

## תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

	<u>סעיף</u>
פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
כללי	1.1
תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה	1.2
רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל	1.3
תחומי פעילות	2
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	3
חלוקת דיבידנדים	4
מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	5
התפתחויות בפעילות התאגיד	6
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על החברה	7
תרומה הדדית בין תחומי הפעילות של החברה	8
תחום הגנת הצמח והזנתו	9
מידע כללי על תחום הפעילות	9.1
מוצרים ושירותים	9.2
לקוחות	9.3
שיווק והפצה	9.4
תחרות	9.5
עונתיות	9.6
רכוש קבוע ומתקנים	9.7
הון אנושי	9.8
ספקים	9.9
הון חוזר	9.10
מימון	9.11
מיסוי	9.12
איכות הסביבה	9.13
מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	9.14
הסכמים מהותיים	9.15
יעדים ואסטרטגיה עסקית	9.16
דיון בגורמי סיכון	9.17
תחום התערובות	10
מידע כללי על תחום הפעילות	10.1
מוצרים ושירותים	10.2
לקוחות	10.3
שיווק והפצה	10.4
תחרות	10.5

	<u>סעיף</u>
עונתיות	10.6
כושר ייצור	10.7
רכוש קבוע ומתקנים	10.8
הון אנושי	10.9
חומרי גלם וספקים	10.10
הון חוזר	10.11
מימון	10.12
מיסוי	10.13
מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	10.14
הסכמים מהותיים	10.15
יעדים ואסטרטגיה עסקית	10.16
דיון בגורמי סיכון	10.17
תחום האריזות	11
מידע כללי על תחום הפעילות	11.1
מוצרים ושירותים	11.2
לקוחות	11.3
שיווק והפצה	11.4
תחרות	11.5
עונתיות	11.6
רכוש קבוע ומתקנים	11.7
הון אנושי	11.8
ספקים	11.9
הון חוזר	11.10
מימון	11.11
מיסוי	11.12
מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	11.13
יעדים ואסטרטגיה עסקית	11.14
דיון בגורמי סיכון	11.15
תחום אחר	12
מידע כללי על תחום הפעילות	12.1
מוצרים ושירותים	12.2
לקוחות	12.3
שיווק והפצה	12.4
תחרות	12.5
עונתיות	12.6
רכוש קבוע ומתקנים	12.7
הון אנושי	12.8

	<u>סעיף</u>
ספקים	12.9
הון חוזר	12.10
מימון	12.11
מיסוי	12.12
מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	12.13
יעדים ואסטרטגיה עסקית	12.14
דיון בגורמי סיכון	12.15
תחום נדל"ן מניב	13
מידע כללי על תחום הפעילות	13.1
רכוש קבוע ומתקנים	13.2
הון אנושי	13.3
מימון	13.4
מיסוי	13.5
מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	13.6
יעדים ואסטרטגיה עסקית	13.7
דיון בגורמי סיכון	13.8
עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה	14
מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי פעילות הקבוצה	14.1
לקוחות	14.2
שיווק והפצה	14.3
תחרות	14.4
עונתיות	14.5
רכוש קבוע ומתקנים	14.6
הון אנושי	14.7
ספקים	14.8
הון חוזר	14.9
מימון	14.10
מיסוי	14.11
איכות הסביבה	14.12
מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	14.13
הסכמים מהותיים	14.14
הליכים משפטיים	14.15
יעדים ואסטרטגיה עסקית	14.16
דיון בגורמי סיכון	14.17

## חלק א - תיאור עסקי התאגיד

ביום 1 בינואר 2026 הודיעה החברה כי בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") היא אינה עונה עוד על הגדרת "תאגיד קטן".

מבלי לגרוע מהאמור, ובהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, תמשיך החברה ליישם את ההקלות אותן אימץ דירקטוריון החברה בהתאם לתקנות 5ד(ב)(1) עד (4) לתקנות הדוחות, כמפורט להלן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשורה הבכירה בתחום הכספים, באופן שבו החברה תהיה פטורה מיישום תיקון מס' 3 לתקנות; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו- (ד) פטור מצירוף דוח סולו שנתי כאמור בתקנה 9 לתקנות הדוחות, והכול עד וכולל הדוחות הרבעוניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026. מובהר כי החברה אינה מאמצת את ההקלה בדבר דיווח חצי שנתי לפי תקנה 5ד(ב)(5) לתקנות הדוחות.

### פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

#### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

##### 1.1. כללי

עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ ("החברה") התאגדה ביום 8 בדצמבר 2004 כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל, תחת שמה הנוכחי.

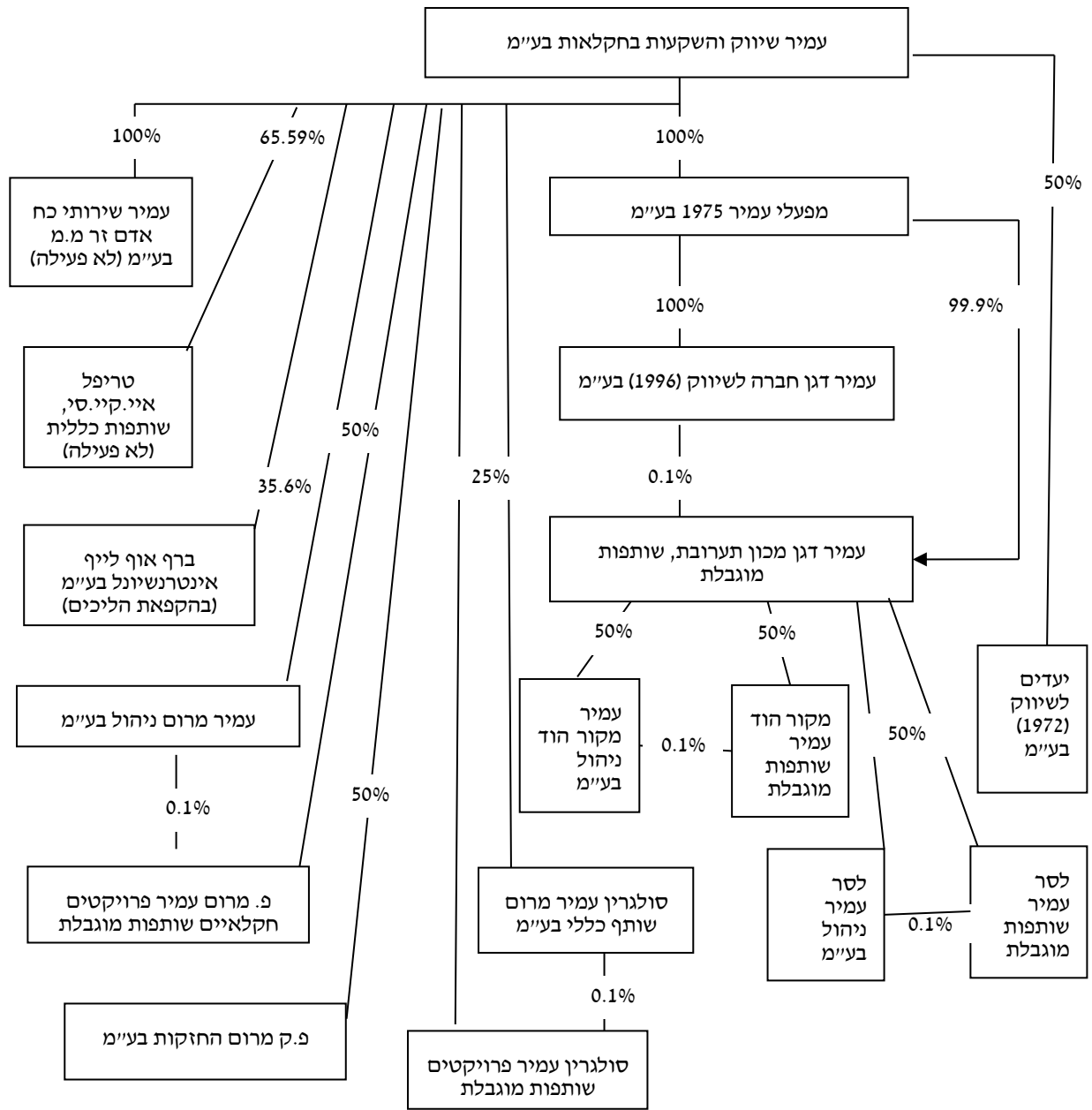
בהתאם לתשקיף שפרסמה החברה ביום 10 בפברואר 2005, הפכה החברה לחברה ציבורית.

פעילותה העסקית של החברה, במישור ובאמצעות חברות הבת שלה ("הקבוצה"), הינה בתחום האספקה והשיווק של תשומות לחקלאות, בעיקר חומרים להגנה והזנת הגידולים (כימיקלים), תערובות, אריזות ומוצרים אחרים. תחום פעילות נוסף של הקבוצה הינו נדל"ן מניב. כמו כן מחזיקה החברה במניות חברה העוסקת במיכון חקלאי, חברה העוסקת בתחום המבנים החקלאיים, לרבות פתרונות סולאריים ושותפה בשותפות העוסקת בתחום גידול ורבייה של הודים.

הקבוצה רוכשת את עיקר מוצריה כשהם מוגמרים (אינם מיוצרים או מורכבים על ידה), למעט תחום התערובות, המיוצרות על ידי הקבוצה במכון התערובות שבבעלותה, ולמעט מוצרים בתחום הפוליאטילן והרשתות שעוברים תהליכי חיתוך ו/או תפירה בהתאמה לצרכי הלקוחות. החברה משווקת את מוצריה ללקוחותיה באמצעות פריסה כלל ארצית של 27 סניפים (לרבות 3 חנויות ייעודיות לצרכן הסופי, כמפורט להלן).

אסטרטגיית השיווק של החברה מורכבת מהצעת סל מוצרים רחב, המהווה פתרון שלם ומלא לכל לקוח בתחומי המוצרים המשווקים על-ידי החברה ("One Stop Shop"): לקוח הפונה לכל אחד מסניפי החברה, יוכל לרכוש באותו סניף מגוון רחב של מוצרים שונים המיועדים לחקלאות, ומשווקים על-ידי החברה במסגרת תחומי פעילותה, כפי שפורטו לעיל.

1.2. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה נכון למועד הדוח



### 1.3. רכישה מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל:

**1.3.1.** ביום 14 בדצמבר, 2014 התקשרה עמיר דגן מכון תערובת ("השותפות המאוחדת") בהסכם לרכישת פעילות ונכסים בתחום ייצור התערוכות המשמשות מזון לבעלי חיים. העסקה הושלמה ביום 1 במרס, 2015.

תמורת הפעילות הנרכשת נקבעה כתלוית תוצאות הפעילות הנרכשת ופעילות השותפות המאוחדת, בהתאם למנגנון המפורט בהסכם. ההתחייבות בגין התמורה המותנית ליום העסקה הועמדה על סך של 29,123 אלפי ש"ח והיא משולמת על פני 20 שנה ממועד ההשלמה. השווי ההוגן של ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 17,716 אלפי ש"ח.

כתוצאה מרכישת הפעילות רשמה השותפות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הוצאות הפחתה בסך של 243 אלפי ש"ח, וכן רשמה הוצאות מימון בשל עדכון ההתחייבות בגין התמורה המותנית בסך של 4,963 אלפי ש"ח. התשלומים הצפויים בגין העסקה בשנת 2026 בסך של כ- 5.1 מיליוני ש"ח כלולים בסעיף זכאים ויתרות זכות.

**1.3.2.** החברה מחזיקה, החל מחודש מאי 2020, במניות חברת BOL המחזיקה בקבוצת חברות אשר עסקה ביבוא, גידול ואספקה של מוצרי קנאביס רפואי. עד ליום 30 ביוני 2023 רשמה החברה הפרשה לירידת ערך מלוא סכום ההשקעה והלוואות שניתנו.

ביום 31 במרס 2024, הגישו BOL והחברות הכלולות שלה בקשה למתן צו פתיחת הליכים ומינוי נאמן ("הבקשה") לבית המשפט המחוזי בבאר שבע ("בית המשפט") על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018. במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט לתת צו לפתיחת הליכים לחברות קבוצת BOL, להורות על איסור פירעון החובות של BOL ועל עיכוב כל הליך משפטי המתנהל נגדה, ולמנות נאמן נוכח הצורך הדחוף בשימור נכסיה והפעלתה המיידית. ביום 4 באפריל 2024, ניתנה החלטת בית המשפט לעכב את כלל ההליכים כנגד BOL.

לאור הפסדיה המתמשכים של BOL ואיפוס השקעת החברה ב-BOL, לבקשה כאמור לא צפויה להיות השפעה על פעילות החברה ותזרימי המזומנים שלה. כמו כן, החברה אינה ערבה לחובותיה של BOL.

**1.3.3.** החל מיום 1 בינואר 2022 מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות בשותפות פ.מרום-עמיר פרוייקטים חקלאיים ("מרום-עמיר"), הפועלת בתחום הקמת המבנים החקלאיים. החברה השקיעה במרום-עמיר ברבעון הראשון של שנת 2022 סך של 3,500 אלפי ש"ח כהלוואת בעלים. כמו כן, רכשה החברה נכס בלתי מוחשי (הכלול בהשקעה) תמורת סך של 3,000 אלפי ש"ח ששולמו בשנת 2021, ורכשה בנוסף נכס בלתי מוחשי (הכלול בהשקעה) בסך של 4,178 אלפי ש"ח, בהתאם לאומדן של התמורה הנוספת שתשולם לחברה המוכרת כנגד התחייבות בגין תמורה מותנית. התמורה ששולמה בתוספת התמורה המותנית הני"ל נזקפו לנכסים בלתי מוחשיים (הכלולים בהשקעה). בשנת 2025 נזקפו כ- 5,628 אלפי ש"ח נוספים להשקעה ולהתחייבות הני"ל עקב שינוי באומדן התמורה הנוספת שתשולם. חלק החברה ברווחי מרום-עמיר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינו 2,486 אלפי ש"ח (2024 - 2,247 אלפי ש"ח).

בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם פ. מרום שירותי בנייה ופרוייקטים (2003) בע"מ ("פ. מרום"), השותף במרום-עמיר, ועם רקיע סולאר שותפות מוגבלת ("רקיע"), מקבוצת סולגרין, להקמת שותפות שתעסוק בייזום, מימון, הקמה ותפעול של מערכות סולאריות על מבנים חקלאיים ("סולגרין-עמיר"). חלק החברה בסולגרין-עמיר הינו 25%, של פ. מרום 25% ושל רקיע 50%. סולגרין-עמיר החלה בפעילותה ברבעון השלישי של 2022, בעיקר בהתקשרות בהסכמים עם חקלאים. החברה השקיעה במצטבר עד ליום 31 בדצמבר 2025 סך של 756 אלפי ש"ח בשותפות ורשמה את חלקה בהפסדי סולגרין-עמיר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בסך 239 אלפי ש"ח (2024 - 106 אלפי ש"ח).

נכון למועד הדיווח, בשל אי יכולת תשתית החשמל בישראל לקלוט הזרמות חשמל נוספות, נערכה הגרלה על ידי רשות החשמל בין בקשות השילוב שהוגשו. סולגרין-עמיר הגישה בקשות שילוב ברשת לפרוייקטים בייזום בהיקף של כ- 12 מגה וואט. בחודש ינואר 2024 התפרסמו תוצאות ההגרלה שערכה רשות החשמל, על פיהן מעריכה סולגרין-עמיר היתכנות להקמת פרויקטים בהיקף של עד כ- 8 מגה וואט, במהלך הרבעון האחרון של שנת 2026. במהלך שנת 2025 התקבלו אישורים מחברת החשמל לפרוייקטים בהיקף של כ- 4 מגה וואט, אשר בגין חלקם נדרשה סולגרין-עמיר להעמיד ערבויות לטובת שמירת המקום ברשת והתחייבות להקמת

המתקנים, אשר תתאפשר לאחר הקמת תשתית החשמל על ידי חברת החשמל, בשנת 2027. בנוסף, התקבלו תשובות שליליות לפרויקטים בהיקף של כ- 6 מגה וואט, אשר נרשם בגינן הפסד מירידת ערך בדוחות סולגרין-עמיר. נכון למועד הדוח התקופתי, סולגרין-עמיר פועלת בשלב זה באופן מצומצם והחברה בוחנת דרכים להמשך הפעילות.

**1.3.4.** החברה מחזיקה החל מיום 1 בינואר 2022 ב- 50% ממניות יעדים לשיווק (1972) בע"מ חברה העוסקת ביבוא, שיווק ומכירה של מיכון חקלאי וטרקטורים בישראל, ובמתן שירותי תחזוקה ותיקונים למיכון חקלאי שהיא מוכרת בישראל (להלן - יעדים). באותו מועד נכנס לתוקף הסכם בין בעלי המניות, אשר קובע תנאים לניהול השוטף של החברה, ובמסגרתו קיימת לחברה אופציה לרכוש את מלוא מניות החברה הלווה בתום תקופה של שנתיים ממועד ההמרה. בין הצדדים נחתמה תוספת להסכם הקובעת שמימוש האופציה יוכל להתבצע החל משנת 2026, על בסיס הדוחות הכספיים של יעדים לשנת 2025.

בחודש ינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, הודיעה החברה כי בכוונתה לממש את האופציה האמורה לאחר אישור הדוחות הכספיים של יעדים.

חלק החברה ברווחי יעדים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 היה כ- 826 אלפי ש"ח (2024 - 1,022 אלפי ש"ח).

**1.3.5** ביום 15 באפריל 2024, חתמה החברה באמצעות עמיר דגן מכון תערובת, על הסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' שאינו קשור לחברה, העוסק בתחום ייבוא להקות רביה, גידול ושיווק תרנגולי הודו לרביה ולשחיטה בישראל ובח"ל ("השותף"), אשר לפיו הקימו החברה והשותף שותפות מוגבלת ("מקור הוד-עמיר"), אשר פועלת בתחום ייבוא, גידול ושיווק תרנגולי הודו לרביה ולשחיטה, וזאת לתקופה בלתי מוגבלת, כאשר חלוקת הזכויות בשותפות הינה שווה בין החברה לבין השותף. יצויין כי מרבית התערובות אותן צורכת מקור הוד-עמיר מסופקות על ידי החברה באמצעות מכון התערובת.

העסקה הושלמה ביום 1 באוקטובר 2024. באותו מועד שילמה החברה סך של 7 מיליוני ש"ח בגין רכישת 50% מהנכסים הקשורים לפעילות. סכום נוסף ישולם בעוד כ- 3 שנים כתלות בתוצאות פעילות מקור הוד-עמיר, ולא יפחת מ- 3 מיליוני ש"ח. החברה זקפה את הסכום המינימלי להשקעה ולהתחייבות בגין תמורה מותנית. מקור הוד-עמיר רכשה מהצד השלישי מלאי ורכוש קבוע שישמשו לצורך הפעילות, תמורת הלוואות בעלים בסך של כ- 5.9 מיליוני ש"ח מכל שותף, בחלקים שווים.

מקור הוד-עמיר החלה לפעול ברבעון הרביעי של 2024. חלק החברה בהפסדי מקור הוד-עמיר בשנת 2025 היה 1,704 אלפי ש"ח (בתקופת הדיווח בשנת 2024 - רווח של 295 אלפי ש"ח).

פעילות מקור הוד-עמיר סינרגטית לפעילות החברה ומהווה מקור מהותי לשימור ואף הגדלת מכירות ורווחיות תחום התערובות. מקור הוד-עמיר מחזיקה להערכת החברה כ- 12% משוק בשר ההודים בישראל. החברה מעריכה כי מחזור הפעילות של מקור הוד-עמיר צפוי להיות כ- 120 מיליוני ש"ח בשנה במוצע, החל משנת 2026. בשנת 2025 מכרה החברה למקור הוד-עמיר כ- 26,430 טון תערובת, והיא מהווה אחד משני הלקוחות הגדולים של החברה בתחום התערובות.

**1.3.6** ביום 15 באוגוסט 2024, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', שהינו הבעלים של נכס מקרקעין על שטח של 16 דונם ועליו מבנה בשטח של 3,700 מ"ר באזור התעשייה שח"ק, שחלקו שכור על ידי החברה, וחלקו שכור על ידי שותפות פ. מרום-עמיר, בה שותפה החברה. על פי ההסכם, תרכוש החברה 50% ממניות החברה בעלת הנכס, תמורת סכום של כ- 16.1 מיליוני ש"ח, בכפוף לתנאים מתלים המפורטים בהסכם. ביום 1 ביולי 2025 הושלמה העסקה. החל ממועד זה מחזיקה החברה 50% ממניות החברה בעלת הנכס. החברה החלה בתכנון והקמה של מרלוי"ג לתחום האריזות על חלק מהמקרקעין שבבעלות החברה בעלת הנכס. ההשקעה כלולה בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. חלק החברה בהפסדי החברה הכלולה החל ממועד השלמת העסקה כאמור הינו 204 אלפי ש"ח.

**1.3.7** ביום 13 בפברואר 2025, חתמה החברה באמצעות עמיר דגן מכון תערובת, על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה להקמת שותפות שתפעל בתחום ההשקעות וההלוואות להקמת לולים לגידול עופות להטלת ביצים למאכל ("לסר-עמיר"). לסר-עמיר החלה בפעילותה ברבעון

השלישי של שנת 2025 ובשלב זה התקשרה במספר הסכמים עם מגדלים. ההשקעה בלסר-עמיר כלולה בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. חלק החברה בהפסדי לסר-עמיר החל ממועד ההשלמה הינו 172 אלפי ש"ח.

תקופת הקמת חוות הלולים החדשות הינה ארוכה, עד 3 שנים להערכת החברה. מימון הקמת הלולים ייעשה על ידי מימון בנקאי שתקבל לסר-עמיר, ועל ידי מענקים שיקבלו המגדלים. החברה לא צפויה להשקיע סכומים מהותיים בלסר-עמיר. בכוונת לסר-עמיר להגיע להיקף גידול של כ- 1 מיליון מטילות עם השלמת הקמת כל החוות המתוכננות. להערכת החברה, מחזור המכירות הצפוי של לסר-עמיר לאחר תקופת הקמת חוות הלולים החדשות יהיה כ- 120-130 מיליון ש"ח.

פעילות מקור הוד-עמיר סינרגטית לפעילות החברה בתחום אספקת התערובות למטילות, מאחר שהתערובות למאכל העופות יסופקו על ידי החברה. השותפה הנוספת בלסר-עמיר תשווק את הביצים שיוצרו בחוות הגידול.

כאשר תושלם ההקמה החברה צפויה להגדיל את צריכת התערובות לתחום ההטלה, אולם לאור העובדה שחלק מהמגדלים שאיתם התקשרה לסר-עמיר היו לקוחות החברה גם קודם לכן, אין אפשרות להעריך במדויק את ההשפעה העתידית של הגידול בכמויות התערובות לתחום ההטלה.

הערכות החברה בסעיפים לעיל, בין היתר, בדבר שיעור ההחזקה של מקור הוד-עמיר בשוק והיקף מחזור הפעילות הצפוי שלה, משך תקופת הקמת חוות הלולים, השקעת החברה בלסר-עמיר, היקף הגידול ומחזור המכירות של לסר-עמיר והשפעת לסר-עמיר על תחום התערובות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו מתבססות על הערכת החברה ועל נתונים ומידע המצויים בידיה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן הצפוי, בין היתר עקב שינויים בביקושים ובהעדפות צרכנים, תנאי תחרות ומחירים בענף, מגבלות רגולטוריות וכן עקב גורמים מאקרו-כלכליים וכלל-משקיים שאינם בשליטת החברה

## 2. תחומי פעילות

נכון למועד דוח זה עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות הבת שלה, באספקת תשומות לחקלאות ושיווקן באופן שלחברה חמישה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. תחומי פעילות אלה הינם:

- 2.1 שיווק של חומרי הדברה ודשנים (כימיקלים) לשם הגנה על גידולים חקלאיים מפני מזיקים מן החי והצומח, להעשרת הקרקע להגדלת היבול, לטיפול במחלות, לחיטוי קרקע והשמדת עשבים ("תחום הגנת הצמח והזנתו", ראה סעיף 9 להלן).
- 2.2 ייצור תערובות המשמשות מזון לבעלי חיים, מתן שירותי אחסון, וכן שיווק תערובות. כחלק מפעילות זו, במטרה להבטיח את המשך ייצור כמויות התערובת ואף להגדילן, פועלת החברה באופן ישיר ועקיף גם בגידול בעלי כנף אשר צורכים את התערובות אותן מייצרת החברה ("תחום התערובות", ראה סעיף 10 להלן).
- 2.3 שיווק ומכירה של קרטונים, מיכלי פלסטיק ומוצרי אריזה נלווים לחקלאות, וכן שיווק ומכירה של אריזות ללקוחות בתחום התעשייה ("תחום האריזות", ראה סעיף 11 להלן).
- 2.4 אספקה ושיווק של מוצרים אחרים, דוגמת מוצרי השקיה, זרעים, כלי עבודה וקטיף, ביגוד, פוליאטילן (יריעות פלסטיק), מרססים, רשתות, עמודי ברזל, מיכון חקלאי ועוד ("תחום אחר", ראה סעיף 12 להלן).
- 2.5 בעלות במגרש בשטח של כ-10 דונם בבני ברק, עליו בנויים שני מבנים אשר שטחים בהם מושכרים לצדדים שלישיים. כמו כן, שותפות עמיר זגן מכון תערובת הינה בעלת מקרקעין בשטח של כ-13 דונם הנמצא במפרץ חיפה, אשר על חלקו העיקרי מצוי מכון התערובת שבבעלות הקבוצה, ועל כדונם מתוכו נבנתה תחנת דלק אותה מחכירה הקבוצה לסונוול ישראל בע"מ ("תחום הנדל"ן המניב", ראה סעיף 13 להלן).

## 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנתיים שקדמו לתאריך הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל עניין בחברה, במניות החברה.

לעניין תכנית תגמול הוני שאושרה בדירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית של בעלי המניות, ראה סעיף 14.7.3 להלן.

## 4. חלוקת דיבידנדים

ביום 26.3.24 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 12,505 אלפי ש"ח.

ביום 30.3.25 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 15,006 אלפי ש"ח.

ביום 26.3.26, לאחר תקופת הדיווח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 15,766 אלפי ש"ח.

החלוקות הנ"ל עמדו במבחני החלוקה בהתאם לחוק החברות ולא הצריכו אישור מטעם בית המשפט.

## מדיניות חלוקת דיבידנדים

ביום 9.2.2005 החליט דירקטוריון החברה על קביעת מדיניות דיבידנד לפיה, אחת לשנה קלנדרית, יחולק דיבידנד בגובה מינימלי של 25% מהסכום הנמוך מבין שני אלה ("אמנות המידה"): (א) הרווח הנקי של החברה בשנה הקלנדרית שקדמה לשנה בה יחולק הדיבידנד; (ב) תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת לפני שינויים בהון חוזר, על-פי דוח תזרים המזומנים המאוחד של החברה בשנה הקלנדרית שקדמה לשנה בה יחולק הדיבידנד.

ביום 26.3.2007 קיבל דירקטוריון החברה החלטה נוספת (אשר אינה מבטלת את ההחלטה מיום 9.2.2005) להגביל את חלוקת הדיבידנד באופן שבכל מקרה לא יחולק דיבידנד הגבוה מ- 50% מהסכום הנמוך מבין אלו מאמות המידה.

האמור לעיל כפוף להוראות כל דין, ובפרט לקיומם של רווחים הניתנים לחלוקה על-פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, לעמידה בהתחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים כפי שיהיו מעת לעת, לצורכי תזרים מזומנים של החברה ומקורותיה בכל עת, וכן להחלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה בגין כל חלוקה ולכל החלטה אחרת אותה רשאי דירקטוריון החברה לקבל בכל עת, לרבות לענין ייעוד אחר לרווחי החברה ושינוי מדיניות זו.

לחברה אין מגבלות חיצוניות כלשהן על חלוקת דיבידנד, מעבר למפורט בחוק.

יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 327,473 אלפי ש"ח.

## 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standarts) ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

להלן נתונים כספיים מאוחדים של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות ומאוחד:

**שנת 2025**  
(הנתונים באלפי ש"ח)

תוצאות מאוחדות	תחום נדל"ן מניב	תחום אחר	תחום האריזות	תחום התערובות	תחום הגנת הצמח והזנתו	
1,268,383	5,397	164,735	257,229	312,099	528,923	הכנסות מחיצוניים
215,984	4,860	37,721	36,178	69,425	67,800	רווח גולמי
1,052,399	537	127,014	221,051	242,674	461,123	עלות מכר
33,790	-	6,599	6,330	8,999	11,862	הוצאות מכירה ושיווק
111,987	-	27,358	26,239	9,215	49,174	הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות
1,198,176	537	160,972	253,620	260,888	522,159	סה"כ הוצאות משויכות*
70,207	4,860	3,763	3,609	51,211	6,764	רווח תפעולי
	44,701	אין יחס ספציפי**	אין יחס ספציפי**	12,739	אין יחס ספציפי**	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

\* כולל עלות המכר, הוצאות שיווק, הוצאות הנהלה וכלליות ובתוספת הוצאות אחרות

\*\* סך הרכוש הקבוע המיוחס למגזרים אלו הינו 31,133 אלפי ש"ח.

**שנת 2025**

(הנתונים באחוזים משקפים את חלק תחום הפעילות מסך כל תחומי הפעילות)

סה"כ	תחום נדל"ן מניב	תחום אחר	תחום האריזות	תחום התערובות	תחום הגנת הצמח והזנתו	
100.0	0.4	13.0	20.3	24.6	41.7	הכנסות מחיצוניים
100.0	2.3	17.5	16.8	32.1	31.4	רווח גולמי
100.0	0.1	12.1	21.0	23.1	43.8	הוצאות משויכות*
100.0	0.0	19.5	18.7	26.6	35.1	רווח תפעולי

\* כולל עלות המכר, הוצאות שיווק, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות.

**שנת 2024**  
(הנתונים באלפי ש"ח)

תוצאות מאוחדות	תחום נדל"ן מניב	תחום אחר	תחום האריזות	תחום התערובות	תחום הגנת הצמח והזנתו	
1,253,631	4,957	159,573	231,073	305,393	552,635	הכנסות מחיצוניים
196,172	4,305	36,106	35,218	51,052	69,491	רווח גולמי
1,057,459	652	123,467	195,855	254,341	483,144	עלות מכר
31,223	-	5,693	5,553	9,019	10,957	הוצאות מכירה ושיווק
100,397	-	23,594	23,014	8,380	45,410	הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות
1,189,079	652	152,754	224,422	271,740	539,511	סה"כ הוצאות משויכות*
64,552	4,305	6,819	6,651	33,653	13,124	רווח תפעולי
	37,311	אין יחס ספציפי**	אין יחס ספציפי**	18,913	אין יחס ספציפי**	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

\* כולל עלות המכר, הוצאות שיווק, הוצאות הנהלה וכלליות ובתוספת הוצאות אחרות

\*\* סך הרכוש הקבוע המיוחס למגזרים אלו הינו 27,419 אלפי ש"ח.

**שנת 2024**

(הנתונים באחוזים משקפים את חלק תחום הפעילות מסך כל תחומי הפעילות)

סה"כ	תחום נדל"ן מניב	תחום אחר	תחום האריזות	תחום התערובות	תחום הגנת הצמח והזנתו	
100.0	0.4	12.7	18.4	24.4	44.1	הכנסות מחיצוניים
100.0	2.2	18.4	18	26	35.4	רווח גולמי
100	0.1	12.8	18.9	22.9	45.4	הוצאות משויכות*
100	6.7	10.6	10.3	52.1	20.3	רווח תפעולי

\* כולל עלות המכר, הוצאות שיווק, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות.

**שנת 2023**  
(הנתונים באלפי ש"ח)

תוצאות מאוחדות	תחום נדל"ן מניב	תחום אחר	תחום האריזות	תחום התערובות	תחום הגנת הצמח והזנתו	
1,248,636	7,878	144,090	205,603	326,336	564,729	הכנסות מחיצוניים
183,772	6,995	31,646	32,271	47,809	65,051	רווח גולמי
1,064,864	883	112,444	173,332	278,527	499,678	עלות מכר
32,339	-	5,713	5,826	9,056	11,744	הוצאות מכירה ושיווק
98,863	-	22,025	22,460	9,103	45,275	הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות
1,196,066	883	140,182	201,618	296,686	556,697	סה"כ הוצאות משויכות*
52,570	6,995	3,908	3,985	29,650	8,032	רווח תפעולי
	14,817	אין יחס ספציפי**	אין יחס ספציפי**	16,429	אין יחס ספציפי**	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

\* כולל עלות המכר, הוצאות שיווק, הוצאות הנהלה וכלליות ובתוספת הוצאות אחרות

\*\* סך הרכוש הקבוע המיוחס למגזרים אלו הינו 26,781 אלפי ש"ח.

**שנת 2023**

(הנתונים באחוזים משקפים את חלק תחום הפעילות מסך כל תחומי הפעילות)

סה"כ	תחום נדל"ן מניב	תחום אחר	תחום האריזות	תחום התערובות	תחום הגנת הצמח והזנתו	
100.0	0.6	11.5	16.5	26.1	45.2	הכנסות מחיצוניים
100.0	3.8	17.2	17.6	26.0	35.4	רווח גולמי
100.0	0.1	11.7	16.9	24.8	46.5	הוצאות משויכות*
100.0	13.3	7.4	7.6	56.4	15.3	רווח תפעולי

\* כולל עלות המכר, הוצאות שיווק, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות.

## **6. התפתחויות בפעילות התאגיד**

ראה פירוט בפרק תוצאות הפעילות בדוח הדירקטוריון ובסעיף 1.3 לעיל.

## **7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על החברה**

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו-כלכלית בה היא פועלת, נכון למועד הדוח, וההשפעות המאקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על פעילותה ועסקיה. מובהר כי הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי צדדים שלישיים וכי אין כל ודאות כי לגורמים אלו אכן תהא השפעה כלשהי על פעילות הקבוצה:

### **7.1 כללי**

מאחר ופעילות החברה הינה, בעיקר, בתחום שיווק והפצת תשומות לחקלאות, הרי שאירועים המשפיעים על ענף החקלאות, כמו תנאי מזג אוויר, מחירי סחורות חקלאיות, שנת שמיטה, מצב בטחוני, מדיניות הממשלה ושינויים רגולטוריים בתחום החקלאות עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה.

למצב הכלכלי והגיאוגרפי בישראל, עשויה להיות השפעה על שערי החליפין של מטבע חוץ, על שיעורי הריבית ועל פרמטרים כלכליים אחרים, שלהם עשויה להיות השפעה ישירה או עקיפה על החברה או על הענף בו היא פועלת. יצויין כי מאחר שהחברה רוכשת את חלק מהתשומות במט"ח או במחירים צמודי מט"ח, תיסוף בשער השקל, בעיקר מול הדולר, בדרך כלל משפיע לטובה על תוצאות הפעילות, בעיקר בתחום התערובת.

למשברים כלכליים במדינות אליהן מיוצאת תוצרת חקלאית מישראל יש השפעה משמעותית על מחירי התוצרת החקלאית, ועל יכולת התשלום של לקוחות החברה שהינם יצואנים עבור תשומות הנרכשות מהחברה.

### **7.2 השפעת אינפלציה ושיעורי הריבית**

בשל שינויים בכלכלה העולמית אשר השפיעו הן על שיעורי הריבית והן על שיעורי האינפלציה ומאז הרבעון השני של שנת 2022, ועל מנת להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום את הצריכה ואת עלויות המחירים העלה בנק ישראל את שיעור הריבית במשק. החל מתחילת 2025 חלו ירידות מסוימות בשיעורי הריבית בישראל ובחו"ל, ולהערכת גורמי מקצוע הן צפויות להימשך בשנה הקרובה.

למגמות אלו עשויות להיות השפעות רחבות על הפעילות הכלכלית בכלל המשק וכן השפעה במידה מסוימת על פעילות הקבוצה, שכן האשראי שמקבלת החברה הינו אשראי לזמן קצר בריבית משתנה המבוססת על ריבית הפריים. עם זאת, בתקופות הדיווח הכלולות בדוח התקופתי קיימת יציבות ואף ירידה קלה בשיעורי הריבית ובמרווחי הסיכון של הבנקים, כך שהחברה אינה צופה שהמגמות כאמור יהיו בעלות השפעות מהותיות אחרות, מעבר לשינויים בהוצאות הריבית.

