שנת 2025 החליטה הנהלת החברה להעניק לגב' פוגל כץ מענק שנתי בגובה 3 משכורות חודשיות.

(2) דין רוזנברג צדר

למועד הדוח, 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.

יעודכן כי בגין שנת 2025 החליטה הנהלת החברה להעניק למר רוזנברג צדר מענק שנתי בגובה 3 משכורות חודשיות.

13.1.3. הסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה

ביום 1 במרץ 2025 תאגידי הקבוצה, לרבות תאגידי המוחזקים גם על ידי בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי לגבי התקשרות עימם, כמפורט בטבלה בסעיף קטן ג. להלן התקשרו בינם לבין עצמם בהסכמי שירותי ניהול, שתנאיהם הוסדרו במסגרת הסכמי שירותי ניהול בעלי נוסח אחיד, למעט שינויים בסוגי השירותים ובתמורה. ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכמים כאמור. להלן עיקרי תנאי ההסכמים:

א. תוקף ההסכמים

בהסכמים עם התאגידי הקשורים לבעלי שליטה, אשר מפורטים בסעיף ג. 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 כספיים, בין היתר, שירותי חשבונות 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 כספיים, לרבות הנהלת חשבונות והכנת דוחות כספיים; ייעוץ עסקי ומשפטי שוטף, לרבות בכל הקשור למימון החברה ואסטרטגיה.	אמפא ייזום שותפות מוגבלת	

תמורה חודשית (לפני מע"מ)	השירותים	מקבל השירותים	נותן השירותים
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	

13.2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

13.2.1. אמות מידה לסיווג חריגות עסקאות ונוהל עסקאות זניחות לעניין גילוי

ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 23 במרץ 2026, נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי שליטה ונושאי משרה בחברה, שעניינן שכירות שטחים בנכסי הקבוצה ושירותי לינה ואירוח במלונות בבעלות בעלי שליטה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 117(א1) לחוק החברות ("**נוהל אמות מידה**"). ועדת הביקורת של החברה תבחן מדי שנה את נוהל אמות המידה והעסקאות שאושרו על פיו, ותעדכן אותו, מעת לעת ועל פי צורך. עסקאות אשר תאושרנה בהתאם לנוהל האמור, תדווחנה בהתאם להוראות החוק ובכפוף לנוהל עסקאות זניחות של החברה, כמפורט בסעיף 8.7 בפרק 8 לתשקיף.

ביום 25 במרץ 2026 אישרה החברה את התקשרות החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, עם אמפא נדל"ן בעסקת שכירות בבית אמפא הרצליה, כמפורט בטבלה בסעיף 13.2.7(1) להלן.

13.2.2. הסכם שירותי ניהול של מר אבי חורמרו

תנאי כהונתו והעסקתו של מר אבי חורמרו, שלבעלת שליטה בחברה יש בו עניין אישי, הוסדרו במסגרת הסכמי שירותי ניהול עם בעלי שליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בה, כמפורט בסעיף 13.1.1 לעיל.

13.2.3. ערבויות בין חברות הקבוצה

הערבויות שהועמדו על ידי חברות הקבוצה להבטחת הלוואות שנטלו חברות הקבוצה, המוחזקות, במישרין ובעקיפין, גם על ידי בעלי שליטה בחברה, כמפורט בסעיף 8.6.4 בפרק 8 לתשקיף, פקעו מאלהן בתקופת הדוח עם פירעון המלא של הלוואות שהובטחו באמצעותן. לפרטים נוספים בדבר פירעון הלוואות, ראו סעיף 20.2 בפרק א' לדוח זה.

13.2.4. הלוואות החברה לחברות בנות

בימים 24 ו-26 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכמי הלוואה שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהם. הלוואות כאמור הועמדו בתנאים זהים להלוואות שהעמידה החברה לחברות בנות לצורך פירעון הלוואות שנטלו בקשר עם נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה, ביניהן, גם חברות בנות המוחזקות בחלקן על ידי חברות קשורות לבעלי השליטה בחברה ופפו ספנות בע"מ, חברה קשורה לבעלי שליטה בחברה, אשר מחזיקה יחד עם חברה בת של החברה (25%-75%, בהתאמה) בנכס "מגדל אלקטרה", אשר הלוואה למימונו והמגדל מנוהלים על ידיהן כעסקה משותפת. להעמדת הלוואות שימשה תמורת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, כמפורט בסעיף 4.2 לעיל.

החברות הקשורות לבעלי השליטה כאמור וסכומי הלוואות שהעמידה להן החברה הינם כדלקמן:

- (1) ב.ו.ב מדף 65 בע"מ (מוחזקת בעקיפין ב-78.8% על ידי החברה) – 150 מיליון ש"ח;
- (2) פפו ספנות בע"מ – 185 מיליון ש"ח;
- (3) אמפא נדל"ן בע"מ (מוחזקת במישרין ב-50% על ידי החברה) וחברות בשליטתה – 550 מיליון ש"ח.

