



אמות

אמות השקעות בע"מ
(להלן: "החברה")

24 בפברואר, 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה חלק א'

בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000, ולתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 (להלן: "תקנות עסקה עם בעל שליטה") ניתן בזה דוח בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה (להלן: "האסיפה") אשר תתקיים ביום ג', 1 באפריל 2025, בשעה 15:00, במשרדי החברה המצויים בכתובת משרדה הרשום ברח' ז'בוטינסקי 2, מגדל אמות אטריום (קומה 34), רמת-גן (להלן: "משרדי החברה") ובדבר עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה, והכל כמפורט בדוח מיידי זה.

חלק א' - סדר היום ותמצית ההחלטה המוצעת:

אישור הארכת תוקף התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני חץ"), לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2025 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2027.

רקע

(א) ביום 31 בדצמבר 2024 הסתיים הסכם הניהול בין אלוני חץ לבין החברה למתן שירותי ניהול לחברה על ידי אלוני חץ, אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 באפריל 2022¹ (להלן: "הסכם הניהול"). במסגרת הסכם הניהול מעניקה אלוני חץ לחברה שירותי ניהול באמצעות נושאי משרה ועובדים של אלוני חץ ובאמצעות איוש משרת יו"ר דירקטוריון אמות על ידי מר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ וחברי דירקטוריון נוספים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים).

(ב) על פי הסכם הניהול, בתמורה לשירותי הניהול משלמת החברה לאלוני חץ דמי ניהול שנתיים בסך של 10.3 מיליון ש"ח לשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021, הכל בצירוף מע"מ כדין. נכון למועד זה עומדים דמי הניהול השנתיים על פי הסכם הניהול הנוכחי על סך של 11.6 מיליון ש"ח.

¹ ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 2 במרץ 2022 ו-7 באפריל 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-025750 ו-2022-01-045454, בהתאמה).

(ג) להלן פירוט דמי הניהול ששולמו לאלוני חץ בשנים 2022, 2023 ו-2024 :

שנה	סכום קבוע צמוד מדד באלפי ש"ח
2022	10,629
2023	11,086
2024	11,428

תיאור הסכם הניהול המוצע

1) בהתאם לאישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10 בפברואר 2025, שהתקבל לאחר אישור ועדת הביקורת בישיבתה מיום 19 בינואר 2025, מוצע לאשר לחברה להאריך תוקף הסכם הניהול עם אלוני חץ במתכונתו הנוכחית וללא שינוי בתחולתו, לתקופה החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 (להלן: "הסכם הניהול המוארך"), כאשר בתמורה למתן שירותי הניהול שיפורטו להלן, תשלם החברה לאלוני חץ דמי ניהול שנתיים בסך של 11 מיליון ש"ח לשנה (להלן: "דמי הניהול"). ככל שתשואת ה- FFO השנתית של החברה תהא נמוכה מ- 6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח.

דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2024 (להלן: "מדד הבסיס") (אך לא נמוך ממדד הבסיס) וישולמו בצירוף מע"מ כדן.

דמי הניהול ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים בתחילת כל רבעון בגין הרבעון שחלף. לעניין זה:

תשואת FFO שנתית - FFO (Funds From Operations) שנתית לפי גישת ההנהלה (AFFO), כפי שיפורסם על ידי החברה בדו"ח הדירקטוריון שיפורסם במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר של כל שנה, ביחס לשנה שחלפה, חלקי ההון העצמי המתוקנן.

ההון העצמי המתוקנן - הממוצע המשוקלל של ההון העצמי, לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו במהלך השנה, וללא רווחים שנצברו במהלך השנה.

(האמור לעיל הינו חלף תשלום סכום קבוע בסך של 10.3 מיליון ש"ח לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021, על פי ההסכם הקיים, העומד נכון למועד זה על סך של 11.6 מיליון ש"ח לשנה).