### **7.3 השפעת המצב הבטחוני**

למצב הבטחוני בישראל, אין בדרך כלל השפעה מהותית על החברה, מאחר שפעילותה בכל התחומים מהווה חלק משרשרת הייצור של המזון בישראל, החברה פועלת בדרך כלל באופן רגיל בעתות חירום. מתחילת המלחמה עם איראן בחודש מרס 2026, לא נרשמה השפעה על פעילות החברה. עם זאת, למצב הבטחוני הנוכחי יש השפעות עקיפות על החברה שניתן יהיה להעריך רק בעתיד, כגון השפעה של עליית מחירי הנפט על מחירי ההובלה וההפצה, ועל התייקרות התשומות החקלאיות, בין היתר מחירי הפלסטיק והניילון, אשר ניתן יהיה בדרך כלל לשרשר אותה למחירי המכירה ללקוחות, לאחר תקופת התאמה קצרה.

**ההערכות, המגמות והתחזיות המפורטות בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר אירועים המשפיעים על ענף החקלאות, ההתפתחויות המאקרו-כלכליות והבטיחונית בישראל, השפעות האינפלציה ושיעורי הריבית, השלכות משברים כלכליים בשווקי יצוא על מחירי התוצרת החקלאית ויכולת התשלום של**

לקוחות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על הערכת החברה ועל נתונים ומידע, לרבות פרסומים של צדדים שלישיים, המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. אין ודאות כי הערכות אלו יתממשו, והן עלולות להתממש באופן שונה מהותית מן הצפוי, בין היתר עקב שינויים בלתי צפויים במצב הגיאוגרפי-פוליטי והבטחוני, תנודתיות בשוקי ההון והמט"ח, שינויים במדיניות מוניטרית ובשיעורי אינפלציה וריבית, שינויים במדיניות ממשלתית ורגולציה בענף החקלאות, וכן עקב גורמים מאקרו-כלכליים וכלל-משקיים נוספים שאינם בשליטת החברה.

## 8. תרומה הדדית בין תחומי הפעילות של החברה

בקבוצה קיימת תרומה הדדית בין תחומי הפעילות, לרבות אלה המבוצעים בחברות כלולות (למעט תחום הנדל"ן המניב), הנובעת מאסטרטגיית השיווק של הקבוצה, אשר מורכבת מהצעת סל מוצרים רחב המהווה פתרון שלם ומלא לכל לקוח בתחומי המוצרים המשווקים על ידי הקבוצה ("One Stop Shop"). בהתאם לכך, מערך השיווק וההפצה של הקבוצה משמש את כל תחומי הפעילות (מלבד תחום הנדל"ן המניב) ולקוחות רבים רוכשים מהקבוצה מגוון מוצרים, המשתייכים לתחומי הפעילות השונים. כנובע מכך ולאור העובדה כי מרבית מוצרי תחומי הפעילות של החברה (למעט תחום הנדל"ן המניב ופעילות אריזות לתעשייה בתוך מגזר האריזות) הינם תשומות למגזר החקלאי, ישנם מאפיינים משותפים לתחומי הפעילות של הקבוצה, ובהם הלקוחות ושיטת השיווק וההפצה אשר הנתונים לגביהם מפורטים בחלק השלישי להלן.

סל המוצרים הרחב שמשווקת הקבוצה, מאפשר לה להציע ללקוחותיה מגוון גדול של מוצרים העונים על צרכיהם המשתנים, וכמו כן לנצל את הגישה שהושגה ללקוחות מוצר מסוים על-מנת להציע לאותם לקוחות את יתר המוצרים המשווקים על-ידי הקבוצה.

## פרק 2: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

### 9. תחום הגנת הצמח והזנתו

#### 9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

להלן מספר מאפיינים, מגמות והתפתחויות שחלו בשנה שחלפה, ואשר משפיעים או עשויים להשפיע בעתיד באופן מהותי על פעילות הקבוצה בתחום זה.

##### 9.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים בו

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה באספקה ובשיווק של חומרי הדברה ודשנים (כימיקלים) לשם הגנה על גידולים חקלאיים מפני מזיקים מן החי והצומח, להעשרת הקרקע על מנת להגדיל את היבול, לטיפול במחלות, לחיטוי קרקע והשמדת עשבים.

##### 9.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום הגנת הצמח והזנתו כפופה להוראות חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.12 להלן.

##### 9.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ראה סעיף תוצאות הפעילות בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.

##### 9.1.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בתחום הגנת הצמח מספר מחסומי כניסה ויציאה:

א. קיומו של היתר רעלים למכירה, החזקה והפצה של חומרים מסוכנים, בהתאם להוראות חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ד-1993. ללא היתר כנ"ל לא ניתן לפעול בתחום הפעילות.

ב. קיומה של מערכת הפצה בפריסה ארצית, המאפשרת מתן מענה מהיר לצרכי הלקוחות בתחום זה, שיכול להיות קריטי להצלחת הגידולים החקלאיים.

ג. קשרי לקוחות יציבים וארוכי שנים.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.1 להלן.

#### 9.2. מוצרים ושירותים

במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה באספקה ובשיווק של מגוון רחב של חומרי הדברה ודשנים (כימיקלים), המשמשים בעיקר להגנה על גידולים מפני מזיקים מן החי והצומח התוקפים אותם, להעשרת הקרקע והגדלת היבול, לטיפול במחלות הפוגעות בגידולים, לחיטוי הקרקע ולהשמדת עשבים התוקפים את הגידולים ופוגעים בהם.

להלן נתוני ההכנסות והרווח התפעולי לפי קבוצות מוצרים עיקריות שנכללות בתחום הפעילות (באלפי ש"ח):

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		
רווח תפעולי	הכנסות ממכירות	רווח תפעולי	הכנסות ממכירות	רווח תפעולי	הכנסות ממכירות	קבוצת מוצרים
6,381	362,031	10,526	360,524	5,504	355,357	חומרי הדברה
1,651	202,698	2,598	192,111	1,260	173,566	דשנים
<b>8,032</b>	<b>564,729</b>	<b>13,124</b>	<b>552,635</b>	<b>6,764</b>	<b>528,923</b>	<b>סה"כ</b>

#### השווקים של תחום הפעילות

החברה פועלת בתחום זה רק בישראל. בשנים האחרונות יש הרחבה של שימוש בחומרי הדברה תחליפיים המיוצרים על ידי יצרנים שונים, הגורמים לרוב לירידת מחירי המוצרים. עם זאת, לא נראה כי יש שינוי בביקוש למוצרים. החברה אינה רואה ירידה בחלקה בשוק בתחום הפעילות.

ראה תיאור הנושא ברמת הקבוצה בסעיף 14.3 להלן.

#### **9.3. לקוחות**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.2 להלן.

#### **9.4. שיווק והפצה**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.3 להלן.

יצוין כי מכירות מוצרי הדשנים הנוזליים מתבצעות על-ידי החברה בשיטת "אספקה ישירה", דהיינו: המוצרים נשלחים במישרין מהספק ללקוח, בהתאם להזמנתו, ואינם עוברים במחסני החברה, כאשר הספק מנפיק חשבונית לחברה בגין כל הזמנה. על-פי נהלי העבודה בין החברה לבין הספק, לחברה הזכות לביטול או שינוי הוראות המסירה, בכפוף למילוי תנאים שונים, לפני שבוצעה כל מסירת המוצרים מהספק ללקוח על-פי הוראות המסירה כאמור.

להרחבה בעניין שיטת העבודה מול ספק עיקרי, ראה סעיף 9.9 להלן.

#### **9.5. תחרות**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.4 להלן.

#### **9.6. עונתיות**

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.5 להלן.

### **9.7 רכוש קבוע ומתקנים**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.6 להלן.

### **9.8 הון אנושי**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.7 להלן.

### **9.9 ספקים**

חומרי ההדברה והדשנים, רובם ככולם, למעט דשנים הנרכשים מספק מהותי, כמתואר להלן, נרכשים על-ידי החברה מכ-50 ספקים מקומיים. חלק מן המוצרים הנרכשים על-ידי החברה הינם מוצרים ייחודיים לספק מסוים. עם זאת, לגבי רובם קיימת אפשרות להשיג מוצרים חלופיים, הן מיצרנים מקומיים והן מיבואנים.

לחברה אין הסכמים בכתב או הסכמי בלעדיות עם ספקיה לגבי שיווק חומרי הדברה ודשנים. מחיר רכישת המוצרים על-ידי החברה הינו בהתאם למחירון הספקים, הנקבע ומשתנה על-ידי הספקים ועל-פי שיקול דעתם.

מרבית מוצרי הדשנים הנמכרים על-ידי החברה משווקים על-ידי חברת דשנים וחומרים כימיים בע"מ, מקבוצת כימיקלים לישראל ("חברת דשנים"), המהווה ספק מהותי של החברה. שיעור הרכישות מחברת דשנים מתוך סך הרכישות של החברה בתחום הגנת הצמח והזנתו בשנת 2025 הינו 26.7% לעומת 29.4% בשנת 2024. שיעור הרכישות מחברת דשנים מתוך סך רכישות החברה בכלל תחומי פעילותה בשנת 2025 עמד על כ- 12.3% לעומת כ- 14.2% בשנת 2024.

פעילות החברה במכירת מוצרי דשן להזנת הצמח תלויה באספקה רציפה של מוצרים על-ידי ספקיה. קיימת תלות הדדית בין חברת דשנים לחברה, מאחר שהספק הינו הגורם הדומיננטי בשוק בעל מיעוט מתחרים, ובשל כך אין באפשרותו להפסיק למכור את מוצריו דרך החברה. עם זאת, החברה מעריכה כי אם מסיבה כלשהי תחדל חברת דשנים מלספק מוצרים לחברה, כי אז, בשים לב לחיוניותם של מוצרים אלה למגזר החקלאי ולקיומם של ספקים חליפיים וזמינים בתחום זה, ימצאו מקורות אספקה חליפיים למוצרים אלה.

החברה האם, עמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בע"מ, שימשה החל ממועד הקמתה "סוכן מורשה" בישראל, לא בלעדי, של חברת דשנים, בהתאם להסכם בעל-פה. להערכת החברה, החברה הינה הלקוח הגדול ביותר בישראל של חברת דשנים בתחום מוצרי הדשנים לחקלאות.

מכירת המוצרים על-ידי חברת דשנים לחברה, נעשית על-פי הזמנות החברה, בהתאם לצרכי לקוחות החברה מעת לעת.

החברה רוכשת את המוצרים מחברת דשנים בהתאם למחירון ולהנחות לגביו כפי שנקבעות מעת לעת. בין חברת דשנים לבין לקוחות החברה אין יחסים חוזיים כלשהם בקשר עם המוצרים, ולפיכך, אף אירוע ביחסים שבין החברה לבין מי מלקוחותיה, לרבות אי תשלום על-ידי הלקוח לחברה, לא ישמש כעילה מוצדקת לאי תשלום מצד החברה לחברת דשנים.

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.8 להלן.

### **9.10 הון חוזר**

#### **מדיניות החזקת מלאי**

החברה מוכרת חומרי הדברה וחלק מהדשנים המוצקים בעיקר מתוך מלאי המוחזק על-ידיה. לחברה מלאי חומרי הדברה ודשנים מוצקים בהיקף ממוצע של בין 40-60 ימי מכירה. החברה נוהגת, מעת לעת, לרכוש גם מלאים לטווחים ארוכים יותר, וזאת במסגרת עסקאות חד-פעמיות במסגרתן נהנית החברה מתנאי סחר משופרים. לאור העובדה כי המלאי

המוחזק בידי החברה הינו לתקופות קצרות יחסית ולאור גלגול המלאי, לא נתקלה החברה, נכון למועד הדוח, במלאים בהיקף מהותי אשר תוקפם פג.

מוצרי דשן נוזלי ומוצק אשר דורשים שינוע באמצעים מיוחדים, אינם מוחזקים במלאי החברה ומסופקים ישירות ללקוחות.

לתיאור נושא ההון החוזר ברמת הקבוצה, ראה סעיף 14.9 להלן.

#### **9.11. מימון**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.10 להלן.

#### **9.12. מיסוי**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.11 להלן.

#### **9.13. איכות הסביבה**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.12 להלן.

#### **9.14. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993

לפרטים נוספים אודות השפעת החוק על פעילות החברה, ראו סעיף 14.12.2 וסעיף 14.12.7 א' להלן.

#### **9.15. הסכמים מהותיים**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.14 להלן.

#### **9.16. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.16 להלן.

#### **9.17. דיון בגורמי סיכון**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - 14.17 להלן.

### **10. תחום התערובות**

#### **10.1. מידע כללי על תחום הפעילות**

להלן מספר מאפיינים, מגמות והתפתחויות שחלו בשנה שחלפה, ואשר משפיעים או עשויים להשפיע בעתיד באופן מהותי על פעילות הקבוצה בתחום זה.

##### **10.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים בו**

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת הקבוצה בייצור תערובות המשמשות כמזון לבעלי-חיים, פעילות המתבצעת במפעל הממוקם בקריית-חיים ("מכון התערובות"), וכן באספקה ובשיווק של תערובות. כחלק מפעילות זו, במטרה להבטיח את המשך ייצור כמויות התערובות ואף להגדילן, פועלת החברה באופן ישיר ועקיף גם בגידול בעלי כנף אשר צורכים את התערובות אותן מייצרת החברה. ראה גם סעיף 1.3.5 וסעיף 1.3.7 לעיל.

פעילות מכון התערוכות מתבצעת באמצעות עמיר דגן מכון תערוכות, במבנה הבנוי על מקרקעין שבבעלותה.

ביום 21 ביולי 2013 הושלמה עסקת רכישת חלקו של השותף לשעבר (50%) במכון התערוכות על ידי הקבוצה. להלן יובאו פרטים בדבר הערכת שווי ששימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

הנכס	מכון התערוכות
זיהוי נושא ההערכה ;	מפעל מכון התערוכות הממוקם בקריית-חיים.
עיתוי ההערכה ;	31.12.25
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי ;	153.2 מיליוני ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה ;	292.2 מיליוני ש"ח
<u>זיהוי המעריך ואפיוניו ;</u>	
שם המעריך ;	וריאנס ייעוץ כלכלי בע"מ
השכלה ;	תואר ראשון בחשבונאות מהמכללה למנהל (מסלול אקדמי), כמו כן, תואר ראשון במדעי החיים ותואר שני במנהל עסקים (MBA) התמחות במימון מאוניברסיטת בר-אילן.
ניסיון בביצוע ;	כ- 25 שנים
תלות במזמין ההערכה ;	אין
הסכם שיפוי עם מעריך השווי ;	לא ניתנו
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו ;	DCF
<u>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה</u>	
שיעור ההיוון (או WACC) ;	שיעור היוון לחישוב ערך נוכחי (לפני מס) : 13.4%
שיעור הצמיחה ;	2%
השקעות ברכוש קבוע מסך הכנסות מכון התערוכות	0.7%
אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value) ;	65%
סטיית תקן ;	-
מחירים ששימשו בסיס להשוואה ;	-
מספר בסיסי ההשוואה ;	-

### **10.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

מכון התערוכות הינו בעל היתר לייצור/סחר במוצרי מספוא ולייצור תערוכות מזון לבעלי חיים. להרחבה ראה סעיף 14.13 להלן.

### **10.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

ראה סעיף תוצאות הפעילות בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.

### **10.1.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

א. עלות השקעה גבוהה של בניית מכון תערוכות ואישור להפעלתו, בעיקר בשל היבטים סביבתיים.

ב. קשרי לקוחות יציבים ונאמנות לקוחות לאורך זמן.

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.1 להלן.

## **10.2. מוצרים ושירותים**

כאמור, הקבוצה עוסקת בייצור תערוכות המשמשות מזון לבעלי-חיים, וכן באספקה ושיווק של תערוכות.

במכון התערוכות שבקריית-חיים מיוצרות תערוכות לעופות הטלה, צאן, בקר, חזירים, פטם, הודים, תערוכות אורגניות ואחרות. בנוסף, מתבצע במכון התערוכות עיבוד גרעינים ומכירתם ללקוחות החברה כחלק מהשירותים הניתנים להם. כחלק מפעילות זו, במטרה להבטיח את המשך ייצור כמויות התערוכות ואף להגדילן, פועלת החברה באופן ישיר ועקיף גם בגידול בעלי כנף אשר צורכים את התערוכות אותן מייצרת החברה.

לעניין הקמת שותפות מקור הוד-עמיר, הפועלת בייבוא, גידול ושיווק תרנגולי הודו לרבייה ולשחיטה, בה מחזיקה החברה 50%, ראה סעיף 1.3.5 לעיל.

לעניין הקמת שותפות לסר-עמיר, הפועלת בתחום ההשקעות וההלוואות להקמת לולים לגידול עופות להטלת ביצים למאכל, בה מחזיקה החברה 50%, ראה סעיף 1.3.7 לעיל.

לעניין השווקים של תחום הפעילות, ראה תיאור הנושא ברמת הקבוצה בסעיף 14.3 להלן.

## **10.3. לקוחות**

בין החברה לבין אחד הלקוחות, משחטה שאליה משווקת החברה את הבשר מלולים שהיא מפעילה, וגם מקור הוד-עמיר משווקת אליה את בשר ההודים, קיימת תלות הדדית, הנובעת בעיקר ממבנה השוק בתחום.

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.2 להלן.

## **10.4. שיווק והפצה**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.3 להלן.

## **10.5. תחרות**

תחום התערוכות מאופיין בתחרותיות רבה כאשר מחירי המוצרים מושפעים בעיקר על-ידי מכוני התערוכות הגדולים, בעוד שלמכונים הבינוניים, כדוגמת מכון התערוכות שבבעלות הקבוצה, אין יכולת השפעה גבוהה על מחירי המוצרים.

מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום התערובות הינם מכוני תערובת בבעלות ארגונים קיבוציים, כגון אמבר, מילובר, צמח תערובות וכן מספר מכוני תערובת בבעלות פרטית. להערכת החברה, חלקה בשוק התערובות בישראל נמוך מ-10%. מרבית מכוני התערובת הנ"ל הינם חלק מאינטגרציות שכוללות מספר רכיבים בשרשרת הייצור, ולפיכך קיימת השפעה על החברה בהתמודדות עם התחרות.

החברה מתמודדת עם התחרות באמצעות יעילות יחסית בתפעול המכון, שמירה על קשרי לקוחות ושירות לקוחות לאורך שנים, ולעתים גם תחרות במחירי המכירה.

#### **10.6. עונתיות**

פעילות מכון התערובות לא מושפעת מעונתיות, אולם לעיתוי חודש הרמדאן וחג הפסח יש השפעה מסויימת על הכנסות החברה.

#### **10.7. כושר ייצור**

כושר הייצור הפוטנציאלי של מכון התערובות הינו כ- 200,000 טון בשנה. בשנת 2025 כושר הייצור המנוצל היה 167,800 טון תערובת. בשנת 2024 כושר הייצור המנוצל היה 169,579 טון תערובת.

#### **10.8. רכוש קבוע ומתקנים**

מכון התערובות פועל בקריית-חיים, במבנה הבנוי על מקרקעין אשר הינם בבעלות עמיר דגן מכון תערובת.

רכוש קבוע מהותי אחר בבעלות הקבוצה, המשויך לתחום התערובות, הינו אמצעי הייצור המצויים במכון התערובות (מערבלים, מכבשים וכיו"ב).

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.6 להלן.

#### **10.9. הון אנושי**

להלן פירוט מספר העובדים בתחום התערובות נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

מספר עובדים	מחלקות/עיסוק
4	הנהלה
5	מכירות ומשלוחים
2	הנהלת חשבונות
20	עובדי ייצור ואחזקה
31	סה"כ

מידע נוסף לגבי ההון האנושי של הקבוצה בכללותה מובא בסעיף 14.7 להלן.

#### **10.10. חומרי גלם וספקים**

חומרי הגלם העיקריים ליצירת תערובות הינם גרעיני מספוא.

ענף התערובת ככלל מאופיין במספר קטן של ספקים, שהינם יבואנים, כאשר היבוא מתבצע מארה"ב וממזרח אירופה. לחברה ספק עיקרי, צנציפר - חברה ליבוא תבואות ומספוא בע"מ ("צנציפר") המהווה ספק מהותי של החברה בתחום. שיעור הרכישות מצנציפר מתוך סך

הרכישות של החברה בתחום התערובות בשנת 2025 הינו 55% לעומת 52% בשנת 2024. שיעור הרכישות מצנציפר מתוך סך רכישות החברה בכלל תחומי פעילותה בשנת 2025 עמד על כ- 11% לעומת כ- 11% בשנת 2024.

להערכת החברה, אין לה תלות משמעותית בצנציפר, שכן קיימות חלופות אחרות בשוק, לרבות ייבוא חומרי הגלם באופן ישיר. ההזמנות מצנציפר ומהספקים האחרים נעשות באופן שוטף בהתאם לצרכי החברה.

מחיר חומרי הגלם נקבע בבורסות בחו"ל בערכים דולריים, ולמכוני התערובת בישראל אין כל השפעה עליו (ראה סעיף 14.17 להלן).

החל משנת 2023 ובצורה משמעותית יותר בשנים 2024-2025, חלו ירידות מחירים של מרבית חומרי הגלם המשמשים את החברה לייצור התערובות (תירס, חיטה, סויה, שעורה ועוד), ולפיכך עלו שיעורי הרווחיות הגולמית בתחום, עקב ירידה גדולה במחירי הקניה של חומרי הגלם בהשוואה לירידה מתונה יותר במחירי המכירה של התערובות.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.8 להלן.

## **10.11. הון חוזר**

### **10.11.1. מדיניות החזקת מלאי**

רכישת חומרי הגלם (גרעיני מספוא) על-ידי עמיר-דגן מכון תערובת ממספר ספקים שונים מאפשרת לעמיר דגן מכון תערובת להביא את חומרי הגלם על בסיס שוטף ולהקטין את המלאי במחסניה.

ראה גם סעיף 10.17 להלן.

### **10.11.2. מדיניות אשראי**

#### **1. אשראי לקוחות**

תנאי האשראי ללקוחות הקבוצה בתחום התערובות הינם תנאי אשראי ללא ריבית של שוטף + 60 יום עד שוטף +150 ובמקרים מסויימים אף מעבר לכך. בשנת 2025, לקוחות החברה בתחום זה שילמו לפי אשראי ממוצע של 114 ימי מכירה, לעומת 120 ימי מכירה בשנת 2024.

#### **2. אשראי ספקים**

מחיר גרעיני המספוא הינו בדולר ארה"ב, ולכן גובים הספקים ריבית דולרית על תקופת האשראי שניתנת ללקוחות מעבר לשוטף. לאור האמור, מדיניות התשלום של עמיר-דגן לספקים אלו הינה על בסיס שוטף עד שוטף+30 ימים, והמימון החיצוני, ככל שנדרש, מתבצע באמצעות אשראי בנקאי. תנאי האשראי של ספקים שאינם ספקי גרעינים הינם בין שוטף+30 ימים לשוטף+90 ימים.

לתיאור נושא ההון החוזר ברמת הקבוצה, ראה סעיף 14.9 להלן.

## **10.12. מימון**

מימון הפעילות השוטפת של עמיר דגן מכון תערובת מבוסס, בנוסף למקורות המימון של הקבוצה (אמצעים עצמיים, אשראי בנקאי ואשראי ספקים ונותני שירותים), על

ערבויות בעלים שהועמדו על-ידי החברה, ואשר הסתכמו נכון ליום 31.12.2025 לסך של כ- 31 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 62 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2024.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.10 להלן.

#### **10.13. מיסוי**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.11 להלן.

#### **10.14. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

על-פי הוראות צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (ייצור מספוא והסחר בו), התשל"א-1971 (אשר הותקן מכח חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996), עמיר דגן הינה בעלת היתר לייצור/סחר במוצרי מספוא ולייצור תערובות מזון לבעלי חיים.

באשר להוראות חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ראה סעיף 14.12 להלן.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.13 להלן.

#### **10.15. הסכמים מהותיים**

**10.15.1.** ביום 14 בדצמבר 2014 נחתם הסכם בין שותפות מאוחדת, עמיר דגן מכוון תערובת - שותפות מוגבלת ("עמיר דגן") לבין צד שלישי, לרכישת פעילות ונכסים בתחום ייצור התערובות המשמשות מזון לבעלי חיים. העסקה הושלמה ביום 1 במרס, 2015. התמורה בגין העסקה משולמת במשך 20 שנים ממועד ההשלמה, כתלות בתוצאות הפעילות של תחום התערובות. ראה סעיף 1.3.2 לעיל.

**10.15.2.** ביום 15 באפריל 2024, חתמה החברה באמצעות עמיר דגן מכוון תערובת, על הסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' שאינו קשור לחברה, העוסק בתחום ייבוא, גידול ושיווק תרנגולי הודו לרבייה ולשחיטה בישראל ובחו"ל, להקמת שותפות מקור הוד-עמיר כהגדרתה בסעיף 1.3.5 לעיל. העסקה הושלמה ביום 1 באוקטובר 2024. חלקה של החברה בשותפות הנ"ל הינו 50%.

**10.15.3.** ביום 13 בפברואר 2025, חתמה החברה באמצעות עמיר דגן מכוון תערובת, על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה להקמת שותפות לסר-עמיר, כהגדרתה בסעיף 1.3.7 לעיל, שתפעל בתחום ההשקעות וההלוואות להקמת לולים לגידול עופות להטלת ביצים למאכל. חלקה של החברה בשותפות הנ"ל הינו 50%. השותפות החלה בפעילותה ברבעון השלישי של שנת 2025 ובשלב זה התקשרה במספר הסכמים עם מגדלים.

#### **10.16. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

החברה הגדירה כיעד את שימור כמויות הייצור והמכירה של התערובות, ואף את הגדלתן. כחלק מאסטרטגיה זו פועלת החברה באמצעות עמיר דגן בהשקעות או בגידול עצמי, באופן ישיר או עקיף, של בעלי כנף הצורכים תערובות אותן מייצרת החברה, כאמור בסעיף 1.3.5 ובסעיף 1.3.7 לעיל.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה - ראה סעיף 14.16 להלן.

## 10.17. דיון בגורמי סיכון

**10.17.1.** השפעת שערי מטבע: כלל היצרנים בענף התערובות בישראל רוכשים את מרבית חומרי הגלם בהצמדה לשער הדולר, על ידי רכש בשקלים מיבואנים מקומיים או על ידי רכש ישיר בדולרים. החברה אינה רוכשת סחורות באופן ישיר במט"ח, למעט חומרי גלם אורגניים בהיקף שאינו גדול. רכישות עיקר חומרי הגלם מבוצעות בשקלים, כאשר המחירים צמודים לשער החליפין של הדולר. בשל העובדה שכל היצרנים מושפעים משערי הדולר בעת הקניות, התמחור של מחירי המכירה בכלל הענף לוקח בחשבון בין היתר גם את שערי המטבע, כך שלמעשה לא קיימת חשיפה מטבעית ארוכת טווח. בעבר נהגה החברה לבצע עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים לטווח קצר, על מנת להבטיח את תזרים המזומנים שלה לתשלום חלק מהקניות, אולם בשנים האחרונות אינה מבצעת עסקאות כנ"ל.

**10.17.2.** תנודתיות מחירים: פעילות מכון התערובת מושפעת ממחירי חומרי הגלם הנקבעים בשוק בהתאם לפרמטרים שונים ומשתנים מעת לעת והנקבעים בבורסות בחו"ל, כשלמכוני התערובת בישראל אין כל השפעה עליהם. כמו כן מושפעת הפעילות מהשינויים במחירי המכירה של התערובת בשוק הישראלי. פערים בין עיתוי השינוי במחירי חומרי הגלם לבין שינויי מחירי המכירה ללקוחות, עשויים להשליך גם על יכולת התשלום של לקוחות מכון התערובת. ההשפעה על הרווחיות של החברה מותנית ביכולת החברה להתאים את מחירי המכירה ללקוחות, אשר לא תמיד חווים שינוי דומה במחירי המכירה של מוצריהם. בנוסף לכך, מרכיב עלויות התערובת בסך העלויות של לקוחות החברה (בעיקר מגדלי בעלי חיים לברר וביצים) הינו גבוה, כ- 70 עד 85 אחוז, ולפיכך הרגישות של שינויים במחירים על הלקוח היא גבוהה יותר.

**10.17.3.** זמינות חומרי גלם: החברה רוכשת את מרבית חומרי הגלם (בעיקר גרעינים כגון חיטה, תירס, שעורה ועוד) מיבואנים הרוכשים את הסחורות בחו"ל. ההזמנות מבוצעות לתקופה של עד שלושה חודשים, בהתאם לצפי הייצור והמכירות. עם הגעת הסחורות לישראל, היבואנים מאחסנים אותן בנמל חיפה. מכון התערובת של החברה ממוקם במפרץ חיפה ולפיכך קיימת זמינות מהירה למלאי המאוחסן אצל היבואנים. עוד יצויין כי החברה מחזיקה מלאי במיכלים במכון התערובת, אשר מספיק לכעשרה ימים עד שבועיים ייצור ומכירה. כמו כן מאחסנת החברה מלאי חירום מינימלי בהתאם לתקנות משק לשעת חירום. התערובות מיוצרות לצורך אספקה מיידית ללקוחות בהתאם להזמנות.

ראה הרחבה בסעיפים 7 ו-10.10 לעיל.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.17 להלן.

## 11. תחום האריזות

### 11.1. מידע כללי על תחום הפעילות

להלן מספר מאפיינים, מגמות והתפתחויות שחלו בשנה שחלפה, ואשר משפיעים או עשויים להשפיע בעתיד באופן מהותי על פעילות הקבוצה בתחום זה.

#### 11.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים בו

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה באספקה ובשיווק אריזות ללקוחות בתחום החקלאות ובתחום התעשייה. חלק מהאריזות המשוקות על-ידי החברה בתחום החקלאות נרכשות על-ידיה כמוצר בלתי-מוגמר ומורכבות על-ידי החברה במרכזי הקמה.

#### 11.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

כחלק מיעד החברה להרחיב את מגוון מוצרי האריזה אותם היא משווקת, הרחיבה החברה בשנים 2024-2025 את מעגל ספקיה, בעיקר בחו"ל, על מנת

להגדיל את סל המוצרים לתחומים נוספים, בעיקר של אריזות למוצרי מזון שאינן מקרטון גלי. מכירות מוצרים מיובאים בתחום האריזות בשנת 2025 היו כ- 31.6 מיליוני ש"ח לעומת כ- 26.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024 ולעומת 23.3 מיליוני ש"ח בשנת 2023 (גידול של 18.4% ושל 35.6%, בהתאמה).

בנוסף, ראה סעיף תוצאות הפעילות בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.

### **11.1.3 שינויים במערך הספקים וחומרי גלם לתחום הפעילות**

כאמור לעיל, במהלך השנים 2024-2025 הגדילה החברה את פעילותה בתחום יבוא האריזות ופועלת מול מגוון ספקים במדינות שונות.

### **11.1.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.1 להלן.

## **11.2 מוצרים ושירותים**

החברה עוסקת באספקה ובשיווק של מגוון סוגי אריזות. סוגי האריזות העיקריים הינם מיכלי פלסטיק לאחסון פירות וירקות למכירה קמעונאית, ואריזות קרטון המשמשות להכלת אותם מיכלים או להכלת פרי בתפזורת, אריזות רשת וניילון מסוגים שונים. באשר להרחבת מגוון המוצרים לאריזה לחקלאות, ראה סעיף 11.1.2 (ב) לעיל.

כמו כן מספקת ומשווקת החברה אריזות, בעיקר מקרטון, למוצרי תעשייה.

להלן התפלגות הכנסות החברה ממוצרי אריזות בחלוקה למוצרי קרטון גלי ומוצרים אחרים.

קבוצת מוצרים	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
אריזות מקרטון גלי	157,852	172,056	189,062
אריזות אחרות	47,751	59,017	68,167
<b>סה"כ הכנסות בתחום הפעילות</b>	<b>205,603</b>	<b>231,073</b>	<b>257,229</b>

לעניין השווקים של תחום הפעילות, ראה תיאור הנושא ברמת הקבוצה בסעיף 14.3 להלן.

### **11.3 לקוחות**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.2 להלן.

### **11.4 שיווק והפצה**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.3 להלן.

### **11.5 תחרות**

לתיאור התחרות בתחום החקלאות ברמת הקבוצה - סעיף 14.4 להלן.

בתחום הקרטון הגלי לחקלאות ולתעשייה, מתחריה של החברה הינם בעיקר יצרני הקרטונים אשר מוכרים ישירות ללקוחות (אינפיניה אריזות בע"מ, בסט קרטון בע"מ, קרגל בע"מ וי.מ.א. בע"מ), וכן גורמים רבים העוסקים בתחום שיווק ומסחר באריזות.

למיטב ידיעת החברה, החברה הינה המפיץ הגדול בישראל, שאינו יצרן, בתחום האריזות לחקלאות ולתעשייה. להערכת החברה, חלקה בשוק האריזות מקרטון גלי, לחקלאות ולתעשייה בישראל הינו כ- 7%.

#### **עונתיות** .11.6

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.5 להלן.

#### **רכוש קבוע ומתקנים** .11.7

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.6 להלן.

#### **הון אנושי** .11.8

להלן פירוט מספר העובדים בתחום האריזות (לרבות אריזות לתעשייה) נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

מספר עובדים	מחלקות/עיסוק
2	הנהלה
9	סוכני מכירות
5	הנהלת חשבונות
6	מחסנאים
22	סה"כ

מידע נוסף לגבי ההון האנושי של הקבוצה בכללותה מובא בסעיף 14.7 להלן.

#### **ספקים** .11.9

להלן פרטים אודות שיעור הרכישות מספקים עיקריים בתחום האריזות (ספקים אשר סך הרכישות מהם מהוות למעלה מ- 10% מתוך סך כל רכישת החברה בתחום) מתוך סך רכישות החברה מספקים בתחום זה בשנת 2025:

שיעור הרכישות מתוך סך רכישות החברה בתחום הפעילות		ספק עיקרי
%	מיליוני ש"ח	
53	115.7	אינפיניה אריזות בע"מ
12	26.2	ספק ב'

להלן פרטים אודות שיעור הרכישות מספקים עיקריים בתחום האריזות (ספקים אשר סך הרכישות מהם מהוות למעלה מ- 10% מתוך סך כל רכישת החברה בתחום) מתוך סך רכישות החברה מספקים בתחום זה בשנת 2024:

שיעור הרכישות מתוך סך רכישות החברה בתחום הפעילות		ספק עיקרי
%	מיליוני ש"ח	
53	100.9	אינפיניה אריזות בע"מ
11	21.7	ספק ב'

אינפיניה אריזות בע"מ ("אינפיניה") היא היצרנית הגדולה בישראל בתחום האריזות מקרטון גלי. החברה רוכשת מאינפיניה את מוצרי הקרטון הן לחקלאות והן לתעשייה. להערכת החברה, קיימת תלות באינפיניה לטווח הקצר, אך לאור מבנה השוק ומיעוט היצרנים, ככל שתהיה פגיעה בפעילות החברה מול אינפיניה, היא תוכל לעבור לרכוש את המוצרים מספקים אחרים שהינם בעלי כושר ייצור מספק.

#### **11.10. הון חוזר**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.9 להלן.

#### **11.11. מימון**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.10 להלן.

#### **11.12. מיסוי**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.11 להלן.

#### **11.13. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.13 להלן.

#### **11.14. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.16 להלן.

#### **11.15. דיון בגורמי סיכון**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.17 להלן.

### **12. תחום אחר**

#### **12.1. מידע כללי על תחום הפעילות**

להלן מספר מאפיינים, מגמות והתפתחויות שחלו בשנה שחלפה, ואשר משפיעים או עשויים להשפיע בעתיד באופן מהותי על פעילות הקבוצה בתחום זה.

#### **12.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים בו**

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה באספקה ובשיווק של מוצרים לצרכי חקלאות, דוגמת מוצרי השקיה, זרעים, כלי עבודה וקטיף, ביגוד,

פוליאאתילן (יריעות פלסטיק), מרססים, רשתות, עמודי ברזל, טרקטורים ומיכון חקלאי.

**12.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

נכון למועד דוח זה, יש בידי החברה ובידי כל הסניפים אשר מוכרים זרעים, רישיון למכירת זרעים הנדרש לפי חוק הזרעים, התשט"ז-1956, והתקנות מכוחו.