סכומן המצטבר של הלוואות שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהן כאמור הינו כ-885 מיליון ש"ח (כאשר חלק החברה האפקטיבי מתוכו הינו כ-385 מיליון ש"ח). הלוואות כאמור, נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.25%, סכומי הקרן והריבית שלהן צמודים למדד המחירים לצרכן, ומועד פירעון הסופי ביום 31 בדצמבר 2033.

לפרטים נוספים אודות העמדת הלוואות כאמור שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהן ואופן אישורן, ראו דיווח מידי (ת-136) של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 064053-01-2025), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

13.2.5. 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 11.19(3) בפרק א' לדוח זה.

דמי ניהול חודשיים	תמורה חודשית ^(*)	אופציית הארכה	תקופת השכירות	המשכירה	הנכס
-	291,084 ש"ח עד לשנה החמש עשרה. בתקופת האופציה הראשונה – 189,659 ש"ח. בתקופת האופציה השנייה – 199,139 ש"ח.	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.	15 שנים החל מחודש אוגוסט 2018, קרי עד לשנת 2033.	ב.ו.ב מדף (חברה) המוחזקת על ידי אמקור וחברות קשורות לבעל שליטה בחברה).	WeWork העצמאות, חיפה – בניין ברחוב דרך העצמאות 47-45 בחיפה, על מגרשים 34 ו-35 בחלקה מס' 10889, שטחו כ-4,127 מ"ר.
-	סך של 499,155 ש"ח. יצוין, כי בהתאם להסכם, בגין תקופת האופציה הראשונה יעלו דמי השכירות בשיעור של 10%, ובשאר תקופות האופציה בשיעור של 5% נוספים, לכל תקופה. על אף האמור, דמי השכירות בגין תקופת האופציה הראשונה עלו בשיעור של 5%.	אופציה להאריך את תקופת השכירות (בתקופת האופציה הראשונה) למשך 5 שנים נוספות, ולאחר מכן בתקופה נוספת של 4 שנים ו-8 חודשים.	5 שנים, החל מיום 1 בפברואר 2026 ועד ליום 31 בינואר 2031. זאת, לאחר שביום 31 בינואר 2026 הסתיימה תקופת השכירות הבסיסית, אשר נמשכה 10 שנים ו-3 חודשים, החל מיום 1 בנובמבר 2015, ולאחר שמומשה תקופת האופציה הראשונה. יצוין, כי מימוש תקופת האופציה הראשונה אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 9 בפברואר 2026, לאחר שסווג על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה.	שותפות שרונה - קלמן מגן 3 (שותפות אשר השותפים הכלליים בה הם חברות בבעלות בעלי שליטה בחברה).	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.
א.ו. משמשת כחברת הניהול של המגדל. דמי הניהול להם זכאית א.ו. בגין	בגין המשרדים, המחסנים שטחי מסחר וחללים נוספים – 706,259 ש"ח; בגין מקומות החנייה – 80,000 ש"ח (לא כולל דמי ניהול וארנונה).	לא.ו. מוקנית זכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של 10 שנים (קרי, עד ליום 1.6.2042).	10 שנים המסתיימות ביום 1.6.2032.	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (חברה) המוחזקת בין השאר על ידי חברות הקשורות לבעל שליטה בחברה).	בית אמריקה, תל אביב-יפו – משרדים, מחסנים ומקומות חנייה בשטח כולל של 6,581 מ"ר.

דמי ניהול חודשיים	תמורה חודשית ^(*)	אופציית הארכה	תקופת השכירות	המשכירה	הנכס
שירותי ניהול החניון מחושבים לפי מנגנון cost+15%.	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.				

(* סכומי התמורה החודשית בטבלה לא כוללים מע"מ וצמודים למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2026 בגין חודש פברואר 2026.

13.2.6. הלוואות אמפא קפיטל לחברה בבעלות בעלי השליטה בחברה

ההלוואות שהעמידה אמפא קפיטל לחברה הנשלטת על ידי בעלי שליטה בחברה מכוח מסגרת אשראי, כמפורט בסעיף 8.6.6 בפרק 8 לתשקיף, נפרעו במלואן לאחר מועד הדוח.

13.2.7. עסקאות שכירות

במהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה, הן משכירות לבעלי השליטה ו/או לקרוביהם ו/או לחברות המוחזקות על ידיהם, 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 2025 (לא כולל מע"מ)
מלון אורכידיאה בע"מ (חברה קשורה של ניקו א. 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	162 ש"ח למ"ר משרדים, 58 ש"ח למ"ר מחסן ו-471 ש"ח למקום חנייה	177,744 ש"ח
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	162 ש"ח למ"ר משרדים ו-471 ש"ח למקום חנייה	החברה – 41,566; אמקור – 73,010; אמפא נדל"ן – 73,010 ש"ח; אמפא ייזום שותפות מוגבלת – 21,312 ש"ח
סימנט אי. אס בע"מ (חברה בשליטת שלמה פוגל)	213 מ"ר משרדים	60 חודשים מיום 8 בפברואר 2022	125 ש"ח למ"ר	48,438 ש"ח

