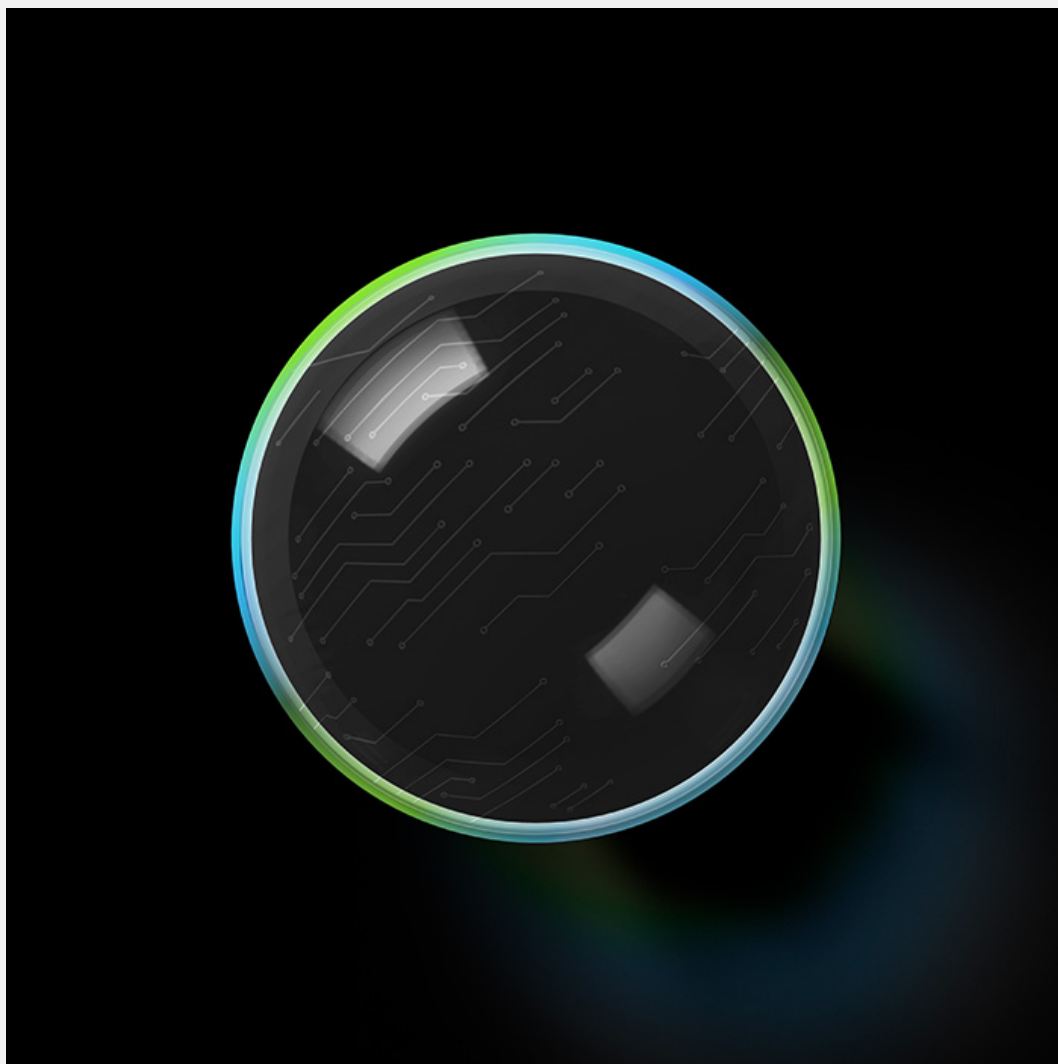




רשות ניירות ערך פניות מקדמיות חשבונאיות יולי 2025

שלום לכולם,

ביום 2 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך שתי פניות מקדמיות חשבונאיות שעיקרן יובאו להלן.

פנייה מקדמית בדבר בחינת קיומה של שליטה חשבונאית בחברה מוחזקת

חברת אמפא בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה פרטית אשר בכוונתה לפרסם תשקיף הנפקה לראשונה לציבור. החברה עוסקת, בין היתר, בתחום הנדל"ן המניב באמצעות שתי חברות מוחזקות: אמקור בע"מ ("אמקור") בה החברה מחזיקה 99.93% מהון המניות המונפק והנפרע ואמפא נדל"ן בע"מ ("אמפא נדל"ן") בה החברה מחזיקה 50% מהון המניות המונפק והנפרע. מניותיה של אמפא נדל"ן מוחזקות על ידי שני בעלי מניות כך ש-50% ממניות אמפא נדל"ן הרגילות ומניות הנהלה א' מוחזקות על ידי החברה ו-50% ממניות אמפא נדל"ן הרגילות ומניות הנהלה ב' מוחזקות על ידי חברת אילדמן הולדינג בי.וי. ("אילדמן").