**12.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

אין שינויים משמעותיים בתקופות הדיווח.

**12.1.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.1 להלן.

**12.1.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

תחום הפעילות מאופיין במגוון רחב של מוצרים ובקיומם של ספקים רבים. הדבר מאפשר לחברה גמישות רבה במגוון ובמחיר המוצרים.

**12.2. מוצרים ושירותים**

לעניין השווקים של תחום הפעילות, ראה תיאור הנושא ברמת הקבוצה בסעיף 14.3 להלן.

**12.3. לקוחות**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.2 להלן.

**12.4. שיווק והפצה**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.3 להלן.

**12.5. תחרות**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.4 להלן.

**12.6. עונתיות**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.5 להלן.

**12.7. רכוש קבוע ומתקנים**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.6 להלן.

**12.8. הון אנושי**

להלן פירוט מספר העובדים העוסקים בתפירה ובשיווק של רשתות ופוליאאתילן, כחלק מהפעילות בתחום, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

מספר עובדים	מחלקות/עיסוק
1	מנהל
1	סוכני מכירות/נהגים
7	עובדי מתפרה ופוליאטילן
9	סה"כ

לא ניתן לייחס עובדים נוספים לתחום, מלבד העובדים העוסקים בתפירת רשתות ובשיווק רשתות ופוליאטילן. לתיאור נושא ההון האנושי של הקבוצה בכללותה, ראה סעיף 14.7 להלן.

#### **12.9. ספקים**

המוצרים הנמכרים על-ידי החברה בתחום פעילות זה, נרכשים מספקים רבים בהתאם לצרכי החברה. החברה לא העניקה בלעדיות למי מהספקים לגבי שיווק מוצרים אלה. למוצרים מסוג זה קיימים תחליפים רבים ואין קושי להשיגם בתנאים דומים מספקים שונים.

נכון למועד דוח זה, לחברה אין תלות בספק כלשהו בתחום פעילות זה. לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.8 להלן.

#### **12.10. הון חוזר**

לתיאור נושא ההון החוזר ברמת הקבוצה, ראה סעיף 14.9 להלן.

#### **12.11. מימון**

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.10 להלן.

#### **12.12. מיסוי**

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.11 להלן.

#### **12.13. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

ראה סעיף 12.1.2 לעיל.

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.13 להלן.

#### **12.14. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.16 להלן.

#### **12.15. דיון בגורמי סיכון**

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה ראה סעיף 14.17 להלן.

#### **13. תחום נדל"ן מניב**

## 13.1. מידע כללי על תחום הפעילות

### 13.1.1. רח' הלח"י בני ברק

בבעלות החברה מגרש בשטח של כ-10 דונם, ברחוב הלח"י בני ברק, עליו בנויים שני מבנים (המחברים ביניהם).

החברה ומפעלי עמיר משכירות שטחים במבנים על-פי הסכמי שכירות עם צדדים שלישיים. תקופות השכירות אשר נותרו, לרבות אופציות להארכה, נעות בין חמש שנים לבין עשר שנים. סך דמי השכירות אשר שולמו בגין המבנים בשנים 2023, 2024 ו-2025 הסתכמו בכ- 7,068 אלפי ש"ח, 4,101 אלפי ש"ח ו- 4,415 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביום 16 בדצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי, במטרה להפוך חלק מהמבנה למתחם מסחרי בתחום הריהוט ועיצוב הבית. ההסכם קובע כי בתום תקופת השכירות של חלק הנכס הנ"ל (ינואר 2024), תבוצע התאמה של הנכס, אשר תמומן על ידי החברה. בהתאם להסכם תשכיר החברה את הנכס לשוכרת כשוכרת ראשית לתקופה של 5 שנים, עם אופציה להארכה ב- 5 שנים נוספות, תמורת דמי שכירות משתנים כשיעור מדמי השכירות אותם תקבל השוכרת מאת שוכרי המשנה, בכפוף לשכירות מינימלית אשר תשולם לחברה.

ביום 23 באוקטובר 2022 נחתמה תוספת להסכם הנ"ל עקב הגדלת שטחי הבנייה במתחם מ- 3,906 מ"ר ל- 5,321 מ"ר. בהתאם לתוספת להסכם, סכום ההשקעה הצפוי הוגדל לכ- 20 מיליוני ש"ח (לא כולל הצמדות למדד ותוספות לא צפויות עד 10% מהעלות). דמי השכירות המינימליים אותם תקבל החברה נקבעו ל- 5 מיליוני ש"ח בשנה. כמו כן עודכן צפי השלמת העבודות עד הרבעון השני של שנת 2025. שאר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי.

בשל שינויים משמעותיים שחלו בשוק השכירות באזור בני ברק, ובשל התארכות השלמת העבודות בנכס, ביום 12 בנובמבר 2025 נחתמה תוספת שניה להסכם הנ"ל. בהתאם לתוספת, השוכרת תשלים את העבודות עד ליום 1 בינואר 2026, תקופת ההסכם הראשונה תהיה 6 שנים ממועד זה. דמי השכירות השנתיים המינימליים עודכנו לסך של כ- 4.58 מיליוני ש"ח בשלוש השנים הראשונות להסכם, ולסך של 4.88 מיליוני ש"ח החל מהשנה הרביעית. כמו כן תשלם החברה סך נוסף של 3 מיליוני ש"ח כתוספת להשקעה בפרויקט.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 השקיעה החברה בפרויקט סך כולל של כ- 31.2 מיליוני ש"ח. החברה מקבלת דמי שכירות מחלק זה של הנכס החל מחודש ינואר 2026. בנכס מבוצעת השלמה של עבודות ההתאמה והוא צפוי להתחיל לפעול במהלך הרבעון השני של 2026. שאר חלקי הנכס מושכרים ללא שינוי מהותי.

### 13.1.2. האצטדיון 10 חיפה

עמיר דגן מחכירה לסונול ישראל בע"מ ("סונול") בהתאם להסכם מיום 27 במאי 2002, מקרקעין עליהם הקימה סונול תחנת דלק, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בתמורה לדמי שכירות חודשיים קבועים בסך בש"ח השווה ל-5,250 דולר ארה"ב ולדמי שכירות נוספים המשולמים על בסיס היקף מכירות הדלקים בתחנת הדלק.

סך דמי השכירות אשר שילמה סונול בגין המקרקעין האמורים בשנים 2023, 2024 ו- 2025 עומדים על 587 אלפי ש"ח, 633 אלפי ש"ח ו- 711 אלפי ש"ח בהתאמה.

כמו כן, משכירה עמיר דגן שטחי אחסנה שונים. דמי השכירות בגינם בשנת 2025 היו 272 אלפי ש"ח (2024 - 223 אלפי ש"ח).

להלן פרטים מסויימים על הנכסים הכלולים בתחום הפעילות ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

הנכס	יעוד עיקרי	עלות מופחתת	שווי הוגן	הכנסות	רווח
רח' הלח"י בני ברק	משרדים אחסנה ומסחר	40,301	163,200	4,415	3,878
האצטדיון 10 חיפה	תחנת דלק	4,400	8,400	711	711
האצטדיון 10 חיפה	אחסון	-	-	271	271
סה"כ		44,701	171,600	5,397	4,860

### **13.2. רכוש קבוע ומתקנים**

לתיאור הנכסים בתחום הפעילות - ראה סעיף 13.1 לעיל.  
לתיאור הנושא ברמת הקבוצה - ראה סעיף 14.6 להלן.

### **13.3. הון אנושי**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.7 להלן.

### **13.4. מימון**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.10 להלן.

### **13.5. מיסוי**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.11 להלן.

### **13.6. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.13 להלן.

### **13.7. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

לתיאור הנושא ברמת הקבוצה - ראה סעיף 14.16 להלן.

### **13.8. דיון בגורמי סיכון**

לתיאור הנושא ראה ברמת הקבוצה - סעיף 14.17 להלן.

## **פרק 3: עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה**

### **14. כלל הקבוצה**

בהמשך למידע שניתן בפרק 2 לעיל שמתייחס בנפרד לכל תחום פעילות של הקבוצה, מובא להלן תיאור של עניינים המתייחסים לעסקי הקבוצה בכללותה.  
המידע בפרק זה בצירוף המידע בפרק 2 לעיל, משקף את תיאור כלל עסקי התאגיד על בסיס מאוחד.

### **14.1. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי פעילות הקבוצה**

**14.1.1.** על מרבית תחומי הפעילות של הקבוצה חלות מגבלות רישוי וקיימת בהן חובת קבלת

היתרים שונים, כמפורט לעיל.

**14.1.2.** תחום התשומות לחקלאות מאופיין בנאמנות גבוהה של הלקוחות כלפי המשווקים, וביצירת קשרים מסחריים על בסיס קשרים אישיים. מאפיינים אלה הינם, להערכת החברה, גורמים הכרחיים להצלחה בתחום זה.

**14.1.3.** על מנת לפעול בצורה יעילה, נדרשת נוכחות ופעילות באמצעות רשת הפצה בפריסה ארצית.

## **14.2. לקוחות**

נכון למועד דוח זה, לקבוצה כ-8,000 לקוחות פעילים, רובם המכריע מהסקטור החקלאי, כ-1,300 לקוחות הינם בתחום האריזות לתעשייה, והיתר בעלי גינות פרטיות.

לקוחות הקבוצה משתייכים לענפי משק רבים, והינם נחלקים לסקטורים שונים כדלקמן: חקלאים פרטיים, קיבוצים, מושבים, ארגוני קניות, סוחרים, לקוחות מזומן, לקוחות פעילות אריזות לתעשייה ולקוחות מכון התערבות.

לקוחות הקבוצה בתחום החקלאות פועלים בתחומים שונים, כגון גידולי שדה, גידולי חממה, הדסים, מטעים ועוד. לקוחות מכון התערבות מגדלים מגוון בעלי חיים הצורכים מזון ייעודי.

היקף לקוחות הקבוצה אשר הינם חברים בהתאחדות האיכרים, בעלת השליטה בחברה, הינו זניח. הקבוצה אינה מעניקה ללקוחות אשר הינם חברי התאחדות האיכרים הנחה מיוחדת כלשהי ולא ניתנת ללקוחות אלה העדפה כלשהי על ידי הקבוצה.

לאור מספרם הרב של לקוחות הקבוצה, בשלוש השנים האחרונות אין לקבוצה לקוחות מהותיים שההכנסות מהם היו למעלה מ-10% ממחזור הכנסות הקבוצה בכל שנה. בהתאם לכך, לא קיימת תלות של הקבוצה בלקוח מסוים.

יצוין, כי הואיל והקבוצה עוסקת בהפצת תשומות לחקלאות במשך עשרות שנים, לקבוצה בסיס לקוחות רחב ולקוחותיה הבינוניים והגדולים מתאפיינים בנאמנות רבה המאופיינת בשיתוף פעולה ארוך טווח. בתחום התערבות, נאמנות זו קשורה אף בהתאמות המתבצעות בתערבות בהתאם לדרישות המגדלים.

כ-95% מתוך לקוחות הקבוצה הינם לקוחות קבועים הרוכשים מהחברה את המוצרים המשווקים על-ידיה. להערכת החברה כ-60% מהלקוחות הינם לקוחות בעלי וותק של למעלה מ-10 שנים, כ-20% מהלקוחות הינם לקוחות בעלי וותק של למעלה מ-5 שנים ויתר הלקוחות הינם בעלי וותק של פחות מ-5 שנים.

הקבוצה אינה קשורה בדרך כלל בהסכמים בכתב (לרבות הסכמי מסגרת) עם לקוחות, מלבד הסכמי ריבית. ההתקשרויות נעשות בנוגע לכל הזמנה בנפרד, בהתאם לצרכי הלקוח, כאשר מחירי המוצרים במחירון הקבוצה משתנים מעת לעת, בהתאם לתנאי השוק.

חלק מהקיבוצים והמושבים מאורגנים במסגרת ארגוני קניה אזוריים וארציים ולכן התשלום לקבוצה בגין רכישות המוצרים על ידי חלק מלקוחות אלה מתבצע באמצעות הארגונים.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בין היתר בדבר מאפייני השוק, נאמנות הלקוחות כלפי המשווקים, קשרים מסחריים המבוססים על קשרים אישיים, היקף הלקוחות הקבועים ושיעור הוותק של לקוחות הקבוצה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות החברה וכן על נתונים ומידע מצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או עלולות להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, והינן תלויות, בין היתר, בתנאי השוק וענף החקלאות, שינויים בהרגלי רכישה של לקוחות, שינויים בתנאי התחרות, וכן עקב גורמים מאקרו כלכליים וכלל משקיים חיצוניים לפעילות שאינם מצויים בשליטת החברה.

להלן פרטים בדבר הכנסות הקבוצה בהתאם לסוגי לקוחות (\*):

נתונים לשנת 2023		נתונים לשנת 2024		נתונים לשנת 2025		לקוח
ב-%	באלפי ש"ח	ב-%	באלפי ש"ח	ב-%	באלפי ש"ח	
55.1	683,612	56.0	699,408	56.0	707,330	לקוחות פרטיים
14.7	182,543	14.6	182,863	15.4	194,383	קיבוצים, מושבים וארגוני קניות
1.0	11,961	0.7	8,825	0.8	10,451	סוחרים
2.9	36,306	4.2	52,185	3.1	38,723	לקוחות מזדמנים
26.3	326,336	24.5	305,393	24.7	312,099	לקוחות מגזר התערוכות
<b>100</b>	<b>1,240,758</b>	<b>100</b>	<b>1,248,674</b>	<b>100</b>	<b>1,262,986</b>	<b>סה"כ הכנסות מפעילות חקלאית</b>

(\* הטבלה אינה כוללת הכנסות ממגזר נדל"ן.

### 14.3. שיווק והפצה

החברה רוכשת את עיקר מוצריה (למעט תערובות מזון לבעלי חיים וחלק ממוצרי האריזה, הרשת והפוליאטילן) כשהם מוגמרים (אינם מיוצרים או מורכבים על ידה) ומשווקת אותם ללקוחותיה באמצעות סניפיה או ישירות.

#### 14.3.1. שיטת השיווק

כאמור, אסטרטגיית השיווק של החברה מורכבת מהצעת סל מוצרים רחב ללקוחותיה המהווה פתרון שלם ומלא לכל לקוח בתחומי המוצרים המשווקים על ידי החברה ("One Stop Shop"). מחירי המוצרים נקבעים על-פי מחירון החברה, המשתנה מעת לעת, כאשר החברה מאפשרת לאנשי המכירות שלה מרחב תמרון מצומצם בנוגע למחיר המוצרים ביחס לכל לקוח.

#### 14.3.2. סניפי השיווק, מפיצים וסוכני המכירות

לחברה פריסה כלל ארצית של 27 סניפים כאשר המרכז הלוגיסטי של החברה ממוקם בסניף המרכזי של החברה בעמק חפר.

פעילות השיווק של החברה מתבצעת באמצעות מערך הסניפים שלה. סניפי החברה מקיימים קשר שוטף ורצוף עם הלקוחות המצויים באזור פעילותו של כל אחד מן הסניפים, בין השאר, באמצעות אנשי מכירות המופעלים על ידי הסניפים והפוקדים את לקוחות החברה, כמו גם לקוחות פוטנציאליים, על בסיס שוטף.

רוב הסניפים מתופעלים על-ידי החברה, כאשר 4 סניפים מופעלים על-ידיה באמצעות קבלנים-מפיצים עצמאיים הזכאים לעמלות מהחברה בגין מכירות, המשתנות לפי אופי פעילות הסניף ובהתאם לתנאים הספציפיים בכל הסכם.

המלאי שנמצא אצל קבלנים-מפיצים הוא מלאי של החברה, וכך גם המכירות והלקוחות, הגביה והתשלומים עבור הסחורות שנרכשות, וכן חובות הספקים. כל עלויות התפעול של הסניף (כח אדם, רכבים ומשאיות, שכירות, ארנונה ועוד) הינן של הקבלן העצמאי. בחלק קטן מההסכמים יש גם מנגנון של השתתפות החברה בהוצאות תפעול מסוימות.

אין הבדל מהותי בתוצאות הפעילות בין הסניפים המופעלים על-ידי קבלנים-מפיצים לבין הסניפים המופעלים על-ידי החברה והם מתנהלים באופן דומה.

ההסכמים בכתב בין הקבלנים-מפיצים לבין החברה כוללים הצהרה של המפיצים, כי אין בינם לבין החברה יחסי עובד-מעביד. כמו כן, כוללים ההסכמים התחייבות מצד המפיצים לאי-תחרות בעסקי החברה.

תקופת ההסכם עם המפיצים משתנה מהסכם להסכם. ההסכמים עם המפיצים הגדולים הינם לתקופות ארוכות של 10 שנים או יותר, וההסכמים עם חלק מהמפיצים הקטנים יותר הינם לתקופה של 12 חודשים, כשההסכמים מתחדשים אוטומטית מדי שנה.

כל פעילותה של החברה במסגרת הסניפים, למעט סניף חדרה שבאזור התעשייה עמק חפר, הפועל במתחם המרכז הלוגיסטי ומשרדי החברה (בו פועלת הנהלת החברה ובו מצוי המחסן המרכזי), נעשית במקרקעין שכורים, בין אם על-ידי החברה ובין אם על-ידי הקבלנים-מפיצים העצמאיים (להוצאות הקבוצה בגין שכירות, ראה סעיף 14.6.3 להלן).

מכירות מכון התערובת מבוצעות בעיקרן בדרך של אספקה ישירה של התערובת ממכון התערובת ללקוחות.

נכון למועד דוח זה, הוצאות החברה בגין פרסום הינן זניחות.

### **14.3.3. מרכז הזמנות, הפצה ולוגיסטיקה**

השליטה על פעילות הסניפים מתבצעת ממרכז החברה באזור התעשייה בעמק חפר.

מרכז החברה הינו מרכז לוגיסטי בו ממוקמת הנהלת החברה ובו מאוחסן חלק ממלאי החברה, הממוין לפי סוגי המוצרים. המרכז הלוגיסטי כולל מערכות לשינוע המוצרים הנמכרים ומנוהל באמצעות טכנולוגיות מחשוב, המאפשרות מתן שירות יעיל ומהיר ללקוחות החברה בכל רחבי הארץ, ובכלל זה, מאפשר לחברה לטפל בעשרות אלפי הזמנות במוצע מדי חודש.

המלאי לסניפי החברה מסופק, במרבית המקרים, מתוך המלאי המצוי במחסן המרכזי של החברה באתר בעמק חפר.

שינוע המלאי מהמחסן המרכזי לסניפים מתבצע על-פי דרישות כל סניף על בסיס יומי, באמצעות מערך השינוע העצמאי של החברה ובאמצעות הובלות חיצוניות. אספקת המוצרים מהסניף ללקוח הסופי מתבצעת, בדרך כלל, באותו יום.

מערך השיווק של החברה מבוסס הן על מכירות מן המלאי שמאוחסן במחסני החברה והן על מכירות ב"אספקה ישירה", דהיינו: מוצרים מסויימים הנשלחים במישרין מהספק ללקוח ואינם עוברים בדרך כלל במחסני החברה.

לחברה אין צבר הזמנות.

### **14.4. תחרות**

נכון למועד דוח זה, פועלת הקבוצה בשוק הישראלי בלבד. השוק בו פועלת הקבוצה מאופיין בתחרות מצד מספר גופים: יצרנים מקומיים, משווקים מקומיים ויבואנים העוסקים, בהיקפים שונים, בשיווק מוצרים דומים למוצרי הקבוצה.

קיימת תחרות רבה בחלק מתחומי הפעילות של הקבוצה. למיטב ידיעת החברה, מתחריה בתחומי שיווק תשומות חקלאיות הינן חברות שיווק תשומות כגון המשביר לחקלאי בע"מ, כלבו לחקלאי בע"מ, אחים מקאלדה בע"מ, הגרעין בע"מ, וכן מספר גדול של מחסנים מקומיים ופרטיים ברחבי הארץ. בחלק מהמוצרים החברה מתחרה ביצרנים שהינם גם ספקי החברה, כגון במוצרי קרטון גלי, מוצרי השקייה ועוד. לגבי התחרות בתחום התערובות, ראה סעיף 10.5.

להערכת החברה, בהסתמך על פרסומים של חברות מידע עסקי, חלקה של הקבוצה בשוק התשומות לחקלאות הינו כ-30%, כאשר, להערכת החברה, הקבוצה הינה המובילה מבין המפיצים המקומיים בתחום שיווק מוצרים להגנת הצמח והזנתו (כימיקלים) לחקלאים.

תחום שיווק התשומות החקלאיות מתאפיין בפעילות שעיקרה מתבצע באמצעות משווקים כדוגמת החברה. להלן מספר מאפייני שוק הנותנים יתרון לכלל הגורמים המעורבים (ספקים, חברות השיווק והלקוחות) לפעילות בדרך זו:

**14.4.1.** חלק מהיצרנים הינם חברות שרוב פעילותן היא לייצוא, ואין להם את התשתית הרלוונטית להפצה של מוצריהם באופן ישיר. למיטב ידיעת החברה, גם בפעילותם בחו"ל עובדים היצרנים בשיטה דומה.

**14.4.2.** לחברות שיווק, כדוגמת החברה, יש פיזור גיאוגרפי נרחב באזורי הפעילות החקלאית, ולפיכך יש זמינות גבוהה למוצרים. יצויין כי בחלק מהמקרים הרכישה של המוצרים, למשל חומרים להגנת הצומח והזנתו (כימיקלים), היא לאור צרכים דחופים שמתגלים בשטח, ולכן יש צורך בזמינות גבוהה של מלאי ושירות למשלוח הסחורות ללקוחות באופן מהיר, תוך מספר שעות או ימים בודדים.

**14.4.3.** לספקים אין בדרך כלל תשתית לוגיסטית מתאימה למשלוח המוצרים עד ללקוח הסופי. החברה מבצעת הובלות מהמחסן המרכזי לסניפיה, ולכל סניף קיימים אמצעי הפצה ללקוחות (משאיות, טנדרים או הובלה עצמית על ידי הלקוח).

**14.4.4.** לעובדי הסניפים יש היכרות אישית וקרובה עם כל החקלאים באזור פעילותם, וללקוחות יש כתובת אחת לצרכיהם (One-stop-shop).

**14.4.5.** עבור אחסנה, מכירה והובלה של חומרים מסוכנים נדרש היתר רעלים של המשרד להגנת הסביבה. לחברה ולמתחרותיה קיים היתר רעלים גם במחסן הראשי וגם בכל אתר בו מוכרת החברה חומרים מסוכנים (בפריסה ארצית), ולפיכך היצרנים יכולים לשווק את החומרים המסוכנים אך ורק למחסניהן. למיטב ידיעת החברה, למרבית החקלאים לא קיים היתר רעלים, ולכן יש חשיבות ליכולת האחסנה באתרים הקרובים לאזורי החקלאיים, על מנת לאפשר מכירה בכמויות שאינן מצריכות היתר רעלים.

**14.4.6.** סיכון האשראי הוא על חברות שיווק התשומות, שלהן קיימת מערכת גבייה מאלפי לקוחות (באמצעות הסניפים ובפיקוח מחלקת האשראי והנהלת החברה).

**הערכות החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בין היתר, בקשר עם סביבת התחרות וחלקה בשווקים הרלוונטיים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות החברה וכן על נתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או עלולות להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, והינן תלויות, בין היתר, בשינויים בתנאי התחרות, שינויי רגולציה, ביקושים, וכן בשל גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.**

#### **14.5. עונתיות**

פעילות הקבוצה בתחום התשומות לחקלאות (פרט למגזר התערובות) מושפעת מעונתיות בהתייחס לסוג המוצרים הנמכרים על-ידי הקבוצה. זאת, בין השאר, מפאת סוגי הגידולים השונים במהלך עונות השנה והתשומות הנדרשות להם.

ככלל, המכירות ברבעונים השני, השלישי והרביעי של השנה דומות, והסיבה לכך, כי העונה החקלאית הבולטת באזור הצפון הינה ברבעון השני והשלישי והעונה החקלאית הבולטת באזור הדרום והערבה הינה ברבעון הרביעי. עם זאת, בתקופות מסוימות יכולים להיות שינויים במגמות אלה עקב גורמים שונים, בהם מזג אוויר או גורמים חיצוניים אחרים.

להלן פרטים בדבר הכנסות החברה לפי רבעונים ותחומי פעילות (באלפי ש"ח):

<b>שנת 2025</b>					
תחום פעילות	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
הגנת הצמח והזנתו	111,677	169,176	131,528	116,542	528,923
אריזות	60,926	64,006	62,133	70,164	257,229
תערובות	70,521	78,507	81,461	81,610	312,099
אחר	29,838	44,994	40,548	49,355	164,735
נדליין	1,208	1,225	1,439	1,525	5,397
<b>סה"כ</b>	<b>274,170</b>	<b>357,908</b>	<b>317,109</b>	<b>319,196</b>	<b>1,268,383</b>

<b>שנת 2024</b>					
תחום פעילות	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
הגנת הצמח והזנתו	117,609	173,433	146,398	115,195	552,635
אריזות	52,041	55,808	60,590	62,634	231,073
תערובות	76,526	76,966	73,798	78,103	305,393
אחר	31,564	38,412	42,667	46,930	159,573
נדליין	1,224	1,069	1,502	1,162	4,957
<b>סה"כ</b>	<b>278,964</b>	<b>345,688</b>	<b>324,955</b>	<b>304,024</b>	<b>1,253,631</b>

<b>שנת 2023</b>					
תחום פעילות	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
הגנת הצמח והזנתו	123,071	179,028	141,107	121,523	564,729
אריזות	51,661	51,072	50,139	52,731	205,603
תערובות	88,981	86,031	72,633	78,691	326,336
אחר	28,070	37,893	38,114	40,013	144,090
נדליין	2,026	2,017	2,025	1,810	7,878
<b>סה"כ</b>	<b>293,809</b>	<b>356,041</b>	<b>304,018</b>	<b>294,768</b>	<b>1,248,636</b>

#### 14.6. רכוש קבוע ומתקנים

##### 14.6.1

##### משרדי הקבוצה והמרכז הלוגיסטי

מטה הקבוצה מצוי באזור התעשייה עמק חפר, ומשתרע על-פני שטח בנוי כולל של כ-1,900 מ"ר (בס"ק זה: "המבנה"). כ-300 מ"ר משמשים את הקבוצה למשרדיה הראשיים ויתרת השטח משמשת כמחסן, מרכז לוגיסטי וחנות. פעילות עמיר-דגן מתבצעת בקריית-חיים, במבנה אחר הבנוי על מקרקעין אשר בבעלותה.

זכויות החכירה במגרש עליו בנוי מבנה מטה הקבוצה הועברו לחברה והינן בתוקף עד ליום 22.3.2044.

לצורך הרחבת המחסן המרכזי רכשה החברה ביום 16.5.04, מצד שלישי, מגרש בשטח של כ-2,943 מ"ר, הסמוך למגרש הני"ל. זכויות החכירה במגרש נרשמו לטובת החברה בספרי רשות מקרקעי ישראל והינן בתוקף עד ליום 4.7.2049.

סך השטח בשני המגרשים הני"ל הינו כ- 5.9 דונם.

באשר לעסקת רכישת חלק מחברה בעלת נכס מקרקעין באזור התעשייה שח"ק, ראה סעיף 1.3.6 לעיל.

#### 14.6.2.

#### שטחים מושכרים

החברה ומפעלי עמיר משכירות שטחים במבנים ברח' הלח"י בבני-ברק, על-פי הסכמי שכירות עם צדדים שלישיים לטווח ארוך.

כמו כן, עמיר דגן מכון תערוכת מחכירה לסונוול ישראל בע"מ מקרקעין עליהם הקימה סונוול תחנת דלק, בתמורה לדמי שכירות חודשיים ולדמי שכירות נוספים שישולמו על בסיס היקף מכירות הדלקים בתחנת הדלק.

ראה גם סעיף 13.1 לעיל.

#### 14.6.3.

#### הסכמי שכירות

נכון למועד דוח זה, שוכרת החברה מצדדים שלישיים כ- 25 מבנים ומחסנים בשטח של כ-500-200 מ"ר בממוצע לכל סניף, לרוב בהתאם להסכמים בכתב ובחלק מהמקרים בהתאם להסכמים בכתב שתוקפם הסתיים והצדדים ממשיכים לנהוג לפי תנאיהם. הואיל וסניפי החברה ממוקמים באזורים בהם קיימים תחליפים לשטחים המושכרים על ידי החברה כאמור בעלויות דומות, החברה מעריכה כי לא קיימת לה חשיפה היה וההסכמים כאמור יגיעו לסיום, ולהערכתה במידה ותידרש להעתיק איזה מן הסניפים לא יהיה הדבר כרוך בעלויות מהותיות.

תקופת השכירות נעה בדרך כלל בין שנה לבין חמש שנים, ולרוב קיימת אופציה לחברה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של עד חמש שנים.

**הערכות החברה בדבר אי קיום חשיפה אם הסכמי השכירות יסתיימו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות החברה לגבי מצבו של שוק הנדל"ן וקיומם של שטחי השכרה פנויים בעלויות דומות לסניפי החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או עלולות להתממש באופן שונה מהצפוי על-ידי החברה, כתוצאה משנויים בשוק הנדל"ן בכלל ובזמינותם של שטחי השכרה חלופיים בעלויות דומות לסניפים הקיימים.**

סך כל דמי השכירות ששילמה הקבוצה בגין הסניפים המתופעלים על ידה, הינם: בשנת 2025 - 8,244 אלפי ש"ח, בשנת 2024 - 7,629 אלפי ש"ח, ובשנת 2023 - 7,206 אלפי ש"ח.

באשר להצגה החשבונאית של דמי השכירות בעקבות יישום תקן חשבונאות IFRS 16 לגבי חלק מהסכמי השכירות, ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

## 14.7. הון אנושי

### 14.7.1. מצבת העובדים

מספר עובדי החברה (לא כולל עובדי תחום התערובות ועובדים של קבלנים-מפיצים עצמאיים, כמתואר בסעיף 14.3 לעיל) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 199 עובדים, לרבות המנכ"ל ונושאי המשרה, הנחלקים בהתאם לתחומי עיסוקם כדלקמן:

מספר עובדים	עיסוק
7	הנהלה
28	מנהלה
26	סוכני מכירות
20	נהגים
14	מחסנאים
104	עובדי סניפים
199	סה"כ

לעובדי הקבוצה בתחום התערובות, ראה סעיף 10.9 לעיל.

### 14.7.2. אימונים והדרכות

הקבוצה עורכת מעת לעת הדרכות, ימי עיון וסדנאות לעובדיה, בנושאים הקשורים לתחומי פעילותה בהתאם לתוכנית שנתית, וכן שולחת את עובדיה לקורסים והשתלמויות. להערכת הנהלת החברה הכשרות אלה מסייעות בהכשרת העובדים ככוח אדם מקצועי ומיומן.

### 14.7.3. תוכנית גמול לעובדים

א. ביום 13.1.2005 וביום 9.2.2005 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית על-פיה יוקצו 1,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה לעובדים ולנושאי משרה בחברה ("העובדים"), כנגד ערכן הנקוב, ובהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון כמשמעותו בסעיף 102(ב)(2) לפקודת מס הכנסה ("התוכנית"). על פי תנאי התוכנית, ההקצאה לעובדים נכנסה לתוקפה ביום 16.2.2005. ביום 8.2.2010 הסתיימה תקופת ההכשרה (Vesting) של כל המניות שהוקצו לעובדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 היתרה המוחזקת על ידי נאמן עבור העובדים הינה 252,748 מניות.

ב. ביום 24 באוגוסט, 2021 אישר דירקטוריון החברה, תוכנית תגמול הוני 2021, לפיה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, הוענקו ליו"ר הדירקטוריון סך של 144,868 אופציות בלתי סחירות, למנכ"ל החברה סך של 181,085 אופציות בלתי סחירות ול-12 נושאי משרה ומנהלים נוספים בחברה סך של 635,555 אופציות בלתי סחירות, כך שבסה"כ הוענקו 961,508 אופציות בלתי סחירות, הניתנות למימוש לעד 961,508 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א. ההקצאה ליו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר, 2021.

מחיר המימוש של האופציות נכון למועד הדוח התקופתי (לאחר התאמה לדיבידנד) הינו 25.82 ש"ח.

האופציות ניתנות למימוש על ידי הניצעים בתקופת ההבשלה בארבע מנות שנתיות שוות, החל מחודש אוגוסט 2022.

במהלך שנת 2025 מומשו 852,645 אופציות על ידי נושאי משרה ועובדים בחברה, והונפקו תמורתם 229,907 מניות.

ג. ביום 27 בנובמבר 2025 ("מוד ההענקה") החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, לאשר הקצאה פרטית של 393,200 מניות חסומות, ל-13 ניצעים מתוכם 6 נושאי משרה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה) ו-7 עובדים נוספים בחברה ובחברה כלולה, שאינם נושאי משרה ("הניצעים"). ביום 15 בינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות להקצות ליו"ר דירקטוריון החברה, מר דב אמיתי, 50,898 מניות חסומות, ולמנכ"ל החברה, מר גיא בינשטוק, 61,078 מניות חסומות. שאר המניות החסומות יוקצו לנושאי משרה נוספים ולעובדים שאינם נושאי משרה. המניות החסומות יהוו בדילול מלא כ- 2.97% מהון המניות של החברה.

המניות החסומות תבשלנה במשך תקופה של 4 שנים, החל ממועד ההענקה, כתלות ביעדי שירות (29% מהמניות), ושיעור של כ-71% מכלל המניות החסומות המוקצות לניצעים יבשילו בחלוף תקופת ההבשלה תלוית זמן ובלבד שיתקיימו במועד זה או במועד מאוחר יותר ועד 10 שנים ממועד ההקצאה ("מועד הפקיעה"), יעדי הביצוע כדלקמן:

המניות החסומות המותנות ביעדי ביצוע תבשלנה בכפוף להתקיימות יעד ה-EBITDA, לפי הקצב הבא: (1) שליש מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 90 מיליוני ש"ח לפחות; (2) השליש השני מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 94 מיליוני ש"ח לפחות; (3) השליש השלישי והאחרון מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 96 מיליוני ש"ח לפחות.

בחינת העמידה בכל אחד מיעדי ה-EBITDA תיעשה באופן מצטבר על בסיס ממוצע ה-EBITDA השנתי.

#### 14.7.4.

#### טיבם של הסכמי ההעסקה

עובדים שנקלטו בחברה בשנים האחרונות, וחלק מהעובדים שנקלטו בחברה קודם לכן, לרבות עובדים שנקלטו על-ידי החברה במסגרת רכישת פעילות, מועסקים על בסיס הסכמים בכתב בהם נקבעו תפקידו של העובד, שכרו ותנאי העסקתו.

על עובדי החברה חל הסכם קיבוצי כללי לענפי היבוא, היצוא, המסחר והשירותים, אשר נחתם בין ההסתדרות הכללית של העובדים בישראל - מועצת פועלי תל-אביב, לבין לשכת המסחר תל-אביב, ואשר הורחב בצו הרחבה על כל העובדים בענפים הנ"ל במחוזות תל-אביב והמרכז (הענפים הנ"ל כוללים, בין היתר, את תחומי פעילותה של החברה). למיטב ידיעת החברה, צו ההרחבה כאמור חל על כל עובדיה.

בהתאם להסכם הקיבוצי זכאים עובדי החברה, בין היתר, ליום בחירה אחד, ליום חופשה ביום נישואיהם, ביום הולדת ילד לעובד וביום ברית מילה, ולצבירת מחלה של יומיים לכל חודש החל מהשנה השישית ולא יותר מ-138 יום. כמו כן חלה חובת הפרשה על המעביד בשיעור של 6.5% לקרן מקפת או מבטחים או קופת גמל מוכרת, כולל בנקים, לרבות שחרור של הפרשות אלו בעת פרישה של העובד. החברה עורכת הפרשות כאמור לגבי כל הרכיבים כנדרש על-פי דין.

החברה עומדת בהוראות צו ההרחבה.

מרבית עובדי החברה הינם עמיתים בקרן הפנסיה מבטחים והחברה מפקידה עבורם באופן שוטף לתכניות הפנסיה במבטחים. תשלומים שמעבר לתקרת הפנסיה, מופקדים מדי חודש בקופת גמל אישית.