לפי הסכם הניהול המוארך המובא לאישור, תמשיך אלוני חץ לספק שירותי ניהול לחברה ותסייע באמצעות נושאי משרה שלה ועובדיה, במתן שירותים הכוללים, בין היתר, את פעילותו כיו"ר פעיל של מר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ, איוש שני חברי דירקטוריון נוספים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים), ומעורבות וסיוע של הסגל הניהולי הבכיר באלוני חץ (ביניהם מר אבי ורטהים - יו"ר דירקטוריון אלוני חץ, מר מוטי ברזילי - סמנכ"ל פיתוח עסקים באלוני חץ, מר אורן פרנקל - סמנכ"ל הכספים באלוני חץ ומר חנן פלדמוס - יועץ משפטי באלוני חץ)² לרבות באמצעות מחלקותיהם, בנושאים דוגמת: גיבוש אסטרטגיה עסקית וקביעת מדיניות עסקית; פיתוח עסקי; סיוע בניהול חוב ומקורות אשראי; סיוע בבדיקת כדאיות רכישת נכסים; ייעוץ בקשר עם ייעול תהליכים; סיוע בגיוס הון ובקשר עם גופים מדרגים, מפיצים, גופים מוסדיים ומשקיעים; קשר עם המערכת הבנקאית; סיוע בנושאי ניהול עודפי מזומנים ובנושאי מס ובנושאים חשבונאיים ועוד.

² מובהר כי אין כל התחייבות מצד אלוני חץ שמתן השירותים יהיה על ידי המפורטים לעיל.

שירותי הניהול מוענקים על ידי אלוני חץ לחברה באופן שוטף, במהלך עסקיה הרגיל של החברה, באמצעות עובדי אלוני חץ, כמפורט להלן:

שירותי מטה	יו"ר דירקטוריון שירותי מטה ובקרה	נתן חץ נתן חץ, מוטי ברזילי, אורן פרנקל וחנן פלדמוס
פיתוח עסקי	ניהול ובניית אסטרטגיה	נתן חץ, מוטי ברזילי
	סיוע בקביעת מדיניות עסקית	נתן חץ, מוטי ברזילי ואורן פרנקל
כספים	פיתוח עסקי	נתן חץ, מוטי ברזילי בסיוע עובדת
	סיוע בבדיקת השקעות חדשות ורכישת נכסים מניבים ונכסים לייזום וסיוע בתהליכי ייזום ופיתוח של נכסים בהקמה ייעוץ בקשר עם ייעול תהליכים	נתן חץ, מוטי ברזילי ואורן פרנקל
	סיוע בניהול חוב ומקורות אשראי	נתן חץ ואורן פרנקל
	סיוע בגיוס הון ובקשר עם מדרגים, חתמים, מפיצים, מוסדיים ומשקיעים יעוץ וליווי פיננסי מול המערכת הבנקאית	נתן חץ ואורן פרנקל
משפטי	סיוע בנושאי ניהול עודפי מזומנים	נתן חץ ואורן פרנקל בסיוע עובדת
	סיוע בנושאי מס	אורן פרנקל בסיוע עובדים
	סיוע בנושאים חשבונאיים	אורן פרנקל בסיוע עובדים
	סיוע בנושאים משפטיים	חנן פלדמוס בסיוע עובדת

השירותים האמורים ניתנים באמצעות נושאי המשרה באלוני חץ המפורטים לעיל ועובדים נוספים העובדים עמם במחלקות השונות (פיתוח עסקי, כספים ומשפטי).

(השירותים המפורטים לעיל ייקראו להלן: "השירותים" או "שירותי הניהול").

מובהר כי היקף השירותים שניתנים לחברה נעשה בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה, מעת לעת, וללא הגבלת שעות (מינימאלי או מקסימאלי). בהקשר זה יצוין כי אלוני חץ מתחייבת להעמיד לרשות החברה את מלוא התשומות שיידרשו לצורך מתן שירותי הניהול, בהתאם לדרישת החברה.

להלן יובאו נתונים בדבר היקף המשרה אשר הושקע על ידי נותני שירותי הניהול מטעם אלוני חץ בשנת 2024, כפי שהוערכו ונמסרו לחברה על ידי אלוני חץ ואשר החברה מעריכה שיידרש גם לתקופת הסכם הניהול המוארך המובא לאישור:

היקף משרה - טווח עליון (%)	היקף משרה - טווח תחתון (%)	
37	27	מר נתן חץ - יו"ר פעיל
33	20	מר אורן פרנקל ומחלקת כספים
33	22	ניהול, פיתוח עסקי ומחלקה משפטית (באמצעות 2 נושאי משרה ועובדים נוספים באלוני חץ)

*יובהר, כי אחוזי המשרה מהווים הערכה בלבד ואלה עשויים להשתנות מעת לעת, בהתאם לצרכיה של החברה.