החברה עצמה מוחזקת במישרין ובעקיפין, בחלקים שווים, מצד אחד על ידי קבוצת חברות הקשורה בהסכם בעלי מניות ("קבוצת פוגל") ומצד שני על ידי קבוצת נקש (באמצעות חברת ניוקו א.פיתוח בע"מ המוחזקת בשרשור על ידי חברת ההחזקות של משפחת נקש "סאב טרמינל"). סאב טרמינל מחזיקה במלוא הון המניות של אילדמן. כלומר, באמצעות שרשור, סאב טרמינל מחזיקה ב-50% מהחברה וב-75% באמפא נדל"ן.

במסגרת הסכם בעלי המניות של אמפא נדל"ן משנת 2004 נקבע כי לאילדמן ולחברה נתונה זכות שווה למינוי דירקטורים לדירקטוריון אמפא נדל"ן. בנוסף, בהסכם בעלי מניות של החברה עצמה משנת 2005 נקבע כי הדירקטורים שממונים על ידי החברה באמפא נדל"ן, ממונים רק על ידי נציגי קבוצת פוגל בדירקטוריון החברה. יחד עם זאת, הוסכם בין הצדדים כי אמפא נדל"ן תנוהל למעשה על ידי החברה וכך גם חברי הדירקטוריון של אמפא נדל"ן ימונו על ידי אמפא. כלומר, בפועל, אמפא נדל"ן מנוהלת על ידי החברה באותו אופן בו יתר החברות המוחזקות על ידי החברה מנוהלות על ידה (כגון אמקור).

בדצמבר 2024 תיקנו החברה ואילדמן את הסכם בעלי מניות אמפא נדל"ן, באופן שמשקף את התנהלות החברה בפועל החל ממועד השקעתה של סאב טרמינל באמפא. בהסכם המתוקן נקבע כי כל עוד: 1. החברה מחזיקה ב-50% ממניות אמפא נדל"ן; 2. כל אחת מבין קבוצת פוגל וניוקו פיתוח מחזיקה בשיעור של 30% לפחות ממניות החברה; וכן 3. הסכם בעלי המניות בין הצדדים בתוקף; אזי כל חברי הדירקטוריון של אמפא נדל"ן יתמנו על ידי החברה. במקביל, תוקן הסכם בעלי מניות החברה עצמה כך שנקבע כי כל עוד מתקיימים שלושת התנאים שלעיל, אזי מחצית מהדירקטורים מטעם החברה באמפא נדל"ן יהיו מי שיומלצו וייקבעו על ידי קבוצת ניוקו ומחצית הדירקטורים יהיו מי שיומלצו וייקבעו על ידי קבוצת פוגל, בדומה למינוי חברי דירקטוריון החברה וכל חברה אחרת בקבוצה.

לעמדת החברה, תיקון הסכם בעלי המניות אינו מהווה שינוי מהותי במהות ובנסיבות הכלכליות סביב ההשקעה של החברה באמפא נדל"ן, מאחר והתיקון רק מעגן חוזית את ההתנהלות בפועל של הצדדים לאורך שנות ההשקעה באמפא נדל"ן, ללא שינוי כלשהו במהות.

אמנם קיימות התניות בהוראות הסכם בעלי המניות אמפא נדל"ן אשר בהתקיימותם תפקע יכולת החברה למנות לבדה את כל חברי הדירקטוריון של אמפא נדל"ן, אך בהתאם לנימוקי והסברי החברה, תנאים אלו לא יתקיימו ללא הסכמת שני הצדדים - קבוצת פוגל וקבוצת נקש. כמו כן, החברה הסבירה שלא סביר ולא כלכלי שהצדדים יפעלו לביטול הסכם בעלי המניות אשר כתוצאה מכך יתקיים התנאי לביטול הסכם בעלי המניות באמפא נדל"ן (באופן שיחזיר לקבוצת נקש את הזכות למנות דירקטורים באמפא נדל"ן מכוח החזקתה באילדמן).

לאור זאת ובהתאם לנימוקים שפורט בהרחבה בפנייה, לעמדת החברה, מתקיימת שליטה באמפא נדל"ן ולכן החברה נדרשת לאחד את דוחותיה הכספיים של אמפא נדל"ן.