השוכרת	שטח	תקופת השכירות	תמורה חודשית ^(*)	דמי ניהול חודשיים ששולמו בשנת 2025 (לא כולל מע"מ)
בולד אנליטיקס בע"מ (חברה בשליטת בעלי השליטה של החברה)	895 מ"ר משרדים ו-12 חניות	3 שנים מיום 1 ביוני 2026, עם אופציה להארכה בשלוש שנים נוספות	95 ש"ח למ"ר	-
החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ	38 מ"ר מחסן ו-2 חניות	3 שנים מיום 25 במרץ 2026	סך כולל של 4,800 ש"ח	-

(*) התמורה החודשית והמחירים למ"ר בטבלה לא כוללים מע"מ וצמודים למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2026 בגין חודש פברואר 2026.

(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 שתוקן) 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 להארכה 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.

13.2.8. עסקאות מכירה

ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1) לחוק החברות, את העסקאות שלהלן, וזאת לאחר שוועדת הביקורת של החברה, בישיבתה מיום 24 בנובמבר 2025, סיווגה את ההתקשרויות במסגרת העסקאות שלהלן כעסקאות שאינן חריגות בהתאם להוראות סעיפים 117(א1) לחוק החברות:

(1) גליל ים – ביום 31.12.2025 התקשרה אמפא ישראל עם קרובה של מר יהושע מרדכי וולף, מבעלי השליטה בחברה, בעסקה לרכישת דירת 4 חדרים (101 מ"ר), הכוללת מרפסת (18 מ"ר), שתי חניות ומחסן בפרויקט בגליל ים שבהרצליה. המחיר (בהתאם להסכם וכן לדוח אפס) הינו 4,800

אלפי ש"ח, ללא הצמדה. בנוסף, במסגרת עסקה זו ניתנת הטבת שינויי דיירים בסך 100 אלפי ש"ח.

(2) אלומות – התקשרות אמפא ישראל עם קרובה של מר נפתלי צדר, מבעלי השליטה בחברה, בעסקה לרכישת מגרש לבנייה עצמית בפרויקט בקיבוץ אלומות (הסכם רכישת המגרש טרם נחתם).

13.2.9. הסכם השתתפות בעלויות

ביום 29 במאי 2025, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם השתתפות בהוצאות בין החברה לבין רכצכ, אשר נכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף. ההסכם מסדיר את התמורה המשולמת על ידי רכצכ לחברה בגין העלויות הנוספות הכרוכות בהעסקה של מנהלת חשבונות אשר מועסקת בהיקף משרה של 50% בחברה בת של החברה ו-50% ברכצכ ובמסגרת העסקתה על ידי רכצכ מעניקה שירותים גם לחברות קשורות של רכצכ ולצדד 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 כדיון. תוקפו של ההסכם הינו 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה, וכל צד רשאי להביא לסיומו בכפוף להודעה מוקדמת של 30 יום.

התמורה ששולמה על ידי רכצכ לחברה בשנת 2025, עמדה על כ-21 אלפי ש"ח.

13.2.10. התקשרות עם ניוקו א. פיתוח בע"מ

ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שביום 24 בנובמבר 2025 ועדת הביקורת של החברה סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיפים 117(א1) לחוק החברות, את התקשרות החברה עם מלונות בבעלות חברות קשורות לניוקו א. פיתוח בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, בעסקאות לצורך קיום נופש חברה ולינה לעובדיה. סכום העסקאות הינו כ-41 אלפי ש"ח לא כולל מע"מ.

13.2.11. גולד בונד בע"מ

גולד בונד בע"מ ("גולד בונד"), חברה ציבורית בשליטתו של מר שלמה פוגל, מבעלי השליטה בחברה, מעניקה לאמרז בע"מ שירותי הובלה ושינוע של מכולות ומשטחים בין מפעליה לנמלי אשדוד וחיפה. שירותי הובלה כאמור הינם שירותים שצורכת אמרז 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 לאמרז בע"מ על ידי ספקים צד ג'.

התמורה ששולמה על ידי אמרז בע"מ לשנת 2025, עמדה על כ-1,370 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).
 ביום 25 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שביום 23 במרץ 2026 ועדת הביקורת של החברה
 סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיפים 117(א1) לחוק החברות, את
 התקשרות אמרז בע"מ עם גולד בונד בהסכם מסגרת למתן שירותים לוגיסטיים.

13.2.12. יצוין כי לפני הפיכת החברה לחברה ציבורית, במהלך עסקיה הרגיל של החברה בפעילות מכירת הדירות,
 נמכרו דירות בפרויקטים של הקבוצה גם לבעלי השליטה בה וקרוביהם וכן לנושאי משרה בה, בתנאי
 שוק.