לחלק מעובדי החברה הוותיקים ולעובדי החברה שנקלטו בחברה החל מנובמבר 1999, והיו במועד קליטתם בעלי פוליסת ביטוח מנהלים, המשיכה החברה את ההפרשה לפוליסה זו הכוללת הפרשות של החברה בגין תגמולים ובגין התחייבויותיה בעת סיום יחסי עובד מעביד וזאת, כחלק מתנאי העסקתם.

מלוא התחייבויות החברה לתשלום בשל סיום יחסי עובד מעביד לעובדיה, מכוסות על ידי תשלומים שוטפים לקופות פיצויים ולחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים.

#### 14.7.5.

#### תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

ראה גילוי לפי תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד.

#### 14.8. ספקים

הקבוצה רוכשת את מרבית מוצריה (למעט תערובות מזון לבעלי חיים וחלק ממוצרי האריזה, הרשתות והפוליאתילן) כשהם מוגמרים (אינם מיוצרים או מורכבים על-ידיה) מכ-700 ספקים שונים בישראל ומכ-50 ספקים בחו"ל. כ-94% מסך הקניות מבוצעות בישראל.

הקבוצה רוכשת את רוב המוצרים באמצעות הזמנות בכתב. כמו כן, הקבוצה אינה נוהגת להעמיד בטחונות לספקיה לתשלום תמורת המוצרים הנרכשים מהם.

שיווק המוצרים הנרכשים מספקי הקבוצה נעשה במסגרת הסדרי שיווק שאינם בלעדיים.

לא קיימים בדרך כלל הסכמים בכתב עם הספקים, למעט הסכמות מסחריות על הנחות, מועדי הספקה, תנאי אשראי וכדומה. למיטב ידיעת החברה, בענף בו היא פועלת לא קיימים הסכמים בכתב, ולא הסכמי בלעדיות כלשהם. לאור חלקה היחסי של החברה בשוק, מספר והיקף לקוחותיה, לא קיימת להערכת החברה חשיפה לכך שלא קיימים הסכמי בלעדיות. ברוב תחומי הפעילות (הגנת הצומח, אריזות, וקבוצות מוצרים נוספות, כגון השקייה

ומוצרים טכניים) קיימים מוצרים תחליפיים או זהים למספר ספקים המתחרים בינם לבין עצמם, ולכן היכולת של החברה להתגבר על קשיים או הפסקת פעילות עם ספק מסויים היא יחסית גבוהה, שכן קיים שיווי משקל מובנה בשוק.

לחברה שלושה ספקים מהותיים אשר שיעור הרכישות מהם עולה על 10% מסך רכישות החברה בכל תחומי הפעילות (ראה סעיף 9.9, סעיף 10.10 וסעיף 11.9 לעיל), עם זאת אין לקבוצה תלות באספקת מוצרים מספקיה. למידע בדבר ספקים אשר שיעור הרכישות מהם בשנת הדיווח היווה למעלה מ- 10% מהרכישות בתחום הפעילות הרלוונטי, ראה סעיפים 9.9, 10.10, ו- 11.9 לעיל.

הערכות הקבוצה בסעיף זה לעיל, בין היתר בדבר היקף החשיפה הנובע מהיעדר הסכמי בלעדיות בכתב, קיומם של מוצרים תחליפיים והתלות בספקיה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד. הערכות אלה מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי הקבוצה נכון למועד הדוח ועל ניסיונה בשוק. הערכות אלה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מן הצפוי, בין היתר עקב שיבושים בשרשרת האספקה, עליות מחירים, מגבלות יבוא, שינויים רגולטוריים, ירידה במספר ספקים זמינים, הרעה במצבם הפיננסי של ספקים, תנאי תחרות, וכן עקב גורמים מאקרו-כלכליים וכלל-משקיים שאינם בשליטת הקבוצה.

## 14.9. הון חוזר

### 14.9.1. מדיניות החזקת מלאי מוצרים

לתיאור מדיניות החזקת מלאי המוצרים בתחומי הפעילות השונים, ראה סעיפים 9.10 ו-10.11.1 לעיל.

למעט בתחום התערובות, לקבוצה מלאי ממוצע של כחודש-חודשיים ימי מכירה. מרבית המלאי המוחזק על-ידי הקבוצה הינו של מוצרי חומרי הדברה ודשנים מוצקים, אריזות לחקלאות ולתעשייה, פוליאיתילן ורשתות מוצרי ציוד השקיה, ומוצרים טכניים נוספים.

רשימת המוצרים הנמכרים על ידי הקבוצה (למעט בתחום התערובות) מכילה כ- 20,000 פריטים שונים. מדיניות הקבוצה ביחס לכמות המלאי של כל מוצר ומוצר מודרכת על פי השיקולים הבאים: תדירות מכירות המוצר, זמינות המוצר ונפח המוצר.

### 14.9.2. מדיניות מתן אחריות למוצרים

אחריות ספקי המוצרים המשווקים על-ידי החברה כלפי החברה ו/או לקוחותיה לרוב איננה מעוגנת במסמך בכתב. בנוסף, הואיל והתקשרות החברה עם לקוחותיה אינה מעוגנת בכתב, מלבד בקשר להסכמי ריבית, לא עוגנה בכתב הגבלת אחריות של החברה בגין המוצרים כלפי הלקוחות. עם זאת, אחריות היצרנים למוצריהם מעוגנת בהוראות חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"מ-1980. מבלי לגרוע מהוראות הדין, כל תביעה או תלונה של לקוח בנוגע לחומרים אלו, המופנית לחברה, מועברת על-ידה לספק הרלוונטי. מרבית התביעות כאמור, מיושבות מול הספקים וחלקן מול חברת הביטוח במסגרת פוליסת ביטוח אחריות מוצר של החברה.

### 14.9.3. מדיניות אשראי

להלן תיאור מדיניות האשראי בתחומי הפעילות השונים.

#### 1. אשראי לקוחות

תנאי האשראי ללקוחות החברה משתנים בהתאם לאופי הלקוח וסוג המוצרים הנמכרים והינם בדרך כלל תנאי אשראי ללא ריבית של שוטף + 60

יום ועד שוטף + 150 יום ובמקרים מסוימים אף מעבר לכך. בפועל, עמד האשראי הממוצע ללקוחות ליום 31 בדצמבר 2025 על 128 ימי מכירה לעומת אשראי ממוצע של 121 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2024 (כאשר לקוחות החברה משלמים באשראי ממוצע של 131 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת 121 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2024 ולקוחות מכון התערוכות משלמים באשראי ממוצע של 114 ימי מכירה לעומת 120 ימי מכירה, בהתאמה).

אשראי הלקוחות מגובה ברובו באשראי ספקים בתנאי אשראי דומים, פרט למכון התערוכות כמתואר בסעיף 10.11.2 לעיל.

הקבוצה נוהגת להעניק אשראי למרבית לקוחותיה כנגד בטחונות (בעיקר שטרי חוב עם ערבים).

החברה נוהגת לבטח חלק מחובות הלקוחות שלה בביטוח סיכוני אשראי. מדיניות החברה הינה לבטח לקוחות בעלי אובליגו של 1 מיליוני ש"ח ומעלה בלבד, לא כולל קיבוצים וארגוני קניות של הקיבוצים. סכום התקרות המבוטח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 57 מיליוני ש"ח.

הקבוצה בוחנת באופן שוטף את חובות הלקוחות ומבצעת הפרשה בהתאם להערכות לגבי סיכויי הגבייה.

הקבוצה ביצעה בדוחותיה הכספיים הפרשות לחובות מסופקים בסך של כ- 0.9 מיליוני ש"ח בשנת 2023, סכום נוסף של כ- 1.6 מיליוני ש"ח בשנת 2024 וסכום נוסף של כ- 1.4 מיליוני ש"ח בשנת 2025. להערכת החברה, לחברה בטחונות מספיקים בגין חובות אלה, לרבות ביטוח אשראי.

בגין חובות בפיגור מחייבת החברה את מרבית לקוחותיה בריבית הגבוהה מהריבית השקלית המקובלת בשוק. לחברה הסכמי ריבית עם רוב לקוחותיה.

עם זאת, במסגרת הסדרת התשלומים בגין חובות אלה, נותנת החברה מעת לעת הנחות מהחייבים הנ"ל, אשר קיבלו ביטוי בדוחות הכספיים של החברה.

## 2. אשראי ספקים

תנאי תשלום הקבוצה לספקיה משתנים בהתאם לסוגי המוצרים הנרכשים והינם, בממוצע, לספקים בארץ, שוטף + 90 יום עד שוטף +120 יום ובמקרים מסוימים אף מעבר לכך, ולספקים בחו"ל בין שוטף + 90 יום, לשוטף + 150, כאשר הקבוצה נוהגת, בהתאם לשיקול דעתה, להקדים תשלום לספקים כנגד קבלת ריבית.

ממוצע ימי אשראי הספקים נכון ליום 31.12.2025 עמד על 107 ימים.

## 14.10. מימון

מימון הפעילות השוטפת של הקבוצה מבוסס, בעיקר, על האמצעים העצמאיים של הקבוצה (הון), אשראי בנקאי ועל אשראי ספקים ונותני שירותים.

### 14.10.1. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת לשנת 2025 להלוואות, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, ממקורות אשראי בנקאיים וחוף בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2025 להלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי		
שיעור ממוצע	אלפי ש"ח	
5.73	113,277	אשראי בנקאי לזמן קצר
-	346,313	אשראי ספקים

הקבוצה בוחרת לממן עצמה, בעיקר, באשראי לזמן קצר משיקולי ריבית, ואין מניעה לשנות את מבנה המימון כאמור לזמן ארוך.

#### 14.10.2. מסגרות אשראי

סך כל מסגרות האשראי אשר עמדו לרשות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם בסכום של כ- 310 מיליוני ש"ח, מתוכו נוצל סכום של כ- 113 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי שניתנו הן שקליות ונושאות ריבית ממוצעת בשיעור של כ- 5.73% לתקופה של חודש עד 12 חודשים. נכון למועד דוח זה יתרת האשראי הבלתי מנוצל של הקבוצה עומדת על סך של כ-200 מיליוני ש"ח.

#### 14.11. מיסוי

ראה באור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 14.12. איכות הסביבה

##### 14.12.1. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילותה של החברה, כפי שהיא במועד הדוח, טומנת בחובה פוטנציאל לפגיעה בסביבה, הנובע משני תחומי פעילות:

1. החזקה ושיווק חומרי הדברה ודשן ב- 25 סניפים של החברה.
2. פעילות ייצור תערובות המשמשות למזון בעלי חיים, במכון התערובות בקרית חיים.

##### 14.12.2. סיכונים סביבתיים כלליים בעלי השפעה פוטנציאלית על עסקי החברה

###### 14.12.2.1.1. החמרה בתנאי חום

התחזיות מצביעות על מגמה של החמרה בתנאי החום בעולם בכלל ובישראל בפרט, שעשויה להתבטא בגלי חום ממושכים וכבדים. פעילות החברה מפוזרת על פני אזורים שונים בישראל, גידולים שונים ועונות שונות, אך אירועי חום קיצוניים יכולים להשפיע על היקפי השטחים המעובדים, על סוגי הגידולים ועל צריכת התשומות החקלאיות כתוצאה מכך.

ההשפעה יכולה להיות במספר תחומי פעילות של החברה. כך למשל, בתחום הגנת הצמח והזנתו, תיתכן השפעה על יעילות חומרי הדברה ודשנים מסוימים. בתחום האריזות עשויה להיות פגיעה עקב ירידה בהיקף התוצרת החקלאית. בתחום התערובות תיתכן השפעה על זמינות ומחירי חומרי הגלם אותם רוכשת החברה, ככל שיהיו אירועי אקלים קיצוניים בעולם.

#### 14.12.2.1.2. עלויות במכון התערוכת

מעבר להשפעה אפשרית של אירועי אקלים קיצוניים על עלויות רכישת חומרי הגלם כאמור לעיל, קיים סיכון גם להתייקרות עלויות עקיפות בייצור, כגון חשמל מים וגז.

#### 14.12.2.1.3. עלויות של תשומות חקלאיות

אירועי אקלים יכולים להביא גם להתייקרות תשומות חקלאיות ולצמצום היקפי הגידול כתוצאה מכך, כגון התייקרות מחירי המים עקב מיעוט גשמים. להתייקרות תשומות אותן מוכרת החברה יש בדרך כלל השפעה חיובית על מכירות החברה, אך יכולת מוגבלת להשית את מלוא העלייה על הלקוחות הסופיים עלולה לשחוק את רווחיות החברה.

#### 14.12.2.1.4. פגיעה בקרקעות ובמקורות מים

לשינויי האקלים השפעה אפשרית גם על איכות הקרקעות ואיכות המים להשקיה. לפיכך, קיים סיכון פוטנציאלי לצמצום השטחים המעובדים וכפועל יוצא מכך חשיפה אפשרית לצמצום צריכת תשומות חקלאיות אותן מוכרת החברה. בטווח הארוך, עשוי להיות שינוי בתמהיל הגידולים כתוצאה מהפגיעה בקרקע ובמים, והשפעה על הביקוש לתשומות חקלאיות.

#### 14.12.3. חומרים מסוכנים

במסגרת פעילות החברה בסניפיה הממוקמים ב- 25 אתרים ברחבי הארץ, משונעים, מאוחסנים ונמכרים חומרים המוגדרים בחוק כחומרים מסוכנים (רעל או כימיקל מזיק). עיקר החומרים המסוכנים מאוחסנים באתר החברה הממוקם בעמק חפר. החברה עוסקת בחומרים מסוכנים המגיעים לידיה ארוזים וכך הם מאוחסנים, משונעים ומשווקים, ללא שהאריזות נפתחות.

לעיסוק בחומרים מסוכנים אשר אינם מטופלים כראוי, פוטנציאל לפגיעה בסביבה, כגון: השפעה על הקרקע, על מי-התהום ועל איכות האוויר.

העיסוק בחומרים המסוכנים נעשה בהתאם לתנאי היתרי רעלים שניתנו לחברה מאת המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכללי הבטיחות המחויבים.

יודגש כי החברה אינה מבצעת פעילות כלשהי הקשורה בחומרים המסוכנים, למעט קליטתם למלאי ומכירתם או משלוח שלהם ללקוחות, כאשר הם סגורים באריזתם המקורית.

תהליך החידוש הינו תהליך שגרתי בחברה, המבוצע באופן שוטף על ידי עובדת המרכזת את התהליך, כשהאחראי לכך הוא סמנכ"ל התפעול. מנכ"ל החברה הינו בעל היתר הרעלים בכל אתר, ולכל מקום ספציפי ממונה אחראי רעלים, בדרך כלל מנהל הסניף או מנהל המחסן. חידוש ההיתר מבוצע לתקופה של שנה, שנתיים או שלוש שנים, בהתאם לסיווגים הנקבעים על ידי המשרד להגנת הסביבה, על פי גודל המחסן, כמות החומרים המסוכנים המותרת לאחסון, מיקום האתר ביחס לסביבתו ועוד. ההליך מתחיל מספר חודשים לפני מועד תום תוקף ההיתר הקיים, וכולל קבלת אישורים ממספר גורמים עיקריים: רשות הכבאות, הרשות המקומית, פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה. כחלק מתהליך חידוש ההיתר, מוזן באתר המשרד להגנת הסביבה טופס בקשת חידוש היתר רעלים, הכולל את שמות האחראים, כמויות החומרים לפי סוגים, קרבה לאתרים שכנים (רצפטורים ציבוריים), תרשים האתר ועוד. לאחר הגשת הטופס המקוון בחתימת מנכ"ל החברה, מבוצעות ביקורות על ידי המשרד להגנת הסביבה עד שניתן אישור לחידוש היתר הרעלים לתקופה הרלוונטית.

נכון למועד הדוח, לא קיימים סניפים של החברה הפועלים ללא היתר רעלים.

החברה פועלת בשגרה לצורך מניעת הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בעיסוק בחומרים מסוכנים, כגון התקנת מערכת ייעודית לאוורור באתר המרכזי של החברה בעמק חפר, בו מוחזקים החומרים המסוכנים ועריכת ביקורות שוטפות של תקינות המערכת על ידי אנשי מקצוע מומחים לדבר.

החברה ביצעה סקר סיכונים מקיף והוכן תיק מפעל בהתאם לתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) תשנ"ג - 1993, אשר מעודכן מעת לעת.

החברה פועלת בשגרה לעמידה בהוראות המשרד להגנת הסביבה בכל הנוגע לפעילות מכון התערובת. נציגי המשרד להגנת הסביבה עורכים ביקורות שוטפות במכון התערובת.

בנוסף, החברה השלימה בשנת 2022 את הסבת מכון התערובת להפעלה באמצעות גז טבעי במקום במזוט.

#### **שפכים ותשטיפים 14.12.4**

כחלק מפעילותו היצרנית של מכון התערובת נוצרים שפכים ותשטיפים, אשר עלולים לגרום לזיהום קרקע ומקורות מים (נחלים ומערכת הביוב והטיפול בשפכים), אם יגיעו למקורות מים אלה בלא שטופלו כנדרש. החברה פועלת בעניין זה לסילוק השפכים והתשטיפים בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית באופן שהם מטופלים במכון טיהור השפכים חיפה.

#### **איכות אוויר 14.12.5**

הפעילות במכון התערובת כורכת עימה פוטנציאל לפליטות חומרים שונים לאוויר, בעיקר אבק הנובע מפעילות הייצור של התערובות (בעיקר גריסת גרעינים). פליטה בלתי מבוקרת של חומרים אלה לאורך זמן לאוויר, עלולה לגרום לנזקים לסביבה. החברה פועלת מזה מספר שנים להפחתת הפליטות לאוויר בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, בין היתר באמצעות התקנת פילטרים ייעודיים, מערכות יניקה, סגירת מחסנים ועוד.

לעניין זה יודגש כי לפי סעיף 17(א) לחוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 ("חוק אוויר נקי"), נדרש מכון התערובת להיתר פליטה.

#### **פסולת 14.12.6**

תוצר לוואי של פעילות הייצור במכון התערובת הינו פסולת אשר בהעדר טיפול נכון עלולה לגרום למפגעים סביבתיים כגון: לכלוך וזיהום הקרקע, משיכת בעלי חיים ומזיקים וכן זיהום מקורות מים. הטיפול בפסולת נעשה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

#### **השלכות מהותיות שיש להוראות הדין על התאגיד 14.12.7**

הוראות הדין אשר במועד הדוח הינן בעלות השלכות מהותיות על החברה ובכלל זה על ההשקעות ההוניות, הרווח, והמעמד התחרותי שלה:

**1.** רישוי עסקים - החברה מחזיקה ברישיונות עסק שהוצאו לה בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968, עבור סניפיה המשווקים חומרים מסוכנים ועבור מכון התערובת. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.13 להלן.

**2.** חומרים מסוכנים - החברה עוסקת בחומרים מסוכנים בהתאם לשורה של דברי חקיקה החלים עליה:

החברה עוסקת בחומרים מסוכנים בהתאם להיתרי רעלים שניתנו לה על פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993. היתרי הרעלים מחודשים מדי שנה עד שלוש שנים, והחברה

פועלת בהתאם לתנאים המפורטים בהם. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.12.2 לעיל.

3. שפכים ותשטיפים - אופן הטיפול בשפכים ובתשטיפים במכון התערובת מוסדר ונעשה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.

4. איכות אוויר - החברה פועלת בהתאם להוראות חוק אוויר נקי. ראה סעיפים 14.12.4 ו-14.12.7.

#### 14.12.8. הליך משפטי או מנהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה

החברה חשופה פוטנציאלית להליכים פליליים ומנהליים בגין עבירות סביבתיות, נגדה ונגד נושאי משרה בה. כמו כן, בגין פגיעה בסביבה, החברה חשופה פוטנציאלית לתביעות אזרחיות נזיקיות או אחרות, ואף לתובענות ייצוגיות.

#### 14.12.9. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

החברה פועלת למילוי כל ההוראות החלות עליה על מנת לצמצם את הסיכונים הסביבתיים הקשורים בפעילותה. כאמור לעיל, לחברה שתי חשיפות עיקריות בנושא איכות הסביבה, בתחום החומרים המסוכנים ובתחום הפליטה של חומרים לאוויר במכון התערובת.

העיסוק בחומרים המסוכנים נעשה בהתאם לתנאי היתרי רעלים שניתנו לחברה מאת המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכללי הבטיחות המחויבים.

יודגש כי החברה אינה מבצעת פעילות כלשהי הקשורה בחומרים המסוכנים, למעט קליטתם למלאי ומכירתם או משלוח שלהם ללקוחות, כאשר הם סגורים באריזתם המקורית.

נושא החומרים המסוכנים נמצא באחריותו של בעל היתר הרעלים, מנכ"ל החברה. לחברה קיימים נהלים בנושא בטיחות ואיכות הסביבה, לרבות הוראות שונות בדבר הטיפול, ההובלה, האחסנה והמכירה של חומרים מסוכנים. כאמור לעיל, הטיפול בנושא החומרים המסוכנים מבוצע בידי אחראי הרעלים בכל סניף, בפיקוח סמנכ"ל התפעול בסיוע עובדת האחראית על נושא ההיתרים. לחברה קשר שוטף וישיר עם גורמי הפיקוח במשרד להגנת הסביבה על מנת לעמוד בדרישות החוק.

בנושא אוויר נקי, הנמצא באחריותו של מנהל המפעל, בפיקוח מנכ"ל החברה, מסתייעת החברה בליווי שוטף של יועץ סביבתי וכן של יועצים משפטיים בנושא איכות הסביבה.

יצוין כי ועדת הביקורת של החברה מנהלת דיונים ומקבלת דיווחים מהנהלת החברה לגבי גורמי הסיכון הסביבתיים הרלוונטיים לתחום פעילותה של החברה, מהותיותם, השלכותיהם ונחיצות הגילוי עליהם בדוחות התקופתיים.

#### 14.12.10. עלויות סביבתיות

החברה משקיעה את המשאבים הנדרשים, אשר מטרתם להבטיח כי היא מקיימת אחר כל הוראות הדין החלות עליה. החברה מבצעת השקעות ברכוש קבוע לצורך עמידה בהוראות החוק ושמירה על הסביבה, וכן משלמת עלויות שונות בקשר לאיכות הסביבה, לרבות ייעוץ, אגרות ותחזוקה.

נוכח העובדה שהחברה אינה נדרשת לבצע השקעות נוספות בסכומים מהותיים לצורך עמידה בהוראות הדין החלות עליה בתחום איכות הסביבה, וכן נוכח חוסר היכולת לכמת את החשיפה התיאורטית של נושאי המשרה בחברה, החברה אינה רואה חשיפה מהותית בהקשר זה ולפיכך לא בוצעו הפרשות בהקשר לכך.

להלן היקף העלויות בשנים 2023-2025 בקשר לאיכות הסביבה (לרבות השקעות), באלפי ש"ח:

2023	2024	2025	
175	-	145	השקעות
820	655	770	הוצאות
995	655	915	סה"כ

#### 14.13. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

על-פי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים"), לא יעסוק אדם בעסק טעון רישוי אלא אם יש בידו רשיון על פי החוק ובהתאם לתנאיו. על פי חוק רישוי עסקים, טעונה פעילות החברה רשיון עסק בהתייחס לכל אחד מן האתרים בהם מתנהלת פעילות החברה. נכון למועד דוח זה, לחלק מהסניפים טרם חודש רשיון עסק והחברה מטפלת בחידוש.

נכון למועד הדוח, קיימים 3 סניפים של החברה שאין להם רשיון עסק בתוקף (בהם אחד בבעלות קבלן-מפיץ עצמאי), מסיבות שונות.

להערכת החברה, החשיפה העסקית שלה במקרה של אי חידוש רשיון עסק לסניף אינה גבוהה, ותהיה כרוכה בשינוי מיקום הסניף, או באיחוד פעילות סניפים באזורים סמוכים, אם לא יצלח תהליך רישוי העסקים.

כמו כן, כפופה הקבוצה להסדרים שונים הקבועים בדין באשר לתחומי הפעילות השונים, כמפורט בסעיף 10.14.

#### 14.14. הסכמים מהותיים

כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.

#### 14.15. הליכים משפטיים

14.15.1. ביום 15 באוגוסט 2022, הוגשה תביעה ובקשה לאשרה כתובענה כייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כנגד החברה ונושאי משרה שלה (ונתבע נוסף), בגין נזקים לכאורה שנגרמו בקשר עם טעות בדוחותיה הכספיים של החברה לנוכח טעות שהתגלתה בדוחותיה הכספיים של BOL אשר הביאה להצגה מחדש של הדוחות הכספיים של החברה לרבעונים השני, השלישי והרביעי של שנת 2021 וליום 31 במרס 2022. סכום התביעה הוא כ-46.8 מיליוני ש"ח. ביום 23 במאי 2023 אישר בית המשפט את בקשת הצדדים לקיים שיח מחוץ לכותלי בית המשפט. ביום 3 באפריל 2025, אישר בית המשפט המחוזי לפרסם בעיתונות את עיקרי הסדר הפשרה בתובענה הייצוגית. במסגרת הסדר הפשרה, שהושג לאחר הליך גישור שנוהל בין הצדדים, הוסכם כי מבלי להודות בכל טענה, תפצה החברה את חברי הקבוצה הזכאים בסך כולל של 2,640 אלפי ש"ח. עוד הומלץ כי החברה תישא בגמול לתובע הייצוגי ובשכר טרחת באי כוחו וכן בהחזר הוצאות, בשיעור המוסכם בהסדר הפשרה או בסכום שייפסק על ידי בית המשפט. מובהר כי ככל שיאושר הסדר הפשרה, המבטחים של החברה יישאו בתשלומים על פיו לחברי הקבוצה, התובע הייצוגי ובאי כוחו. ביום 18 בדצמבר 2025 אישר בית המשפט המחוזי את הסדר הפשרה כאמור, והוא צפוי להיות מיושם עד סוף הרבעון הראשון של 2026.

## יעדים ואסטרטגיה עסקית .14.16

החברה בוחנת באופן שוטף אפשרויות פיתוח, בין היתר על ידי רכישת פעילויות ו/או מיזוג עם גורמים נוספים על מנת לרכוש פעילויות שהינן סינרגטיות לתחומי פעילותה, על מנת להרחיב את תחומי הפעילות של החברה. בנוסף פועלת החברה, הן באמצעות כלים שיווקיים והן באמצעות ניסיונות ליצור קשרי עבודה חדשים והרחבת סל המוצרים ללקוחותיה.

בתחום התערובות, החברה בוחנת פעילות סינרגטית, בין היתר באמצעות גידול באופן ישיר או עקיף, באמצעות השקעה בשותפויות, של בעלי כנף הצורכים תערובות אותן מייצרת החברה. להרחבה ראו סעיפים 1.3.5 ו- 1.3.7 לעיל.

**סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד, בין היתר, בקשר עם יעדי החברה, אסטרטגיית הפעולה שלה, תוכניותיה והערכותיה ביחס להרחבת תחומי הפעילות ובחינת הזדמנויות עסקיות, המבוסס על הערכות החברה ועל המידע המצוי בידיה במועד הדוח. ההערכות והתוצאות בפועל עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בתנאי השוק והענף, תנאי תחרות, רגולציה, וכן גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.**

## דיון בגורמי סיכון

.14.17

הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

### סיכוני מקרו .14.17.1

#### 1. השפעת שערי מטבע

פעילות החברה חשופה לתנודות בשערי חליפין של ש"ח לעומת האירו, מיום קבלת החשבונית מספקים בחו"ל ועד התשלום בגינה.

כלל היצרנים בענף התערובות בישראל רוכשים את מרבית חומרי הגלם בהצמדה לשער הדולר, על ידי רכש בשקלים מיבואנים מקומיים או על ידי רכש ישיר בדולרים. החברה אינה רוכשת סחורות באופן ישיר במט"ח, למעט חומרי גלם אורגניים בהיקף שאינו גדול. רכישות עיקר חומרי הגלם מבוצעות בשקלים, כאשר המחירים צמודים לשער החליפין של הדולר. בשל העובדה שכל היצרנים מושפעים משערי הדולר בעת הקניות, התמחור של מחירי המכירה בכלל הענף לוקח בחשבון בין היתר גם את שערי המטבע, כך שלמעשה לא קיימת חשיפה מטבעית ארוכת טווח. בעבר נהגה החברה לבצע עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים לטווח קצר, על מנת להבטיח את תזרים המזומנים שלה לתשלום חלק מהקניות, אולם בשנים האחרונות אינה מבצעת עסקאות כנ"ל.

#### 2. סיכוני שוק

לאי ודאות ואווירת משבר במשק העולמי עשויה להיות השפעה על החברה, אך להערכת החברה, לאור תחום עיסוקה, ההשפעה אינה צפויה להיות מהותית.

#### 3. עליית שיעור הריבית

לעליית שיעורי הריבית בישראל ובעולם השפעה אפשרית בעיקר על לקוחות החברה, בשל אפשרות לעליית סיכון האשראי.

.4

#### סיכוני סייבר

החברה נסמכת על מערכות מידע שונות ושרתים בפעילותה העסקית. תקלות במערכות המידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות תקיפת סייבר, עלולים לגרום לפגיעה, שיבוש, או אובדן של המידע, בתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין השבת מערכות המידע לפעילות תקינה. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של החברה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילותה העסקית של החברה ובעקיפין גם לפגיעה במוניטין שלה. במהלך השנים האחרונות ובתקופה האחרונה בפרט, בין היתר לנוכח המעבר לפתרונות שנועדו לאפשר עבודה מרחוק, חלה עלייה משמעותית בעוצמת איומי הסייבר, בהיקפם ובתחכומם, כמו גם בזמינות כלי תקיפה בידי תוקפים.

החברה בוחנת את הפעולות הנדרשות להגנה מפני איומי סייבר אלו, ומשתמשת בטכנולוגיות עדכניות לאבטחת מידע. במהלך שנת הדוח ביצעה החברה בדיקות בנושא סיכוני סייבר על ידי מומחים חיצוניים בתחום אבטחת המידע, וכן ביצעה השקעות בציוד ופעולות נוספות לשיפור היערכותה כנגד איומי סייבר. במהלך שנת הדוח לא ידוע לחברה על פגיעה או אובדן כתוצאה מפעילות סייבר.

#### סיכונים ענפיים .14.17.2

.1

#### סיכוני טבע

תנאי מזג אוויר קשים במיוחד, דוגמת בצורת, חמסין, ברד, קרה וכיו"ב, אשר עלולים להימשך לאורך זמן חריג ולהביא לפגיעה בענף החקלאות, עלולים לפגוע בביקושים לתשומות לחקלאות (בכל רחבי הארץ, באזורים שנפגעו בלבד או בענפים שנפגעו בלבד) ועל כן להביא לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. לפירוט ראה גם סעיף 14.12.2 לעיל.

.2

#### סיכוני שוק

הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות והשלכות האפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי החברה.

ראה גם פרק "חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם" בדוח הדירקטוריון.

.3

#### סיכוני אשראי

ראה באור 17א' בדוחות הכספים המאוחדים.

.4

#### סיכונים בשרשרת האספקה של חומרי גלם

▪ תנודתיות מחירים: פעילות מכוון התערובת מושפעת ממחירי חומרי הגלם הנקבעים בשוק בהתאם לפרמטרים שונים ומשתנים מעת לעת והנקבעים בבורסות בחו"ל, כשלמכוני התערובת בישראל אין כל השפעה עליהם. כמו כן מושפעת הפעילות מהשינויים במחירי המכירה של התערובת בשוק הישראלי. פערים בין עיתוי השינוי במחירי חומרי הגלם לבין שינויי מחירי המכירה ללקוחות, עשויים להשליך גם על יכולת התשלום של לקוחות מכוון התערובת. ההשפעה על הרווחיות של החברה מותנית ביכולת החברה להתאים את מחירי המכירה ללקוחות, אשר לא תמיד חווים שינוי דומה במחירי המכירה של מוצריהם. בנוסף לכך, מרכיב עלויות התערובת בסך העלויות של לקוחות החברה (בעיקר

מגדלי בעלי חיים לבשר וביצים) הינו גבוה, כ- 70-85 אחוז, ולפיקד הרגישות של שינויים במחירים על הלקוח היא גבוהה יותר.

- **זמינות חומרי גלם:** החברה רוכשת את מרבית חומרי הגלם (בעיקר גרעינים כגון חיטה, תירס, שעורה ועוד) מיבואנים הרוכשים את הסחורות בחו"ל. ההזמנות מבוצעות לתקופה של עד שלושה חודשים, בהתאם לצפי הייצור והמכירות. עם הגעת הסחורות לישראל, היבואנים מאחסנים אותן בנמל חיפה. מכון התערובת של החברה ממוקם במפרץ חיפה ולפיכך קיימת זמינות מהירה למלאי המאוחסן אצל היבואנים. עוד יצויין כי החברה מחזיקה מלאי במיכלים במכון התערובת, אשר מספיק לכעשרה ימים עד שבועיים ייצור ומכירה. כמו כן מאחסנת החברה מלאי חירום מינימלי בהתאם לתקנות משק לשעת חירום. התערובות מיוצרות לצורך אספקה מיידית ללקוחות בהתאם להזמנות.

#### 5. שינויים רגולטוריים הנוגעים לחברה

על פעילות הקבוצה חלים מגבלות חקיקה ואילוצים הקשורים בנושאי רישוי והיתרים. שינויים מהותיים בהם עלולים להשפיע על תוצאותיה, כגון אי חידוש היתרי רעלים כמתואר בסוף 14.12.2 לעיל.

#### 6. שינויים רגולטוריים הנוגעים ללקוחות החברה

שינויים ברמת ההגנה על התוצרת החקלאית המקומית אשר יפגעו בציבור החקלאים, המהווים את לקוחות החברה, עלולים להשפיע על-ידי כך גם על תוצאותיה של החברה.

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכוני ענפיים וסיכוני מיוחדים לקבוצה, ומדורגים, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על-פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
		+	השפעת שערי מטבע
	+		סיכוני שוק בעקבות אי ודאות ואווירת משבר במשק העולמי
	+		סיכוני סייבר
	+		שינויים רגולטוריים הנוגעים לחברה עצמה
+			סיכונים בשרשרת האספקה של חומרי גלם
	+		שינויים רגולטוריים הנוגעים ללקוחות החברה
+			סיכוני טבע ואקלים לאורך זמן
	+		סיכוני אשראי

## עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025

הדירקטוריון של עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. כל הנתונים בדוח הינם במאוחד אלא אם צוין אחרת.

ביום 1 בינואר 2026 הודיעה החברה כי בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") היא אינה עונה עוד על הגדרת "תאגיד קטן".

מבלי לגרוע מהאמור, ובהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות הדוחות, תמשיך החברה ליישם את ההקלות אותן אימץ דירקטוריון החברה בהתאם לתקנות 5(ב)1 עד 4 לתקנות הדוחות, כמפורט להלן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכירה בתחום הכספים, באופן שבו החברה תהיה פטורה מיישום תיקון מס' 3 לתקנות; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו- (ד) פטור מצירוף דוח סולו שנתי כאמור בתקנה 9 לתקנות הדוחות, והכול עד וכולל הדוחות הרבעוניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026. מובהר כי החברה אינה מאמצת את ההקלה בדבר דיווח חצי שנתי לפי תקנה 5(ב)5 לתקנות הדוחות.

### נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה עוסקת בשיווק והפצה של תשומות, בעיקר למגזר החקלאי, באמצעות 27 סניפים ברחבי הארץ. התשומות העיקריות אותן מפיצה החברה הינן חומרים להגנה והזנת הגידולים (כימיקלים ודשנים), תערובות, אריזות ומוצרים אחרים. כמו כן, מחזיקה החברה, בין היתר, בנדל"ן מניב וכן 50% במניות חברה העוסקת במיכון חקלאי, 50% בשותפות העוסקת בתחום המבנים החקלאיים (חממות ובתי רשת), לרבות 25% בשותפות בתחום פתרונית סולאריים, 50% בשותפות העוסקת בכל שרשרת הגידול של תרנגולי הודו ו- 50% בשותפות נוספת העוסקת בתחום השקעות במימון בניית לולי הטלה וגידול תרנגולות מטילות.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות בהם עוסקת החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי של החברה - תיאור עסקי התאגיד.