סגל הרשות לא התערב בעמדת החברה, לפיה לאחר תיקון הסכם בעלי מניות החברה, החברה שולטת באמפא נדל"ן בע"מ, והחברה נדרשת לאחד את דוחותיה הכספיים של אמפא נדל"ן. החלטה זו התבססה, בין היתר, על כך שהחברה הבהירה שהחל מהמועד בו תהפוך החברה לציבורית, הסכם בעלי המניות בחברה לא יסדיר את אופן מינוי הדירקטורים בחברות הבנות, לרבות אמפא נדל"ן, וכל החלטה בעניין זה תיקבע על ידי דירקטוריון החברה, בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של הדירקטורים בחברה, כך שיש לראות את החברה כפועלת עבור עצמה ולא כסוכן עבור קבוצת נקש, ולפיכך השליטה באמפא נדל"ן נמצאת בידי החברה.

סגל הרשות לא עסק בשאלת קיומה של שליטה עד למועד תיקון הסכם בעלי מניות מאחר ואף אם ייקבע כי לפני תיקון ההסכם החברה לא שלטה באמפא נדל"ן, הרי שבמועד תיקון ההסכם התקיים צירוף עסקים תחת אותה שליטה והחברה תיישם את גישת איחוד העניין (As Pooling) המציגה את מספרי ההשוואה באופן הכולל את הנתונים של אמפא נדל"ן לתקופות הרלבנטיות, כך שאין לציבור המשקיעים נפקות מהשאלה האם לפני מועד שינוי ההסכם החברה שלטה באמפא נדל"ן או לאו.

לקריאת פניות החברה ותשובת הסגל באתר הרשות:

[פניית החברה 1](#), [פניית החברה 2](#), [פניית החברה 2](#), [עץ החזקות](#), [תשובת הסגל](#)

פנייה מקדמית בדבר הטיפול החשבונאי בחללי עבודה משותפים

חברת אמפא בע"מ (להלן: "החברה") עוסקת בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובעקיפין, בתחום הנדל"ן הכולל, בין היתר, השכרת 14 חללי עבודה משותפים (נכסי זכות שימוש) באמצעות חברה בת אשר מתקשרת עם מנויים בהסכמים לשימוש בחללי העבודה ולמתן שירותים נלווים ("הסכמי מנוי") תמורת תשלום דמי מנוי עבור השירותים.

לעמדת החברה, נכסי זכות השימוש בחללי העבודה עומדים בהגדרת נדל"ן להשקעה לפי תקן חשבונאות בינלאומי 40 "נדל"ן להשקעה" (להלן: IAS 40) ועל כן יטופלו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כנדל"ן להשקעה במודל השווי ההוגן, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.

נכסי זכות השימוש בחללי העבודה המשותפים מוחזקים על ידי החברה הבת על מנת להניב הכנסות שכירות ממנויים ולא לצורך מתן שירותים, מאחר שהשירותים הנלווים להשכרת שטחי העבודה הספציפיים הינם מרכיב לא משמעותי, באופן יחסי, מההסדרים בכללותם. מהות ההסדרים של חברת הבת עם המנויים הינה מתן זכות שימוש בשטחי עבודה ספציפיים בחללי העבודה המשותפים אותם חוכרת חברת הבת, עם מתן שירותים נלווים שהינם פשוטים בעיקרם ומהווים מרכיב לא משמעותי מבחינה כמותית מההסדר בכללותו.

סגל הרשות לא התערב בעמדת החברה, לפיה לאור מהות השירותים והיקפם הכמותי, אין הם מהווים מרכיב משמעותי בהסדר בכללותו, וכי לפיכך יש לראות בחללי עבודה משותפים כנדל"ן להשקעה בהתאם להוראות IAS 40. הובהר כי החלטת סגל הרשות מבוססת בין היתר על כך שלעמדת סגל הרשות, מדידת שווי ההוגן של נכסי זכות השימוש במקרה זה צריכה להתבסס על הערכת שווי חוזה החכירה בלבד. שווי זה ייקבע לפי הפער בין דמי החכירה שמשלמת החברה לפי החוזה (החכירה הראשית) לבין דמי החכירה בתנאי שוק, וזאת עד לתום תקופת החכירה. שיטת מדידה זאת שאינה מביאה בחשבון את ערך השירותים

הנוספים תואמת את ההתייחסות לנכס כאל נכס נדל"ן להשקעה, דהיינו נכס המוחזק להפקת רווחים מהשכרה ומעליית ערך.

לקריאת פניית החברה ותשובת הסגל באתר הרשות:
[פניית החברה](#), [תשובת הסגל](#)

בברכה,

רו"ח גיא טביבאן,

שותף, ראש המחלקה המקצועית
Deloitte

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח יוסי אביאן, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085204
רו"ח שמעון זוארץ, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085562
רו"ח דורית קסב, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181811
רו"ח יקרת שבח, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085461
רו"ח מאיה הראל, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 073-3994542



www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in the Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group is a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves private and publicly traded companies, domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

Deloitte Israel Group - ©2025 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.