ככל שבמהלך תקופת הסכם הניהול המוארך תחול הפחתה מהותית בהיקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה של אלוני חץ, בשיעור שעולה על 25% במצטבר לשנת פעילות, ביחס לאומדן החברה את היקף המשרה המושקע על ידי נושאי המשרה כאמור למתן שירותי הניהול ערב אישור הסכם הניהול המוארך, כפי שיבחן על ידי ועדת הביקורת אחת לשנה, לחברה תהיה הזכות לבטל את הסכם הניהול המוארך. החלטה בעניין ביטול ההסכם תתקבל בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

בנוסף, על פי הסכם הניהול המוארך וכפי שהיה גם עד כה: אלוני חץ תהיה רשאית להביא את הסכם הניהול המוארך לידי סיום בכל עת על ידי מתן הודעה בכתב לחברה של 120 יום מראש. כמו כן, כל צד יכול להביאו לכדי סיום בהודעה של 60 יום מראש ובכתב למשנהו במקרה בו תחדל אלוני חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

תמצית ההחלטה המוצעת

לאשר את התקשרות החברה בהסכם הניהול המוארך עם חב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, לקבלת שירותי ניהול לתקופה נוספת בת 3 שנים, שתחילתה ביום 1 בינואר 2025 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2027, בתמורה לסך של 11 מיליון ש"ח לשנה ("דמי הניהול"). ככל שתשואת ה- FFO השנתית של החברה³ תהא נמוכה מ- 6% יופחתו דמי הניהול בגין אותה השנה בסך של 600 אלפי ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2024 ("מדד הבסיס") אך לא נמוך ממדד הבסיס, וישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים בתחילת כל רבעון בגין הרבעון שחלף, הכל כמפורט בדוח מידי זה.

פרטים נוספים בהתאם לתקנות עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה בקשר עם ההחלטה על ההתקשרות בהסכם הניהול המוארך עם אלוני חץ, כמפורט לעיל.

1. שם בעל השליטה שלו עניין אישי בהחלטות ומהות עניינו האישי

אלוני חץ הינה בעלת השליטה בחברה, כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות, מכח החזקותיה ב- 51.05% בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא 50.45%). לפרטים נוספים, ראו תקנה 21א לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 11 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-009898). לאלוני חץ עניין אישי בהחלטה האמורה לאור היותה צד להסכם הניהול המוארך.

2. הדרך שבה נקבעה התמורה

התמורה בגין שירותי הניהול נקבעה במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין אלוני חץ, לאחר שנעשתה על ידי החברה בדיקה של היקף שירותי הניהול שרוכשת החברה מאלוני חץ, בין היתר על בסיס צרכי החברה הידועים והצפויים, ניסיון העבר של החברה והיקפי השירותים שניתנו בשנים קודמות (במסגרת הסכמי הניהול הקודמים). לאור הגידול בהיקפי פעילותה של החברה, ביסוס מיצובה כחברת נדל"ן מניב מובילה בישראל ושווי החברה כיום, ולאור צרכי החברה לתקופה נוספת של 3 שנים, אל מול טיבם והיקפם של שירותי הניהול המסופקים לחברה בתחומים בהם ניתנים לה שירותים אלה ובהתחשב, בין היתר, במכלול השיקולים המפורטים בסעיף 5 להלן, כאשר אלוני חץ תמשיך לספק לחברה שירותי ניהול דומים במהות, בהיקף ובסוג לאלה הניתנים לה למועד זה, לכל הפחות.

לצורך בחינת סבירות היקף דמי הניהול בחנה החברה את דמי הניהול אל מול היקפם ועלותם בפועל של המשאבים הנדרשים מאלוני חץ לשם מתן שירותי הניהול לחברה, על פי ייחוס העלויות בפועל (בתוספת העמסות) של כל נושא משרה ו/או המחלקה הרלוונטית באלוני חץ. **בהתאם לחישוב כאמור הוערכה העלות בפועל על ידי אלוני חץ בטווח שבין 8,204 אלפי ש"ח לבין 12,054 אלפי ש"ח לשנה.**

³ תשואת FFO שנתית - FFO (Funds From Operations) שנתי לפי גישת ההנהלה (AFFO), כפי שיפורסם על ידי החברה בדו"ח הדירקטוריון שיפורסם במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר של כל שנה, ביחס לשנה שחלפה, חלקי ההון העצמי המתוקן.