### השפעת המצב הבטחוני

למצב הבטחוני בישראל, אין בדרך כלל השפעה מהותית על החברה, מאחר שפעילותה בכל התחומים מהווה חלק משרשרת הייצור של המזון בישראל, החברה פועלת בדרך כלל באופן רגיל בעתות חירום. מתחילת המלחמה עם איראן בחודש מרס 2026, לא נרשמה השפעה על פעילות החברה. עם זאת, למצב הבטחוני הנוכחי יש השפעות עקיפות על החברה שניתן יהיה להעריך רק בעתיד, כגון השפעה של עליית מחירי הנפט על מחירי ההובלה וההפצה, ועל התייקרות התשומות החקלאיות, בין היתר מחירי הפלסטיק והניילון, אשר ניתן יהיה בדרך כלל לשרשר אותה למחירי המכירה ללקוחות, לאחר תקופת התאמה קצרה.

## תוצאות הפעולות

### הכנסות

להלן הכנסות החברה מפורטות לפי תחומי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2023		2024		2025		תחום
ב- % מסך המכירות	באלפי ש"ח	ב- % מסך המכירות	באלפי ש"ח	ב- % מסך המכירות	באלפי ש"ח	
45.2	564,729	44.1	552,635	41.7	528,923	הגנת הצמח והזנתו
16.5	205,603	18.4	231,073	20.3	257,229	אריזות
26.1	326,336	24.4	305,393	24.6	312,099	תערובות
11.6	144,090	12.7	159,573	13.0	164,735	אחר
99.4	1,240,758	99.6	1,248,674	99.6	1,262,986	סה"כ פעילות חקלאית
0.6	7,878	0.4	4,957	0.4	5,397	נדל"ן
100	1,248,636	100	1,253,631	100	1,268,383	סה"כ

### פעילויות חקלאיות

בין השנים 2024 ל- 2025 חלה עליה במכירות של כ- 14.3 מיליוני ש"ח (כ-1.1%).

העלייה במכירות מוסברת בעיקרה בעלייה במכירות תחום האריזות, תחום התערובות והתחום האחר, בקיזו ירידה בתחום הגנת הצמח והזנתו.

בין השנים 2023 ל- 2024 חלה עליה במכירות של כ- 7.9 מיליוני ש"ח (כ-0.6%).

העלייה במכירות מוסברת בעיקרה בעלייה במכירות תחום האריזות והתחום האחר, בקיזו ירידה בתחום הגנת הצמח והזנתו ובתחום התערובות.

### תחום הגנת הצמח והזנתו

בין השנים 2024 ל- 2025 חלה ירידה במכירות של כ- 23.7 מיליוני ש"ח (ירידה של כ- 4.3%).

הירידה נובעת בעיקר מירידה במכירות מוצרי הדשנים בשיעור של 9.5%, שנובעת גם מירידה במחירי הדשנים וגם מירידה כמותית. כמו כן חלה ירידה של 1.4% במכירות חומרי ההדברה, המושפעת גם ממזג האוויר, מיעוט גשמים וטמפרטורות גבוהות יחסית בעונת החורף, שהפחיתו מחלות עלים וכן הביאו לירידה בגידולי קיץ לאור קיצוץ במכסות המים, וכפועל יוצא הקטינו את צריכת חומרי ההדברה.

ככלל, החברה לא זיהתה ירידה בנתח השוק שלה בתחום זה, ועיקר הירידה במכירות הינה כתוצאה מירידת מחירי המכירה של המוצרים, הן מוצרי הדשנים והן מוצרים להגנת הצומח, בעיקר עקב כניסה מואצת של חומרים גנריים שהביאה לגידול בתחרות.

בין השנים 2023 ל- 2024 חלה ירידה במכירות של כ- 12.1 מיליוני ש"ח (ירידה של כ- 2.1%).

הירידה נובעת בעיקרה מירידה מהותית במחירי הדשנים, אשר גרמה לירידה במכירות מוצרים אלה.

## תחום האריזות

תחום האריזות כולל מגוון אריזות מסוגים שונים בהם קרטון גלי, אריזות פלסטיק, שקיות ועוד.

בין השנים 2024 ל- 2025 חלה עליה במכירות של כ- 26.1 מיליוני ש"ח (עליה של כ- 11.3%).

העלייה נובעת בעיקרה מגידול בהיצע מוצרי האריזות לחקלאות, בעיקר בחומרי אריזה שאינם קרטון גלי, ועליה כמותית גם באספקת אריזות לתעשייה. בנוסף, חלה עליית מחירים על ידי היצרנים בכל תחומי שוק הקרטון הגלי, עקב עליית מחירי חומרי הגלם לתעשייה זו.

בין השנים 2023 ל- 2024 חלה עליה במכירות של כ- 25.5 מיליוני ש"ח (עליה של כ- 12.4%).

העלייה נובעת בעיקרה מגידול בהיצע מוצרי האריזות לחקלאות, בעיקר בחומרי אריזה שאינם קרטון גלי, ועליה כמותית גם באספקת אריזות לתעשייה, לצד ירידת מחירים בקרטון הגלי לעומת שנת 2023.

## תחום התערובות

בין השנים 2024 ל- 2025 חלה עלייה במכירות של כ- 6.7 מיליוני ש"ח (עלייה של כ- 2.2%).

העלייה נובעת בעיקרה מגידול כמותי של 7% בכמויות התערובות שנמכרו לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומשיפור תמהיל התערובות שנמכרו, בקיזוז ירידה במחירי המכירה של התערובות ללקוחות, בשל ירידה במחירי חומרי הגלם המשמשים לייצור התערובות, גם בשל ירידת שער החליפין של הדולר.

בין השנים 2023 ל- 2024 חלה ירידה במכירות של כ- 20.9 מיליוני ש"ח (ירידה של כ- 6.4%).

הירידה נובעת מירידה במחירי המכירה של התערובות ללקוחות, בשל ירידה במחירי חומרי הגלם המשמשים לייצור התערובות וכן ירידה קלה במכירות בשר מלולים שמפעילה החברה, בקיזוז עלייה של 2% בכמויות התערובות שנמכרו לעומת שנת 2023.

## תחום אחר

בין השנים 2024 ל- 2025 חלה עלייה במכירות של כ- 5.2 מיליוני ש"ח (עלייה של כ- 3.2%).

העלייה נובעת בעיקר מעלייה במכירות מוצרים להשקיה, מוצרים טכניים, פוליאיתילן ורשתות, בקיזוז ירידה במכירות מיכון חקלאי.

בין השנים 2023 ל- 2024 חלה עלייה במכירות של כ- 15.5 מיליוני ש"ח (עלייה של כ- 10.7%).

העלייה נובעת מעלייה במכירות מרבית המוצרים, בעיקר מוצרי זרעים, שתילים, מוצרים טכניים ומוצרי השקיה.

## תחום נדל"ן

בין השנים 2024 ל- 2025 חלה עלייה בהכנסות החברה משכר דירה בסך של 0.4 מיליוני ש"ח (עלייה של כ- 8.9%).

בין השנים 2023 ל- 2024 חלה ירידה בהכנסות החברה משכר דירה בסך של 2.9 מיליוני ש"ח (ירידה של כ- 37%).

בנכס של החברה בבני ברק מבוצעות החל מתחילת שנת 2024 עבודות התאמה להפיכתו למרכז מסחרי. לפיכך בתקופות הדיווח השנה ואשתקד אין הכנסות מחלק זה של הנכס. החברה מקבלת דמי שכירות מחלק זה של

הנכס החל מחודש ינואר 2026. בנכס מבוצעת השלמה של עבודות ההתאמה והוא צפוי להתחיל לפעול במהלך הרבעון השני של 2026. שאר חלקי הנכס מושכרים ללא שינוי מהותי.

רווח גולמי

להלן נתוני הרווח הגולמי של החברה לפי תחומי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר									
2023			2024			2025			תחום
ב- מסך המכירות בתחום	ב- מסך הרווח הגולמי	באלפי ש"ח	ב- מסך המכירות בתחום	ב- מסך הרווח הגולמי	באלפי ש"ח	ב- מסך המכירות בתחום	ב- מסך הרווח הגולמי	באלפי ש"ח	
11.5	35.4	65,051	12.6	35.4	69,491	12.8	31.4	67,800	הגנת הצמח והזנתו
15.7	17.6	32,271	15.2	18.0	35,218	14.1	16.8	36,178	אריזות
14.7	26.0	47,809	16.7	26.0	51,052	22.2	32.1	69,425	תערובות
22.0	17.2	31,646	22.6	18.4	36,106	22.9	17.4	37,721	אחר
14.1	96.2	176,777	15.4	97.8	191,867	16.7	97.7	211,124	סה"כ פעילות חקלאית
88.8	3.8	6,995	86.8	2.2	4,305	90.1	2.3	4,860	נדל"ן
14.7	100	183,772	15.6	100	196,172	17.0	100	215,984	סה"כ

סך הרווח הגולמי בשנת 2025 היה 215,984 אלפי ש"ח, לעומת סך של 196,172 אלפי ש"ח בשנת 2024 וסך של 183,772 אלפי ש"ח בשנת 2023, עלייה של 10.1% ושל 17.5%, בהתאמה. להלן הסבר לשינויים המהותיים ברווח הגולמי בתחומים השונים:

#### **תחום הגנת הצמח והזנתו**

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 היווה אחוז הרווח הגולמי מסך המכירות בתחום כ- 12.8% לעומת אחוז רווח גולמי של כ- 12.6% בשנת 2024 ואחוז רווח גולמי של כ- 11.5% בשנת 2023.

השינויים ברווח הגולמי מושפעים מתמהיל המוצרים ומהתחרות בתחום וכן מעיתוי וסכום הנחות מספקים.

#### **תחום האריזות**

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 היווה אחוז הרווח הגולמי מסך המכירות בתחום כ- 14.1% לעומת אחוז רווח גולמי של כ- 15.2% בשנת 2024 ואחוז רווח גולמי של כ- 15.7% בשנת 2023.

הירידה בשיעורי הרווחיות מושפעת מהתחרות בתחום, משינוי במחירי המוצרים ובתמהיל המוצרים ומעלייה בעלויות הובלה בארץ ועלייה בעלויות הייבוא.

#### **תחום התערובות**

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 היווה אחוז הרווח הגולמי מסך המכירות בתחום כ- 22.2% לעומת אחוז רווח גולמי של כ- 16.7% בשנת 2024 ואחוז רווח גולמי של כ- 14.7% בשנת 2023.

העלייה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מירידה במחירי חומרי הגלם של מכון התערובות, אשר נקבעים דולרית בבורסות בחו"ל, ואשר לחברה אין השפעה עליהם, בקיזוז ירידה קטנה יותר במחירי המכירה (בש"ח) של התערובות, המושפעים מהתחרות בין מכוני התערובות בישראל. כמו כן שיעורי הרווחיות מושפעים גם מתמהיל של סוגי התערובות הנמכרות ומהתחרות בשוק.

#### **תחום אחר**

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 היווה אחוז הרווח הגולמי מסך המכירות בתחום כ- 22.9% לעומת אחוז רווח גולמי של כ- 22.6% בשנת 2024 ואחוז רווח גולמי של כ- 22.0% בשנת 2023.

שיעור הרווחיות בתחום מושפע מתמהיל המוצרים שנמכרו.

#### **הוצאות מכירה ושיווק**

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בשנת 2025 בסך של 33,790 אלפי ש"ח, עלייה של כ- 8.2% ביחס לשנת 2024 ועלייה של כ- 4.5% ביחס לשנת 2023.

העלייה בהוצאות נובעת בעיקרה מעלייה בעמלות מכירה, בעיקר לסניפי זכיינים.

#### **הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בשנת 2025 בסך של 112,143 אלפי ש"ח, עלייה של כ- 8.1% לעומת שנת 2024 ועלייה של 9.8% לעומת שנת 2023.

הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקרן את עלויות תפעול סניפי החברה והמשרד הראשי.

העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקרה מעלייה בשכר עקב תוספות משרות ועדכוני שכר, וכן מעלייה בהוצאות רכב והובלה ובהוצאות אחרות, בניכוי ירידה במספר סעיפים אחרים.

### רווח תפעולי

הרווח התפעולי בשנת 2025 הסתכם לסך של 70,207 אלפי ש"ח (המהווה כ-5.6% ממחזור המכירות), לעומת רווח תפעולי בשנת 2024 בסך של 64,552 אלפי ש"ח (המהווה כ-5.2% ממחזור המכירות), ולעומת רווח תפעולי בשנת 2023 בסך של 52,570 אלפי ש"ח (המהווה כ-4.2% ממחזור המכירות), עלייה של 8.8% ושל 33.5%, בהתאמה.

העלייה בסכום ובשיעור הרווח התפעולי נובעת מהעלייה ברווח הגולמי כאמור, למרות עלייה בהוצאות.

### רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, מימון ומס EBITDA

הרווח התפעולי EBITDA (לא כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניית) הסתכם בשנת 2025 לסך של 88,865 אלפי ש"ח, לעומת 84,723 אלפי ש"ח בשנת 2024 ולעומת 76,422 אלפי ש"ח בשנת 2023, עלייה של 4.2% ושל 15.6%, בהתאמה.

### הכנסות מימון

הכנסות המימון הסתכמו בשנת 2025 בסך של 4,418 אלפי ש"ח, לעומת סך של 7,089 אלפי ש"ח בשנת 2024 ולעומת סך של 6,058 אלפי ש"ח בשנת 2023.

הכנסות המימון נובעות בעיקר מהכנסות ריבית פיגורים מלקוחות וריבית בגין הלוואות שניתנו. הירידה בהכנסות הריבית נובעת מירידה בהכנסות ריבית מלקוחות.

### הוצאות מימון

הוצאות המימון הסתכמו בשנת 2025 בסך של 15,986 אלפי ש"ח, לעומת סך של 13,256 אלפי ש"ח בשנת 2024 ולעומת סך של 13,845 אלפי ש"ח בשנת 2023.

הוצאות המימון בתקופת הדוח נובעות בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומעדכון ההתחייבויות בגין תמורה מותנית.

העלייה בהוצאות המימון בשנת 2025 נובעת מעלייה בהיקף האשראי הממוצע מהתאגידים הבנקאיים, בקיזוז ירידה מתונה בשיעורי הריבית וכן מעדכון ההתחייבויות בגין תמורה מותנית.

### חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסעיף כולל את חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) 6 חברות כלולות. לפרטים ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם חלקה של החברה ברווחי חברות ושותפויות כלולות בסך של 993 אלפי ש"ח, לעומת רווח של 696 אלפי ש"ח בשנת 2024.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 רשמה החברה את חלקה בהפסדי BOL בסך של 11,207 אלפי ש"ח. החל ממחצית שנת 2023 לא רשמה החברה את חלקה בהפסדי BOL, בשל העובדה כי יתרת ההשקעה ב-BOL אופסה. יצוין כי החברה רשמה את חלקה בהפסדים עד גובה השקעתה ב-BOL, שכן היא אינה ערבה מעבר לכך.

## מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על הכנסה בשנת 2025 הסתכמו לסך של 14,392 אלפי ש"ח, לעומת 14,387 אלפי ש"ח בשנת 2024 ולעומת 12,444 אלפי ש"ח בשנת 2023.

## רווח נקי

הרווח הנקי של החברה בשנת 2025 הינו 45,240 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי של 44,694 אלפי ש"ח בשנת 2024 ולעומת רווח נקי של 20,816 אלפי ש"ח בשנת 2023.

העלייה ברווח הנקי בשנת 2025 נובעת מעלייה ברווחיות הגולמית, בניכוי עלייה בהוצאות.

העלייה ברווח הנקי בשנת 2024 נובעת מעלייה ברווחיות התפעולית, בתוספת קיטון מהותי בהשפעות ההפסדים הקשורים להשקעה ב-BOL כאמור לעיל.

## המצב הכספי ומקורות המימון

### (א) המצב הכספי

#### רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 736.8 מיליוני ש"ח (המהווים כ-74.6% מהנכסים בדוח על המצב הכספי) לעומת 675.7 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 (המהווים כ-74.4% מהנכסים בדוח על המצב הכספי).

השינוי ברכוש השוטף נובע בעיקרו מגידול ביתרות לקוחות בסך של כ-40.3 מיליוני ש"ח, מגידול ביתרת המלאי בסך של כ-22.7 מיליוני ש"ח, בניכוי ירידה ביתרת חייבים ויתרות חובה בסך של 0.4 מיליוני ש"ח, וירידה במסים שוטפים לקבל בסך של כ-1.5 מיליוני ש"ח.

תנאי האשראי ללקוחות החברה משתנים בהתאם לאופי הלקוח וסוג המוצרים הנמכרים והינם בדרך כלל תנאי אשראי ללא ריבית של שוטף + 60 יום ועד שוטף + 150 יום ובמקרים מסוימים אף מעבר לכך. בפועל, עמד האשראי הממוצע ללקוחות ליום 31 בדצמבר 2025 על 128 ימי מכירה לעומת אשראי ממוצע של 121 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2024 (כאשר לקוחות החברה משלמים באשראי ממוצע של 131 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת 121 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2024 ולקוחות מכוון התערובת משלמים באשראי ממוצע של 114 ימי מכירה לעומת 120 ימי מכירה, בהתאמה).

#### התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמות לסך 520.4 מיליוני ש"ח (המהווים כ-52.7% מהנכסים בדוח על המצב הכספי) לעומת 462.1 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 (המהווים כ-50.9% מהנכסים בדוח על המצב הכספי).

השינויים בהתחייבויות השוטפות נובעים בעיקרם מעלייה באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-62 מיליוני ש"ח, מעלייה ביתרת הזכאים בסך של כ-14 מיליוני ש"ח בשל גידול בחלויות השוטפות של התחייבויות תמורה מותנית, ומגידול במיסים שוטפים לשלם בסך של 4.4 מיליוני ש"ח, בניכוי ירידה בסך של כ-22.1 מיליוני ש"ח בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים.

## ההון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 216.4 מיליוני ש"ח לעומת 213.6 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.

## נכסים בלתי שוטפים

הנכסים הבלתי שוטפים ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים לסך של 251.2 מיליוני ש"ח לעומת סך של 232.6 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים נובעת בעיקרה מהשקעה ברכישת מניות חברה המחזיקה בנכס מקרקעין באזור התעשייה שח"ק בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח, בתוספת להשקעה בשותפות כנגד התחייבות בגין תמורה מותנית בסך 5.6 מיליוני ש"ח, מהשלמת ההשקעה בנכס נדל"ן להשקעה בבני ברק בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח. עוד היא נובעת מחלק החברה ברווחי תאגידי המטופלים בהתאם לשיטת השווי המאזני, ומגידול בנכסים בשל הטבות לעובדים. עלייה זו קוזזה על ידי ירידה ביתרות לקוחות לזמן ארוך בסך 2 מיליוני ש"ח, הפחתות רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש ונכסים בלתי מוחשיים, וירידה בנכסי מסים נדחים.

## התחייבויות לא שוטפות

ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמות לסך של כ- 41.8 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 53.5 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

הירידה בהתחייבויות הלא שוטפות נובעת בעיקרה מסיווג התחייבויות בגין תמורה מותנית שישולמו בשנת 2026 לסעיף זכאים ויתרות זכות, בניכוי הגידול בשווי ההוגן של ההתחייבויות הנ"ל, ובנוסף ירידה בהתחייבויות בגין חכירה עקב תשלומי חכירה שוטפים.

## (ב) מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה באמצעות שלושה מקורות עיקריים:

### אשראי מתאגידי בנקאיים

החברה ממנת את פעילותה, בין היתר, באשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר בריבית משתנה המאפשר לחברה גמישות בקבלה ופירעון של אשראי.

היתרה בגין אשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך 113.3 מיליוני ש"ח לעומת יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 51.2 מיליוני ש"ח.

היתרה הממוצעת של אשראי מתאגידי בנקאים בשנת 2025 הינה כ- 110 מיליוני ש"ח.

### אשראי מספקים ונותני שירותים

ההתחייבויות לספקים ונותני שירותים ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של 346.3 מיליוני ש"ח לעומת סך של 368.4 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

היתרה הממוצעת של ההתחייבויות לספקים ונותני שירותים בשנת 2025 הינה כ- 357 מיליוני ש"ח.

תנאי התשלום של החברה לספקיה משתנים בהתאם לסוגי המוצרים הנרכשים והינם בממוצע שוטף + 90 עד שוטף + 120, ובמקרים מסוימים אף מעבר לכך. ימי האשראי הממוצעים מספקים בשנת 2025 היו 107 ימים.

## הון

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון בסך של כ- 425.8 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 392.7 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

ההון הושפע בעיקר מהרווח הכולל בתקופה בסך של כ- 47.0 מיליוני ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח.

ההון מממן כ- 43.1% מסך הנכסים ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת כ- 43.2% ליום 31 בדצמבר 2024.

לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של הקבוצה וכן מסגרות האשראי וניצולן על ידי הקבוצה נכון למועד דוח זה, ראו סעיף 14.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.

## נזילות

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

לחברה תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2025 בסך של כ- 7.8 מיליוני ש"ח, לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2024 בסך של כ- 114.8 מיליוני ש"ח ותזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2023 בסך של כ- 48.7 מיליוני ש"ח.

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקר מהרווח הנקי בשנה בניכוי שינויים בסעיפי ההון החוזר.

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

לחברה תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2025 בסך של כ- 28.7 מיליוני ש"ח, לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 46.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024 ותזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ- 16.0 מיליוני ש"ח בשנת 2023.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה הינם בעיקר בגין השקעות ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה, השקעות בחברות כלולות ומתן הלוואות לחברות כלולות וכן לגורמים נוספים במהלך הפעילות, בניכוי החזרי הלוואות שניתנו.

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון

לחברה תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2025 בסך של כ- 36.5 מיליוני ש"ח, לעומת תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 66.6 מיליוני ש"ח בשנת 2024 ותזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 26.1 מיליוני ש"ח בשנת 2023.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון הינם בעיקר בגין עלייה באשראי מתאגידים בנקאיים, בניכוי תשלום דיבידנד, פירעון התחייבויות בגין חכירה ותשלום עבור תמורה מותנית.

## אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 30 במרס 2025, הוכרז דיבידנד בסך של 1.2 ש"ח לכל מניה רגילה, המסתכם לסך של כ- 15,006 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש מאי 2025.

ב. ביום 15 באוגוסט 2022, הוגשה תביעה ובקשה לאשרה כתובענה כייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כנגד החברה ונושאי משרה שלה (ונתבע נוסף), בגין נזקים לכאורה שנגרמו בקשר עם טעות בדוחותיה הכספיים של החברה לנוכח טעות שהתגלתה בדוחותיה הכספיים של ברף אוף לייף אינטרנשיונל בע"מ ("BOL"), אשר החברה מחזיקה במניותיה החל ממאי 2020. הטעות כאמור הביאה להצגה מחדש של הדוחות הכספיים של החברה לרבעונים השני, השלישי והרביעי של שנת 2021 וליום 31 במרס 2022. סכום התביעה הוא כ-46.8 מיליוני ש"ח. ביום 23 במאי 2023 אישר בית המשפט את בקשת הצדדים לקיים שיח מחוץ לכותלי בית המשפט. ביום 3 באפריל 2025, אישר בית המשפט המחוזי לפרסם בעיתונות את עיקרי הסדר הפשרה בתובענה הייצוגית. במסגרת הסדר הפשרה, שהושג לאחר הליך גישור שנוהל בין הצדדים, הוסכם כי מבלי להודות בכל טענה, תפצה החברה את חברי הקבוצה הזכאים בסך כולל של 2,640 אלפי ש"ח. עוד הומלץ כי החברה תישא בגמול לתובע הייצוגי ובשכר טרחת באי כוחו וכן בהחזר הוצאות, בשיעור המוסכם בהסדר הפשרה או בסכום שייפסק על ידי בית המשפט. מובהר כי ככל שיאושר הסדר הפשרה, המבטחים של החברה יישאו בתשלומים על פיו לחברי הקבוצה, התובע הייצוגי ובאי כוחו. ביום 18 בדצמבר 2025 אישר בית המשפט המחוזי את הסדר הפשרה כאמור, והוא צפוי להיות מיושם עד סוף הרבעון הראשון של 2026.

ג. ביום 15 באוגוסט 2024, התקשרה החברה בהסכם עם חברת פ.ק מרום החזקות בע"מ, בעלת נכס מקרקעין על שטח של 16 דונם ועליו מבנה בשטח של 3,700 מ"ר באזור התעשייה שח"ק, שחלקו שכור על ידי החברה, וחלקו שכור על ידי שותפות פ. מרום-עמיר פרויקטים חקלאיים, שותפות מוגבלת, בה שותפה החברה. על פי ההסכם, תרכוש החברה 50% ממניות החברה בעלת הנכס, תמורת סכום של כ- 16.1 מיליוני ש"ח, בכפוף לתנאים מתלים המפורטים בהסכם. ביום 1 ביולי 2025 הושלמה העסקה. החל ממועד זה מחזיקה החברה 50% ממניות בעלת הנכס. החברה החלה בתכנון והקמה של מרלר"ג לתחום האריזות על חלק מהמקרקעין שבבעלות החברה בעלת הנכס. ההשקעה כלולה בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. חלק החברה בהפסדי החברה הכלולה החל ממועד ההשלמה הינו 204 אלפי ש"ח.

ד. ביום 13 בפברואר 2025, חתמה החברה באמצעות עמיר דגן מכון תערוכות, על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה להקמת שותפות שתפעל בתחום ההשקעות וההלוואות להקמת לולים לגידול עופות להטלת ביצים למאכל. השותפות החלה בפעילותה ברבעון השלישי ובשלב זה התקשרה במספר הסכמים עם מגדלים. בעלי המניות לא הזימו כספים לשותפות וכל פעילותה ממומנת באשראי בנקאי. חלק החברה בהפסדי השותפות בתקופת הדוח הינו 172 אלפי ש"ח. יצויין כי התערוכות למאכל העופות יסופקו על ידי החברה, והחברה בעלת תורת הזכויות בשותפות תשווק את הביצים שייצרו בחוות הגידול.

ה. ביום 15 במאי 2025 אושר במושב ועדת האכיפה המנהלית של רשות ניירות ערך הסדר אכיפה בין החברה, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה לבין רשות ניירות ערך, בקשר עם טענות לביצוע הפרות שעניינן הכללת פרטים מטעים בדוחותיה הכספיים של BOL וכן בקשר להפרה שעניינה אי דיווח במועד.

במסגרת ההסדר נקבע כי החברה תשלם עיצום כספי בסך של 1,200 אלפי ש"ח וסכום דומה על תנאי במקרה של הפרות דומות, למשך שנתיים. על יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל הוטל עיצום כספי בגובה של 225 אלפי ש"ח כל אחד, וסכום דומה על תנאי במקרה של הפרות דומות, למשך שנתיים.

בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בגובה חלקה של החברה בעיצום הכספי.

בנוסף, ביום 28 באפריל 2025 הוגש כתב טענות מנהלי על-ידי רשות ניירות ערך כנגד מר אלי חדז'ס, סמנכ"ל הכספים של החברה וכנגד אחרים, שאינם נושאי משרה בחברה, ובו

טענות לביצוע הפרות בקשר להכללת הפרטים המטעים הנ"ל בדוחות BOL לאותן תקופות דיווח. בהמשך לכך, ביום 19 בינואר 2026 ניתנה החלטת ועדת האכיפה המנהלית (אשר נכנסה לתוקף ביום 20 במרס 2026), במסגרתה נקבעה אחריות ברשלנות של סמנכ"ל הכספים ביחס להפרות המיוחסות והוטל עליו עיצום כספי בפועל בסך של 150 אלפי ש"ח וכן עיצום כספי על תנאי בסך 200 אלפי ש"ח, במקרה של ביצוע הפרות לפי ס"ק (2) או (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק, במשך שנתיים מיום כניסת ההחלטה לתוקף. יצוין כי סמנכ"ל הכספים עדכן את החברה על כוונתו לפעול להגשת עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי כנגד החלטת המותב כאמור.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 29 באפריל 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-030295), 16 במאי 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-034363) ו-20 במרס 2026 (מספר אסמכתא 2026-01-025069).

1. ביום 27 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, לאשר הקצאה פרטית של 393,200 מניות חסומות, ל-13 ניצעים מתוכם 6 נושאי משרה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה) ו-7 עובדים נוספים בחברה ובחברה כלולה, שאינם נושאי משרה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (מתוקן) מיום 11 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004821).

2. ביום 26 במרס 2026, לאחר תקופת הדיווח, הוכרז דיבידנד בסך של 1.20 ש"ח לכל מניה רגילה, המסתכם לסך של כ- 15,766 אלפי ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש מאי 2026.

## **אומדנים חשבונאיים קריטיים**

עריכת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים מחייבת את ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. ההנהלה מבססת את האומדנים על ניסיון העבר ועל גורמים רלוונטיים נוספים בהתחשב בנסיבות העניין.

להלן תיאור האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, אשר בעת גיבושם נדרש להניח הנחות באשר לנסיבות ולאירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעת בקביעת האומדנים מתבססת החברה לפי המקרה, על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

## **הפרשה להפסדי אשראי (חובות מסופקים)**

ההנהלה הגדירה את ההפרשה לחובות מסופקים כאומדן חשבונאי קריטי, שכן שינוי באומדן לגבי סעיף זה יכול שתהיה לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. אי הוודאות בסעיף נובעת מהקושי האובייקטיבי של החברה לחזות הפסדים עתידיים עקב חדלות פירעון של לקוחותיה, הן מבחינת עיתויים והן מבחינת סכומם.

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת בעיקר באופן ספציפי בגין חובות, שלדעת הנהלת הקבוצה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, בגין יתרות לקוחות שבגינן לא הוכרה הפרשה ספציפית, החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין אותן יתרות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם.

לפרטים נוספים בגין יתרות הלקוחות של הקבוצה - ראה באור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## פרטים בדבר מבקר פנימי בתאגיד

- המבקרת הפנימית של החברה (עד ליום 26 במרס 2026) הינה גב' חן זיצר-אגסי, רו"ח, שותפה במשרד קסלמן וקסלמן (PwC).
- המבקרת הפנימית מונתה על ידי ועדת הביקורת של הדירקטוריון והחלה בכהונתה ביום 24 במרס 2021.
- למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 8 ו-3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").
- היקף ההעסקה של המבקרת הפנימית ו/או הגורמים הפועלים מטעמה הסתכם בכ- 310 שעות עבודה בשנת 2025. שכרה של מבקרת הפנים בשנת 2025 היה 68 אלפי ש"ח והוא נקבע על בסיס שעות. להערכת החברה תגמול המבקרת הפנימית הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של המבקרת הפנימית בעריכת הביקורת.
- החברה סבורה כי היקף השעות שנקבע לתכנית הביקורת לשנת 2025 הינו סביר ביחס לחברה, פעילותה וגודלה.
- המבקרת הפנימית עורכת את ביקורתה על פי תקני ביקורת מקובלים.
- הממונה הארגוני על עבודת המבקרת הפנימית הינו מנכ"ל החברה.
- המבקרת הפנימית מגישה את הדוחות לוועדת הביקורת ולדירקטוריון על פי תכנית ביקורת שנתית שמאושרת על ידי ועדת הביקורת, אשר מבוססת על סקר סיכונים שנערך פעם ב-3 שנים, או מדווחת בנושאים חריגים לגביהם נתבקשה על ידי ועדת הביקורת לבצע בדיקות.
- כל הנתונים והמידע במתבקשים על ידי המבקרת הפנימית נמסרים לה, כאמור בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וכן ניתנת לה גישה חופשית למידע כאמור באותו סעיף, ובכלל זה גישה למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.
- דוחות שנערכו על ידי המבקרת הפנימית נדונו בוועדת הביקורת של החברה בחודשים אפריל 2025, יולי 2025 ופברואר 2026.
- הדירקטוריון סבור כי היקף, אופי ורציפות פעילות המבקרת ותכנית עבודתה הם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת.

ביום 26 במרס 2026, לאחר תקופת הדיווח, הסתיימה כהונתה של מבקרת הפנים הגב' חן זיצר-אגסי, לבקשתה, ובמקומה מונה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כמבקר פנים רו"ח אורי אילן.

## דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה סבור כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, שיאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובותיו כמפורט לעיל, בהתחשב, בין היתר, במספרם הכולל של חברי הדירקטוריון, גודל החברה, סוג פעילותה, והרכב הדירקטוריון הכולל אנשים בעלי השכלה, ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, הינו לכל הפחות דירקטור אחד.

חברי הדירקטוריון אשר הינם, לדעת דירקטוריון החברה, דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הם כדלקמן: גב' רונית שוורץ, גב' איריס אבנר, מר אלי גונן. לפרטים אודות השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראו תקנה 26 בפרק פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

## דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה קובע כי על לפחות שליש מחברי הדירקטוריון להיות דירקטורים בלתי תלויים. נכון למועד דוח זה, מכהנים בדירקטוריון החברה שלושה דירקטורים בלתי תלויים: גברת רונית שוורץ, גברת איריס אבנר ומר אלי גונן.

## גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה הם קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון (EY).

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הוא דירקטוריון החברה, אשר הוסמך לכך על ידי האסיפה הכללית. שכר הטרחה נקבע על בסיס היקף העבודה הנדרשת על ידי המבקר החיצוני ובהתאם להשוואה של שכר טרחת רואי חשבון חיצוניים בחברות ציבוריות הדומות לחברה בהיקף פעילותן.

### שכר טרחה ר"ח מבקר בחברה ובחברות בנות מהותיות

להלן פירוט השכר הכולל לשנים 2024-2025 (באלפי ש"ח):

<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>903</u>	<u>905</u>

### קוסט פורר גבאי את קסירר (EY):

שכר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (אלפי ש"ח)

### מדיניות החברה בנושא תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא תרומות. החברה תורמת מעת לעת לגופים שונים בסכומים שאינם מהותיים. סך התרומות בשנת 2025 הסתכמו בכ- 85 אלפי ש"ח.

.....  
גיא בינשטוק  
מנכ"ל

.....  
דב אמיתי  
יו"ר הדירקטוריון

26 במרס 2026

עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-58	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ

#### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, 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 מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ- 22,072 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה ברווחי אותן חברות הינו בסך של כ-3,084 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. 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 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 ובחברה המאוחדת 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.

#### 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

#### חישוב הפרשה להפסדי אשראי לקוחות:

כמפורט בביאורים ח'3, 3, 5 ו-17א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת הלקוחות הסתכמה לסך של 541,221 אלפי ש"ח המהווה 55% מסך הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים. יתרת ההפרשה להפסדי אשראי לקוחות ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה בסך של 26,675 אלפי ש"ח. חישוב ההפרשה לחובות מסופקים כרוכה ברמה גבוהה של שיקול דעת ואומדנים של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי.

החברה הכירה בהפרשה להפסדי אשראי באופן ספציפי לגבי יתרות לקוחות שלהערכת החברה גבייתן מוטלת בספק. בחישוב ההפרשה להפסדי אשראי לקוחות החברה מתחשבת, בין היתר, בבטחונות, שעבודים ובניסיון העבר.

בשל המהותיות של סעיף הלקוחות בדוחות הכספיים המאוחדים וכן, האומדנים הנדרשים על מנת לחשב את ההפרשה להפסדי אשראי, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת.

### כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו:

נהלי הביקורת שלנו כללו, בין היתר:

- בדיקת חישוב ההפרשה לחובות מסופקים אשר נסמך בין היתר על גיול לקוחות, איחורים ובטחונות.
- בחינה של לקוחות אשר נמצאים בפיגור מעל לימי האשראי שנקבעו להם, תוך בחינת התפתחות של לקוחות אלו לאחר תאריך המאזן.
- עריכת דיונים עם הנהלת החברה לגבי לקוחות אשר עלו בבדיקה.
- בחינה על בסיס מדגמי של יתרת הלקוחות וכן חישוב התפתחות הגבייה של אותם הלקוחות לאחר תאריך המאזן.
- הערכת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

### חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה 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 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, 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 נוהלי 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 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 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 מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים 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.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא רועי גרינבלט.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 במרס 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
22,584	22,600		מזומנים ושווי מזומנים
499,292	539,581	5	לקוחות
1,531	-		מסים שוטפים לקבל
19,574	19,199	6	חייבים ויתרות חובה
132,696	155,433	7	מלאי
<u>675,677</u>	<u>736,813</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
23,645	46,726	9	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,256	19,680	8	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
32,302	28,166	10	נכסי זכות שימוש
2,526	4,753	18	נכסים בשל הטבות לעובדים
41,711	44,701	11	נדל"ן להשקעה
41,932	43,872	12	רכוש קבוע
54,032	54,032	13	מוניטין
6,531	4,037	13	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
7,712	5,238	19ה'	מסים נדחים
<u>232,647</u>	<u>251,205</u>		
<u>908,324</u>	<u>988,018</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
51,243	113,277	14	אשראי מתאגידים בנקאיים
368,372	346,313	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	4,371		מסים שוטפים לשלם
42,446	56,405	16	זכאים ויתרות זכות
<u>462,061</u>	<u>520,366</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
717	917	18	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
28,758	25,260	10	התחייבות בגין חכירה
24,045	15,651	ג'17	התחייבויות בגין תמורה מותנית
<u>53,520</u>	<u>41,828</u>		
		21	<u>הון</u>
125	128		הון מניות
22,123	33,502		פרמיה על מניות
(* -	(* -		מניות אוצר
7,745	7,745		שטר הון צמית
54,844	54,844		קרנות
12,433	2,132	ה'21	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
295,473	327,473		יתרת רווח
<u>392,743</u>	<u>425,824</u>		
<u>908,324</u>	<u>988,018</u>		

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

26 במרס 2026			
אלי חדז'ס סמנכ"ל כספים	גיא בינשטוק מנכ"ל	דב אמיתי י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,240,758	1,248,674	1,262,986		הכנסות ממכירות
1,063,981	1,056,807	1,051,862	'א22	עלות המכירות
176,777	191,867	211,124		רווח גולמי ממכירות
7,878	4,957	5,397		הכנסות משכירות
883	652	537	'ב22	עלות השכירות
6,995	4,305	4,860		רווח גולמי משכירות
183,772	196,172	215,984		סה"כ רווח גולמי
32,339	31,223	33,790	'ג22	הוצאות מכירה ושיווק
102,094	103,761	112,143	'ד22	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,231)	(3,364)	(156)	'ה22	הכנסות אחרות
52,570	64,552	70,207		רווח תפעולי
6,058	7,089	4,418	'ו22	הכנסות מימון
13,845	13,256	15,986	'ז22	הוצאות מימון
(11,523)	696	993	9	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
33,260	59,081	59,632		רווח לפני מסים על ההכנסה
12,444	14,387	14,392	'י19	מסים על ההכנסה
20,816	44,694	45,240		רווח נקי
<u>רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):</u>				
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>				
684	995	1,766		רווח אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
684	995	1,766		סה"כ רווח כולל אחר
21,500	45,689	47,006		סה"כ רווח כולל
23				
1.66	3.57	3.61		רווח נקי למניה (בש"ח)
1.66	3.57	3.60		רווח נקי בסיסי
1.66	3.57	3.60		רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרנות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	שטר הון צמית	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
346,117	253,294	54,844	7,986	7,745	(*-	22,123	125	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023</u>
20,816	20,816	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
684	684	-	-	-	-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u> רווח אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
21,500	21,500	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
2,935	-	-	2,935	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,505)	(12,505)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד
358,047	262,289	54,844	10,921	7,745	(*-	22,123	125	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
44,694	44,694	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
995	995	-	-	-	-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u> רווח אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
45,689	45,689	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
1,512	-	-	1,512	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(12,505)	(12,505)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד
392,743	295,473	54,844	12,433	7,745	(*-	22,123	125	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>
45,240	45,240	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
1,766	1,766	-	-	-	-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u> רווח אקטוארי בגין תכניות להטבה מוגדרת
47,006	47,006	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	-	(11,382)	-	-	11,379	3	המרת כתבי אופציה למניות
1,081	-	-	1,081	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(15,006)	(15,006)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד
425,824	327,473	54,484	2,132	7,745	(*-	33,502	128	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</u>

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

20,816	44,694	45,240
--------	--------	--------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

20,917	18,660	17,578
11,523	(696)	(993)
7,011	4,760	9,547
(107)	(53)	(291)
12,444	14,387	14,392
2,935	1,512	1,081
287	(8)	267
55,010	38,562	41,581

פחת והפחתות  
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני  
הוצאות מימון, נטו  
רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו  
מסים על ההכנסה  
תשלום מבוסס מניות  
שינוי בנכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

32,043	33,299	(38,565)
(488)	(5,041)	950
7,523	(17,493)	(22,737)
(55,301)	33,549	(22,059)
8,460	2,033	(1,169)
(7,763)	46,347	(83,580)

ירידה (עלייה) בלקוחות ויתרות חובה לזמן ארוך  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עלייה) במלאי  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(10,607)	(8,957)	(8,722)
5,921	6,316	4,268
(16,537)	(15,448)	(12,712)
1,831	3,264	6,169
(19,392)	(14,825)	(10,997)
48,671	114,778	(7,756)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(8,585)	(6,336)	(10,596)
(1,992)	(27,131)	(3,278)
300	182	875
(339)	(7,000)	(10,827)
(1,200)	(556)	-
(8,463)	(19,120)	(13,777)
4,254	13,270	8,908
<u>(16,025)</u>	<u>(46,691)</u>	<u>(28,695)</u>

רכישת רכוש קבוע  
רכישת נדל"ן להשקעה  
תמורה מממוש רכוש קבוע  
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
רכישת פעילות  
הלוואות והלוואות המירות שניתנו  
פרעון הלוואות שניתנו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(12,505)	(12,505)	(15,006)
(2,954)	(3,734)	(4,332)
(5,500)	(6,278)	(6,229)
(5,186)	(44,043)	62,034
<u>(26,145)</u>	<u>(66,560)</u>	<u>36,467</u>

דיבידנד ששולם  
פרעון התחייבות מותנית  
פרעון התחייבות בגין חכירה  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

6,501	1,527	16
<u>14,556</u>	<u>21,057</u>	<u>22,584</u>
<u>21,057</u>	<u>22,584</u>	<u>22,600</u>

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	5,633
-	5,590	5,628
4,703	-	-
14,451	2,103	2,588
1,746	-	-

(א) פעילות מהותית שלא במזומן

המרת הלוואה להשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בחברה כלולה כנגד התחייבות בגין תמורה מותנית

רכישת נדל"ן להשקעה

תוספות נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

גריעות נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה ונרשמה בישראל בחודש דצמבר 2004 כחברה פרטית. בחודש פברואר 2005 הנפיקה החברה את מנייתיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

החברה עוסקת בשיווק והפצה של תשומות, בעיקר למגזר החקלאי, באמצעות 27 סניפים ברחבי הארץ. התשומות העיקריות אותן מפיצה החברה הינן חומרים להגנה והזנת הגידולים (כימיקלים), תערובות, אריזות ומוצרים אחרים. כמו כן, מחזיקה החברה בנדל"ן מניב ומחזיקה במספר חברות ושותפויות בתחומים סינרגטיים לפעילותה.

ב. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה - החברה
- עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ.
- החברה האם - עמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בישראל בע"מ.

ג. השפעת המצב הבטחוני

למצב הבטחוני בישראל, אין בדרך כלל השפעה מהותית על החברה, מאחר שפעילותה בכל התחומים מהווה חלק משרשרת הייצור של המזון בישראל, החברה פועלת בדרך כלל באופן רגיל בעתות חירום. מתחילת המלחמה עם איראן בחודש מרס 2026, לא נרשמה השפעה על פעילות החברה. עם זאת, למצב הבטחוני הנוכחי יש השפעות עקיפות על החברה שניתן יהיה להעריך רק בעתיד, כגון השפעה של עליית מחירי הנפט על מחירי ההובלה וההפצה, ועל התייקרות התשומות החקלאיות, בין היתר מחירי הפלסטיק והניילון, אשר ניתן יהיה בדרך כלל לשרשר אותה למחירי המכירה ללקוחות, לאחר תקופת התאמה קצרה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות כספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפייני הפעילות.

ב. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות.

**ג. השקעות בחברות כלולות**

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

**השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

השקעות הקבוצה בחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מההשקעה בחברה הכלולה בכללותה.

תמורה מותנית ברכישת חברה כלולה נרשמת כנגד חשבון ההשקעה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה, או סיווגה כהשקעה המוחזקת למכירה.

**ד. צירופי עסקים ומוניטין**

עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לרווח או הפסד.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IFRS9 ונמדדת מידי תקופה לפי שווי הוגן. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד בסעיף הכנסות (הוצאות) מימון. מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

**ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ**

מטבע הפעילות וההצגה של החברה הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של החברות המוחזקות הינו ש"ח.

**ו. מלאי**

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

- מוצרים קנויים - על בסיס ממוצע משוקלל.
- חומרי גלם - לפי עלות רכישה על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".
- תוצרת גמורה - על בסיס עלות ממוצעת הכוללת חומרים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות.

2. מכשירים פיננסיים

(א) 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.

(א1) 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 יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

(ב1) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה ב-IFRS9, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**3) התחייבויות פיננסיות**

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט ל:

- (א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- (ב) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

**4) גריעת התחייבויות פיננסיות**

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

**ח. חכירות**

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

**1. הקבוצה כחוכר**

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

**2. הקבוצה כמחכיר**

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

**חכירה תפעולית**

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

**3. אופציות להארכה של תקופת חכירה**

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד לפי העלות, בניכוי פחת שנצבר, ומטופל בדומה לרכוש קבוע הנמדד לפי עלות.

נדל"ן להשקעה מופחת על בסיס שיטת הקו הישר בשיעורים שנתיים של 4%, לאורך תקופת החיים השימושיים שלו.

י. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
	4	בניינים
	2.22	קרקע בחכירה
10	7-20	מכונות וציוד
15	15-20	כלי רכב
7	6-33	ריהוט וציוד משרדי
10	10-20	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך.

יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש, מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש.

הקריטריונים היחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

מוניטין

החברה בוחנת ירידת ערך של המוניטין אחת לשנה, עבור 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת מזומנים שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

השקעה בחברה כלולה

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה הכלולה. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה הכלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או כאשר ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

יד. נכסים (התחייבויות) בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים

המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזמן

מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים, גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בנוסף לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התכנית). נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה.

נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים המוצגים בדוח על המצב הכספי מייצגים את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרות בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

#### טו. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונושאי משרה של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות החברה.

#### עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים ונושאי משרה המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים ונושאי המשרה הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה).

#### טז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

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.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה.

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

הכנסות משכר דירה

הכנסות משכר דירה מוכרות בהתאם להסכמי השכירות שבתוקף, על פני תקופת השכירות.

יח. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יט. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה.

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 רשות ניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. החברה לא אימצה את התקן ביישום מוקדם.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. אומדנים והנחות

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- הפרשה להפסדי אשראי

ההנהלה הגדירה את ההפרשה להפסדי אשראי כאומדן חשבונאי קריטי, שכן שינוי באומדן לגבי סעיף זה יכול שיהיה לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ההפרשה להפסדי אשראי נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

אי הוודאות בסעיף נובעת מהקושי האובייקטיבי של החברה לחזות הפסדים עתידיים עקב חדלות פרעון של לקוחותיה, הן מבחינת עיתויים והן מבחינת סכומם. ראה גם באור 17'א(2)(א).

באור 4: - צירופי עסקים

ביום 3 באפריל 2023, התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לרכישת פעילות נוספת בתחום האריזות לתעשייה תמורת סך של עד 1,800 אלפי ש"ח, בכפוף להתאמות. העסקה הושלמה בסוף חודש מאי 2023. עד מועד ההשלמה שולמה תמורה בסך 1,200 אלפי ש"ח. יתרת התמורה תשולם רק בהתקיים תנאים מסוימים, התלויים בין היתר בתוצאות הפעילות שנרכשה, אשר התקיימו בשנת הדוח. בחודש יוני 2024 שולמה התמורה הנוספת בסך של 556 אלפי ש"ח.

באור 5: - לקוחות

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
382,150	439,739	חובות פתוחים
145,696	126,517	המחאות לגבייה וחברות אשראי
527,846	566,256	
28,554	26,675	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
499,292	539,581	לקוחות, נטו
380	291	כולל בעלי עניין (ראה באור 25)

חובות לקוחות שמועד פרעונם עבר נושאים ריבית. סך הריבית שנזקפה כהכנסות בגין חובות אלה בשנת 2025 הינה 3,674 אלפי ש"ח (2024 - 5,661 אלפי ש"ח).

ב. ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה להפסדי אשראי  
להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אלפי ש"ח	
27,064	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2024</u>
1,588 (98)	הפרשה במשך השנה מחיקת חובות אבודים
28,554	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>
1,447 (3,326)	הפרשה במשך השנה מחיקת חובות אבודים
26,675	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</u>

ג. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2025					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)
לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					
סה"כ	מעל שנתיים	שנה עד שנתיים	יום עד שנה	עד 120 יום	
566,256	12,957	16,338	18,402	114,543	404,016
26,675	12,957	11,809	1,909	-	-

יתרת לקוחות לפני הפרשה להפסדי אשראי

יתרת הפרשה להפסדי אשראי

באור 5: - לקוחות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)
לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					
סה"כ	מעל שנתיים	שנה עד שנתיים	120		
			יום עד שנה	עד 120 יום	
527,846	12,464	14,572	23,194	95,305	382,312
28,554	12,464	7,927	5,052	3,111	-

יתרת לקוחות לפני הפרשה להפסדי אשראי

יתרת הפרשה להפסדי אשראי

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		הוצאות מראש והכנסות לקבל מקדמות לספקים חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו אחרים
2024	2025	
5,448	4,675	
8,705	7,794	
2,434	3,009	
2,987	3,721	
19,574	19,199	

באור 7: - מלאי

31 בדצמבר		מוצרים קנויים חומרי גלם תוצרת גמורה
2024	2025	
121,908	145,333	
9,901	9,078	
887	1,022	
132,696	155,433	

באור 8: - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר		הלוואות שניתנו (א) יתרות לקוחות וחייבים לזמן ארוך (ב)
2024	2025	
18,329	17,477	
3,927	2,203	
22,256	19,680	

באור 8: - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך (המשך)

א. הלוואות שניתנו

1. כאמור בבאור 9(ב3) להלן, החברה מחזיקה החל מיום 1 בינואר 2022 ב- 50% ממניות יעדים לשיווק (1972) בע"מ חברה העוסקת ביבוא, שיווק ומכירה של מיכון חקלאי וטרקטורים בישראל, ובמתן שירותי תחזוקה ותיקונים למיכון חקלאי שהיא מוכרת בישראל (להלן - יעדים), מסגרת אשראי לצרכי מימון הפעילות. יתרת קרן הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 4,171 אלפי ש"ח. הלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 3.5%. טרם נקבע מועד פרעונה. הלוואה נמדדת בשווי ההוגן שלה בכל תקופת דיווח, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד (רמה 3 במדרג השווי ההוגן). השווי ההוגן של הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 4,045 אלפי ש"ח.
  2. כאמור בבאור 9(ב1) להלן, החברה מחזיקה החל מיום 1 בינואר 2022 ב- 50% מהזכויות בשותפות פ.מרום-עמיר פרוייקטים חקלאיים, הפועלת בתחום הקמת המבנים החקלאיים. ברבעון הראשון של שנת 2022 העמידה החברה לשותפות סך של 3,500 אלפי ש"ח כהלוואות בעלים. יתרת קרן הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 3,183 אלפי ש"ח. הלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 0.5%. טרם נקבע מועד פרעונה המלא. הלוואה נמדדת בשווי ההוגן שלה בכל תקופת דיווח, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד (רמה 3 במדרג השווי ההוגן). השווי ההוגן של הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 3,000 אלפי ש"ח.
  3. החברה התקשרה עם חברה שאינה קשורה, הפועלת בתחום העבודות החקלאיות, במספר הסכמי הלוואות למימון של כלים לקטיף וכן למימון שוטף של פעילותה. בגין סכום של 3,000 אלפי ש"ח רשמה החברה שעבוד קבוע על דירה בבעלות אחד מבעלי המניות. הלוואות נושאות ריבית בשיעור של פריים + 3.5%. היתרה של הלוואות לחברה זו, כולל צ'קים שטרם נפרעו, ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 7,005 אלפי ש"ח.
  4. כאמור בבאור 9(ב6) להלן, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% ממניות חברה בעלת נכס מקרקעין. בשלב הראשון העמידה החברה לבעלת הנכס סכום של כ- 5.6 מיליוני ש"ח כהלוואה המירה למניות. ביום 1 ביולי 2025 הושלמה העסקה והלוואה הומרה למניות.
  5. החברה העמידה בחודש אוגוסט 2024 הלוואה לספק שירותי הובלה. הלוואה מוחזרת ב- 30 תשלומים חודשיים של קרן וריבית. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 525 אלפי ש"ח.
  6. כמתואר בבאור 9(ב4) להלן, העמידו השותפים בשותפות מקור הוד-עמיר הלוואות לצורך רכישת מלאי ורכוש קבוע במועד תחילת הפעילות בסך של 5,860 אלפי ש"ח כל אחד.
- ב. חובות לקוחות אשר לחברה הסדרים עמם לתנאי אשראי ארוכים מ- 12 חודשים מסווגים כלקוחות לזמן ארוך ועומדים בתנאי האשראי שסוכמו עמם בהסדרים אלה.

באור 9: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור ההחזקה אחוזים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,289	2,115	50	יעדים לשיווק (1972) בע"מ - ב(3) להלן פ. מרום עמיר פרוייקטים חקלאיים - ב(1) להלן
12,093	19,207	50	
(32)	(56)	25	סולגרין עמיר פרוייקטים - ב(2) להלן מקור הוד-עמיר שותפות מוגבלת - ב(4) להלן
10,295	8,591	50	
-	(172)	50	לסר-עמיר שותפות מוגבלת - ב(5) להלן פ.ק מרום החזקות בע"מ - ב(6) להלן
-	17,041	50	
<u>23,645</u>	<u>46,726</u>		סה"כ

ב. פרטים בדבר השקעות בחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני

1. החל מיום 1 בינואר 2022 מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות בשותפות פ.מרום-עמיר פרוייקטים חקלאיים ("מרום-עמיר"), הפועלת בתחום הקמת המבנים החקלאיים. החברה השקיעה במרום-עמיר ברבעון הראשון של שנת 2022 סך של 3,500 אלפי ש"ח כהלוואת בעלים. כמו כן, רכשה החברה נכס בלתי מוחשי (הכלול בהשקעה) תמורת סך של 3,000 אלפי ש"ח ששולמו בשנת 2021, ורכשה בנוסף נכס בלתי מוחשי (הכלול בהשקעה) בסך של 4,178 אלפי ש"ח, בהתאם לאומדן של התמורה הנוספת שתשולם לחברה המוכרת כנגד התחייבות בגין תמורה מותנית. התמורה ששולמה בתוספת התמורה המותנית הנ"ל נזקפו לנכסים בלתי מוחשיים (הכלולים בהשקעה). בשנת 2024 נזקפו כ- 2,590 אלפי ש"ח נוספים להשקעה ולהתחייבות הנ"ל עקב שינוי באומדן התמורה הנוספת, ובשנת 2025 נזקפו סך של 5,628 אלפי ש"ח נוספים להשקעה ולהתחייבות, שתשולם במלואה בחודש מאי 2026. חלק החברה ברווחי מרום-עמיר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינו 2,486 אלפי ש"ח (2024 - 2,247 אלפי ש"ח).

2. בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם פ. מרום שירותי בנייה ופרוייקטים (2003) בע"מ ("פ. מרום"), השותף בשותפות המתוארת לעיל, ועם רקיע סולאר שותפות מוגבלת ("רקיע"), מקבוצת סולגרין, להקמת שותפות שתעסוק בייזום, מימון, הקמה ותפעול של מערכות סולאריות על מבנים חקלאיים ("סולגרין-עמיר"). חלק החברה בסולגרין-עמיר הינו 25%, של פ. מרום 25% ושל רקיע 50%. סולגרין-עמיר החלה בפעילותה ברבעון השלישי של 2022, בעיקר בהתקשרות בהסכמים עם חקלאים. החברה השקיעה במצטבר עד ליום 31 בדצמבר 2025 סך של 870 אלפי ש"ח בסולגרין-עמיר ורשמה את חלקה בהפסדי סולגרין-עמיר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בסך 239 אלפי ש"ח (2024 - 106 אלפי ש"ח).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בשל אי יכולת תשתית החשמל בישראל לקלוט הזרמות חשמל נוספות, סולגרין-עמיר פועלת בשלב זה באופן מצומצם והחברה בוחנת דרכים להמשך הפעילות. סולגרין-עמיר מעריכה כי ניתן יהיה לחבר פרויקטים מסויימים לרשת החשמל בשנת 2027.

באור 9: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

3. החברה מחזיקה החל מינואר 2022 ב- 50% ממניות יעדים. חלק החברה ברווחי יעדים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 היה כ- 826 אלפי ש"ח (2024 - הפסד בסך של 1,022 אלפי ש"ח). לחברה קיימת אופציה לרכישה של 50% נוספים ממניות יעדים. בין הצדדים נחתמה תוספת להסכם הקובעת שמימוש האופציה יוכל להתבצע החל משנת 2026, על בסיס הדוחות הכספיים של יעדים לשנת 2025.

בחודש ינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, הודיעה החברה כי בכוונתה לממש את האופציה האמורה לאחר אישור הדוחות הכספיים של יעדים.

4. ביום 15 באפריל 2024, חתמה החברה באמצעות עמיר דגן מכון תערובת, על הסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' שאינו קשור לחברה, העוסק בתחום ייבוא להקות רביה, גידול ושיווק תרנגולי הודו לרביה ולשחיטה בישראל ובחו"ל ("השותף"), אשר לפיו הקימו החברה והשותף שותפות מוגבלת ("מקור הוד-עמיר"), אשר פועלת בתחום ייבוא, גידול ושיווק תרנגולי הודו לרביה ולשחיטה, וזאת לתקופה בלתי מוגבלת, כאשר חלוקת הזכויות בשותפות הינה שווה בין החברה לבין השותף. יצויין כי מרבית התערובות אותן צורכת מקור הוד-עמיר מסופקות על ידי החברה באמצעות מכון התערובת.

העסקה הושלמה ביום 1 באוקטובר 2024. באותו מועד שילמה החברה סך של 7 מיליוני ש"ח בגין רכישת 50% מהנכסים הקשורים לפעילות. סכום נוסף ישולם בעוד כ- 3 שנים כתלות בתוצאות פעילות מקור הוד-עמיר, ולא יפחת מ- 3 מיליוני ש"ח. החברה זקפה את הסכום המינימלי להשקעה ולהתחייבות בגין תמורה מותנית. מקור הוד-עמיר רכשה מהצד השלישי מלאי ורכוש קבוע שימשו לצורך הפעילות, תמורת הלוואות בעלים בסך של כ- 5.9 מיליוני ש"ח מכל שותף, בחלקים שווים.

מקור הוד-עמיר החלה לפעול ברבעון הרביעי של 2024. חלק החברה בהפסדי מקור הוד-עמיר בשנת 2025 היה 1,704 אלפי ש"ח (בתקופת הדיווח בשנת 2024 - רווח של 295 אלפי ש"ח).

5. ביום 13 בפברואר 2025, חתמה החברה באמצעות עמיר דגן מכון תערובת, על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה להקמת שותפות שתפעל בתחום ההשקעות וההלוואות להקמת לולים לגידול עופות להטלת ביצים למאכל. השותפות החלה בפעילותה ברבעון השלישי ובשלב זה התקשרה במספר הסכמים עם מגדלים. בעלי המניות לא הזרימו כספים לשותפות וכל פעילותה ממומנת באשראי בנקאי. חלק החברה בהפסדי השותפות בתקופת הדוח הינו 172 אלפי ש"ח. יצויין כי התערובות למאכל העופות יסופקו על ידי החברה, והחברה בעלת יתרת הזכויות בשותפות תשווק את הביצים שיוצרו בחוות הגידול.

6. ביום 15 באוגוסט 2024, התקשרה החברה בהסכם עם חברת פ.ק מרום החזקות בע"מ, בעלת נכס מקרקעין על שטח של 16 דונם ועליו מבנה בשטח של 3,700 מ"ר באזור התעשייה שח"ק, שחלקו שכור על ידי החברה, וחלקו שכור על ידי שותפות פ. מרום-עמיר פרויקטים חקלאיים, שותפות מוגבלת, בה שותפה החברה. על פי ההסכם, תרכוש החברה 50% ממניות החברה בעלת הנכס, תמורת סכום של כ- 16.1 מיליוני ש"ח, בכפוף לתנאים מתלים המפורטים בהסכם. ביום 1 ביולי 2025 הושלמה העסקה. החל ממועד זה מחזיקה החברה 50% ממניות בעלת הנכס. החברה החלה בתכנון והקמה של מרל"ג לתחום האריזות על חלק מהמקרקעין שבבעלות החברה בעלת הנכס. ההשקעה כלולה בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. חלק החברה בהפסדי החברה הכלולה החל ממועד השלמה הינו 204 אלפי ש"ח.

באור 10: - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים לתפעול חלק מסניפיה וכלי רכב. הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין שנה ל-10 שנים לכל היותר, בעוד הסכמי החכירות של כלי הרכב הינם לתקופה של 3 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
1,967	1,820	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
1,558	2,015	הוצאות בגין חכירות לטווח קצר
8,245	8,048	סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

אופציות הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. 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 אלה ימומשו.

בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של 3 עד 10 שנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים. בהסכמי חכירה אלו נוהגת החברה לממש את אופציות הארכה שכן במקרה שבו אם נכס חלופי לא יהיה זמין באופן מיידי במועד סיום תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול, תיווצר לחברה פגיעה משמעותית בפעילות השוטפת של החברה.

באור 10: - תכירות (המשך)

			ב. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש
מבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	עלות
48,269	7,968	56,237	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	1,440	1,440	תוספות לנכסי זכות שימוש: תכירות חדשות
663	-	663	התאמות בגין הצמדה למדד
48,932	9,408	58,340	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
1,024	1,005	2,029	תוספות לנכסי זכות שימוש: תכירות חדשות
559	-	559	התאמות בגין הצמדה למדד
50,515	10,413	60,928	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
			<u>פחת שנצבר</u>
13,959	5,009	18,968	יתרה ליום 1 בינואר 2024
5,485	1,585	7,070	פחת והפחתות
19,444	6,594	26,038	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
5,139	1,585	6,724	פחת והפחתות
24,583	8,179	32,762	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
28,166	1,798	28,166	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025</u>
29,487	2,815	32,302	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</u>

ג. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 17ב'.

ד. לחברה הסכמי חכירה של מבנים לתקופה הקצרה מ- 12 חודשים. עבור חכירות אלו מיישמת החברה את ההקלה שניתנה בתקן ומכירה בעלויות החכירה כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 11: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

מקרקעין להשכרה		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
37,396	64,527	<u>עלות</u>
27,131	3,278	יתרה ליום 1 בינואר
		רכישות במהלך השנה
64,527	67,805	יתרה ליום 31 בדצמבר
		<u>פחת שנצבר</u>
22,579	22,816	יתרה ליום 1 בינואר
237	288	פחת במשך השנה
22,816	23,104	יתרה ליום 31 בדצמבר
41,711	44,701	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר</u>

ב. 1. בבעלות החברה מגרש בשטח של כ-9.5 דונם, בבני-ברק, עליו בנויים שני מבנים: בניין בן 3 קומות בשטח של כ-5,500 מ"ר ובניין חד-קומתי בשטח של כ-2,200 מ"ר. החברה וחברה מאוחדת משכירות שטחים במבנים אלו על פי הסכמי שכירות עם צדדים שלישיים לתקופות שונות. הסכמי השכירות בחלק המזרחי של הבניין, המתואר בסעיף ב' להלן הסתיימו בחודש ינואר 2024. הסכם השכירות באשר לחלק החד קומתי הוארך עד שנת 2034.

2. ביום 16 בדצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי, במטרה להפוך חלק מהמבנה למתחם מסחרי בתחום הריהוט ועיצוב הבית. ההסכם קובע כי בתום תקופת השכירות של חלק הנכס הנ"ל עד תום שנת 2023, תבוצע התאמה של הנכס, בהשקעה צפויה של כ-10 מיליוני ש"ח אשר תמומן על ידי החברה. תקופת ההתאמה היתה צפויה להימשך כשנה, עד תום שנת 2024. בהתאם להסכם תשכיר החברה את הנכס לשוכרת כשוכרת ראשית לתקופה של 5 שנים, עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות, תמורת דמי שכירות משתנים כשיעור מדמי השכירות אותם תקבל השוכרת מאת שוכרי המשנה, ולא פחות מ-4 מיליוני ש"ח בשנה (בתקופת האופציה כ-4.2 מיליוני ש"ח).

ביום 23 באוקטובר 2022 נחתמה תוספת להסכם הנ"ל עקב הגדלת שטחי הבנייה במתחם מ-3,906 מ"ר ל-5,321 מ"ר. בהתאם לתוספת להסכם, סכום ההשקעה הצפוי הוגדל לכ-20 מיליוני ש"ח (לפני הצמדה ותוספות לא צפויות, כמפורט בהסכם) ודמי השכירות המינימליים אותם תקבל החברה הוגדלו ל-5 מיליוני ש"ח בשנה. כמו כן עודכן צפי השלמת העבודות עד הרבעון השני של שנת 2025. שאר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי.

בשל שינויים משמעותיים שחלו בשוק השכירות באזור בני ברק, ובשל התארכות השלמת העבודות בנכס, ביום 12 בנובמבר 2025 נחתמה תוספת שניה להסכם הנ"ל. בהתאם לתוספת, השוכרת תשלים את העבודות עד ליום 1 בינואר 2026, תקופת ההסכם הראשונה תהיה 6 שנים ממועד זה. דמי השכירות השנתיים המינימליים עודכנו לסך של כ-4.58 מיליוני ש"ח בשלוש השנים הראשונות להסכם, ולסך של 4.88 מיליוני ש"ח החל מהשנה הרביעית. כמו כן שילמה החברה סך נוסף של 3 מיליוני ש"ח כתוספת להשקעה בפרויקט.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 השקיעה החברה בפרויקט סך כולל של כ-31.2 מיליוני ש"ח. החברה מקבלת דמי שכירות מחלק זה של הנכס החל מחודש ינואר 2026. בנכס מבוצעת השלמה של עבודות ההתאמה והוא צפוי להתחיל לפעול במהלך הרבעון השני של 2026. שאר חלקי הנכס מושכרים ללא שינוי מהותי.

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך):

3. בחודש יוני 2023 הגיעה החברה להסדר עם עיריית בני ברק בדבר שומת היטל השבחה לצמיתות בסכום כולל של 5,644 אלפי ש"ח. החברה שילמה עד ליום 31 בדצמבר 2025 2,822 אלפי ש"ח, והיתרה ב- 3 תשלומים שנתיים עד שנת 2028.

4. בבעלות תאגיד מאוחד קרקע המושכרת לטובת תחנת תדלוק.

ג. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

31 בדצמבר			
2024		2025	
שווי הוגן	עלות מופחתת	שווי הוגן	עלות מופחתת
אלפי ש"ח			
173,400	41,711	171,600	44,701

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה (רמה 3 במדרג השווי ההוגן) נקבע על פי הערכת 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 רכישה והשכרה שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, בהתחשב בזכויות הבניה הקיימות.

ביחס לחלק הנכס המתואר בסעיף ב' (2) לעיל, נקבע השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2025 בהתחשב בהסכם שנחתם והתוספות לו וההשקעה הכוללת בנכס.

ד. לפרוט הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד, ראה באור 24'.

באור 12: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2025

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	מקרקעין ומבנים	
אלפי ש"ח						
						<u>עלות</u>
155,178	11,031	38,116	18,492	55,670	31,869	יתרה ליום 1 בינואר 2025
10,596	743	3,620	4,114	2,009	110	תוספות במשך השנה
(2,670)	-	-	(2,534)	(136)	-	גריעות במשך השנה
163,104	11,774	41,736	20,072	57,543	31,979	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
						<u>פחת שנצבר</u>
113,246	7,106	30,953	11,576	44,804	18,807	יתרה ליום 1 בינואר 2025
8,072	644	1,742	2,224	2,537	925	תוספות במשך השנה
(2,086)	-	-	(2,086)	-	-	גריעות במשך השנה
119,232	7,750	32,695	11,714	47,341	19,732	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
43,872	4,024	9,041	8,358	10,202	12,247	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

שנת 2024

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	מקרקעין ומבנים	
אלפי ש"ח						
						<u>עלות</u>
149,739	10,888	34,851	18,435	54,033	31,532	יתרה ליום 1 בינואר 2024
6,336	143	3,265	954	1,637	337	תוספות במשך השנה
(897)	-	-	(897)	-	-	גריעות במשך השנה
155,178	11,031	38,116	18,492	55,670	31,869	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
						<u>פחת שנצבר</u>
106,529	6,506	29,694	10,253	41,808	18,268	יתרה ליום 1 בינואר 2024
7,485	600	1,259	2,091	2,996	539	תוספות במשך השנה
(768)	-	-	(768)	-	-	גריעות במשך השנה
113,246	7,106	30,953	11,576	44,804	18,807	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
41,932	3,925	7,163	6,916	10,866	13,062	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 13: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים

הרכב:

מוניטין	נכסים בלתי מוחשיים אחרים				מותג	
	סה"כ	זכות הפעלה בלולים אלפי ש"ח	בסיס לקוחות, קשרי לקוחות וידע			
54,032	84,521	4,485	73,103	6,933		יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	(5,742)	-	(5,742)	-		סיווג נכס בלתי מוחשי להשקעה בחברה כלולה
-	556	-	556	-		תוספות בשנת 2024
54,032	79,335	4,485	67,917	6,933		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	-	-	-	-		תוספות בשנת 2025
54,032	79,335	4,485	67,917	6,933		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
<u>הפחתה שנצברה</u>						
-	68,935	4,485	57,517	6,933		יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	3,869	-	3,869	-		הפחתה שהוכרה במהלך 2024
-	72,804	4,485	61,386	6,933		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	2,494	-	2,494	-		הפחתה שהוכרה במהלך 2025
54,032	75,298	4,485	63,880	6,933		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
<u>יתרה, נטו</u>						
54,032	4,037	-	4,037	-		ליום 31 בדצמבר 2025
54,032	6,531	-	6,531	-		ליום 31 בדצמבר 2024

הוצאות הפחתה

הוצאות הפחתת נכסים בלתי מוחשיים אחרים מסווגות ברווח או הפסד בהוצאות הנהלה וכלליות.

ירידת ערך מוניטין

החברה בוחנת ירידת ערך של המוניטין לפחות אחת לשנה.

נערכו הערכות שווי של המוניטין ליום 31 בדצמבר 2025. הסכום בר ההשבה של המוניטין גבוה מסכום המוניטין בדוחות הכספיים, ולכן לא קיימת ירידת ערך.

הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש

לצורך אומדן הסכום בר ההשבה נקטה החברה בשיטת היוון תזרימי המזומנים (רמה 3 במדרג השווי ההוגן). בחישוב השווי ההוגן של המוניטין שהוערך לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים השתמש מעריך השווי בשיעורי היוון של 10.5%-12.5% (לאחר מס), בהתאם לאופי היחידה מניבת המזומנים לה שייך המוניטין, תוך שימוש בשיעורי צמיחה חזויים לטווח ארוך של 1%-2%. הנהלת החברה סבורה כי אין שינויים אפשריים סבירים בהנחות המפתח שפורטו לעיל אשר עלולים לגרום ליתרה בדוחות הכספיים

באור 13: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים (המשך)

של כל יחידה מניבת מזומנים לעלות באופן משמעותי על הסכום בר-ההשבה, בהתייחס להנחות ששימשו לקביעת שווי השימוש של כל יחידה מניבת מזומנים.

המוניטין הוקצה למגזרי הפעילות של החברה בהתאם לחלוקה להלן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
29,334	29,334	מגזר התערוכות
17,467	17,467	מגזר האריזות
7,231	7,231	ללא הקצאה
<u>54,032</u>	<u>54,032</u>	

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל	
2024	2025	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח		%	
51,243	113,277	5.73	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 20'ג'.