13.2.13. יצוין כי ביום 10 בפברואר 2025 העניקה החברה, מכוח תוכנית התגמול ההוני, אופציות הניתנות למימוש
 למניות החברה, בשווי שאינו מהותי, לעובד של אמפא נדל"ן (המוחזקת בעקיפין על ידי בעלי שליטה
 בחברה). כמו כן, במסגרת הענקת האופציות לעובדים ולנותני שירותים בקבוצה, הוענקו לאותו עובד
 אופציות בכמות ובתנאים זהים ליתר ההענקות (למעט כמות האופציות שהוענקה למר זהר לוי), אשר
 הענקתן אושרה על ידי הדירקטוריון, לאחר סיווגה כעסקה שאינה חריגה על ידי ועדת ביקורת של
 החברה.

14. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה

לפרטים אודת מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו
 דיווח מידיי של החברה מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-003635), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
 נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה ב-53,911,092 מניות רדומות (כהגדרת המונח בחוק החברות) של
 החברה.

15. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

16. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מידיי משלים של החברה מיום 18 בספטמבר 2025 (מס'
 אסמכתא: 2025-01-070538), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

17. תקנה 25א: מען רשום

4685205, הרצליה, רחוב ספיר 1,	המען הרשום:
or@ampa.co.il	כתובת דואר אלקטרוני:
09-9708400	מספר טלפון:
09-9708433	מספר פקס:

18. תקנה 26: הדירקטורים בחברה

לפרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה ראו **נספח ד'** בפרק זה.

19. תקנה 26א: נושאי משרה הבכירה בחברה

לפרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה אשר אינם חברי דירקטוריון ראו **נספח ה'** בפרק זה.

20. תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

21. תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה: בריטמן אלמגור זר ושות' רואי חשבון (Deloitte ישראל)

כתובת: דרך מנחם בגין 132, תל אביב-יפו, 6701101

22. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 29 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלפת תקנון החברה בתקנון המותאם לחברה ציבורית, אשר נכנס לתוקף ביום 13 ביולי 2025, עם השלמת ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור והפיכתה לחברה ציבורית. ממועד זה ועד למועד פרסום הדוח, לא נעשו שינויים בתקנון החברה. לפרטים נוספים בדבר תקנון החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051781), הנכלל בזאת על דרך הפניה.

23. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים; החלטות אסיפת כללית מיוחדת

החלטות אסיפה כללית מיוחדות (תקנה 29(ג))

(1) באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 29 במאי 2025 אושרו ההחלטות הבאות: (1) אישור איחוד הון המניות של החברה ואישור החלפת תקנון ההתאגדות בתקנון חדש המותאם לחברה ציבורית (לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.2.1 בפרק 3 לתשקיף ותקנה 28 לעיל, בהתאמה); (2) בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 29 במאי 2025: (א) אישור הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי. לפרטים נוספים, ראו תקנה 29א להלן; (ב) אימוץ מדיניות תגמול, בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013. לפרטים נוספים, ראו תקנה 29א להלן; (ג) אישור התקשרות החברה בהסכמי שירותי ניהול. לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 לעיל; (ד) אישור התקשרות בהסכמי שירותי ניהול בין תאגידי הקבוצה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 לעיל; (ה) אישור תנאי כהונה והעסקה של הדירקטורים בחברה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21 לעיל; (ו) אישור תנאי כהונה והעסקה של עובדים בקבוצה, אשר הינם קרובים של בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 לעיל; (ז) אישור התקשרות בהסכם השתתפות בהוצאות עם בעל שליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 לעיל.

(2) באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 19 באוגוסט 2025 אושרו ההחלטות הבאות: (1) מינוי מר אורן הוד כדירקטור חיצוני בחברה בהתאם לסעיפים 239(ב) ו-245 לחוק החברות; (2) מינוי גב' נטע כרמי נבו כדירקטור חיצוני בחברה בהתאם לסעיפים 239(ב) ו-245 לחוק החברות; (3) מינוי ד"ר סאמר חאג' יחיא כדירקטור חיצוני

בחברה בהתאם לסעיפים 239(ב) ו-245 לחוק החברות. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 15 ביולי ו-19 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-052576 ו-2025-01-061757, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

(3) באסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 8 במרץ 2026 אושרה הענקת תגמול הוני למר זהר לוי, מנכ"ל החברה, במסגרת הצעה פרטית מהותית (כהגדרת מונח זה בתקנות הצעה פרטית). לפרטים נוספים ראו סעיף 11.5(א) לעיל, וכן דיווחים מיידים של החברה מהימים 1 בפברואר 2026 (כפי שתוקן ביום 4 במרץ 2026) ו-15 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-019774 ו-2026-01-022746, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

24. תקנה א29 – החלטות החברה

24.1. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

עד ליום 31 במאי 2025, הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה היו מכוסים על ידי פוליסת אחריות לדירקטורים ונושאי משרה (D&O) של החברה ותאגידים בשליטתה, לרבות כאלה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם (בתנאים זהים), שגבול האחריות על פיה הינו עד 10 מיליון דולר ארה"ב לאירוע ובסך הכל לתקופת הביטוח.