ההון העצמי המתוקן - הממוצע המשוקלל של ההון העצמי, לאחר התאמות בגין גיוסי הון ודיבידנדים שחולקו במהלך השנה, וללא רווחים שנצברו במהלך השנה.

בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון הוצגו נתונים בדבר היקפם וסוגם של שירותי הניהול שניתנו ושימשיכו להינתן לחברה על ידי אלוני חץ במסגרת הסכם הניהול המוארך. כמו כן, הוצגו בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון נתונים בדבר הגידול שחל בכל הפרמטרים העסקיים הרלבנטיים של החברה בהשוואה לתקופות קודמות וחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון נתנו דעתם לכך כי ממועד תחילת תוקפו של הסכם הניהול הקיים בין החברה לאלוני חץ, קרי החל מ- 1 בינואר 2022 ועד למועד זה, המשיכה ההתפתחות המשמעותית בפעילותה העסקית של החברה. התפתחות זו מתבטאת, בין היתר, בגידול של 18.7% בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה ושל 18.9% בהון העצמי של החברה (לאחר חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1.8 מיליארד ש"ח בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2022 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2024) וכן גידול בהיקף גיוסי ההון והחוב שנעשו, שמירה על היקף מסגרות האשראי, המשך רכישות נכסים מניבים וקרקעות לייזום ובניה והמשך הפעילות היזמית העניפה של החברה. הובהר כי אלוני חץ תמשיך לספק לחברה שירותי ניהול בהיקף ובסוג וכן בזמינות ובאיכות הזהים לאלה הניתנים לחברה למועד זה, כמפורט בהרחבה לעיל ובהתחשב בהמשך הגידול וההתפתחות שחלו בפעילותה העסקית של אמות בשנים האחרונות המחייבים הלכה למעשה שמירה על היקף שירותי הניהול הניתנים לחברה על ידי אלוני חץ.

בנוסף, החברה בצעה בדיקה השוואתית ובפני ועדת הביקורת והדירקטוריון הוצגו נתונים השוואתיים (להלן: "הנתונים השוואתיים") לגבי בחינת שיעור סך הוצאות שכר מטה בתוספת דמי ניהול המשולמים על ידי מספר חברות נדל"ן מניב ציבוריות הפועלות בתחום הפעילות של החברה והנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "חברות הייחוס") ביחס להיקף נכסי הליבה של החברות הללו וכן לגבי בחינת שיעור הוצאות הנהלה וכלליות ביחס להיקף נכסי הליבה של חברות הייחוס. מהבדיקה עולה כי השיעור הממוצע של יחס הוצאות שכר מטה, הוצאות שכר תפעול ודמי ניהול של החברה ביחס להיקף נכסי הליבה שלה (נדל"ן מניב ובהקמה), הינו נמוך מהמקובל בענף וממוצע חברות הייחוס וכי גם שיעור הוצאות הנהלה וכלליות ביחס להיקף נכסי הליבה של החברה (נדל"ן מניב ובהקמה) למול המקובל בענף, נמוך ביחס לחברות הייחוס.

עוד יצוין כי במסגרת דיוניה, בחנה ועדת הביקורת וקיימה דיון האם בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות עליה לקיים הליך תחרותי. ועדת הביקורת קבעה כי, בנסיבות העניין, הליך תחרותי איננו ההליך המתאים לבחינת ההתקשרות בהסכם הניהול וכי יש לקיים "הליך אחר" לבחינת התמורה המשולמת עבור שירותי הניהול. ה"הליך האחר" הינו בחינת סבירות התמורה המוצעת לאלוני חץ אל מול הנתונים ההשוואתיים שפורטו לעיל. קביעה זו נעשתה לאור מאפייניהם הייחודיים של שירותי הניהול הניתנים לחברה על ידי אלוני חץ, נוכח היקף המעורבות של אלוני חץ בפעילות החברה ורמת זמינותם, יציבותם ואיכותם של שירותי הניהול והערך המוסף שלהם לפעילות החברה, אשר להערכת החברה אינם ניתנים להשגה בדרך של מיקור חוץ, התקשרות עם יועצים חיצוניים או באמצעות העסקת בעלי תפקידים נוספים במטה החברה.