באור 15: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
285,056	284,645	חובות פתוחים
83,316	61,668	שטרות לפרעון
<u>368,372</u>	<u>346,313</u>	

באור 16: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
15,779	16,842	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורות (*)
10,512	7,927	מוסדות - מס ערך מוסף
6,116	5,973	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
5,338	5,632	הוצאות לשלם ואחרים
4,301	19,571	התחייבות בגין תמורה מותנית - חלות שוטפת
400	460	הפרשה לתביעות נזיקין
<u>42,446</u>	<u>56,405</u>	
<u>5,003</u>	<u>5,003</u>	(*) כולל הפרשה לחופשה

באור 17: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון מחיר וסיכון בגין שיעורי ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת לעיתים במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה.

1. סיכוני שוק

(א) סיכון מטבע חוץ

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה לאירו ולדולר בגין יבוא סחורות מחו"ל. במטרה לצמצם את החשיפה נוהגת הקבוצה להקדים תשלום לחלק מספקיה, במקרים מסוימים כנגד תשלום ריבית עבור אשראי בנקאי שקלי.

(ב) סיכון מדד המחירים לצרכן

סך ההתחייבויות הפיננסיות, בניכוי הנכסים הפיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן ושבגינם קיימת לקבוצה רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן הינו כ- 35,604 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

(ג) סיכון ריבית

לקבוצה התחייבויות פיננסיות נושאות שיעורי ריבית משתנים החושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינויים בשיעורי ריבית. הלוואות הנמדדות בשווי הוגן חשופות לשינויים בשיעורי הריבית בשוק.

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(ד) סיכון מחיר

ההשקעה של החברה במניות סחירות או שאינן סחירות, רגישות לסיכון במחיר השוק הנובע מאי וודאויות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה.

2. סיכון אשראי

(א) הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות, בעיקר בענף החקלאות, בפיזור גדול ברחבי הארץ ועוסקים בענפים חקלאיים בעלי מאפיינים שונים. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות הינה מוגבלת בשל המספר הגדול יחסית של הלקוחות והפיזור שלהם.

הקבוצה בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות באמצעות מאגרי מידע חיצוניים, מידע מהסניפים ואנשי השטח של החברה, חברות מידע עסקי, מידע מחברת ביטוח האשראי, וסימנים שונים שמתקבלים בידי החברה, הן בסניפים והן במחלקת האשראי של החברה. בהתאם לסימנים אלה נשקל הצורך בפעולות מול הלקוח, לרבות הסדרי פריסה ודחייה בהסכמה, חיובי ריבית, חיזוק בטחונות ובמידת הצורך הפרשה ספציפית לירידת ערך (חובות מסופקים). בהתאם למידע שמתקבל, כוללת החברה הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. כמו כן, בגין יתרות לקוחות שבגינן לא הוכרה הפרשה ספציפית, החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין אותן יתרות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם.

פעילותה של החברה מתאפיינת בלקוחות שהינם לקוחות חוזרים וותיקים (לחברה קשרי מסחר של עשרות שנים עם חלק גדול מן הלקוחות, לרבות טרם העברת הפעילות מהחברה האם לחברה בשנת 2004), שקיים עימם קשר שוטף ומעקב צמוד אחר מצבם הפיננסי ואחר יכולתם לפרוע את חובותיהם. המעקב הינו ספציפי, באופן שוטף ומדי רבעון לצרכי עדכון ההפרשות לחובות מסופקים.

אחד הקריטריונים לבחינת איכות חוב הלקוח הוא מספר ימי הפיגור מתנאי האשראי שנקבעו לו בהתאם לפעילותו, אולם זה אינו הקריטריון היחיד, כך שיייתכן גם שמצבו של לקוח שטרם פיגר משמעותית בימי האשראי כבר ידרוש בחינה של הכללת הפרשות. החברה מקבלת בטחונות בדרכים שונות מלקוחותיה, כגון ערבויות אישיות, שטרי חוב, ולעתים גם שעבודים על נכסים (כגון מקרקעין) אשר מהווים הגנה נוספת לסיכון האשראי הגלום בחובות הלקוחות.

החברה נוהגת לבטח חלק מחובות הלקוחות שלה בביטוח סיכוני אשראי. מדיניות החברה הינה לבטח לקוחות בעלי אובליגו של 1 מיליוני ש"ח ומעלה בלבד, לא כולל קיבוצים וארגוני קניות של הקיבוצים. סכום התקרות המבוטח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 57 מיליוני ש"ח.

תנאי האשראי ללקוחות החברה משתנים בהתאם לאופי הלקוח וסוג המוצרים הנמכרים והינם בדרך כלל תנאי אשראי ללא ריבית של שוטף + 60 יום ועד שוטף + 150 יום ובמקרים מסוימים אף מעבר לכך. בפועל, עמד האשראי הממוצע ללקוחות ליום 31 בדצמבר 2025 על 128 ימי מכירה לעומת אשראי ממוצע של 121 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2024 (כאשר לקוחות החברה משלמים באשראי ממוצע של 131 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת 121 ימי מכירה ליום 31 בדצמבר 2024 ולקוחות מכון התערוכות משלמים באשראי ממוצע של 114 ימי מכירה לעומת 120 ימי מכירה, בהתאמה).

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) כאמור בבאור 8, החברה נותנת מעת לעת הלוואות לאחרים, וכן מגיעה לעיתים להסדרי תשלום עם חלק מלקוחותיה על פני תקופה שעולה על שנה אחת. החברה בחנה את סיכון האשראי באופן ספציפי לגבי כל הלוואה ולקוח. לטובת החברה נרשמו שעבודים וערבויות. לדעת החברה, הבטחונות וההפרשות מגבים את הסיכון שלקחה החברה במתן הלוואות או בהסדרים עם הלקוחות הנ"ל.

**ג. ריכוז סיכון נזילות**

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

**ליום 31 בדצמבר 2025**

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד שלוש שנים	משלוש עד ארבע שנים	מחמש ואילך	סה"כ	
						אלפי ש"ח
113,277	-	-	-	-	113,277	אשראי מתאגידים בנקאיים
346,313	-	-	-	-	346,313	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
24,769	-	-	-	-	24,769	זכאים ויתרות זכות
39,184	6,449	5,122	4,348	15,675	7,590	התחייבות בגין חכירה התחייבויות בגין תמורה מותנית (כולל חלויות שוטפות שמוצגת ביתרת הזכאים ויתרות זכות)
44,174	3,110	5,818	2,497	13,178	19,571	
<b>567,717</b>	<b>9,559</b>	<b>10,940</b>	<b>6,845</b>	<b>28,853</b>	<b>511,520</b>	

**ליום 31 בדצמבר 2024**

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד שלוש שנים	משלוש עד ארבע שנים	מחמש ואילך	סה"כ	
						אלפי ש"ח
51,243	-	-	-	-	51,243	אשראי מתאגידים בנקאיים
368,372	-	-	-	-	368,372	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
26,523	-	-	-	-	26,523	זכאים ויתרות זכות
43,794	6,856	5,516	4,845	18,747	7,830	התחייבות בגין חכירה התחייבויות בגין תמורה מותנית (כולל חלות שוטפת שמוצגת ביתרת הזכאים ויתרות זכות)
37,094	11,167	2,707	5,242	13,678	4,300	
<b>527,026</b>	<b>18,023</b>	<b>8,223</b>	<b>10,087</b>	<b>32,425</b>	<b>458,268</b>	

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

1. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.
2. ההתחייבויות בגין תמורה מותנית מסווגות ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. להלן התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן:

התחייבויות בגין תמורה מותנית		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
22,253	28,345	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
		סך הפסד שהוכר
4,236	5,581	ברוח או הפסד
3,000	-	תוספות
2,590	5,628	שערך כנגד השקעה (ב' להלן)
(3,734)	(4,332)	פרעון
<u>28,345</u>	<u>35,222</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

א. להלן הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של ההתחייבות בגין התמורה המותנית בתחום התערובות ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור היוון: 10.5% (2024) - 11.5%	-
שיעור ריבית חוב: 5.9% (2024) - 6.3%	-

עליה (ירידה) בסכום הרווח התפעולי וסכום הרווח הגולמי לטון תערובת תביא לעליה (ירידה) בשווי ההוגן של ההתחייבות בגין התמורה המותנית, בעוד שעליה (ירידה) משמעותית בשיעור ההיוון תביא לירידה (עליה) בהתאמה בשווי ההוגן של ההתחייבות.

יצוין ששינויים בתמורה המותנית שלאחר תקופת המדידה ובמשך כל תקופת התשלום עבור העסקה (20 שנה ממועד הרכישה) ייקפו לרווח או הפסד.

ב. ההתחייבות בגין התמורה המותנית ברכישת נכס בלתי מוחשי הכלול בהשקעה (ראה באור 9ב(1)) ליום 31 בדצמבר 2025 הועמדה על סך של 14,506 אלפי ש"ח, בהתאם לסכום שישולם ברבעון השני של 2026, בהתאם להסכם, ומוצגת בסעיף זכאים ויתרות זכות.

באור 17: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת מדד של 2%	עליית מדד של 5%	
אלפי ש"ח		
712	(1,780)	2025
658	(1,645)	2024

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תכניות להפקדה מוגדרת.

2. תכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה הפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ומפקידה בפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ב. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תוכנית

שנת 2025

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	רווח (הפסד) אקטוארי ברווח כולל אחר			הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד סה"כ			יתרה ליום 1 בינואר 2025
		השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	רווח (הפסד) אקטוארי	תשלומים מהתוכנית אלפי ש"ח	הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף	
21,965	-	58	58	(4,176)	1,858	981	877	24,225
25,801	748	2,352	2,352	(4,176)	843	951	(108)	26,034
3,836	748	2,294	2,294	-	(1,015)	(30)	(985)	1,809

התחייבויות להטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסי תוכנית

נכס (התחייבות) נטו בגין הטבה מוגדרת

שנת 2024

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	רווח (הפסד) אקטוארי ברווח כולל אחר			הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד סה"כ			יתרה ליום 1 בינואר 2024
		השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	רווח (הפסד) אקטוארי	תשלומים מהתוכנית אלפי ש"ח	הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף	
24,225	-	43	43	(2,487)	1,915	1,022	893	24,754
26,034	785	1,335	1,335	(2,326)	978	(95)	1,073	25,262
1,809	785	1,292	1,292	161	(937)	(1,117)	180	508

התחייבויות להטבה מוגדרת שווי הוגן של נכסי תוכנית

נכס (התחייבות) נטו בגין הטבה מוגדרת

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. נכסי התוכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך וכן פוליסות ביטוח מנהלים.

פירוט נכסי התוכנית לפי שווי הוגן

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
26,034	25,801

קרנות השקעות

ד. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2024	2025
%	
5.08	5.18
3	3

שיעור ההיוון (1)

שיעור עליית שכר צפויה

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

באור 19: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי מס החלים על חברות הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד שנת 2021. לחברות מאוחדות שומות מס סופיות עד שנת 2022.

ד. הפסדי הון מועברים

לחברה ולחברה מאוחדת, מפעלי "עמיר" (1975) בע"מ (להלן - מפעלי עמיר), הפסדי הון לצורכי מס הכנסה ליום 31 בדצמבר 2025 המועברים לשנים הבאות בסך של כ- 86.8 מיליוני ש"ח, אשר בגינם לא נוצרו מסים נדחים, בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

באור 19: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים

הרכב:

רווח או הפסד			דוחות על המצב הכספי		
לשנה שהסתיימה ביום			31 בדצמבר		
2023	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
<b>התחייבויות מסים נדחים</b>					
297	228	118	(2,986)	(2,868)	נכסים קבועים בני פחת
-	1,143	951	(7,429)	(6,478)	נכסי זכות שימוש
(347)	(419)	(1,489)	(1,299)	(2,788)	מוניטין ונכסים בלתי
65	(6)	59	(416)	(885)	מוחשיים אחרים
					הטבות לעובדים
15	946	(361)	(12,130)	(13,019)	
<b>נכסי מסים נדחים</b>					
(267)	342	(432)	7,004	6,572	הפרשה לחובות מסופקים
410	(961)	(836)	8,021	7,185	התחייבות בגין חכירה
88	84	-	1,151	1,151	הפרשה לחופשה
368	1,255	(317)	3,666	3,349	הכנסות מראש
599	720	(1,585)	19,842	18,257	
614	1,666	(1,946)			הכנסות (הוצאות) מסים
					נדחים
			7,712	5,238	נכסי מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2025 מחושבים לפי שיעורי מס של 23% (שנת 2024 - שיעור של 23%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 19: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(204)	(292)	(528)

מסים נדחים בגין רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת

2. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
12,310	16,028	12,641
(614)	(1,666)	1,946
748	25	(195)
<u>12,444</u>	<u>14,387</u>	<u>14,392</u>

מסים שוטפים  
מסים נדחים, ראה ה' לעיל  
מסים בגין שנים קודמות

ח. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
<u>33,260</u>	<u>59,081</u>	<u>59,632</u>

רווח לפני מסים על ההכנסה

<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>
------------	------------	------------

שיעור המס הסטטוטורי

7,650	13,589	13,715
-------	--------	--------

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

עלייה (ירידה) בשל:

2,795	253	268
988	340	648
748	25	(195)
263	180	(44)
<u>12,444</u>	<u>14,387</u>	<u>14,392</u>

חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות שאינן חייבות, נטו  
מסים בגין שנים קודמות  
הפרשים אחרים  
מסים על ההכנסה

באור 20: - התקשרויות, ערבויות, התחייבויות תלויות, שעבודים ובטחונות

א. החברה מחזיקה, החל מחודש מאי 2020, במניות חברת BOL המחזיקה בקבוצת חברות אשר עסקה ביבוא, גידול ואספקה של מוצרי קנאביס רפואי. עד ליום 30 ביוני 2023 רשמה החברה הפרשה לירידת ערך מלוא סכום ההשקעה והלוואות שניתנו.

ביום 31 במרס 2024, הגישו BOL והחברות הכלולות שלה בקשה למתן צו פתיחת הליכים ומינוי נאמן ("הבקשה") לבית המשפט המחוזי בבאר שבע ("בית המשפט") על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018. במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט לתת צו לפתיחת הליכים לחברות קבוצת BOL, להורות על איסור פירעון החובות של BOL ועל עיכוב כל הליך משפטי המתנהל נגדה, ולמנות נאמן נוכח הצורך הדחוף בשימור נכסיה והפעלתה המיידית. ביום 4 באפריל 2024, ניתנה החלטת בית המשפט לעכב את כלל ההליכים כנגד BOL.

לאור הפסדיה המתמשכים של BOL ואיפוס השקעת החברה ב-BOL, לבקשה כאמור לא צפויה להיות השפעה על פעילות החברה ותזרימי המזומנים שלה. כמו כן, החברה אינה ערבה לחובותיה של BOL.

ב. ביום 15 באוגוסט 2022, הוגשה תביעה ובקשה לאשרה כתובענה כייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כנגד החברה ונושאי משרה שלה (ונתבע נוסף), בגין נזקים לכאורה שנגרמו בקשר עם טעות בדוחותיה הכספיים של החברה לנוכח טעות שהתגלתה בדוחותיה הכספיים של ברף אוף לייף אינטרנשיונל בע"מ ("BOL"), אשר החברה מחזיקה במניותיה החל ממאי 2020. הטעות כאמור הביאה להצגה מחדש של הדוחות הכספיים של החברה לרבעונים השני, השלישי והרביעי של שנת 2021 וליום 31 במרס 2022. סכום התביעה הוא כ-46.8 מיליוני ש"ח. ביום 23 במאי 2023 אישר בית המשפט את בקשת הצדדים לקיים שיח מחוץ לכותלי בית המשפט. ביום 3 באפריל 2025, אישר בית המשפט המחוזי לפרסם בעיתונות את עיקרי הסדר הפרשה בתובענה הייצוגית. במסגרת הסדר הפרשה, שהושג לאחר הליך גישור שנוהל בין הצדדים, הוסכם כי מבלי להודות בכל טענה, תפצה החברה את חברי הקבוצה הזכאים בסך כולל של 2,640 אלפי ש"ח. עוד הומלץ כי החברה תישא בגמול לתובע הייצוגי ובשכר טרחת באי כוחו וכן בהחזר הוצאות, בשיעור המוסכם בהסדר הפרשה או בסכום שייפסק על ידי בית המשפט. מובהר כי ככל שיאושר הסדר הפרשה, המבטחים של החברה יישאו בתשלומים על פיו לחברי הקבוצה, התובע הייצוגי ובאי כוחו. ביום 18 בדצמבר 2025 אישר בית המשפט המחוזי את הסדר הפרשה כאמור, והוא צפוי להיות מיושם עד סוף הרבעון הראשון של 2026.

ג. ערבויות ושעבודים

להבטחת התחייבויות החברה הבת והשותפות לתאגידים בנקאיים רשמו החברה הבת והשותפות שעבודים שוטפים על נכסיהן, לרבות זכויות ביטוח ונכסיהן העתידיים, וכן שעבודים על הון החברה והמוניטין שלהן. בנוסף, רשמה השותפות שעבודים על הרכוש הקבוע, לרבות המקרקעין. ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכמה ההתחייבות האמורה של החברה הבת והשותפות לתאגידים בנקאיים בסך של כ-31 אלפי ש"ח.

כמו כן, ערבה החברה, עד לגובה חלקה היחסי בבעלות (50%), להתחייבויות החברות והשותפויות הכלולות לסר-עמיר, פ. מרום עמיר, פ.ק מרום החזקות ומקור הוד-עמיר.

בנוסף, לקבוצה ערבויות נוספות, בעיקר להבטחת הסכמי שכירות, בסך כולל של כ-1,239 אלפי ש"ח.

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		מניות בנות 0.01 ש"ח
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
12,505,125	4,000,000,000	12,735,032	4,000,000,000	

ב. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ג. ניהול ההון בחברה

מטרות הקבוצה בניהול ההון הינן לשמור על יכולת הקבוצה להמשיך ולפעול באופן שימשיך לספק תשואה נאותה לבעלי המניות על ידי תמחור המוצרים באופן התואם את רמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.

ד. דיבידנד

1. ביום 26 במרס 2024, הוכרז דיבידנד בסך של 1 ש"ח לכל מניה רגילה, המסתכם לסך של כ- 12,505 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש מאי 2024.
2. ביום 30 במרס 2025, הוכרז דיבידנד בסך של 1.2 ש"ח לכל מניה רגילה, המסתכם לסך של כ- 15,006 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש מאי 2025.
3. בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תקופת הדיווח, ראה באור 26ב'.

ה. עסקאות תשלום מבוסס מניות

1. ביום 24 באוגוסט, 2021 (להלן - מועד ההענקה) אישר דירקטוריון החברה, תכנית תגמול הוני 2021, לפיה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, הוענקו ליו"ר הדירקטוריון סך של 144,868 אופציות בלתי סחירות, למנכ"ל החברה סך של 181,085 אופציות בלתי סחירות ול-12 נושאי משרה ומנהלים נוספים בחברה סך של 635,555 אופציות בלתי סחירות, כך שבסה"כ הוענקו 961,508 אופציות בלתי סחירות, הניתנות למימוש לעד 961,508 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א. ההקצאה ליו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר, 2021.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחיר המימוש של האופציות הינו 25.82 ש"ח, לאחר התאמה בגין דיבידנד שחולק עד מועד זה.

האופציות ניתנות למימוש על ידי הניצעים בתקופת ההבשלה בארבע מנות שנתיות שוות, החל מחודש אוגוסט 2022, ועד 6 שנים ממועד החלטת הדירקטוריון, כלומר עד ליום 24 באוגוסט, 2027.

במהלך שנת 2025 מומשו 852,645 אופציות על ידי נושאי משרה ועובדים בחברה, והונפקו תמורתם 229,907 מניות.

2. ביום 27 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, לאשר הקצאה פרטית של 393,200 מניות חסומות, ל-13 ניצעים מתוכם 6 נושאי משרה (לרבות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה) ו-7 עובדים נוספים בחברה ובחברה כלולה, שאינם נושאי משרה ("הניצעים"). ביום 15 בינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות להקצות ליו"ר דירקטוריון החברה, מר דב אמיתי, 50,898 מניות חסומות, ולמנכ"ל החברה, מר גיא בינשטוק, 61,078 מניות חסומות. שאר המניות החסומות יוקצו לנושאי משרה נוספים ולעובדים שאינם נושאי משרה. המניות החסומות יהיו בדילול מלא כ- 2.97% מהון המניות של החברה.

המניות החסומות תבשלנה במשך תקופה של 4 שנים, החל ממועד ההקצאה, כתלות ביעדי שירות (29% מהמניות), ושיעור של כ-71% מכלל המניות החסומות המוקצות לניצעים יבשילו בחלוף תקופת ההבשלה תלוית זמן ובלבד שיתקיימו במועד זה או במועד מאוחר יותר ועד 10 שנים ממועד ההקצאה ("מועד הפקיעה"), יעדי הביצוע כדלקמן:

המניות החסומות המותנות ביעדי ביצוע תבשלנה בכפוף להתקיימות יעד ה- EBITDA, לפי הקצב הבא: (1) שליש מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 90 מיליוני ש"ח לפחות; (2) השליש השני מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 94 מיליוני ש"ח לפחות; (3) השליש השלישי והאחרון מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 96 מיליוני ש"ח לפחות.

בחינת העמידה בכל אחד מיעדי ה- EBITDA תיעשה באופן מצטבר על בסיס ממוצע ה- EBITDA השנתי.

שווי ההענקה לכלל הניצעים במועד ההענקה הינו כ- 11,480 אלפי ש"ח.

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<b>א. עלות המכירות</b>
1,011,232	1,028,287	1,026,773	קניות חומרים וסחורות
9,845	10,060	14,471	הובלות
27,978	28,889	27,091	הוצאות ייצור
5,055	4,853	5,334	שכר עבודה ונלוות
2,348	2,211	1,754	פחת
1,056,458	1,074,300	1,075,423	
7,523	(17,493)	(23,561)	ירידה (עלייה) במלאי מוצרים קנויים ותוצרת גמורה
<u>1,063,981</u>	<u>1,056,807</u>	<u>1,051,862</u>	
			<b>ב. עלות השכירות</b>
376	233	254	פחת
163	151	192	משכורות ונלוות
344	268	91	אחזקת מבנים
<u>883</u>	<u>652</u>	<u>537</u>	
			<b>ג. הוצאות מכירה ושיווק</b>
22,749	22,079	24,872	עמלות בגין מכירות
8,332	8,443	8,253	הובלה ללקוחות
1,258	701	665	פרסום וקידום מכירות
<u>32,339</u>	<u>31,223</u>	<u>33,790</u>	
			<b>ד. הוצאות הנהלה וכלליות</b>
52,677	55,983	60,772	שכר עבודה ונלוות (כולל מענקים)
2,935	1,512	1,081	תשלום מבוסס מניות - ראה באור 21ה'
11,575	12,356	15,568	אחזקת רכב והובלות (כולל פחת)
909	1,588	1,447	חובות אבודים ומסופקים
4,041	4,710	3,779	אחזקת סניפים, מחסנים ומבנים
14,854	12,634	11,885	פחת והפחתות
3,836	3,885	3,778	שירותים מקצועיים
1,681	1,558	2,015	דמי שכירות
1,271	1,548	1,845	ביטוח
2,737	2,321	2,193	משרדיות ושונות
2,075	2,466	3,341	מערכות מידע ואחזקת מחשב
2,010	2,112	2,406	מסים עירוניים
1,493	1,088	2,033	אחרות
<u>102,094</u>	<u>103,761</u>	<u>112,143</u>	

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
107	53	272
1,000	1,173	(1,560)
1,982	1,076	1,344
100	100	100
42	962	-
<b>3,231</b>	<b>3,364</b>	<b>156</b>

ה. הכנסות אחרות, נטו

רווח הון  
הכנסות (הוצאות) בגין שנים קודמות  
הכנסות ממענק  
הכנסות דמי שימוש בנכס בלתי מוחשי  
אחרות

ו. הכנסות מימון

5,887	5,563	3,886
94	362	305
-	672	209
-	492	-
77	-	18
<b>6,058</b>	<b>7,089</b>	<b>4,418</b>

ריבית מלקוחות וספקים  
ריבית ממס הכנסה  
צדדים קשורים - חברות כלולות  
שווי הוגן של הלוואות שניתנו, נטו  
אחרות

ז. הוצאות מימון

8,951	6,781	8,348
3,066	4,236	5,581
1,623	1,967	1,820
-	234	-
205	-	54
-	38	183
<b>13,845</b>	<b>13,256</b>	<b>15,986</b>

ריבית בגין תאגידי בנקאיים וחברות אשראי  
הוצאות מימון בגין התחייבות מותנית  
ריבית על התחייבות בגין חכירה  
ריבית למס הכנסה  
שווי הוגן של הלוואות שניתנו  
אחרות

באור 23: - רווח למניה

הרווח הנקי וכמות המניות ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות
אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים
20,816	12,505	44,694	12,505	45,240	12,546
-	-	-	-	-	23
20,816	12,505	44,694	12,505	45,240	12,569

לצורך חישוב רווח נקי בסיסי השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות לצורך חישוב רווח נקי מדולל

באור 24: - מגזרי פעילות

כללי

א. מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות.

ב. להלן מגזרי הפעילות של החברה לאחר יישום השינוי הארגוני האמור:

הגנת הצמח והזנתו - שיווק של חומרי הדברה ודשנים (כימיקלים) לשם הגנה על גידולים חקלאיים מפני מזיקים מן החי והצומח, להעשרת הקרקע להגדלת היבול, לטיפול במחלות, לחיטוי קרקע והשמדת עשבים.

אריזה - עיקר הפעילות הינה שיווק ומכירה של קרטונים, מיכלי פלסטיק ומוצרי אריזה נלווים לחקלאות, וכן שיווק ומכירה של אריזות ללקוחות בתחום התעשייה.

תערובות - עיקר הפעילות הינה ייצור תערובות המשמשות מזון לבעלי חיים, מתן שירותי אחסון, וכן שיווק תערובות. כחלק מפעילות זו, במטרה להבטיח את המשך ייצור כמויות התערובות ואף להגדילן, פועלת החברה באופן ישיר ועקיף גם בגידול בעלי כנף אשר צורכים את התערובות אותן מייצרת החברה.

אחר - שיווק מוצרי השקיה, זרעים, כלי-עבודה וקטיף, ביגוד, פוליאתיילן (יריעות פלסטיק), מרססים, רשתות, עמודי ברזל, מיכון חקלאי ועוד.

נדל"ן - חברות הקבוצה משכירות שטחים על פי הסכמי שכירות עם צדדים שלישיים.

ב. תוצאות המגזר - ביצועי המגזרים (רווח/הפסד מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח/הפסד גולמי ותפעולי כמוצג בדוחות הכספיים. תוצאות המגזר המדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פרטים המיוחסים ישירות למגזר ופרטים שניתן ליחסם באופן סביר. חלק מהוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות נזקפו באופן ספציפי למגזר התערובות והנדל"ן. יתרת ההוצאות הנ"ל נזקפה לשאר המגזרים לפי יחס הרווח הגולמי של יתר המגזרים.

ג. מכירות מוצרי הקבוצה במגזרים השונים (למעט תערובות ונדל"ן) מבוצעות בסניפי החברה ברחבי הארץ. לקבוצה מספר רב של לקוחות מענפי משק שונים הרוכשים את מגוון מוצריה.

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

ד. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	נדל"ן	אחר אלפי ש"ח	תערובות	אריזה	הגנת הצמח והזנתו	
						<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025</u>
1,268,383	5,397	164,735	312,099	257,229	528,923	הכנסות
1,052,399	537	127,014	242,674	221,051	461,123	עלות ההכנסות
<u>215,984</u>	<u>4,860</u>	<u>37,721</u>	<u>69,425</u>	<u>36,178</u>	<u>67,800</u>	רווח גולמי
70,207	<u>4,860</u>	<u>3,763</u>	<u>51,211</u>	<u>3,609</u>	<u>6,764</u>	רווח תפעולי (*)
993						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(11,568)</u>						הוצאות מימון, נטו
<u>59,632</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה
	<u>254</u>		<u>2,101</u>	<u>2,252</u>		(*) כולל ייחוס ספציפי של הוצאות פחת והפחתות

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	נדל"ן	אחר אלפי ש"ח	תערובות	אריזה	הגנת הצמח והזנתו	
						<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</u>
1,253,631	4,957	159,573	305,393	231,073	552,635	הכנסות
1,057,459	652	123,467	254,341	195,855	483,144	עלות ההכנסות
<u>196,172</u>	<u>4,305</u>	<u>36,106</u>	<u>51,052</u>	<u>35,218</u>	<u>69,491</u>	רווח גולמי
64,552	<u>4,305</u>	<u>6,819</u>	<u>33,653</u>	<u>6,651</u>	<u>13,124</u>	רווח תפעולי (*)
696						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(6,167)</u>						הוצאות מימון, נטו
<u>59,081</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה
	<u>233</u>		<u>3,790</u>	<u>2,224</u>		(*) כולל ייחוס ספציפי של הוצאות פחת והפחתות

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	נדל"ן	אחר	תערובות	אריזה	הגנת הצמח והזנתו	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u>						
1,248,636	7,878	144,090	326,336	205,603	564,729	הכנסות
1,064,864	883	112,444	278,527	173,332	499,678	עלות ההכנסות
<u>183,772</u>	<u>6,995</u>	<u>31,646</u>	<u>47,809</u>	<u>32,271</u>	<u>65,051</u>	רווח גולמי
52,570	<u>6,995</u>	<u>3,908</u>	<u>29,650</u>	<u>3,985</u>	<u>8,032</u>	רווח תפעולי (*)
(11,523)						חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(7,787)</u>						הוצאות מימון, נטו
<u>33,260</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה
	<u>376</u>		<u>6,482</u>	<u>2,075</u>		(*) כולל ייחוס ספציפי של הוצאות פחת והפחתות

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

יתרת חובה של בעלי עניין הגבוהה במהלך שנת 2025	בעלי עניין ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2025	
805	291	-	לקוחות בעלי עניין (*)
-	-	35,268	לקוחות - חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	12,905	הלוואות לחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	3,793	חייבים ויתרות חובה
-	3,325	-	זכאים ויתרות זכות

(\*) סך היתרה משקפת את היתרה המצטברת הגבוהה ביותר של 5 לקוחות שהיתרה המקסימלית של כל אחד מהם היתה בין 46 אלפי ש"ח ל- 334 אלפי ש"ח.

יתרת חובה של בעלי עניין הגבוהה במהלך שנת 2024	בעלי עניין ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2024	
726	380	-	לקוחות בעלי עניין (*)
-	-	11,966	לקוחות - חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	6,942	הלוואות לחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	-	3,007	חייבים ויתרות חובה
-	3,096	-	זכאים ויתרות זכות

(\*) סך היתרה משקפת את היתרה המצטברת הגבוהה ביותר של 5 לקוחות שהיתרה המקסימלית של כל אחד מהם היתה בין 43 אלפי ש"ח ל- 256 אלפי ש"ח.

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,934	5,184	5,557
995	613	332
<u>4,929</u>	<u>5,797</u>	<u>5,889</u>
<u>985</u>	<u>968</u>	<u>1,030</u>
2	2	2
8	9	8
<u>10</u>	<u>11</u>	<u>10</u>

הטבות לזמן קצר  
תשלום מבוסס מניות  
סה"כ הטבות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים  
בחברה

גמול שוטף לדירקטורים שאינם מועסקים  
בחברה או מטעמה

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר  
וההטבות

אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה  
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה:

אנשי המפתח הניהוליים בחברה הינם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון. סך השכר ונלוות ודמי  
הניהול מפורטים בסעיף ב' לעיל.

ד. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

בעלי עניין אלפי ש"ח	חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני אלפי ש"ח
1,053	53,828
(6,919)	(347)
-	736
<u>(5,866)</u>	<u>54,217</u>

מכירות  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הכנסות ריבית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

בעלי עניין אלפי ש"ח	חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני אלפי ש"ח
774	8,825
(6,764)	-
-	672
<u>(5,990)</u>	<u>9,497</u>

מכירות  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הכנסות ריבית

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

בעלי עניין אלפי ש"ח	מכירות הוצאות הנהלה וכלליות
1,091 (5,915)	
<u>(4,824)</u>	

ה. תנאי העסקאות עם צדדים קשורים

העסקאות עם צדדים קשורים מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית ויישובן יעשה במזומן. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם. אומדן ההפרשה לחובות מסופקים מחושב כל שנת כספים בדרך של בחינת המצב הכספי של הצד הקשור והשוק בו הוא פועל.

ו. התקשרויות

1. ביום 22 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת ההתקשרות של החברה בהסכם ניהול עם מר דב אמיתי, יו"ר הדירקטוריון ונשיא התאחדות האיכרים, בעלת השליטה בחברה (בשרשור), ועדכון תנאיו, לפיו הוא ימשיך לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (להלן: "ההסכם"). בהתאם להסכם, היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון לפי ההסכם הנ"ל עמד על 50% משרה.

בנוסף לדמי הניהול החודשיים זכאי יו"ר הדירקטוריון לבונוס שנתי בהתאם לרווח השנתי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.8 למדיניות התגמול של החברה, ולמדרגות הקבועות במדיניות התגמול של החברה.

כמו כן, זכאי יו"ר הדירקטוריון לתגמול מבוסס מניות בגין תכנית אופציות שאושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 בספטמבר 2021 ובגין תכנית הקצאת מניות חסומות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 6 בינואר 2026. ראה באור 21ה'.

ביום 3 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את עדכון תנאי העסקתו של יו"ר דירקטוריון החברה, מר דב אמיתי. להלן יפורטו השינויים בתנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון:

א. שינוי היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון בחברה מ-50% ל-70%.

ב. עדכון דמי הניהול החודשיים המשולמים על ידי החברה ליו"ר הדירקטוריון כך שיהיו תואמים להיקף המשרה העדכני של 70%, בתוספת סכום גלובלי (בסך של כ-10,000 ש"ח בחודש) זאת חלף הזכאות לקבלת שכר דירקטור, שמתבטלת כאמור בסעיף ד' להלן. קרי, סכום החשבונית החודשית העדכני יעמוד על סך של 70,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדמי ניהול.

ג. זכאות לסך של 5,000 ש"ח בצירוף מע"מ עבור החזר הוצאות (המגלם גם החזר הוצאות רכב).

ד. הפסקת זכאות לתשלום שכר דירקטור (גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות) למר אמיתי, אשר משולם לכלל הדירקטורים בחברה בהתאם לתקנות גמול דירקטורים.

יתר תנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר הדירקטוריון נותרו ללא שינוי.

באור 25: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. ביום 19 בפברואר, 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור עמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בישראל בע"מ (להלן - החברה האם), לשנות את תנאי ההתחייבות לחברה האם שהיתה רשומה בדוחות הכספיים של החברה, בסך של 7,745 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר, 2011), אשר מקורה במועד העברת הפעילות של החברה האם לחברה, בחודש פברואר 2005, כך שמועד הפירעון יהיה בפירוק החברה או הפסקת פעילותה. כתוצאה מכך שונה סיווג ההתחייבות מיתרת התחייבות שוטפת לשרט הון צמית ללא ריבית והפרשי הצמדה.

4. מר גיא בינשטוק מכהן כמנכ"ל החברה, החל מיום 1.1.2020. ביום 5 בדצמבר, 2019 וביום 9 בדצמבר, 2019 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו של מר גיא בינשטוק למנכ"ל החברה ואת תנאי כהונתו והעסקתו כמנכ"ל החברה.

ביום 8 באוגוסט 2023, דחתה האסיפה הכללית של בעלי המניות את הצעת החברה באשר לעדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, מר גיא בינשטוק.

ביום 24 באוגוסט 2023 וביום 29 באוגוסט 2023, החליטו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לאשר את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה בתנאים מופחתים מבחינת המנכ"ל לעומת התנאים שהועמדו להצבעה בפני האסיפה, וזאת לאחר דיון מחודש בתנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל, ולאחר בחינה, בין השאר, של התנגדות בעלי המניות המוסדיים והגוף המייעץ להם.

ההחלטות התקבלו בהתאם לסעיף 272(ג1)(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

תנאי ההעסקה אשר אושרו למנכ"ל הם תנאי העסקה מופחתים לעומת אלה שאושרו בעבר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ואשר, כאמור, נדחו באסיפה. תוספת 10% לשכר הברוטו החודשי, כך שיעמוד על 93,500 ש"ח (וזאת חלף תוספת 15% כפי שהובא בפני האסיפה הכללית אשר הייתה מעמידה את שכרו ברוטו על 97,750 ש"ח).