ביום 11 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרותה בפוליסות ביטוח, הן מסוג POSI (Public Offering of Securities Insurance) בקשר עם התשקיף והן מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (D&O), בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה, המכסות את כלל נושאי המשרה בחברה המכהנים ושיכנה מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם (בכובעם כנושאי משרה בחברה). להלן התנאים העיקריים של הפוליסות:

(א) פוליסה ייעודית (מסוג POSI)

פוליסה זו מעניקה כיסוי בגין אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה או שיכנה 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 נכנסה לתוקפה ביום 11 במאי 2025 למשך תקופה 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 שעניין ניירות ערך של החברה – 50 אלפי דולר ארה"ב.

(ב) פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (D&O)

הפוליסה תעמוד בתקופה לתקופה של 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).

24.2. כתבי התחייבות לשיפוי ופטור לדירקטורים ולנושאי משרה

ביום 29 במאי 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף 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 ושמעסקים או שיהיו מועסקים, מעת לעת, מטעם החברה בחברות בנות וחברות קשורות של החברה (בסעיף זה: "**תאגיד אחר**"), וזאת למעט אם ניתן לנושא המשרה כתב פטור ושיפוי בתאגיד האחר. במסגרת כתב הפטור והשיפוי, נקבע כדלקמן:

(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.

(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 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).

זהר לוי
מנכ"ל החברה

שלמה פוגל
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - תקנה 11(1) ו-11(2): רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות

להלן טבלה המציגה את השקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בהן מחזיקה החברה באופן ישיר, ליום 31 בדצמבר 2025:

שם החברה	סוג וכמות מניות בהן החברה המונפק	ע.ג. (בש"ח)	סה"כ ע.ג. (בש"ח) המוחזק על ידי החברה	ערכן בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה על ידי החברה		
					בהון	בזכויות ההצבעה	בזכות למנות דירקטורים
אמפא נדל"ן בע"מ	4 מניות הנהלה א	1	4	978,379	50%	50%	23100%
	4 מניות הנהלה ב	1	-				
	1,200 מניות רגילות	1	600				
אמקור בע"מ	100 מניות מיוחדות	1	100	1,965,602	100%	100%	100%
	90,000 מניות רגילות	0.0001	9				
	47,684,662,725 מניות רגילות א	0.0001	4,768,466.2725				
אמפא ישראל 2016 - ניהול וייזום פרויקטים למגורים שותפות מוגבלת א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ	-	-	-	186,633	100%	100%	100%
א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ	300,825 מניות רגילות	0.01	3,008.25	174,652	100%	100%	100%
אמפא יובלים דור ההשכרה בע"מ	100,000 מניות רגילות	0.01	500	47,842	50%	50%	50%
אמפא השקעות בע"מ	944,573 מניות רגילות א	1	944,573	284,003	100%	100%	100%
החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ	600,000 מניות רגילות	0.001	600	4,197	100%	100%	100%
חוף דור ייזום (2019) בע"מ	26 מניות רגילות א	1	-	30,310	74%	2474%	75%
	74 מניות רגילות ב	1	74				
	4 מניות הנהלה	1	3				
אמפא תעשיות בע"מ	40,000,000 מניות רגילות	0.0001	4,000	288,210	100%	100%	100%
שבע מזרקות בע"מ	99 מניות רגילות	1	66	33,893	66.67%	66.67%	75%

²³ בהתאם לתנאי הסכם בעלי המניות של אמפא נדל"ן בע"מ, כל עוד מתקיימים התנאים המצטברים הבאים: (1) החברה מחזיקה ב-50% ממניות אמפא נדל"ן בע"מ; (2) כל אחת מבין קבוצת פוגל וניקו מחזיקה בשיעור של 30% לפחות ממניות החברה; ו-(3) הסכם בעלי המניות בין הצדדים הינו בתוקף; אזי כל חברי הדירקטוריון של אמפא נדל"ן בע"מ יתמנו על ידי החברה.

²⁴ לפרטים נוספים ראו הערת שוליים מס' 69 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

נספח ב' - תקנה 11(3): אגרות חוב והלוואות שהועמדו על ידי החברה לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות

להלן טבלה המציגה את יתרות אגרות חוב והלוואות שהעמידה החברה לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות, ליום 31 בדצמבר 2025:

שם החברה הלווה	סכום קרן כולל של ההלוואה	יתרת קרן ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025	ריבית (%)	מועד פירעון	תנאי הצמדה
אמפא נדל"ן בע"מ	511 מיליון ש"ח	511 מיליון ש"ח	4.25	31.12.2033	צמודה למדד המחירים לצרכן
אמקור בע"מ	280.5 מיליון ש"ח	280.5 מיליון ש"ח	4.25	31.12.2033	צמודה למדד המחירים לצרכן
	555 מיליון ש"ח	555 מיליון ש"ח	4.25	31.12.2033	צמודה למדד המחירים לצרכן
אמפא ישראל 2016-ניהול ויזום פרויקטים למגורים, שותפות מוגבלת	10 מיליון ש"ח	10 מיליון ש"ח	לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה	ללא מועד פירעון	לא צמודה למדד המחירים לצרכן
א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ	50 מיליון ש"ח	50 מיליון ש"ח	4.25	31.12.2033	צמודה למדד המחירים לצרכן
אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ	32.3 מיליון ש"ח	32.3 מיליון ש"ח	פריים + 2	ללא מועד פירעון	לא צמודה למדד המחירים לצרכן
החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ	24.6 מיליון ש"ח	24.6 מיליון ש"ח	4.25	31.12.2030	צמודה למדד המחירים לצרכן
שבע מזרקות בע"מ	37.8 מיליון ש"ח	37.8 מיליון ש"ח	ללא ריבית	ללא מועד פירעון	לא צמודה למדד המחירים לצרכן
אלומיי אגירה שאובה (2014) בע"מ	33.17 מיליון ש"ח	33.17 מיליון ש"ח	7	ללא מועד פירעון	צמודה למדד המחירים לצרכן
	11.83 מיליון ש"ח	11.83 מיליון ש"ח	5.5	31.12.2028	לא צמודה למדד המחירים לצרכן
ב.ו.ב מדף 65 בע"מ	150 מיליון ש"ח	150 מיליון ש"ח	4.25	31.12.2033	צמודה למדד המחירים לצרכן

נספח ג' - תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח)

להלן טבלה המציגה הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן (באלפי ש"ח), ליום 31 בדצמבר 2025:

ריבית והפרשי הצמדה (שהתקבלו עד 31.12.2025)		דמי ניהול (שהתקבלו עד 31.12.2025)		דיבידנד (שהתקבל עד 31.12.2025)		רווח (הפסד) כולל אחר בשנת 2025		רווח (הפסד) כולל בשנת 2025		שם החברה
עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	עבור שנת 2025	עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	עבור שנת 2025	עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	עבור שנת 2025	אחרי מס	לפני מס	אחרי מס	לפני מס	
-	6,188	-	250	-	-	-	-	47,282	67,823	אמפא נדל"ן בע"מ
-	3,397	-	-	-	84,000	-	-	110,781	143,139	אמקור בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	22,058	24,685	אמפא ישראל 2016 ניהול וייזום פרויקטים למגורים - שותפות מוגבלת
-	1,473	-	1,620	-	-	-	-	39,265	52,297	א.ו. חללי עבודה משותפים בע"מ
-	1,735	-	1,058	-	-	-	-	(51,993)	(51,884)	אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ
-	-	-	1,549	-	5,137	-	-	75,273	98,905	אמפא קפיטל בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	(3,742)	(3,742)	החברה הישראלית למחקר ולפתוח בע"מ
-	-	-	270	-	-	8,403	-	5,121	4,324	חוף דור ייזום (2019) בע"מ
-	-	-	-	-	2,750	-	-	22,003	28,719	אמרז בע"מ
-	3,345	-	-	-	-	-	-	(58)	(58)	אלומי אגירה שאובה (2014) בע"מ

נספח ד' - פרטים בדבר דירקטורים בחברה (לפי תקנה 26)

להלן פרטים אודות חברי דירקטוריון החברה:

שם הדירקטור	שלמה פוגל, יו"ר	אבי חורמרו	נפתלי צדר	יהושע מרדכי וולף	נינה אלוני	סאמר חאג' יחיא	אורן הוד	נטע כרמי נבו
מספר ת.ז.	053517314	017643495	005385349	053894267	016623498	024770364	023836588	058438771
תאריך לידה	3.5.1955	20.8.1971	24.3.1950	12.1.1956	28.12.1972	28.09.1969	21.08.1968	10.02.1965
מען להמצאת כתבי בי דין	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	ספיר 1, הרצליה	דרך האביב 14, כפר שמריהו	הגליל 205, נופית	התקווה 11/146, רמת גן
נתינות	ישראלית, הממלכה המאוחדת	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן
דירקטור חיצוני, חיצוני מומחה או בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן
תאריך תחילת הכהונה כדירקטור	5.7.1998	23.2.2005	29.5.2025	29.5.2025	29.5.2025	19.8.2025	19.8.2025	19.8.2025

שם הדירקטור	שלמה פוגל, יו"ר	אבי חורמרו	נפתלי צדר	יהושע מרדכי וולף	נינה אלוני	סאמר חאג' יחיא	אורן הוד	נטע כרמי נבו
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 ראיית חשבון וכלכלה (BA), האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר משפטים (LLB), האוניברסיטה העברית בירושלים; דוקטור לפילוסופיה בתחום הכלכלה (PhD), אוניברסיטת MIT במסצ'וסטס, ארה"ב	בוגר הנדסה אזרחית (BSc), טכניון	בוגרת כלכלה וחשבונאות מורחב (BA) אוניברסיטת בר אילן; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בר אילן; בוגרת משפטים (LLB), מכללת שערי משפט
בעל מומחיות חשבונאית פיננסית או כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
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	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	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	2023-היום – יועצת משפטית ודירקטורית באורכידיאה ניהול מלונות בע"מ; 2006-2023 – יועצת משפטית וסמנכ"לית באמפא קפיטל	2005-היום- מרצה באוניברסיטת רייכמן (חל"צ); 2005-היום- יו"ר ובעלים ס.ה. עדן ניהול ויועץ עסקי בינלאומי בע"מ; 2019-2023 יו"ר דירקטוריון בנק לאומי לישראל בע"מ; 2023-היום- דירקטור ב-למונייד בע"מ; 2024-היום-	2025-היום – דירקטור ב-NBS חברה להתחדשות עירונית; 2024- היום – שותף במיזמי נדל"ן וליווי השבחת	2003-היום- עצמאית. מתן שירותים בניהול כספים, ייעוץ משפטי ואסטרטגי וליווי עסקי לחברות; 2016-היום- מנהלת בכירה בעמותת "הותיר אחריו חברה.