לעניין הנימוקים לאישור ההתקשרות, ראה סעיף 5 להלן.

3. האישורים הנדרשים לביצוע העסקה

בימים 19 בינואר 2025 ו- 10 בפברואר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את ההתקשרות בהסכם הניהול המוארך עם אלוני חץ.

תוקף ההתקשרות מותנה בקבלת אישורה להתקשרות של האסיפה הכללית של החברה המזומנת של פי דו"ח מיידי זה (לעניין הרוב הנדרש להחלטה, ראה סעיף 10 להלן).

4. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה בה בשנתיים

האחרונות

בין החברה לבין בעלת השליטה בה לא נערכו עסקאות דומות לעסקה נשוא דו"ח זה בשנתיים שקדמו לאישור העסקה ע"י דירקטוריון החברה.

5. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור העסקה, לשווי התמורה ולדרך בה נקבעה

ועדת הביקורת והדירקטוריון קיימו דיון בהתקשרות בהסכם הניהול המוארך ובחנו את תנאי ההתקשרות בהסכם הניהול המוארך, את היקפם, סוגם ואיכותם של שירותי הניהול הניתנים לחברה במסגרתו על ידי אלוני חץ, את גובה התמורה שנקבעה לכך ואת חומר הרקע שהוצג בפניהם, לרבות הנתונים ההשוואתיים כמפורט בסעיף 2 לעיל, והחליטו לאשר את תנאי הסכם הניהול המוארך במתכונתו המוצעת בהתבסס על הנימוקים והשיקולים הבאים:

5.1 אלוני חץ תמשיך לספק לחברה את שירותי הניהול באמצעות צוות נושאי המשרה המוביל של אלוני חץ בהיקף ובסוג וכן בזמינות ובאיכות הזיהים לאלה הניתנים לחברה למועד זה, כמפורט בהרחבה לעיל, וזאת בהתחשב בגידול ובהתפתחות שחלו בפעילות העסקית של אמות בשנים האחרונות.

5.2 חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בדעה כי מאפייניהם הייחודיים של שירותי הניהול הניתנים לחברה על ידי אלוני חץ ובמיוחד על ידי יו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ, אינם ניתנים להשגה בדרך של מיקור חוץ או התקשרות עם יועצים חיצוניים כלשהם או באמצעות העסקת בעלי תפקידים נוספים במטה החברה. במיוחד ניכרת התרומה הרבה הגלומה במעורבותו האישית של יו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ, בפעילות החברה. מעבר למעורבותו האיכותית והמיטבית בפעילות השוטפת התורמת תרומה משמעותית לקידום פעילות החברה, נהנה מר חץ ממוניטין אקסקלוסיבי בשוק ומגישה ישירה למגוון פונקציונרים וגופים ותורם להערכתה ולמיצובה של החברה בשוק ההון ובכלל, המשתקפים, בין היתר, בתמחור המיטבי ממנו נהנית החברה בשוק זה.

5.3 חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בדעה כי מעורבותה של ההנהלה הבכירה של אלוני חץ ובמיוחד של יו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ, בפעילות החברה, תורמת למוניטין החברה ופותחת בפניה הזדמנויות עסקיות ודרך למימושן המוצלח של אותן הזדמנויות עסקיות באופן שאינו ניתן לכימות בדרך של מכסות שעתיות או משימתיות של בעל תפקיד זה או אחר. בהתבסס על שירותי הניהול שניתנים לחברה על ידי אלוני חץ, אמות נהנית מקשרים וגישה למקורות ועסקאות אשר לא היו בהכרח עומדים לרשותה לולא מעורבותה של אלוני חץ.

5.4 בלב ההתקשרות בהסכם הניהול עומדת התפיסה כי בהיעדר ניגודי עניינים בין החברות, המשקיעות במגזרים גיאוגרפיים שונים, קיימת סינרגיה אמיתית בין מטה החברה לבין מטה אלוני חץ כך שהחברה מבחינתה מקבלת שירותי ניהול באיכות וברמה אופטימליות, תוך מעורבות רבה וריכוז מאמץ משותף של שני המטות להשאת רווחי החברה והיקף פעילותה.