בנוסף, הוחלט על עדכון מדרגות הרווח השנתי המתואם לחישוב הבונוס השנתי - כדלקמן:

- מעל 35 מיליוני ש"ח ועד 50 מיליוני ש"ח - 2% מהרווח השנתי המתואם.
- מעל 50 מיליוני ש"ח - 4% מהרווח השנתי המתואם במדרגה זו.

כמו כן, הוחלט על הפחתת תקרת הבונוס השנתי שתלוי ברווח השנתי, כך שתעמוד על 1.6 מיליוני ש"ח.

ביום 3 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, במסגרתה, בין היתר, עודכנה תקרת הבונוס השנתי למנכ"ל כך שהיא עומדת על 1.75 מיליוני ש"ח, כולל מענק בשיקול דעת.

בנוסף לאמור לעיל, זכאי מנכ"ל החברה לתגמול מבוסס מניות בגין תכנית אופציות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר 2021, ובגין תכנית הקצאת מניות חסומות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 6 בינואר 2026.

באור 26: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 26 במרס 2026, לאחר תקופת הדיווח, הוכרז דיבידנד בסך של 1.20 ש"ח לכל מניה רגילה, המסתכם לסך של כ- 15,766 אלפי ש"ח. הדיבידנד ישולם בחודש מאי 2026.

-----

פרק ד - פרטים נוספים על התאגיד  
תקנה 10א': תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים:

1-12/2025 אלפי ש"ח	10-12/2025 אלפי ש"ח	7-9/2025 אלפי ש"ח	4-6/2025 אלפי ש"ח	1-3/2025 אלפי ש"ח	
1,262,986	317,671	315,670	356,683	272,962	מכירות
1,051,862	255,785	269,096	302,423	224,558	עלות המכירות
211,124	61,886	46,574	54,260	48,404	רווח גולמי ממכירות
5,397	1,525	1,439	1,225	1,208	הכנסות משכירות
537	213	78	119	127	עלות השכירות רווח גולמי משכירות
4,860	1,312	1,361	1,106	1,081	
215,984	63,198	47,935	55,366	49,485	רווח גולמי כולל
33,790	8,995	8,701	8,832	7,262	הוצאות מכירה ושיווק
112,143	29,768	26,975	27,791	27,609	הוצאות הנהלה וכלליות
(156)	106	(274)	(182)	194	הוצאות (הכנסות) אחרות
70,207	24,329	12,533	18,925	14,420	רווח תפעולי
4,418	159	1,705	1,181	1,373	הכנסות מימון
15,986	7,400	3,446	3,090	2,050	הוצאות מימון חלק החברה ברוחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
993	894	179	555	(635)	רווח לפני מסים על ההכנסה
59,632	17,982	10,971	17,571	13,108	
14,392	4,141	2,697	4,849	2,705	מסים על ההכנסה
45,240	13,841	8,274	12,722	10,403	רווח נקי
1,766	25	828	515	398	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
47,006	13,866	9,102	13,237	10,801	סה"כ רווח כולל

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח):

שם החברה	סוג מניות	מס' מניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות	ערך מאזני באלפי ש"ח	שיעור החזקה בהון, הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	אג"ח והלוואות
מפעלי עמיר (1975) בע"מ	הצבעה רגילות	14 4,124,999,983	412,500	15,155	147,657	100%	-
עמיר שירותי כח אדם זר מ.מ בע"מ	רגילות	10,000	10,000	10,000	66	100%	-
עמיר דגן חברה לשיווק (1996) בע"מ	רגילות נדחות	91,598 1	91,600	1	-	100%	-
עמיר - דגן מכון תערוכות (שותפות רשומה)	זכויות	-	-	26,601	-	100%	-
טרופל איי.קיי.סי - שותפות כללית	זכויות	-	-	-	-	65.59%	-
ברף אוף לייף אינטרנשיונל בע"מ	זכויות	22,758,236	227,582	64,285	-	35.5%	-
יעדים לשיווק (1972) בע"מ	זכויות	50	50	3,500	2,115	50%	יתרה: 4,045 מועד פירעון: טרם נקבע ריבית: 10.25%
עמיר מרום ניהול בע"מ	זכויות	50	50	-	-	50%	-
פ. מרום-עמיר פרויקטים חקלאיים שותפות מוגבלת	זכויות	-	-	-	19,207	50%	יתרה: 3,000 מועד פירעון: טרם נקבע ריבית: 6.25%
סולג'ין עמיר מרום שותף כללי בע"מ	זכויות	25	25	-	-	25%	-
סולג'ין עמיר פרויקטים - שותפות מוגבלת	זכויות	-	-	767	(56)	25%	-

שם החברה	סוג מניות	מס' מניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות	ערך מאזני באלפי ש"ח	שיעור החזקה בהון, הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	אג"ח והלוואות
מקור הוד עמיר שותפות מוגבלת	זכויות	-	-	10,000	8,591	50%	יתרה: 5,860 מועד פירעון: טרם נקבע ריבית: 5.02%
עמיר מקור הוד ניהול בע"מ	זכויות	200	200	-	-	50%	-
לסר עמיר שותפות מוגבלת	זכויות	-	-	-	(172)	50%	-
לסר עמיר ש. כללי בע"מ	זכויות	100	100	-	-	50%	-
פ.ק מרום החזקות בע"מ	זכויות	1,000	1,000	17,245	17,041	50%	-

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):  
ראה סעיף 1.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח):

החברה	רווח לפני מס (הפסד)	רווח נקי (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית (ריאלית)
מפעלי עמיר (1975) בע"מ (*)	47,351	36,455	38,500	-	-
עמיר שירותי כח אדם זר מ.מ בע"מ	-	-	-	-	-
ברף אוף לייף אינטרנשיונל בע"מ	-	-	-	-	-
עמיר מרום ניהול בע"מ	-	-	-	-	-
פ. מרום-עמיר פרויקטים חקלאיים שותפות מוגבלת	2,486	2,486	1,000	100	209
יעדים לשיווק (1972) בע"מ	971	826	-	-	526
סולגרין עמיר מרום שותף כללי בע"מ	-	-	-	-	-

ריבית (ריאלית)	דמי ניהול	דיבידנד	רווח נקי (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	החברה
-	-	-	(239)	(239)	סולג'ין עמיר פרויקטים - שותפות מוגבלת
-	-	-	-	-	מקור הוד עמיר שותפות מוגבלת (*)
-	-	-	-	-	עמיר מקור הוד ניהול בע"מ
-	-	-	-	-	לסר עמיר שותפות מוגבלת (*)
-	-	-	-	-	לסר עמיר ש. כללי בע"מ
-	-	-	(204)	(204)	פ.ק מרום החזקות בע"מ

(\*) הנתונים כוללים את תוצאות פעולותיהן של עמיר דגן חברה לשיווק (1996) בע"מ ושל עמיר דגן מכון תערובת (שותפות רשומה), לרבות תוצאות פעולותיה של מקור הוד - עמיר, שותפות מוגבלת ולסר עמיר שותפות מוגבלת.

**תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר:**

בשנת הדיווח רשמה החברה 229,907 מניות רגילות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציות.

ביום 20 בינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 393,200 מניות חסומות של החברה לעובדים ונושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008324).

בשנת הדיווח לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ולכל אחד מבעלי העניין בתאגיד, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה הנתונים להלן מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

שם	פרטי מקבל התגמולים	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה במניות (בדילול מלא)	שכר	מענק	תגמולים בעבור שירותים				תגמולים אחרים		סה"כ
							דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	אחר	
גיא בינשטוק	מנכ"ל	100%	0.39% (0.39%)	2,044	1,750	183	--	--	--	--	--	3,977	
אלי חדו"ס	סמנכ"ל כספים	100%	0.21% (0.21%)	869	264	110	--	--	--	--	--	1,243	
ניסים אלסטר	סמנכ"ל לקוחות ואשראי	100%	0.22% (0.22%)	771	270	110	--	--	--	--	--	1,171	
דוד קינן	חשב	100%	0.05% (0.05%)	698	237	69	--	--	--	--	--	1,004	
דב אמיתי	י"ר הדירקטוריון	70%	1.29% (1.29%)	--	853	148	911	--	--	--	--	1,912	

(1) ביום 24 באוגוסט, 2021 ("מועד ההענקה") אישר דירקטוריון החברה, תכנית תגמול הוני 2021, לפיה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, הוענקו לי"ר הדירקטוריון סך של 144,868 אופציות בלתי סחירות, למנכ"ל החברה סך של 181,085 אופציות בלתי סחירות ול-12 נושאי משרה ומנהלים נוספים בחברה סך של 635,555 אופציות בלתי סחירות, כך שבסה"כ הוענקו 961,508 אופציות בלתי סחירות, הניתנות למימוש לעד 961,508 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א. ההקצאה לי"ר הדירקטוריון והמנכ"ל אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר, 2021.

נכון למועד הדוחות התקופתי מחיר המימוש (לאחר התאמת דיבידנד) הינו 25.82 ש"ח.

האופציות ניתנות למימוש על ידי הניצעים בתקופת ההבשלה בארבע מנות שנתיות שוות, החל מחודש אוגוסט 2022, ועד 6 שנים ממועד החלטת הדירקטוריון, כלומר עד ליום 24 באוגוסט, 2027. במהלך שנת 2025 מומשו 852,645 כתבי אופציה על ידי נושאי משרה ועובדים בחברה, והונפקו תמורתם 229,907 מניות.

(2) ביום 27 בנובמבר 2025 ("מועד ההענקה") החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, לאשר הקצאה פרטית של 393,200 מניות חסומות, ל-13 ניצעים מתוכם 6 נושאי משרה (לרבות י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה) ו-7 עובדים נוספים בחברה ובחברה כלולה, שאינם נושאי משרה ("הניצעים"). ביום 15 בינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות להקצות לי"ר דירקטוריון החברה, מר דב אמיתי, 50,898 מניות חסומות, ולמנכ"ל החברה, מר גיא בינשטוק, 61,078 מניות חסומות. שאר המניות החסומות יוקצו לנושאי משרה נוספים ולעובדים שאינם נושאי משרה. המניות החסומות יהיו בדילול מלא כ- 2.97% מהון המניות של החברה.

המניות החסומות יבשילו במשך תקופה של 4 שנים, החל ממועד ההענקה, כתלות ביעדי שירות (29% מהמניות), ושיעור של כ-71% מכלל המניות החסומות המוקצות לניצעים יבשילו בחלוף תקופת ההבשלה תלוית זמן ובלבד שיתקיימו במועד זה או במועד מאוחר יותר ועד 10 שנים ממועד ההקצאה ("מועד הפקיעה"), יעדי הביצוע כדלקמן:

המניות החסומות המותנות ביעדי ביצוע תבשלנה בכפוף להתקיימות יעד ה-EBITDA, לפי הקצב הבא: (1) שליש מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 90 מיליוני ש"ח לפחות; (2) השליש

השני מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 94 מיליוני ש"ח לפחות; (3) השלישי השלישי והאחרון מהכמות יבשיל בכפוף להגעה ליעד EBITDA שנתי של 96 מיליוני ש"ח לפחות.

בחינת העמידה בכל אחד מיעדי ה-EBITDA תיעשה באופן מצטבר על בסיס ממוצע ה-EBITDA השנתי.

#### התקשרות עם מנכ"ל החברה

מר גיא בינשטוק מכהן כמנכ"ל החברה, החל מיום 1.1.2020. ביום 5 בדצמבר, 2019 וביום 9 בדצמבר, 2019 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו של מר גיא בינשטוק למנכ"ל החברה ואת תנאי כהונתו והעסקתו כמנכ"ל החברה.

ביום 8 באוגוסט 2023, דחתה האסיפה הכללית של בעלי המניות את הצעת החברה באשר לעדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, מר גיא בינשטוק.

ביום 24 באוגוסט 2023 וביום 29 באוגוסט 2023, החליטו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לאשר את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה בתנאים מופחתים מבחינת המנכ"ל לעומת התנאים שהועמדו להצבעה בפני האסיפה, וזאת לאחר דיון מחודש בתנאי כהונה והעסקה של המנכ"ל, ולאחר בחינה, בין השאר, של התנגדות בעלי המניות המוסדיים והגוף המייעץ להם.

ההחלטות התקבלו בהתאם לסעיף 272(ג1)(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

תנאי העסקה אשר אושרו למנכ"ל הם תנאי העסקה מופחתים לעומת אלה שאושרו בעבר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ואשר, כאמור, נדחו באסיפה. תוספת 10% לשכר הברוטו החודשי, כך שיעמוד על 93,500 ש"ח (וזאת חלף תוספת 15% כפי שהובא בפני האסיפה הכללית אשר הייתה מעמידה את שכרו ברוטו על 97,750 ש"ח).

בנוסף, הוחלט על עדכון מדרגות הרווח השנתי המתואם לחישוב הבונוס השנתי - כדלקמן:  
- מעל 35 מיליוני ש"ח ועד 50 מיליוני ש"ח - 2% מהרווח השנתי המתואם.  
- מעל 50 מיליוני ש"ח - 4% מהרווח השנתי המתואם במדרגה זו.

כמו כן, הוחלט על הפחתת תקרת הבונוס השנתי שתלוי ברווח השנתי, כך שתעמוד על 1.6 מיליוני ש"ח.

ביום 3 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, במסגרתה, בין היתר, עודכנה תקרת הבונוס השנתי למנכ"ל כך שהיא עומדת על 1.75 מיליוני ש"ח, כולל מענק בשיקול דעת.

בנוסף לאמור לעיל, זכאי מנכ"ל החברה לתגמול מבוסס מניות בגין תכנית אופציות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר 2021, ובגין תכנית הקצאת מניות חסומות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 15 בינואר 2026.

להלן פירוט הרווח המאוחד השנתי המבוקר של החברה (באלפי ש"ח) מפעילות נמשכת, לפני מס ואחרי מס, בשנת 2025 וסכום המענק אשר שולם למנכ"ל החברה:

2025	
59,632	רווח לפני מס (באלפי ש"ח)
45,240	רווח נקי (באלפי ש"ח)
1,750	מענק (באלפי ש"ח)

#### תנאי העסקה של נושאי משרה נוספים

1. מר אלי חדז'ס מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה מחודש נובמבר 2016. תקופת ההתקשרות אינה מוגבלת בזמן והצדדים יכולים להביא לסיימה בהודעה מוקדמת של 3 חודשים. מר חדז'ס זכאי בנוסף לשכר חודשי והטבות נלוות הנהוגות למנהלים, כגון רכב בשווי מגולם, הפקדות לקופות גמל ופנסיה, החזרי הוצאות, חופשה, הבראה וביגוד, גם למענק תלוי ביצועים בהתאם לרווחי החברה, לפי קריטריונים המפורטים

במדיניות התגמול. כמו כן זכאי גם למענק נוסף בשיקול דעת. המענק שישולם למר חדז'ס בגין שנת 2025 הינו 264 אלפי ש"ח. כמו כן זכאי מר חדז'ס לתגמול מבוסס מניות בגין תכנית אופציות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר 2021, ובגין תכנית הקצאת מניות חסומות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 15 בינואר 2026.

2. מר ניסים אלסטר מכהן כסמנכ"ל לקוחות ואשראי של החברה מחודש פברואר 2005. תקופת ההתקשרות אינה מוגבלת בזמן והצדדים יכולים להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בהתאם לחוק ולנוהג בחברה. מר אלסטר זכאי בנוסף לשכר חודשי והטבות נלוות הנהוגות למנהלים, כגון רכב בשווי מגולם, הפקדות לקופות גמל ופנסיה, החזרי הוצאות, חופשה, הבראה וביגוד, גם למענק תלוי ביצועים בהתאם לרווחי החברה, לפי קריטריונים המפורטים במדיניות התגמול. כמו כן זכאי גם למענק נוסף בשיקול דעת. המענק שישולם למר אלסטר בגין שנת 2025 הינו 270 אלפי ש"ח. כמו כן זכאי מר אלסטר לתגמול מבוסס מניות בגין תכנית אופציות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר 2021, ובגין תכנית הקצאת מניות חסומות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 15 בינואר 2026.

3. מר דוד קינן מכהן כחשב החברה מחודש יולי 2023. תקופת ההתקשרות אינה מוגבלת בזמן והצדדים יכולים להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בהתאם לחוק ולנוהג בחברה. מר קינן זכאי בנוסף לשכר חודשי והטבות נלוות הנהוגות למנהלים, כגון רכב בשווי מגולם, הפקדות לקופות גמל ופנסיה, החזרי הוצאות, חופשה, הבראה וביגוד, גם למענק תלוי ביצועים בהתאם לרווחי החברה, לפי קריטריונים המפורטים במדיניות התגמול. כמו כן זכאי גם למענק נוסף בשיקול דעת ולמענק שימור. המענק שישולם למר קינן בגין שנת 2025 הינו 237 אלפי ש"ח. כמו כן זכאי מר קינן לתגמול מבוסס מניות בגין תכנית אופציות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 30 בספטמבר 2021, ובגין תכנית הקצאת מניות חסומות שאושרה באסיפה הכללית של החברה ביום 15 בינואר 2026.

התקשרות עם יו"ר דירקטוריון החברה - תפורט להלן במסגרת הגילוי לפי תקנה 22.

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל בעלי העניין בחברה, שאינם נמנים על מקבלי התמלוגים כאמור בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגידים שבשליטה, אשר הוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025: גמול לדירקטורים הסתכם בשנת 2025 בסך של 1,030 אלפי ש"ח, מתוך סכום זה שולם לדירקטורים החיצוניים סך של 444 אלפי ש"ח.

תגמול לדירקטורים בחברה: הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה "הסכום המרבי" כמשמעות מונח זה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכן מעת לעת וזאת בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתקנות הגמול וכן להחזר הוצאות בקשר עם השתתפותם בישיבות.

#### פרטים אודות מדיניות התגמול של החברה

ביום 3.9.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לתקופה של 3 שנים. לפרטים אודות מדיניות התגמול, ראה דוחות מידיים מיום 1.9.2024 (אסמכתא: 2024-01-091983) ומיום 3.9.2024 (אסמכתא: 2024-01-600679).

#### תקנה 21א':

בעל השליטה בתאגיד הוא 'עמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בע"מ', המחזיקה נכון למועד דו"ח זה 69.7% מזכויות ההון וההצבעה של החברה, אשר נשלטת ע"י התאחדות האיכרים בישראל, שלפיכך מהווה גם היא בעלת שליטה בחברה.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן:

#### התקשרות עם יו"ר דירקטוריון החברה

מר דב אמיתי מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 14 בינואר 2008. מר דב אמיתי מכהן גם כנשיא התאחדות האיכרים בישראל, שהיא בעלת השליטה בחברה המחזיקה בשרשור באמצעות חברת "עמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בע"מ" בכ-70.9% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. במסגרת תפקידו כיו"ר הדירקטוריון מעמיד מר אמיתי לחברה שירותים הכוללים בניית תכנית אסטרטגית לטווח ארוך; כניסה לשוקים ותחומי פעילות חדשים, לרבות בתחום הנדל"ן, עסקאות משותפות ועסקאות קומבינציה; ענייני רגולציה; פיתוח יזמות בארץ ובח"ל, וכן טיפול בנושאים שוטפים כנדרש מתוקף תפקידו.

ביום 3 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את עדכון תנאי העסקתו של יו"ר דירקטוריון החברה, מר דב אמיתי. להלן יפורטו השינויים בתנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון:

1. שינוי היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון בחברה מ-50% ל-70%.
2. עדכון דמי הניהול החודשיים המשולמים על ידי החברה ליו"ר הדירקטוריון כך שיהיו תואמים להיקף המשרה העדכני של 70%, בתוספת סכום גלובלי (בסך של כ-10,000 ש"ח בחודש) זאת חלף הזכאות לקבלת שכר דירקטור, שמתבטלת כאמור בסעיף קטן 4 להלן. קרי, סכום החשבונית החודשית העדכני יעמוד על סך של 70,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדמי ניהול;
3. זכאות לסך של 5,000 ש"ח בצירוף מע"מ עבור החזר הוצאות (המגלם גם החזר הוצאות רכב);
4. הפסקת זכאות לתשלום שכר דירקטור (גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות) למר אמיתי, אשר משולם לכלל הדירקטורים בחברה בהתאם לתקנות גמול דירקטורים.
5. יתר תנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר הדירקטוריון יותרו ללא שינוי, ובכלל זאת זכאותו לפטור ושיפוי כמפורט בתקנה 29 א להלן.

לפרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות של החברה עם מר אמיתי, ראו דיווחים מידיים מיום 1.9.2024 (אסמכתא: 2024-01-091983) ומיום 3.9.2024 (אסמכתא: 2024-01-600679).

ביום 15 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות הענקה של מניות חסומות ליו"ר הדירקטוריון, כמפורט בתקנה 21 לעיל.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה : תקנה 24:

לפירוט אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד הסמוך לאישור הדוח, ראו דיווח מיידי של החברה אודות מצבת החזקות עלי עניין ונושאי משרה בכירה שדיווחה החברה ביום 7.1.2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-003264).

הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים : תקנה 24א:  
ראה באור 21 לדוחות הכספיים של החברה.

מרשם בעלי המניות של התאגיד : תקנה 24ב:  
לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8.2.2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-013226).

מען רשום : תקנה 25א:  
רחוב צבי הנחל פינת הראשונים, אזור התעשייה עמק חפר, 38800  
טלפון: 04-6120202  
פקס: 04-6322255  
כתובת הדואר האלקטרוני: amir@amir-agricul.co.il

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים	פרטים אישיים	
<p>חקלאי, יו"ר נשיאות המגזר העסקי, יו"ר אגודת "מים בגליל", מייסד הקרן לצמצום פערים בחברה הישראלית (עמותה), יו"ר הועד המנהל של קרן מעגלים.</p>	<p>שם: דב אמיתי                      ת.ז.: 056188113                      שנת לידה: 1960                      מען: מעין 1, מטולה                      נתינות: ישראלית                      חברות בועדת דירקטוריון: לא                      דירקטור חיצוני: לא                      דירקטור בלתי תלוי: לא                      בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא                      תחילת כהונתו: 14.1.2008                      תפקיד: יו"ר הדירקטוריון                      השכלה: תיכונית - 12 שנות לימוד                      עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: נשיא התאחדות האיכרים, יו"ר עמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בישראל בע"מ, דירקטור בחברת ברף אוף לייף אינטרנשיונל בע"מ                      בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>1</p>
<p>דירקטור ברפקור חברה לקרור ראש פינה בע"מ, דירקטור במים בגליל - אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ, דירקטור במפעלי המים בגליל העליון אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ, חקלאי.</p>	<p>שם: מודי רובינשטיין                      ת.ז.: 024580755                      שנת לידה: 1970                      מען: ת.ד. 25 ראש פינה                      נתינות: ישראלית                      חברות בועדת דירקטוריון: לא                      דירקטור חיצוני: לא                      דירקטור בלתי תלוי: לא                      בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא                      תחילת כהונתו: 3.9.2024                      תפקיד: דירקטור                      השכלה: אקדמאית                      עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: דירקטור בחברת עמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בישראל בע"מ.                      בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>2</p>
<p>דירקטור ושותף בחברת נ.י. טנק בע"מ, חבר הנהלת ענף התפוח במועצת הפירות, דירקטור בועדה לפניות הציבור ובוועדה לסייעוד בביטוח לאומי, יו"ר חברת נ.ח.ל. בע"מ</p>	<p>שם: נעם לויט                      ת.ז.: 051923738                      שנת לידה: 1953                      מען: הלבנון 5, מטולה                      נתינות: ישראלית                      חברות בועדת דירקטוריון: חבר בועדת תגמול                      דירקטור חיצוני: לא                      דירקטור בלתי תלוי: לא                      בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא                      תחילת כהונה: 14.1.2008                      תפקיד: דירקטור                      השכלה: תיכונית - 12 שנות לימוד                      עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: דירקטור בחברת האיכרים בע"מ, בעמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בישראל בע"מ וחבר בוועדת הכספים של התאחדות האיכרים.                      בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>3</p>

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים	פרטים אישיים	
<p>חקלאי. יו"ר קואופרטיב חקלאי ובוני זכרון יעקב. יו"ר פרי אדמתי חברה לייצוא חקלאי בע"מ.</p>	<p>4. שם: ישראל קרניאל ת.ז.: 051230936 שנת לידה: 1952 מען: החרוב 13, זכרון יעקב נתינות: ישראלית חברות בועדת דירקטוריון: לא דירקטור חיצוני: לא דירקטור בלתי תלוי: לא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא תחילת כהונה: 14.1.2008 תפקיד: דירקטור השכלה: תיכונית - 13 שנות לימוד, קורס דירקטורים באוניברסיטת תל-אביב. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: דירקטור בעמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בישראל בע"מ בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	
<p>חקלאי.</p>	<p>5. שם: אילן לוין ת.ז.: 003927647 שנת לידה: 1945 מען: אליעזר ארקין 26, מזכרת בתיה נתינות: ישראלית חברות בועדת דירקטוריון: חבר בועדת תגמול דירקטור חיצוני: לא דירקטור בלתי תלוי: לא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא תחילת כהונה: 14.1.2008 תפקיד: דירקטור השכלה: תיכונית, לימודי משפט ומקרקעין באוניברסיטת בר אילן, בוגר קורס דירקטורים, בוגר קורס יושבי ראש דירקטוריונים של המ"ל. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: דירקטור בעמיר חברה להספקה של התאחדות האיכרים בישראל בע"מ. בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	
<p>חקלאי בעל משק מטעים, דירקטור ויו"ר הנהלה בחברת רפקור, חברה לקירור ראש פינה בע"מ. חבר הוועדה החקלאית ראש פינה.</p>	<p>6. שם: עדי שוורץ ת.ז.: 05829205 שנת לידה: 1963 מען: התורמוס 16, ראש פינה נתינות: ישראלית חברות בועדת דירקטוריון: לא דירקטור חיצוני: לא דירקטור בלתי תלוי: לא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא תחילת כהונה: 12.5.2014 תפקיד: דירקטור השכלה: תואר בוגר בכלכלה ומדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	

פרטים אישיים	עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים של תאגידים אחרים
<p>7. רונית שוורץ ת.ז.: 022339766 שנת לידה: 1966 מען: רבי חנינא 21/6, תל אביב נתינות: ישראלית חברות בועדת דירקטוריון: יו"ר ועדת ביקורת, חברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חברה בועדת תגמול. דירקטור חיצוני: כן בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן תחילת כהונתו: 28.5.2017 תפקיד: דירקטור חיצוני השכלה: תואר ראשון בכלכלה ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. קורס דירקטורים באוניברסיטת תל אביב. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>דירקטורית בבנק הפועלים בע"מ, דירקטורית בתש"א - תשתיות אנרגיה בע"מ, חברה בועד המנהל של "האגודה למען החייל". כיהנה בעבר כדירקטורית חיצונית בסימגון בע"מ (נסחרת בלונדון) (עד 2021), וכדירקטורית חיצונית ב"אלעד קנדה ריאליטי אינק." (עד 2021).</p>
<p>8. איריס אבנר ת.ז.: 059240481 שנת לידה: 1965 מען: המאבק 9, גבעתיים נתינות: ישראלית חברות בועדת דירקטוריון: יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חברה בועדת ביקורת, חברה בועדת תגמול. דירקטור חיצוני: כן בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן תחילת כהונתו: 28.5.2017 תפקיד: דירקטור חיצוני השכלה: תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>מנכ"לית בחברת ניקה אחזקות בע"מ (משנת 2015), שותפה מנהלת ב- Mustang Mezzanine Fund. מכהנת בנוסף כדירקטורית בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, ב- Tower Semi Conductors. כיהנה עד חודש 8/2025 כדירקטורית ברוטשטיין נדל"ן בע"מ והיכלי הספורט תל אביב.</p>
<p>9. אלי אליעזר גונן ת.ז.: 030029177 שנת לידה: 1949 מען: דולצ'ין אריה 3, תל אביב נתינות: ישראלית חברות בועדת דירקטוריון: חבר בועדת ביקורת, חבר בועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול. דירקטור חיצוני: כן בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן תחילת כהונתו: 27.5.2020 תפקיד: דירקטור חיצוני השכלה: תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית, תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא בן משפחה של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>שותף מנהל בחברת טארה ניהול ויזמות במלונות בע"מ, מכהן כחבר הוועד המנהל של בית החולים הוטרנירי של האוניברסיטה העברית בבית דגן (בהתנדבות). דח"צ בכ.א.ל. כרטיסי אשראי בע"מ. חבר ועד מנהל הפורום הכלכלי חברתי של מנהלת המעסיקים. כיהן כדירקטור במרכז הכנסים הבינלאומי ירושלים (בהתנדבות), כיהן כדירקטור בחברת גול פרטנרס בע"מ.</p>

תקנה 26 א': נושאי משרה בכירה של התאגיד (שפרטיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל)

עיסוק בחמש השנים האחרונות	פרטים אישיים-
דירקטור בלתי תלוי בגן שמואל מזון בע"מ.	<p>שם: גיא בינשטוק                      ת.ז.: 022700462                      שנת לידה: 1966</p> <p>תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה: מנהל כללי, יו"ר ודירקטור בחברות בנות של החברה, דירקטור ביעדים לשיווק (1972) בע"מ, דירקטור במרום-עמיר ניהול בע"מ, דירקטור בברף אופ ליף אינטרנשיונל בע"מ, דירקטור בסולגרין עמיר מרום שותף כללי בע"מ, דירקטור בעמיר מקור הוד ניהול בע"מ, דירקטור בלסר-עמיר ש. כללי בע"מ, דירקטור בפ.ק. מרום החזקות בע"מ.                      תחילת כהונה: 1.1.2020</p> <p>השכלה: בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, בוגר תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, התמחות ראשית במימון, התמחות משנית בשיווק.                      בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: לא</p>
סמנכ"ל כספים בחברה.	<p>שם: אלי חדז'ס                      ת.ז.: 022781546                      שנת לידה: 1967</p> <p>תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה: סמנכ"ל כספים, דירקטור בעמיר מקור הוד ניהול בע"מ, דירקטור בפ.ק. מרום החזקות בע"מ.                      תחילת כהונה: 1.11.2016</p> <p>השכלה: תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בן גוריון, ר"ח מוסמך                      בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: לא</p>
שותפה במשרד קסלמן וקסלמן רואי חשבון (PWC).	<p>שם: חן אגסי-זיצר                      ת.ז.: 200613321                      שנת לידה: 1988</p> <p>תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה: מבקרת פנים                      תחילת כהונה: 24.3.2021</p> <p>השכלה: תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה, בעלת רשיון לראיית חשבון                      בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: לא</p>
סמנכ"ל תפעול, סניפים ומכירות בחברה.	<p>שם: יהודה דור און                      ת.ז.: 054074808                      שנת לידה: 1956</p> <p>תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה: סמנכ"ל תפעול, סניפים ומכירות, דירקטור ביעדים לשיווק (1972) בע"מ, דירקטור במרום-עמיר ניהול בע"מ                      תחילת כהונה: 8.12.2004</p>

פרטים אישיים-	עיסוק בחמש השנים האחרונות
<p>השכלה : תיכונית</p> <p>בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: לא</p>	
<p>שם: ניסים אלסטר</p> <p>ת.ז.: 056085723</p> <p>שנת לידה: 1959</p> <p>תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה: סמנכ"ל לקוחות ואשראי, דירקטור ביעדים לשיווק (1972) בע"מ, דירקטור במרום-עמיר ניהול בע"מ, דירקטור בעמיר מקור הוד ניהול בע"מ, דירקטור בלסר עמיר ש. כללי בע"מ.</p> <p>תחילת כהונה: 8.12.2004</p> <p>השכלה : תואר ראשון במנהל עסקים ממכללת רופין</p> <p>בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>סמנכ"ל לקוחות ואשראי בחברה.</p>
<p>שם: יובל שטוסר</p> <p>ת.ז.: 022167746</p> <p>שנת לידה: 1966</p> <p>תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה: סמנכ"ל הגנת הצמח והזנתו</p> <p>תחילת כהונה: 9.5.2021</p> <p>השכלה : תואר ראשון במנהל עסקים משלוחת אוניברסיטת דרבי בישראל</p> <p>בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>מנהל מכירות ישראל, לוכסמבורג תעשיות בע"מ.</p>
<p>שם: דוד קינג</p> <p>ת.ז.: 302051305</p> <p>שנת לידה: 1986</p> <p>תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בה: חשב</p> <p>תחילת כהונה: 1.7.2023</p> <p>השכלה: תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ולימודי ראיית חשבון במכללת רופין, ר"ח.</p> <p>בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה: לא</p>	<p>מנהל סיכונים וחשב דיווח בחברה.</p>

תקנה 26ב': לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד  
קוסט פורר גבאי את קסירר - רואי חשבון, רח' מנחם בגין 144א' תל-אביב.

המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית

תקנה 29:

ביום 26.03.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 12,505 אלפי ש"ח. (ס"ק (א)1)

ביום 30.03.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 15,006 אלפי ש"ח.

ביום 26.03.2026, לאחר תקופת הדיווח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 15,766 אלפי ש"ח.

ביום 20 בינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, הקצתה החברה 393,200 מניות חסומות לעובדים ונושאי משרה, כמפורט בדוח זימון אסיפה (מתוקן) של החברה מיום 11 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004821) ובדוח הצעה פרטית אשר צורף לו. בעקבות ההקצאה כאמור, גדל הונה המונפק והנפרע של החברה והוא עומד נכון למועד זה על 13,135,025 מניות רגילות, בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א. (ס"ק (א)2)

ביום 15 בינואר 2026, לאחר תקופת הדיווח, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של החברה הענקת מניות חסומות לנושאי משרה ועובדים בחברה, כמפורט לעיל. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה (מתוקן) מיום 11 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004821). (ס"ק (ג))

החלטות החברה

תקנה 29א':

ביום 8.8.2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שלהלן עיקריה: גבול האחריות למקרה ולתקופה עד לסך 7,500,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח שנתית. סכום הפרמיה השנתית הוא בסך 35,000 דולר ארה"ב, בהשתתפות עצמית לחברה בלבד בגין תביעות כנגד נושאי משרה ודירקטורים של עד 10,000 דולר ארה"ב (אין השתתפות עצמית לנושאי המשרה והדירקטורים). תנאי הפוליסה זהים לכל נושאי המשרה בחברה.

שיפוי - לאחר קבלת האישורים הנדרשים לכך, אישרה החברה כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה, בגין אירועים המפורטים בכתב השיפוי וזאת ללא הגבלה בזמן. סכום השיפוי הכולל והמצטבר כלפי כל נושאי המשרה בחברה מוגבל ל- 25% מההון העצמי של החברה על פי הד"ח הכספי המבוקר או המסוקר אשר קדם למועד תשלום סכום השיפוי או לסך של 7 מיליון דולר ארה"ב, הנמוך מביניהם. מסכום השיפוי ינוכה כל סכום ביטוח שיקבלו נושאי המשרה, אם יקבלו, מחברת ביטוח.

פטור - בכפוף למדיניות התגמול של החברה, פטור שיוענק מכוח מדיניות תגמול זו לא יחול על החלטה שבה לאחד מנושאי המשרה בחברה יש עניין אישי (גם אם העניין האישי נוגע לנושא משרה אחר מזה שעבורו מבוקש הפטור).

תאריך אישור הדו"ח: 26 במרס 2026

---

עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ

**תפקיד החותמים:**

יו"ר הדירקטוריון  
מנכ"ל

**שמות החותמים:**

1. דב אמיתי  
2. גיא בינשטוק

## הצהרות מנהלים

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(בד)(1):

### הצהרת מנהל הכללי

אני, גיא בינשטוק, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2025 (להלן - "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות נכון למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרס, 2026

גיא בינשטוק, מנכ"ל

עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, אלי חדז'ס, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות השנתיים של עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2025 (להלן - "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות נכון למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרס, 2026

אלי חדז'ס, סמנכ"ל כספים  
עמיר שיווק והשקעות בחקלאות בע"מ