שם הדירקטור	שלמה פוגל, יו"ר	אבי חורמרו	נפתלי צדר	יהושע מרדכי וולף	נינה אלוני	סאמר חאג' יחיא	אורן הוד	נטע כרמי נבו
	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	נקש; 2012-היום – יו"ר דירקטוריון חברת נמל אילת בע"מ		משפטי של החברה עד ליום 31.12.2024		יו"ר הוועדה המייעצת בקרן וינטג'; 2024-היום- דירקטור באלוני- חץ נכסים והשקעות בע"מ; 2025-היום- דירקטור באוניברסיטת רייכמן (חל"צ); 2025- היום- דירקטור בביו-לב בע"מ; 2025- היום- דירקטור ב-איטורו בע"מ	קרקע; -2023 2024 – מנכ"ל שופרסל נדל"ן; -2020-2022 משנה למנכ"ל הקבוצה ויו"ר חברת בת בג'י סיטי; -2011 2020 – מנכ"ל אפריקה ישראל למגורים	
האם הוא עובד של החברה, של חברה בת, או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	לא	לא	לא	לא	יועצת משפטית ודירקטורית באורכיידאה ניהול מלונות בע"מ, חברה קשורה לניוקו א' פיתוח בע"מ מבעלות השליטה בחברה	לא	לא	לא
האם בן משפחה של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו בעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	כן	כן	כן	לא	כן	כן	כן

להלן פרטים בדבר תאגידים נוספים שבהם הדירקטורים מכהנים כדירקטורים:

<p>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 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 החזקת 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; אויוניטק בע"מ; אי גולד פתרונות תוכנה 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; רכצק יבואנים ומפיצים בע"מ; רכצק מדף בע"מ; תעשיות מספנות ישראל בע"מ; CABRIAN Properties SA; MBT London Limited; Maitland International Inc; אירואוס סיסטמס בע"מ, ISCO TRADING SA.</p>	<p>שלמה פוגל, יו"ר</p>
<p>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 החזקת 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; קורקס 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; אורכיזאה 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 ביו.וי. בזלת השקעות בתיירות בע"מ; בטחון הים האדום בע"מ; בית "הקישלה" יפו בע"מ; ברקליס פפו מלכים בע"מ; ברקליס פפו ים המלח בע"מ; גמול מלונות בע"מ; הוד המדבר מלון בע"מ; חברת נמל אילת בע"מ; חלוצה בע"מ; טרמיניל פרמוטרס אחזקות בע"מ; ימית-מגדלות בע"מ; ליקרו השקעות בע"מ; מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ; מלון אורכיזאה בע"מ; מלון חאן עכו העתיקה בע"מ; מלון ימית תל-אביב בע"מ; מלון מיראז' בע"מ; מלון מצפה הים האדום בע"מ; מלון מצפה ירושלים (ממי) 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 טרמיניל החזקות בע"מ; סאב טרמיניל השקעות בע"מ; סאב טרמיניל נדלן בע"מ; ע.ג. אבי נדל"ן יוון בע"מ; ע.ג. אבי פיתוח השקעות בע"מ; פאגודה אינבסטמנטס לימיטד; 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; פפוס אינטרנשיונל בע"מ; פרוספריטי בע"מ; פריניר (הדס 1987) בע"מ; צל פיתוח בע"מ; ראם או.אר.סי ראשון לציון בע"מ; ראם אינטרנשיונל בע"מ; רמות אורכיזאה בע"מ; ריזורט מיראז' ג'יקוב בע"מ; מלון דה הרברט אילת בע"מ; Zialu ITG, S.L; Leonardo Holding Activities Madrid, S.L; Fattal Orchid BV; Leonardo Hotels OpCo Madrid, S.L; Art'otel Berlin Mitte; Church Street Limited 20; Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH; Cedrela Investments, S.L.U.</p>	<p>אבי חורמרו</p>