כמו כן, בבסיס ההתקשרות עם אלוני חץ לא מתקיימת התפיסה של היקפי זמן מינימליים או מקסימליים במסגרתם ניתן השירות. החברה נהנית מזמינות והיענות מיידית לקבלת השירותים על ידי מי מבעלי התפקידים המתאימים באלוני חץ.

5.5 חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בדעה כי אין ספק, נוכח היקף הפעילות בה מעורבת אלוני חץ, כי

שירותים ברמת זמינות ואיכות אותם היא מקבלת מאלוני חץ באופן קבוע ויציב היו מחייבים עלות גבוהה משמעותית אילו המדובר היה בהתקשרות עם גורמי חוץ (אם בכלל היו ניתנים להשגה). בהשוואת חלופה זו לחלופות אחרות העומדות בפני החברה, דוגמת הרחבת מטה החברה כמותית ואיכותית או לחלופין, הסתייעות במיקור חוץ, עולה כי מאפייניהם הייחודיים של שירותי הניהול הניתנים לחברה על ידי אלוני חץ ועל ידי יו"ר הדירקטוריון, מר נתן חץ, ויחסי האמון הכרוכים במתן שירותים ייחודיים אלה, אינם ניתנים להשגה בדרך של מיקור חוץ או התקשרות עם יועצים חיצוניים או באמצעות העסקת בעלי תפקידים נוספים במטה החברה.

5.6 לצורך בחינת סבירות גובה דמי הניהול, נלקחת בחשבון התמחותם של נושאי המשרה באלוני חץ במתן השירותים בתחומי העיסוק של החברה, שיעורי היקף המשרה המושקעים על ידי כל אחד מהם בחברה וכן הידע, הניסיון והכישורים של אלוני חץ ונושאי המשרה בה במתן השירותים, כמו גם מידת ההשקעה של המשאבים והזמן של נושאי המשרה לאור הגידול בפעילותה של החברה, וכל אלה נמצאו לכל הפחות נאותים.

5.7 התמורה המוצעת בהסכם הניהול הינה תמורה הוגנת וסבירה בהסתמך, בין היתר, על העלויות בפועל של נושאי המשרה באלוני חץ ובדיקה השוואתית מול חברות אחרות הנסחרות ורלבנטיות לפעילותה של החברה, כפי שהוצגה בפני חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, ובמיוחד בשים לב להיקפה הנוכחי של פעילות החברה ולמורכבותה, להיקפם הנרחב של שירותי הניהול הניתנים לחברה, ובמיוחד לאיכותם ולתרומתם הרבה לקידום פעילות החברה.

5.8 הסכם הניהול תחום הן בזמן והן בגובה דמי הניהול, ומנגד מבטיח המשכיות ושאיפה מתמדת של אלוני חץ להביא להשאת רווחיה של החברה ושל מחזיקי העניין בה ולהשגת יעדי החברה בראייה ארוכת טווח.

5.9 ועדת הביקורת והדירקטוריון קבעו כי ההחלטה האמורה אינה כוללת חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

5.10 מן האמור לעיל עולה במקובץ כי בהסתמך על הניסיון המתמשך של החברה בקבלת שירותי הניהול מאלוני חץ, רמתם הגבוהה ותרומתם לחברה, הארכת ההתקשרות בהסכם הניהול הינה לטובתה של החברה וכלל בעלי מניותיה ומחזיקי העניין בה, יש בו כדי להוסיף ולקדם את האינטרסים המרכזיים שלה וכי המשך התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאלוני חץ הינה לטובת החברה.

6. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון

6.1 בישיבת ועדת הביקורת שנערכה ביום 19 בינואר 2025, בה אושרה ההחלטה, השתתפו ה"ה: ירום אריאב (דח"צ), יו"ר הוועדה; שרית אהרון (דח"צ); ראובן קפלן (דח"צ); דורית קדוש (דירקטורית בלתי תלויה); קרן טרנר (דירקטורית בלתי תלויה).

6.2 בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 10 בפברואר 2025, בה אושרה ההחלטה, השתתפו ה"ה: ירום אריאב (דח"צ), יו"ר הישיבה לעניין זה; שרית אהרון (דח"צ); ראובן קפלן (דח"צ); יעל אנדרון קרני (דירקטורית בלתי תלויה); דורית קדוש (דירקטורית בלתי תלויה); קרן טרנר (דירקטורית בלתי תלויה).

7. שמות הדירקטורים שהינם בעלי ענין אישי באישור ההחלטה ומהות עניינם האישי

הדירקטורים המפורטים להלן עשויים להיחשב בעלי עניין אישי באישור ההחלטה : מר נתן חץ, משום כהונתו כדירקטור וכמנכ"ל אלוני חץ ; מר אבירם ורטהים, משום כהונתו כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ וכן מר מוטי ברזילי משום כהונתו כנושא משרה באלוני חץ.
בשל עניינם האישי כאמור, ה"ה חץ, ורטהים וברזילי לא השתתפו בישיבת הדירקטוריון לאישור ההחלטה.

חלק ב'

8. אופן ההצבעה

בעל מניה זכאי להצביע באסיפה בעצמו, באמצעות בא-כוח ובאמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות, שנוסחו מצורף לדוח זימון אסיפה זה (להלן: "כתב הצבעה"). בנוסף, בעל מניה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות (קרי מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים) (להלן: "בעל מניות לא רשום") זכאי להצביע גם באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז' 2 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "מערכת ההצבעה האלקטרונית" ו-"כתב הצבעה אלקטרוני", בהתאמה).

9. מועד ומקום כינוס האסיפה

האסיפה תתכנס ביום ג', 1 באפריל 2025, בשעה 15:00, במשרדי החברה, ברחוב ז'בוטינסקי 2, מגדל אמות אטריום (קומה 34), רמת גן.

10. מניין חוקי ומועד אסיפה נדחית

10.1 אין לפתוח בדיון באסיפה אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי, וכל החלטה לא תתקבל אלא אם נוכח המניין החוקי בעת שהצביעו על ההחלטה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים או המייצגים ביחד לפחות 50% מזכויות ההצבעה בחברה (להלן: "המניין החוקי").

10.2 אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה מאליה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום שנקבעו לאסיפה המקורית. אם כעבור חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה הנדחית לא ימצא מנין חוקי, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים.

11. הרוב הנדרש

הרוב הדרוש לצורך אישור ההחלטה שעל סדר יומה של האסיפה, הינו בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, לפיו נדרש רוב קולות בעלי המניות ובלבד שהתקיים אחד מאלה:

- א. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או
- ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א) לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

12. המועד הקובע

המועד הקובע לקביעת זכאות בעל מניה בחברה להצביע באסיפה, כאמור בסעיף 182(ג) לחוק החברות ותקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005, הינו ביום ב', 3 במרץ 2025 (להלן: "המועד הקובע").

13. אישור בעלות

13.1 בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה רק אם ימצא לחברה, לפני האסיפה, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000 (להלן: "אישור הבעלות") או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

13.2 בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו, תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

13.3 כמו כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות לחבר הבורסה שאישור הבעלות שלו יועבר באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

13.4 הוכחת הבעלות במניה תועבר לחברה לפחות ארבעה ימים לפני מועד האסיפה. הוכחת בעלות כאמור יכול שתעשה באמצעות הפקס ובלבד שהמקור יומצא לחברה לפחות חצי שעה לפני תחילת האסיפה.

14. בא-כוח להצבעה

14.1 כל בעל מניה של החברה, הזכאי להשתתף ולהצביע באסיפה, רשאי למנות מיופה כוח להצביע בשמו.

14.2 ייפוי כוח להשתתפות ולהצבעה באסיפה ייחתם על ידי בעל המניות או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא תאגיד, ייחתם בדרך המחייבת את התאגיד, ויימסר לחברה לפחות 48 שעות לפני מועד האסיפה, אלא אם כן תוותר החברה על דרישה זו. החברה רשאית לדרוש כי יימסר לידה אישור בכתב להנחת דעתה בדבר סמכותם של החתומים בשם התאגיד לחייב את התאגיד.

15. כתב הצבעה אלקטרוני

בעל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר עד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. ההצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית לא תהא ניתנת לשינוי או לביטול לאחר מועד זה.

16. הצבעה באמצעות כתב הצבעה והודעות עמדה

16.1 כתב הצבעה :

16.1.1 בעל מניות בחברה יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה באמצעות החלק השני לכתב ההצבעה.

16.1.2 את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה או לשלוח בדואר רשום, בצירוף צילום תעודת הזהות של בעל המניות, דרכונו או תעודת התאגדות.

16.1.3 הצבעה באמצעות כתב ההצבעה תהא תקפה רק אם תתקבל במשרדי החברה, בצירוף אישור בעלות, כאשר כתב ההצבעה ואישור הבעלות הינם לגבי אותו בעל מניות ולגבי אותה כמות מניות, עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה ביחס לבעל מניות לא רשום, ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה ביחס לבעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות. לעניין זה, מועד ההמצאה הינו המועד בו הגיעו כתב ההצבעה, הודעות העמדה ואישור הבעלות למשרדי החברה.

16.1.4 כמו כן, בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כאמור בסעיף 15 לעיל.

16.1.5 כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות ולא הומצא עבורו אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (עבור בעל מניות לא רשום) או שלא צורף לו צילום תעודת זהות, דרכונו או תעודת התאגדות (ביחס לבעל מניות רשום) יהיה חסר תוקף.

16.2 הודעות עמדה :

16.2.1 המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות (להלן: "הודעות עמדה") לחברה על ידי בעלי המניות של החברה הינו עשרה ימים לפני מועד האסיפה, קרי עד ליום 22 במרץ, 2025.

16.2.2 המועד האחרון להמצאת תגובת דירקטוריון החברה להודעות העמדה הינו יום 27 במרץ 2025.

16.3 ניתן לעיין בכתב ההצבעה ובהודעות העמדה, ככל שתוגשנה, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, www.magna.isa.gov.il (להלן: "אתר ההפצה") ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, www.maya.tase.co.il (להלן: "אתר המאי"ה").

16.4 בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתוגשנה).

16.5 חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתוגשנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות לא רשום אשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר יום פרסומו באתר ההפצה או לאחר המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי הוא אינו מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

16.6 בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (דהיינו נכון ליום פרסום דוח זה, בעל מניות המחזיק לפחות 23,576,487 מניות), וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות (דהיינו נכון ליום פרסום דוח זה, בעל מניות המחזיק לפחות 11,540,554 מניות) זכאי לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, במשרדה הרשום של החברה, בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה ;

17. זכותו של בעל מניה לבקש לכלול נושא בסדר יומה של האסיפה

17.1 בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה, תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה קרי, עד ליום ב', 3 במרץ 2025.

17.2 מצא הדירקטוריון כי נושא שהתבקש לכלול בסדר היום כאמור לעיל מתאים להיות נדון באסיפה, תכין החברה סדר יום מעודכן ותפרסם אותו באתר ההפצה יחד עם כתב הצבעה מתוקן, לא יאוחר משבעה (7) ימים אחרי המועד האחרון להמצאת בקשה קרי, עד ליום ב', 10 במרץ 2025.

18. זיקה או מאפיין אחר של בעל המניות

קודם להצבעה בהחלטה, יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה להודיע לחברה אם יש לו עניין אישי באישור העסקה או לא. לא הודיע בעל מניה כאמור, לא יצביע וקולו לא יימנה.

19. מתן הוראה בידי רשות ניירות ערך

על פי תקנה 10 לתקנות עסקה עם בעל שליטה, בתוך עשרים ואחד ימים (21) מיום הגשת דוח העסקה רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך, להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בקשר להחלטה המוצעת לפי תקנות עסקה עם בעל שליטה, וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע.

ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה למועד שיחול לא לפני עובר שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח העסקה.

ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

20. שינויים בסדר היום

לאחר פרסום דוח זה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום ועשויות להתפרסם הודעות עמדה. יהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה ובאתר המא"יה.

21. עיון במסמכים

ניתן לעיין בדיווח מיידי זה באתר ההפצה, באתר המא"יה וכן במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש. כמו כן ניתן לעיין בנוסח ההחלטות המוצעות במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש (טלפון : 03-5760503).

22. נציגת החברה לעניין הטיפול בדוח המיידי

עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד, רח' ז'בוטינסקי 2, מגדל אמות אטריום, רמת גן. טלפון : 03-5760503 ; פקס : 03-5760501.

בכבוד רב,

אמות השקעות בע"מ

על ידי :

יהודית זינגר, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים
ואסנת הוכמן-גרהרד, יועצת משפטית ומזכירת החברה