<p>תאגידים פרטיים בקבוצה (אמ אור בע"מ; אמהר בע"מ; אמטל (רחובות) בע"מ; אמנור אמקור 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 נכסים מניבים בע"מ; אמפא תעשיות בע"מ; אמצור בע"מ; אמקור 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 אמקור בע"מ; שער הרצליה ניהול בע"מ; תעשיות האלה נדל"ן בע"מ); ביי ויוו 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.</p>	נפתלי צדר
<p>תאגידים פרטיים בקבוצה (אוניטרול אמקור 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; רייצ'ל אנד ריינ לייפ סטייל בע"מ; רמות אורכידאה בע"מ.</p>	יהושע מרדכי וולף
<p>הוטליירס טק בע"מ; גסטוויז'ן בע"מ; נ.א. אלון ייזום בע"מ; חברת נכסים אמגט בע"מ; פרופיריטי בע"מ; מלונות צל בע"מ; אורכידאה ניהול מלונות בע"מ; מלון אורכידאה בע"מ; מלון מיראז' בע"מ; מגדל האופרה – ניהול והפעלה בע"מ; ניוקו א בע"מ; גמול מלונות בע"מ; בית הקישלה יפו בע"מ; נכסי ים כחול לבן (2006) בע"מ; אושן קלאב הוטלס בע"מ; בזלת השקעות בתיירות בע"מ; פפו אחזקות ותיירות בע"מ; פפו פיתוח והשקעות בע"מ; ליקרו השקעות בע"מ; מלון מצפה ירושלים (ממי) בע"מ; ימית מגדלות בע"מ; סאב טרמינל החזקות בע"מ; רמות אורכידאה בע"מ; טרמינל פרומוטורס בע"מ; מלון חאן עכו העתיקה בע"מ; ניוקו א פיתוח בע"מ; סאב טרמינל השקעות בע"מ; סאב טרמינל החזקות נדל"ן בע"מ; פפו תעופה בע"מ; ריזורט מיראז' ג'ייקוב בע"מ; מלון ימית תל-אביב בע"מ; אילדמן הולדינג בי וי; Molly Malone pub & Hospitality BV; Stormy Investments Nv; FH Management BV.</p>	נינה אלוני

נספח ה' - פרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה (לפי תקנה 26א)

שם נושא המשרה	זהר לוי	אבי חסיד	אור אייל	אייל בן אבי
מספר ת.ז.	022611842	017941626	300972510	037507688
תאריך לידה	3.11.1966	29.9.1968	9.8.1987	8.8.1975
תאריך תחילת כהונה	²⁵ 1.7.2024	²⁶ 1.1.2011	²⁷ 1.1.2025	26.8.2025
תפקיד בחברה	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	משנה למנכ"ל ויועץ משפטי	מבקר פנימי
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	לא
השכלה	בוגר מנהל עסקים (BA), המסלול האקדמי המכללה למינהל	בוגר חשבונאות (התמחות במימון) (BA), המסלול האקדמי המכללה למינהל; מוסמך מנהל עסקים אקזוטיבי (EMBA), אוניברסיטת בר אילן; בעל רישיון רואה חשבון	בוגר משפטים (LLB) ומנהל עסקים (BA), אוניברסיטת רייכמן	בוגר (BA) כלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין; תואר שני במשפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן
עיסוק בחמש השנים האחרונות	2005-היום – מנכ"ל אמפא נדל"ן והחברות הבנות; מנכ"ל אמקור והחברות הבנות; 2014-2025 – יו"ר דירקטוריון מגדלי אלון (השותף של הכללי של אמפא ישראל); 2021-2025 – יו"ר דיקטוריון א.ו.; 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	מרץ 2019-היום – שותף מנהל במשרד רואי חשבון בן אבי EBA ושות'; 2010-2019 – שותף במשרד רואי חשבון קסלמן וקסלמן ישראל

²⁵ מר לוי מכהן בחברה החל משנת 1998. קודם לכהונתו כמנכ"ל, מילא תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם מנכ"ל אמפא נדל"ן ומנכ"ל אמקור.

²⁶ מר חסיד עובד בחברה החל משנת 2004. קודם לכהונתו כסמנכ"ל כספים, מילא תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם סמנכ"ל כספים של חברות בנות.

²⁷ מר אייל עובד בחברה החל משנת 2016. קודם לכהונתו כמשנה למנכ"ל ויועץ משפטי, מילא תפקידים שונים בקבוצה, וביניהם עוזר אישי ליו"ר החברה.



לכבוד
הדירקטוריון של אמפא בע"מ
ספיר 1
הרצליה
ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף המדף של אמפא בע"מ מחודש מאי 2025 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא בע"מ ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 במרץ 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 25 במרס 2026

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 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. 45396
טלפון: 399 4455 (73) 0972+ פקס: 637 4455 (73) 0972+ info- nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 0972+ פקס: 637 1628 (2) 0972+ info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 0972+ פקס: 867 2528 (2) 0972+ info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) 0972+ פקס: 537 4173 (2) 0972+ info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשון לציון - מתחם מילניה שדרות ראשונים 23 ראשון לציון	משרד רעננה - מתחם אינפיטי הפינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
--------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

25 במרץ 2026

לכבוד
הדירקטוריון של אמפא בע"מ (להלן: "החברה")
ספיר 5,
הרצליה
ג.א.ג.

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש מאי 2025:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 5 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של אמפא קפיטל בע"מ ליום 31 בדצמבר 2025.

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון