



שמן נדל"ן מניב בע"מ

# דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025



**פרק א' | תיאור עסקי התאגיד**

**פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

**פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי**

**פרק ה' | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

**מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכוח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2024**

# תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

פרק א' תיאור עסקי התאגיד שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה")	4
1. חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4
1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
1.2 תחום פעילות החברה	5
1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	5
1.4 חלוקת דיבידנדים	5
2. חלק שני - מידע אחר על עסקי החברה	6
2.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	6
2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6
2.2.1 מצב המשק	6
2.2.2 שוק הנדל"ן המניב	8
2.2.3 שוק ההון	8
2.2.4 המצב הביטחוני-מדיני בישראל	8
2.2.5 קבלני ביצוע עבודות בנייה	9
2.2.6 זמינות כוח אדם	9
2.2.7 מדיניות מוניטארית ושוק הכספים	10
3. חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	12
3.1 מידע כללי על תחום הפעילות	12
3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום	12
3.1.2 מגבלות, חקיקה ותקינה החלים על תחום הפעילות	13
3.1.2.1 חוק השכירות והשאלה	13
3.1.2.2 אישורי רשויות	13
3.1.2.3 דיני תכנון ובניה	13
3.1.2.4 הסכמי חכירה	14
3.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם	14
3.1.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם	14
3.1.5 מדיניות רכישת ומימוש נכסים	14
3.1.6 תמצית תוצאות הפעילות	15
3.1.7 התאמה לרווחי FFO בהתאם להנחיית גילוי של הרשות לניירות ערך בישראל (אלפי ש"ח)	15
3.2 תיאור הנדל"ן המניב	16
3.3 שיווק והפצה	60
3.4 לקוחות	60
3.5 תחרות	61
3.6 טבלאות נדל"ן להשקעה - מידע מצרפי (באלפי ש"ח)	62
3.6.1 נתוני משתנים כלכליים	62
3.6.2 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת אי מימוש תקופת אופציה של שוכרים	62
3.6.3 קרקעות - גילוי מצרפי	63
3.6.4 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	63

64.....	גילוי טבלאי – מבנה מניב מהותי.....	3.6.5
66.....	רשימת קרקעות להשקעה מהותיות – .....	3.6.6
71.....	חלק רביעי - עניינים כלליים הנוגעים לפעילות החברה.....	4
71.....	הון אנושי.....	4.1
71.....	תיאור המבנה הארגוני.....	4.1.1
71.....	מצבת העובדים בתחומי הפעילות המתוארים.....	4.1.2
71.....	תלות מהותית בעובד מסוים.....	4.1.3
71.....	נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה.....	4.1.4
71.....	טיב הסכמי ההעסקה והתגמול לעובדי ההנהלה הבכירה:.....	4.1.4.1
72.....	שינויים מהותיים שחלו בקרב נושאי המשרה וההנהלה הבכירה:.....	4.1.4.2
72.....	ספקים.....	4.2
72.....	הון חוזר.....	4.3
73.....	מימון.....	4.4
74.....	מיסוי.....	4.5
74.....	איכות הסביבה.....	4.6
74.....	כללי.....	4.6.1
75.....	רגולציה סביבתית.....	4.6.2
75.....	הסיכונים הסביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד.....	4.6.3
75.....	הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה.....	4.6.4
75.....	מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים.....	4.6.5
75.....	עלויות והשקעות סביבתיות מהותיות צפויות.....	4.6.6
75.....	הסכמים מהותיים.....	4.7
75.....	הסכמי רכישת נכסי נדל"ן מניב והסכמי השכרת שטחים בנכסי החברה.....	4.7.1
76.....	הסכם מיזוג בין החברה לבין שותפות בן צבי.....	4.7.2
76.....	הסכמי ניהול עם בעלי שליטה.....	4.7.3
77.....	הסכם לאספקת גז טבעי.....	4.7.4
77.....	הליכים משפטיים.....	4.8
77.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	4.9
78.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	4.10
78.....	דיון בגורמי סיכון בתקופת הדו"ח.....	4.11
78.....	סיכוני מקרו-כלכליים.....	4.11.1
79.....	סיכונים ענפיים.....	4.11.2

## פרק א'

# תיאור עסקי התאגיד שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה")

...

## 1. חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### כללי

##### התפתחות עסקיה של החברה

החברה נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמן תעשיית שמנים א"י בע"מ", וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתיד" שנוסדה בשנת 1906. בשנת 1924 הניע הנציב העליון הבריטי את מכונות מפעל שמן בחיפה. בשנת 1945 הועברו כל מניות החברה מבעלות בריטית לבעלות ארץ ישראלית, והחברה נרשמה בישראל. בשנת 1961 גייסה החברה לראשונה הון בבורסה הישראלית. גיוס הון שני נעשה על-ידי החברה בשנת 1992. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 לנובמבר 2008 השליטה בחברה היתה בידי מר חיים פינק (להלן: "פינק"). החל מיום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים המממנים של החברה, פינק היה בעל שליטה בחברה ביחד עם בני משפחה, באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום").

כמפורט בסעיף זה להלן, ביום 12 ביוני 2023 הושלמה עיסקת מיזוג בין החברה לבין בן צבי ושות', שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בן צבי" או "השותפות"), ובעקבותיה פרט לממורנדום, השליטה בחברה הינה גם בידי גיי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת ומר צבי בן צבי. גיי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת הינה שותפות בת (בעלות מלאה) של קרן גיי.טי.אל.וי 3 שותפות מוגבלת, שהינה קרן השקעות בתחום הנדל"ן בישראל בשליטת ה"ה עמיר בירם, שלמה גוטמן, אריאל רוטר (30% החזקה כל אחד) וטל גינזבורג (10% החזקה).

לפרטים נוספים בדבר השליטה בחברה ראה תקנה 21א בפרק "פרטים נוספים על התאגיד" המהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה.

פעילות החברה מבוצעת הן במישרין על ידי החברה והן באמצעות שותפות בן צבי, שהינה תאגיד בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה..

## עיסקת מיזוג בין החברה לבין שותפות בן צבי

ביום 5 במרץ 2023, חתמה החברה על הסכם מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה (להלן: "**הסכם המיזוג**"), על פיו תקצה החברה לכל אחד מג'י.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת (להלן: "**הניצע 1**" או "**הקרן**") ומר צבי בן צבי (להלן: "**הניצע 2**" או "**מר בן צבי**", ויחד עם הניצע 1 להלן: "**הניצעים**"), 7,599,920 מניות רגילות של החברה (להלן: "**המניות המוקצות**"), כך שלאחר השלמת העסקה יחזיקו הניצעים יחדיו בכ- 44.2% עד 44.58% מההון המונפק והנפרע של החברה (כפוף לתוצאות הצעת רכש שבוצעה על ידי הניצעים כחלק מהסכם המיזוג). המניות המוקצות תוקצנה בתמורה להעברת מלוא זכויותיהם של הניצעים בשותפות בן צבי לידי החברה (להלן: "**עיסקת המיזוג**").

שותפות בן צבי הוקמה בחודש אוגוסט 2022 לצורך פעילות בתחום הנכסים המניבים ללוגיסטיקה, תעשייה ואחסנה, על מנת שתוחזק בחלקים שווים על ידי הניצע 1 והניצע 2, והיא בעלת זכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניב נכון למועד דו"ח זה. לפרטים נוספים בענין והסכם המיזוג ראה סעיף 9.1 א' לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המהווה חלק בלתי-נפרד מהדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 12 במרץ 2024, אסמכתא מספר 2024-01-024645.

כאמור, ביום 12 ביוני 2023 הושלמה עיסקת המיזוג נשוא הסכם המיזוג, ובהתאם החל מהמועד האמור החברה הינה בעלת הזכויות בנכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה של שותפות בן צבי כמפורט בדו"ח זה להלן, בעקיפין באמצעות החזקתה בשותפות בן צבי, שהינה תאגיד הבת המהותי היחיד של החברה והינה בבעלותה המלאה של החברה.

### **1.2. תחום פעילות החברה**

נכון למועד פרסום דו"ח זה, לחברה תחום פעילות אחד, שהינו נדל"ן מניב בתחומי התעשייה, לוגיסטיקה ואחסנה (להלן: "**תחום הפעילות**"), במסגרתו עוסקת החברה ברכישה, אחזקה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב, כמפורט בסעיף 2 להלן.

### **1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

בשנים 2024 ו- 2025 לא בוצעו השקעות בהון החברה.

לאחר מועד הדו"ח, ביום 19 בפברואר 2026, רכש מנכ"ל החברה, מר דן שפי, בעסקה מחוץ לבורסה, 320,000 מניות של החברה. כל מניה נרכשה בתמורה לסך של 14 ₪.

### **1.4. חלוקת דיבידנדים**

בשנים 2024-2025 ועד לתאריך פרסום דו"ח זה החברה לא הכריזה ולא חילקה דיבידנדים. נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, אין החלטה מחייבת לעניין מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ-52,931 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידת החברה במבחן יכולת הפירעון כתנאי לחלוקת יתרה זו.

## 2. חלק שני - מידע אחר על עסקי החברה

### 2.1. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים מאזניים ונתוני מידע כספי ביחס לתחום הפעילות של החברה תחום הנדל"ן המניב, לשנים 2023, 2024 ו-2025 (אלפי ש"ח):

סעיף	1-12/23	1-12/24	1-12/25
הכנסות תחום הפעילות	8,558	11,432	26,452
עלויות קבועות של תחום הפעילות (*)	3,017	4,064	4,909
עלויות משתנות של תחום הפעילות	10,505	9,686	13,930
רווח (הפסד) מפעולות רגילות (**)	22,226	(14,098)	34,112
סך נכסי תחום הפעילות (***)	729,486	864,505	1,152,822
הכנסות פעילות שהופסקה	1,748	58	926
הוצאות פעילות שהופסקה	574	691	961

(\*) העלויות הקבועות של תחום הפעילות כוללות עלויות ישירות של תחום הפעילות.

(\*\*) הסעיף כולל הכנסות והוצאות אחרות ובכלל זה עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה.

(\*\*\*) העליה בנכסי תחום הפעילות בשנים 2024-2025 נובעת ברובה מרכישה של נכסי נדל"ן להשקעה.

### 2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובא תיאור כללי של גורמים סביבתיים וחיצוניים, בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר יש להם השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות, נכון למועד פרסום דו"ח זה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

#### 2.2.1. מצב המשק<sup>1</sup>

ברבעון האחרון של שנת 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש ברצועת עזה, אשר הביאה לסיומו של שלב הלחימה העצים בעזה. הפסקת האש, יחד עם המהלך הצבאי בחודש יוני 2025 מול איראן, הפחיתו את אי הוודאות ששררה במשק הישראלי בשנתיים האחרונות. למלחמה היו משמעותיות מהותיות על מצב המשק, אשר חווה את אחת התקופות המורכבות והמאתגרות - עלויות כספיות כבדות, פגיעה בצמיחה, הגדלת הגרעון, הורדת הדירוג ועוד. עם זאת, המשק הישראלי הפגין לאורך המלחמה עמידות, איתנות

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף 2.2.1 זה ובסעיף 2 בכלל מבוססים, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il), על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il), על ידי משרד האוצר, בכתובת [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il) ועל-ידי חברת מעלות S&P בכתובת [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il).

וחוסן, וזאת על אף המצב המורכב בעורף והנזקים הכלכליים בעקבות המלחמה. נוכח האמור, ניתן היה להבחין בשינוי חיובי משמעותי במשק, אשר בא לידי ביטוי, בין היתר, בתיסוף משמעותי של השקל ועליות שערים חדות בבורסה במחצית השניה של השנה.

לאחר מועד הדו"ח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחה ישראל במתקפה משולבת יחד עם ארה"ב, כנגד איראן, במסגרת מבצע "שאגת הארי", כאשר ארגון חיזבאללה בלבנון הצטרף לצד איראן ללחימה כנגד ישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, המבצע הצבאי עודנו נמשך. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.4 להלן.

שנת 2025 החלה בסימנים של האצה באינפלציה, אך במחצית השניה של השנה, ובייחוד ברבעון האחרון שלה, סביבת האינפלציה התמתנה, והאינפלציה השנתית עומדת על 2.6%. לפי תחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האינפלציה השנתית לעמוד על כ-1.7% בשנת 2026 ועל כ-2.0% בשנת 2027. התוצר בשנת 2025 צמח ב-2.8% ועל-פי תחזית הצמיחה של בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.2% בשנת 2026 ובשיעור של 4.3% בשנת 2027. בשנת 2025 ניכרה מגמת ייסוף חזקה של השקל, אשר התחזק בכ-12.5% לעומת הדולר במהלך השנה.

התמתנות בסביבת האינפלציה, התאוששות חדה בפעילות הכלכלית במחצית השניה של השנה ותיסוף השקל הובילו את בנק ישראל להורדת ריבית משמעותית, בשתי פעימות, בשיעור כולל של 0.5%, לשיעור של 4.0%.

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן, כאמור, בשיעור של 2.6%, ירידה לעומת שיעור של 3.2% בשנת 2024. ככלל, הכנסותיה של החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. החברה רואה בהצמדת דמי השכירות אשר הינה גובה בנכסיה למדד המחירים לצרכן הגנה כנגד החשיפה לעלייה במדד זה (לענין זה ראה גם סעיף 2.2.7 להלן).

מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של כ-5.3% בשנת 2025, בהמשך לעלייה בשיעור 2.6% בשנת 2024. עיקר הגידול נובע מרכיב שכר העבודה, אשר עלה בכ-9% לבדו, על רקע המחסור המתמשך בכוח אדם. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה (לענין זה ראה גם סעיף 2.2.5 להלן).

עוד יצוין, כי שוק העבודה נותר יציב. על-פי תחזית בנק ישראל, שיעור האבטלה בישראל עומד על כ-3.1% בשנת 2025 וצפוי לעמוד במוצע על כ-3.3% ו-3.5% בשנים 2026-2027, בהתאמה..

לאחר שבשנת 2024 הורד דירוג האשראי בישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י כל שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המדרגות אותה, בחודש נובמבר 2025 העלתה חברת הדירוג S&P את תחזית דירוג האשראי משלילית לציבה. לאחר מועד הדו"ח, ביום 31 בינואר 2026, העלתה גם חברת הדירוג מודי'ס את תחזית דירוג האשראי משלילית לציבה.

יצוין כי התחזיות הכלכליות המפורטות לעיל גובשו על רקע הפסקת האש ברצועת עזה מאז אוקטובר 2025, תחת ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות, וטרם פרוץ מבצע "שאגת הארי".

יש לציין, כי למרות המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה כרגיל, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה הקיימים. פעילותה של החברה בשנת 2025 התאפיינה הן ביציבות והן בהמשך תנופת הפיתוח וההתרחבות, כאשר במהלך שנה זו גם גייסה החברה חוב בסך של 102 מיליוני ₪ בבורסה במסגרת הנפקת אג"ח לציבור. על אף האינפלציה, האטת הצמיחה והמלחמה, לאורך כל השנה ניכרו ביקושים לשטחי אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה שהתבטאו ביציבות מחירים.

נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, השפעת המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינה מהותית. עם זאת, מידת ההשפעה של המבצע הצבאי הנוכחי באיראן, כמו גם של תרחישים בטחוניים נוספים כמו חידוש הלחימה בעזה וכל הסלמה שהיא בחזית נוספת כלשהי לרבות באיו"ש, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.

## 2.2.2. שוק הנדל"ן המניב

שנת 2025 התאפיינה בהמשך פעילות בצל המלחמה עד להפסקת האש בעזה ברבעון האחרון של השנה.

ביחס לתחום הלוגיסטיקה, התעשייה והאחסנה בפרט, הרי שתחום זה חווה צמיחה מאז שנת 2020, לאור הגידול המשמעותי בנפח הרכישות בפלטפורמה המקוונת במהלך משבר הקורונה.

החברה צופה שהביקושים למרכזים לוגיסטיים, ובייחוד לכאלה מתקדמים, גדולים ומבוססי רובטיקה, המותאמים מראש לשוכר ספציפי או בשותפות עם שוכר ספציפי, באופן שמפחית את סיכוני היזמות, בעיקר מצידם של גופים שעיסוקם בשרשרת הלוגיסטיקה והאחסנה באזור נמלי הים (חיפה ואשדוד), נתב"ג ולאורך צירי התנועה הראשיים, ימשכו כחלק מצרכי הכלכלה המקומית והגידול בצריכה.

## 2.2.3. שוק ההון<sup>2</sup>

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון, ובעקיפין על רכישת נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

בשנת 2025 הציגו מדדי המניות המובילים בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביצועי שיא, ועקפו את ביצועי הבורסות המובילות בעולם - מדד ת"א-35 זינק בכ-53% ומדד ת"א-90 זינק בכ-46%, לעומת עליות בשיעורים של כ-18% ו-22% במדדי S&P500 ו-NASDAQ100, בהתאמה. המשקיעים הזרים חזרו להביע אמון בשוק המקומי ורכשו מניות בהיקף של כ-4.3 מיליארד ש"ח, בעיקר בסקטור הפיננסי ובסקטור הבטחוני, לאחר שבשנת 2024 הסתכמה פעילותם, נטו, במכירת מניות.

גיוס ההון בשוק המניות בארץ הסתכם בשנת 2025 בכ-20.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-8 מיליארד ש"ח בכל אחת מהשנים 2023-2024. גיוס ההון בענף הנדל"ן הסתכם בכ-5.8 מיליארד ש"ח, והיווה כ-28% מסך הגיוס בשנת 2025. היקף גיוס החוב הקונצרני צמח בכ-70% לעומת שנת 2024, ועמד על כ-165 מיליארד ש"ח. מרבית גיוסי החוב בשנת 2025 בוצעו על-ידי הבנקים וחברות הנדל"ן, מגמה דומה לשנים האחרונות.

## 2.2.4. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. כמפורט בהרחבה בסעיף 2.2 זה, לעיל ולהלן, השפעתה של מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה של השפעה זו עדיין אינם ידועים ואינם ניתנים לאומדן.

<sup>2</sup> מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה בסקירה השנתית 2025:  
<https://www.tase.co.il/he/content/data/periodic reviews>

לאחר מועד הדו"ח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ישראל וארה"ב נגד איראן. בתגובה, החל ירי רקטי מאיראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון. בהמשך הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. סבב הלחימה הקודם מול איראן ביוני 2025, במסגרת מבצע "עם כלביא", הביא לירידה זמנית בפעילות הכלכלית, ללא תגובות חריפות בשווקים הפיננסיים. הואיל ולתאריך פרסום דו"ח זה מערכה זו עדיין נמשכת, ובשים לב לפרק הזמן הקצר שחלף מתחילתה, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות האפשריות של אירוע זה על פעילותה ותוצאותיה, וזאת בין היתר נוכח אי הוודאות באשר להיקף הלחימה, משכה והשלכותיה על הסביבה האזורית והבינלאומית. עם זאת, ניסיון השנים האחרונות מעיד על חוסן יחסי של המשק הישראלי ועל יכולתו להסתגל גם לתנאים ביטחוניים מורכבים. להימשכותה של המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולה להיות השפעה שלילית על המשק הישראלי. בין הסיכונים האפשריים ניתן למנות ירידה אפשרית בצריכה הפרטית, ירידה בהשקעות במשק ובכללן השקעות זרות, ירידה בתוצר, גרעון תקציבי משמעותי, הורדות דירוג האשראי של המדינה, עליית פרמיית הסיכון של המדינה, ירידה בפדיון בחלק מענפי המשק, פגיעה בענף הבנייה, ירידת מחירי נדל"ן, עלייה באבטלה, פגיעה בעסקים, זעזועים בשווקים ובכללם פיחות השקל, ירידות שערים בשוק ההון, ועוד. החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה, בפעילות המשק וביציבותו, ובכלל זאת בענף הנדל"ן המניב.

### 2.2.5 קבלני ביצוע עבודות בנייה

החברה מתקשרת וצפויה להתקשר בעתיד עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות בנייה בפרויקטים אותם היא יוזמת ובכוונתה ליזום בעתיד. למצבם הכלכלי של קבלני הבניה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבנייה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. סביבת הריבית הגבוהה במהלך השנים 2023-2025 הובילה לעלייה חדה בעלויות המימון של הקבלנים. הנ"ל, יחד עם ההתייקרות בעלויות העבודה, ובייחוד בכל הכרוך בהעסקת עובדים זרים, עם יציאתם של הפועלים הפלסטינים מהענף, הביאו לשחיקה ברווחיות החברות הקבלניות, ולעלייה בסיכון, בעיקר ביחס לחברות קבלניות בסדר גודל קטן עד בינוני.

יצוין, כי הקבלנים נבחרים על-ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על-פי כישוריהם, ניסיונם ואיתנותם, ואין לחברה תלות במי מהם.

### 2.2.6 זמינות כוח אדם<sup>3</sup>

נכון לסוף שנת 2025 הועסקו בישראל כ-227 אלף עובדים זרים (חוקיים ולא חוקיים), מתוכם למעלה מ-73 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול משמעותי לעומת נתוני התקופה המקבילה אשתקד, אז היו מועסקים בישראל כ-186 אלף עובדים זרים (חוקיים ולא חוקיים), מתוכם כ-56 אלף עובדים בענף הבניה. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

עם זאת, במהלך תקופת המלחמה ירד מספר העובדים בענף הבניה באופן משמעותי, וזאת כתוצאה מירידה של עשרות אלפי עובדים פלסטינים, לצד היעדרותם של משרתי מילואים רבים, בעיקר בקרב מנהלי עבודה ומפקחים. גם לאחר הפסקת האש מאוקטובר 2025, שוק העבודה עודנו סגור לעובדים עזתיים, וקיימות מגבלות חמורות על העסקת עובדים מאיו"ש. בהתאם, עדיין קיים מחסור משמעותי

<sup>3</sup> מתוך הודעת דוברות רשות האוכלוסין וההגירה, 30.12.2025: <https://www.gov.il/he/pages/news-2025-data->

בכוח העבודה, וחלה התייקרות משמעותית בעלויות העובדים הקיימים. יציאת הפועלים הפלסטינים משוק הבניה והקושי במציאת פתרונות חלופיים היוו את אחד האתגרים הבולטים בענף הנדל"ן במהלך תקופת המלחמה. גם הגידול במספר ההיתרים לעובדים הזרים במהלך השנה, לא גישר על הפער שנוצר באופן מלא, ופער זה הורגש בעיקר אצל חברות הבניה הקטנות. החברות הגדולות הצליחו לייבא עובדים זרים, דבר שאפשר לשמור על הפעילות ולוחות הזמנים, אך הוביל לעלייה ניכרת בעלויות כוח האדם ושחיקה ברווחיות.

נכון למועד זה, ההערכה היא כי קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. למחסור גדול זה יש השפעה ישירה הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע. בנוסף, באזורים מסוימים בארץ קיים קושי ממשי שאינו תלוי מימון להגיע למספר הפועלים הנדרש להשלמת הפרוייקטים, מהסיבה שהעובדים הזרים שנשארו בוחרים לעבוד באזורי הביקוש על פי נוחותם, בהיעדר תחרותיות אמיתית.

## 2.2.7. מדיניות מוניטארית ושוק הכספים<sup>4</sup>

### תנודות במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית הבסיסית במשק

ככלל, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן החברה לא מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן. ביחס למימון של החברה, החברה מושפעת מרמת הריבית במשק. בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-2.6% לעומת עליה של כ-3.2% בשנת 2024. בחודש נובמבר 2025, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל-4.25%, ולאחר מועד הדו"ח בחודש ינואר 2026, הוריד את הריבית לשיעור של 4.00%.

### תנודות במדד תשומות הבנייה

התקשרויות החברה עם קבלני הבנייה להקמת הפרוייקטים נערכות בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה, ולכן לחברה קיימת חשיפה גם למדד זה. במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה בכ-5.1%, בהמשך לעלייה בשיעור של כ-2.6% בשנת 2024. עליית המדד נבעה בעיקרה מגידול בשיעור של למעלה מ-9% בשכר העבודה. חלק אחר מיוחס לעלייה במחירי החומרים, בייחוד עקב הירידה ביבוא מתורכיה, בעקבות החרם שהטילה הממשלה התורכית על ייצוא סחורות לישראל. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים על עלות עבודות ההקמה של החברה בקשר עם בניית נכסים מניבים. העליה כאמור לעיל עלולה לייקר את עלויות ההקמה של הפרוייקטים של החברה ולהקטין את התשואה מהם. יחד עם זאת, החברה שואפת לגדר את החשיפה לשינויי המדד בהסכמים מול קבלני הביצוע.

### תנודות במטבע חוץ

לשינויים בשער החליפין של המטבע האמריקאי ישנה השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל, שמטבע הדברים באה לידי ביטוי בשינויים במדד המחירים לצרכן. בשנת 2025 חל פיחות משמעותי בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ-12.5%, לעומת עליה בשיעור של כ-0.6% בשער החליפין של הדולר בשנת 2024. במהלך השנה התאפיין השקל בתנודתיות רבה, בעקבות אירועי הלחימה השונים, אך התחזק בעיקר במחצית השניה של השנה, לאחר סיום מבצע "עם כלביא".

<sup>4</sup> מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: [www.bankisrael.gov.il](http://www.bankisrael.gov.il)

פעילות החברה אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר לעומת השקל, וזאת כיוון שדמי השכירות שאותם גובה החברה מלקוחותיה, ככלל, צמודים למדד המחירים לצרכן, למעט מקרים זניחים, ואילו התקשרויות עם קבלנים תהיינה בדרך כלל צמודות למדד תשומות הבניה.

### **תנאי המימון**

החברה מפתחת את נכסיה ומבצעת רכישות של נכסים נוספים, בין היתר, בהתבסס על מימון חיצוני. עלויות מימון זה יהיה בהן כדי להשפיע על התשואות של נכסי החברה. החברה מעריכה כי האיתנות הפיננסית שלה תאפשר לה ליהנות מתנאי מימון נאותים לצורך פיתוח נכסיה ו/או לרכישת נכסים נוספים, ככל שיוחלט על רכישתם.

### 3. חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

להלן יובא תיאור של מגזר הפעילות היחיד של החברה, מגזר הנדל"ן המניב, המייצג את כלל פעילות החברה.

#### 3.1. מידע כללי על תחום הפעילות

##### 3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום

החברה עוסקת ברכישה, הקמה, פיתוח, החזקה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בתחומי הלוגיסטיקה, האחסנה והתעשייה (להלן: "תחום הפעילות").

נכון למועד פרסום דו"ח זה, בבעלות החברה 10 נכסי נדל"ן, המיועדים לשמש כנכסי נדל"ן מניב בתחום הפעילות, אשר החברה עוסקת בהחזקתם, פיתוחם וניהולם, כמפורט להלן וכפי שיפורט בהרחבה בסעיפים 3.2.1-3.2.10 להלן:

א. חטיבת שטח של כ- 86 דונם בחוף שמן בחיפה, אשר שימשה בעבר את מפעל החברה בחוף שמן בחיפה (להלן: "נכס חיפה") - בבעלות החברה ב- 100%.

ב. קרקע בשטח של כ-25 דונם באזור התעשייה הצפוני באשדוד (להלן: "נכס אשדוד") - בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין באמצעות שותפות בן צבי). על הקרקע מוקם מרכז לוגיסטי (מרלו"ג) בהיקף של כ-32,000 מ"ר. נכון למועד פרסום דו"ח זה, הקמת הפרוייקט נמצאת בעיצומה, כאשר עיקר עבודות ההקמה צפויות להסתיים עד סוף שנת 2026 והשלמת הפרוייקט במלואו צפויה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2027.

ג. קרקע ומבנה בקריית אריה, פתח תקווה, בייעוד תעשייתי, הכוללים מגרש בשטח כולל של כ-4 דונם ועליו בנוי מבנה בשטח בנוי כולל של כ-8,000 מ"ר, מהם כ-4,000 מ"ר מרתף (להלן: "נכס פתח תקווה") - בבעלות מלאה של החברה (זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל עד שנת 2048, עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות). נכס פתח תקווה מושכר לשוכר אחד בחוזה שכירות ארוך טווח.

ד. שני מגרשים בשטח כולל של כ-32 דונם ועליהם בנויים שני מבנים בשטח בנוי כולל של כ-14,500 מ"ר, הממוקמים ברחוב פליקס זנדמן 4 בדימונה, בהם פועל מפעלה של חברת עלבד משואות יצחק בע"מ לייצור נייר פריק ושטיף (להלן: "בעלת המפעל" וכן "נכס עלבד") - בבעלות החברה בשיעור של 50%. בעלת המפעל שכרה מהחברה את הנכס בחוזה שכירות ארוך טווח לצורך המשך פעילות המפעל במקום.

ה. קרקע בשטח של כ-25 דונם ועליה בנוי מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר באזור התעשייה ברקן בשומרון, בייעוד תעשייתי (להלן: "נכס ברקן") - בבעלות החברה בשיעור של 80% (זכויות חכירה מהוונות עד שנת 2036 עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות). הנכס מאוכלס על ידי מספר שוכרים שונים לתקופות שכירות שונות.

ו. קרקע בשטח של כ-37,500 מ"ר באריאל (להלן: "נכס אריאל א") - בבעלות החברה בשיעור של 60% (בעקיפין, באמצעות שותפות בן צבי) (חכירה מהוונת). נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבלו היתר לעבודות עפר והיתר בנייה להקמת מרכז לוגיסטי ומרכז מסחרי נלווה, בשטח כולל של כ-36 אלף מ"ר. נכון למועד פרסום דו"ח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ-50% מהשטחים המיועדים להשכרה במתחם.

- ז. קרקע בשטח של כ-14 דונם באריאל הכוללת נכס מניב, בסמיכות לנכס אריאל א' (להלן: "נכס אריאל ב'") - בבעלות החברה בשיעור של 60% (חכירה מהוונת). הקרקע מושכרת ברובה לשימוש מסחרי ולשטחים פתוחים, ובתחומה פועלת תחנת דלק פעילה.
- ח. קרקע בשטח של כ-3 דונם ועליה בנוי מבנה בשטח בנוי כולל של כ-2,800 מ"ר בפארק התעשיות עמק חפר, בייעוד תעשייתי (להלן: "נכס עמק חפר") - בבעלות מלאה של החברה (זכויות במושע של חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל). הנכס מושכר במלואו לשוכר תעשייתי אחד.
- ט. קרקע בשטח של כ-16.5 דונם ועליה בנוי מבנה בשטח בנוי כולל של כ-8,250 מ"ר באזור התעשייה באר שבע צפון (להלן: "נכס באר שבע") - בבעלות מלאה של החברה. המבנה משמש למפעלה של שוכרת הנכס.
- י. קרקע בשטח של כ-45,000 מ"ר באופקים (להלן: "נכס אופקים") - בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין, באמצעות שותפות בן צבי) (חכירה מהוונת). נכון למועד פרסום דו"ח זה הנכס מצוי בשלבי תכנון ולקראת הגשת בקשה להיתר בנייה.
- בנוסף, החברה התקשרה במהלך שנת 2023 בהסכם לביצוע השקעות בנדל"ן מניב בקיבוץ גבת. ההסכם מותנה עדיין בקיומם של תנאים מתלים שטרם הושלמו נכון לתאריך פרסום דו"ח זה.
- החברה מתייחסת לכלל נכסיה כמצויים באזור פעילות אחד - מדינת ישראל (לרבות הנכסים באריאל ובברקן). זאת, בין היתר, מאחר שנכסי הלוגיסטיקה והאחסנה מתאפיינים במאפיינים דומים, בין אם בשל קרבתם לנמלי ים (כגון נכסי חיפה ואשדוד) ובין אם בשל קרבתם לצירי תחבורה מרכזיים (כגון נכסי אריאל ואופקים). גם ביחס לנכסים המיועדים לתעשייה, החברה אינה רואה במיקומם הגאוגרפי גורם היוצר מאפייני סיכון שונים, והיא בוחנת את התשואה מהם בעיקר ביחס לשווים הכלכלי.

### 3.1.2 מגבלות, חקיקה ותקינה החלים על תחום הפעילות

#### 3.1.2.1 חוק השכירות והשאלה

החברה כפופה לחוק השכירות והשאלה, תשל"א - 1971 בכל הקשור לנכסים המניבים אותם משכירה החברה, המחיל חיובים מסוימים על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר והזכויות בו, טיפול בפגמים במושכר וכיו"ב. חוזי השכירות של החברה אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972.

#### 3.1.2.2 אישורי רשויות

מעת לעת על החברה לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות כיבוי אש, העיריה וכל רשות מוסמכת אחרת.

למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בהוראות ומגבלות החקיקה החלות עליה.

#### 3.1.2.3 דיני תכנון ובניה

במסגרת התכנון וההקמה של נכסים מניבים, כפופה פעילות החברה לדיני התכנון והבניה בישראל. פעילות החברה בתחום הנכסים המניבים מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ותקנות המשנה שהוצאו מכוחו, כמו גם דיני הקניין והדינים השונים החלים על מקרקעין. תהליך קבלת האישורים וההיתרים, ככל שהינו

נדרש, אורך זמן רב וכרוך לעיתים בהוצאות רבות. עיכובים או דחיית בקשות במהלך התהליך עשויים לעכב את פיתוח הנדל"ן ופרויקטים שונים.

#### **3.1.2.4 הסכמי חכירה**

למיטב ידיעת החברה, כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, וחלק מהמקרקעין בהם פועלת החברה מוכרים ממנה בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים עם רשות מקרקעי ישראל וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה החברה לשאת בתשלומים שונים לרשות מקרקעי ישראל, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

#### **3.1.2.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים הינם:

- השכרת נכסים לשוכרים בעלי איתנות פיננסית;
- איתנות פיננסית המאפשרת תגובה מיידית וניצול הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות;
- יכולת לגייס מקורות מימון ואשראי בתנאים טובים;
- ידע, ניסיון ומוניטין בתחום הייזום, הפיתוח, השיווק והניהול של נכסים מניבים.

בנוסף, למיקום הנכסים יש השפעה מהותית על רמת הביקוש, כאשר לדוגמה נכסים המושכרים לצרכי אחסון ולוגיסטיקה הממוקמים באיזורים אטרקטיביים (כדוגמת עורף נמל וצמתי תובלה), זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר.

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

ככלל, השקעה בנדל"ן מניב דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית וכן התמחות וידע בתחום, ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים וידע כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ולהעניק שירות מתאים לשוכרים. מחסום היציאה העיקרי מהתחום הינו קיומם של תנאים כלכליים נאותים אשר יאפשרו את מימוש נכסי הנדל"ן המניב.

#### **3.1.4 מדיניות רכישת ומימוש נכסים**

לחברה אין מדיניות פורמלית קבועה לרכישת ומימוש נכסים, וכל הזדמנות השקעה נבחנת לגופה בהתאם למאפייני הנכס, מיקומו, מצבו התכנוני, זהות השוכרים והפוטנציאל הכלכלי הגלום בו.

### 3.1.5 תמצית תוצאות הפעילות

פרמטר	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
סך הכנסות הפעילות	8,558	11,432	26,452
רווחים (הפסדים) משערוכים	27,784	(11,462)	26,597
רווחי (הפסדי) הפעילות	22,226	(14,098)	34,112
Same Property NOI (נכסים זהים) (3) (1)	(6,256)	3,918	4,946
סה"כ NOI (2)	(5,187)	5,778	18,633
FFO גישת הרשות (4)	(4,707)	(2,713)	(964)
FFO גישת ההנהלה (AFFO) (4)	(4,707)	(2,458)	3,296

- (1) נתון ה- Same Property NOI בשנת 2024 מתייחס לנכס חיפה בלבד
- (2) בשנת 2025, נרשמה במסגרת הוצאות התפעול של נכס חיפה הפרשה בגין שומת ארנונה לשנים 2024-2025 בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.
- (3) בשנת 2023 חישוב נתון זה כלל את כלל הוצאות עלות המכר והוצאות הנהלה וכלליות (בניכוי פחת). החל משנת 2024, עם הגידול במספר נכסי החברה, כולל נתון זה הוצאות המשויכות לכל נכס באופן ישיר בלבד, בעוד שהוצאות הנהלה וכלליות של החברה אינן נכללות בחישוב ה- NOI.
- (4) לפרטים בדבר התאמת הרווח הנקי ל- FFO בהתאם להנחיית הגילוי של רשות ניירות ערך ראו סעיף 3.1.6 להלן.

### 3.1.6 התאמה לרווחי FFO בהתאם להנחיית גילוי של הרשות לניירות ערך בישראל (אלפי ש"ח)

	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
<b>רווח נקי (הפסד)</b>	<b>20,705</b>	<b>(9,685)</b>	<b>20,529</b>
<u>התאמות:</u>			
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(27,784)	11,462	(26,597)
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים ומיסים שאינם מפעילות שוטפת	6,702	(3,385)	5,187
הוצאות (הכנסות) בעלי אופי חד-פעמי, נטו	(900)	487	27
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח והפסד	(3,430)	(1,592)	(110)
<b>סה"כ התאמות</b>	<b>(25,412)</b>	<b>6,972</b>	<b>(21,493)</b>
<b>FFO לפי גישת הרשות</b>	<b>(4,707)</b>	<b>(2,713)</b>	<b>(964)</b>
<u>התאמות נוספות:</u>			
תשלום מבוסס מניות	-	-	1,384
הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב	-	255	2,876
<b>FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)</b>	<b>(4,707)</b>	<b>(2,458)</b>	<b>3,296</b>

## 3.2. תיאור הנדל"ן המניב

### 3.2.1. נכס חיפה (קרקע להשקעה מהותית מאוד)

#### (א) כללי

בבעלות החברה חטיבת קרקע בשטח של כ-86 דונם באזור חוף שמן בחיפה, אשר שימשה עד להפסקת פעילות הייצור של החברה בשנת 2021 את מפעל החברה במקום.

בנכס קיימים מבנים וסככות בשטח בנוי כולל של כ-27,414 מ"ר, אשר חלקם משמשים כיום להשכרה לצדדים שלישיים במסגרת שימוש ביניים בנכס, וזאת עד לקידום פיתוחו העתידי של המתחם כמפורט להלן.

נכס חיפה כולל את חלקות 7, 8, 11, 16, 46, 47, 48, 49, 50, 51 ו-52 בגוש 10875 ואת חלקות 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 ו-44 בגוש 10897, והוא ממוקם בין הרחובות טובים, אורט ווילבוש באזור התעשייה מפרץ חיפה.

שטח של כ-3.7 דונם מתוך שטח המתחם הכולל מופרד משאר המתחם, כך שרחוב ע' טובים חוצץ בינו לבין יתרת הנכס.

לפרטים נוספים אודות נכס חיפה, לרבות הזכויות המשפטיות וזכויות הבנייה במתחם, ראו את הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפת לדוח תקופתי זה.

החברה בוחנת את פיתוחו העתידי של נכס חיפה, לרבות אפשרות לקידום תכנית תב"ע חדשה אשר תסדיר את ייעודו ותכנונו העתידי של המתחם.

#### פרטים בדבר שימוש הביניים בנכס

עם הפסקת פעילות הייצור והפעילות הקמעונאית של החברה בשנת 2021, פעלה החברה להסבת חלקים מנכס חיפה לשימושי ביניים מניבים עד לגיבוש תכנית הפיתוח העתידית של המתחם.

במסגרת זו, ניתן לחלק את השטחים שהתפנו למספר אזורי שימוש עיקריים:

- אזור מתקני הייצור לשעבר – שטח של כ-3.8 דונם אשר שימש בעבר למתקני הייצור המרכזיים של מפעל החברה. מתקנים אלה פורקו ופוננו במהלך השנים 2022–2023, ולאחר השלמת העבודות הוסב השטח לשימושי מניבים במסגרת שימוש הביניים.
  - אזור מתקני אחסון ייעודיים – שטח של כ-9 דונם הכולל סילוסים ומיכלים מבוני ששימשו בעבר את פעילות החברה וכיום משמשים לאחסון של צדדים שלישיים, לרבות גרעינים ונוזלים שונים.
  - שטחי אחסון פתוחים – שטח של כ-35 דונם המשמש לאחסון חיצוני, לרבות אחסון מכולות וציוד.
  - מבני מחסנים ואולמות ייצור – שטח של כ-12 דונם הכולל מבנים אשר שימשו בעבר את פעילות החברה וכיום מיועדים להשכרה לשימושי תעשייה, אחסון ולוגיסטיקה.
  - מבנה המשרדים ומבנה מוזיאון שמן – שטח כולל של כ-1 דונם המשמש כיום, בין היתר, את הנהלת החברה.
  - בנוסף, קיימות במתחם דרכי גישה פנימיות בשטח כולל של כ-30 דונם.
- מדיניות החברה הינה להתקשר עם שוכרים לתקופות קצרות יחסית, על מנת לשמור על גמישות תכנונית שתאפשר קידום פיתוח עתידי של המתחם.

במהלך תקופת הדו"ח המשיכה החברה להרחיב את היקף השטחים המושכרים במסגרת שימוש הביניים, אם כי מטבע הדברים לא כלל השטחים מושכרים במלואם נכון למועד פרסום הדו"ח.

סך דמי השכירות, לרבות החזרי ארנונה משוכרים שאינם מחויבים ישירות על ידי הרשות המקומית, הסתכמו בשנת 2025 בכ-10,912 אלפי ש"ח, לעומת כ-9,446 אלפי ש"ח בשנת 2024 וכ-7,438 אלפי ש"ח בשנת 2023.

דמי השכירות השנתיים הצפויים להתקבל בשנת 2026 בגין חוזי שכירות מחייבים שנחתמו עד למועד פרסום הדוח נאמדים בכ-7,820 אלפי ש"ח.

### **התקשרות להקמת והפעלת מיזם משותף לאגירת חשמל במתח גבוה**

ביום 14 בדצמבר 2025 התקשרה החברה עם יזם בתחום אגירת האנרגיה, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "היזם"), בהסכם להקמת והפעלת מתקן אגירת חשמל במתח גבוה בהספק של כ-80 MWh על שטח של כ-1.5-1 דונם מתוך שטח של כ-2.5 דונם, הממוקם מחוץ למתחם העיקרי של נכס חיפה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" וכן "המתקן", בהתאמה), שעיקריו כדלקמן:

1. לצורך הפרוייקט הוקם תאגיד ייעודי בבעלות שווה של החברה והיזם (להלן: "התאגיד הייעודי"), אשר יפעל לקבלת האישורים הנדרשים להקמה, תחזוקה והפעלה של המתקן, בהובלת היזם. בהתאם להסכם ובכפוף להוראות הדין, החשמל אשר ייאגר במתקן יועבר לרשת החשמל הארצית ויימכר למספק אשר ייבחר על ידי החברה והיזם. נכון למועד פרסום דו"ח זה, התקבלה הבקשה להיתר ואושרה בכפוף לתנאים.

2. עלות ההקמה מוערכת בכ-40 מיליון ש"ח, כאשר בכוונת הצדדים לממן כ-80%-90% מעלות זו באמצעות מימון חיצוני, והיתרה תושקע על ידי הצדדים בחלקים שווים.

3. תקופת השימוש במקרקעין נקבעה לכ-24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה לתאגיד הייעודי, שלאחריה יפורק המתקן והשטח יושב לחברה.

4. החברה תהיה זכאית לקבלת דמי שימוש שנתיים מהתאגיד הייעודי בסך של 180 אלף ש"ח (צמודים למדד המחירים לצרכן), וכן למענקים חד-פעמיים עד למועד ההפעלה המסחרית של המתקן בסך כולל של 270 אלף ש"ח בכפוף לאבני דרך (צמודים למדד המחירים לצרכן).

5. אף צד להסכם לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר בכל צורה שהיא את זכויותיו בתאגיד הייעודי עד חלוף 4 שנים ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן, כאשר לאחר מכן העברת זכויות בתאגיד הייעודי תהיה כפופה להסדרים מקובלים בין בעלי מניות, לרבות זכות החברה לרכוש את היזם בתום 7 שנים וכן של זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה.

החברה מעריכה כי עם תחילת ההפעלה המסחרית צפוי המתקן לייצר לתאגיד הייעודי הכנסה שנתית מוערכת של כ-4 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות תפעול ולפני מימון).

המידע האמור הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, אשר אין לחברה ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בחברה בלבד, והוא כפוף בין היתר לשינויים ככל שיחולו באסדרת משק החשמל בישראל.

## (ב) שוכרים עיקריים

להלן טבלה אודות שוכרים עיקריים בנכס:

נתונים לפי חלק החברה בנכס 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) <sup>(*)</sup> בשנת 2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהנכס הנכס?	שיוך ענפי של השוכר בחוזה	מועד אכלוס מוסכם	תקופת ההתקשרות בשנים	הכנסות שכירות בשנת 2025	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
--------------------------------	---	----------------------	-------------------------------------	--------------------------	------------------	----------------------	-------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	------------------

שוכר א'	כ-21%	לא	כן	אחסון רכבים	11/2023	ראה הערה <sup>(**)</sup>	2,227 אלפי ₪	הצמדה למדד	אין	אין
---------	-------	----	----	-------------	---------	--------------------------	--------------	------------	-----	-----

(\*) שיעור השטח חושב על בסיס שטח הקרקע המושכר לשוכר, ללא הבחנה בין שטחים פתוחים לבין שטחי מבנה.

(\*\*) ההתקשרות המקורית עם שוכר א' הסתיימה ביום 31 ביולי 2024. לאחר מכן הושכר השטח לשוכר אחר עד ליום 30 ביוני 2025. החל מחודש יולי 2025 הושכר השטח מחדש לשוכר א' בתנאים דומים עד ליום 31 במרץ 2026.

## (ג) הצגת נכס חיפה

מיקום הקרקע:	מתחם שמן נדל"ן מניב בע"מ באזור התעשייה מפרץ חיפה
שטח הקרקע:	85.598 דונם
ייעוד הקרקע:	תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים
זכויות בניה קיימות בקרקע:	150% לשימוש עיקרי (תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים)
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הרגולטורים הנדרשים לשינוי הייעוד:	-
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	-
מבנה האחזקה בקרקע:	החזקה ישירה של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע:	100% ע"י החברה
ציון שמות השותפים לקרקע:	אין שותפים לקרקע
תאריך רכישת הקרקע:	רכישות בחלקים בתאריכים שונים כשהמשמעותיים שבהם הסתיימו בשנת 1975 בעלות וזכויות חכירה ל-999 שנים הדומים במהותם לבעלות
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	רשום
מצב רישום זכויות משפטיות:	נדל"ן מניב
תיאור שימוש ביניים בקרקע, ככל שישנו וככל שמהותי:	לא רלוונטי
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	לא קיימת אינדיקציה לזיהום מהותי בקרקע.
ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיו"ב]:	שווי הוגן
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	החברה אינה בוחנת את מכירת הנכס
פרטים על מכירת הנכס:	

**(ד) מימון ספציפי**

אין.

**(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הנכס משועבד לטובת בנק, להבטחת מסגרת אשראי בלתי-מחייבת שסוכמה בין הבנק לבין החברה.

**(ו) הערכות שווי**

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	חלק החברה בנכס הינו 100%
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים
401,000	401,600	401,600	401,600	401,600	402,900	402,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)
29,395	(2,582)	(396)	(1,539)	(297)	2,281	49	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ₪)
4,666	4,692	4,692	4,692	4,692	4,707	4,707	שווי הוגן, למטר רבוע בש"ח <sup>(*)</sup>

(\*) החישוב נעשה על בסיס שווי ממוצע המחלק את סך השווי בסך שטח המקרקעין. לפירוט ראה הערכת שווי המצורפת לדוחות אלה.

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	חלק החברה בנכס הינו 100%
401,000	401,600	401,600	401,600	401,600	402,900	402,900	השווי שנקבע (באלפי ₪)
פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא	פנחס שפירא, דוד ושות'	פרידמן, קפלנה, שימקביץ, דוד ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד לחברה?
כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.23	31.12.24	31.03.25	30.06.25	30.09.25	31.12.25	31.12.25	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	גישת השוואה- לקרקע וגישת הוצאות- למבנים	מודל הערכת השווי (חילוף / עלות שחלוף / אחר)

**פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה):**

הערכה בגישת ההשוואה (\*) (Sales Comparison Approach)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	חלק החברה בנכס הינו 100%
4,235	4,235	4,235	4,235	4,235	4,235	4,235	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (₪)
3,176-5,000	4,050-5,000	4,050-5,000	4,050-5,000	4,050-5,000	3,750-4,775	3,750-4,775	טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה (₪)
8	8	8	8	8	5	5	מספר הקרקעות ברות השוואה (#)
ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	ראה פירוט בשמאות המצורפת לדוח	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (ככל שרלוונטי) יצינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.

(\* הפרטים מתייחסים לחלקו של המקרקעין אשר סווג כנדל"ן להשקעה

**ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):**

שווי קרקע למ"ר (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	ניתוח רגישות
18,198	18,125	18,125	18,125	18,125	18,125	18,125	עליה של 5%
(18,198)	(18,125)	(18,125)	(18,125)	(18,125)	(18,125)	(18,125)	ירידה של 5%

הוצאות מבנים (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	ניתוח רגישות
1,839	1,654	1,654	1,654	1,654	2,020	2,020	עליה של 5%
(1,839)	(1,654)	(1,654)	(1,654)	(1,654)	(2,020)	(2,020)	ירידה של 5%

## 3.2.2 נכס אשדוד (מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד)

### (א) כללי

החברה (באמצעות שותפות בן צבי) הינה הבעלים של קרקע בשטח של כ- 25 דונם, עליה היו בנויים מבנים לוגיסטיים בשטח של כ- 12,500 מ"ר באזור התעשייה הצפוני באשדוד, שהועברה לשותפות על ידי מר בן צבי, אשר היה בעליה של הקרקע, מיד עם הקמתה של השותפות, וזאת כהשקעה של מר בן צבי בשותפות בסכום של 150,000 אלפי ₪ בתוספת השקעה של 750 אלפי ₪ ששימשו לתשלום מס רכישה בגין רכישת נכס אשדוד על ידי השותפות. למועד הדו"ח, הנכס נמצא בהליכי בניית מרלוג'ג חדש, אשר יושכר בהסכם שכירות ארוך טווח לאורשר מחסני ערובה (1985) בע"מ, חברה פרטית בשליטת מר בן צבי (להלן: "אורשר").

הקרקע הנ"ל והבנוי עליה ידועים כגוש 2296 חלקה 53, ברח' היוזמה 14 פינת רח' הנפט, אזור תעשייה צפוני, אשדוד.

העברת הקרקע וההשקעה של מר בן צבי כאמור בוצעה על פי הסכם מיום 14.8.2022 בין מר בן צבי לבין השותפות, לפיו, יעביר מר בן צבי לשותפות, לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה, את נכס אשדוד, לפי שווי מוסכם של 150,000 אלפי ₪ (כולל נשיאה בתשלום מס רכישה), בתמורה להקצאת זכויות למר בן צבי בשותפות. עוד קובע ההסכם האמור שהשותפות תכנס לנעלי מר בן צבי בהסכם השכירות המקורי הנוגע לנכס אשדוד (כפי שיפורט להלן) עד ליום 31.12.2024, והסכם השכירות המקורי יומחה במלואו לשותפות.

### הסכם שכירות בנכס אשדוד

כחלק מהסכמי השותפות נחתם מסמך עקרונות לחוזה שכירות בנכס אשדוד, שבהתאם להוראותיו, הוחלף בהסכם שכירות מלא שבין השותפות לאורשר מיום 26.2.2023 המתבסס על מסמך העקרונות האמור, ושעיקריו מפורטים להלן.

### הסכם השכירות המקורי ביחס לנכס אשדוד

לפי הסכם השכירות המקורי בין מר בן צבי לבין אורשר (להלן בסעיף זה גם "השוכרת" וכן "הסכם השכירות המקורי") ביחס לנכס אשדוד ושהיה בתוקף עובר להעברת נכס אשדוד לשותפות, אורשר שוכרת את נכס אשדוד בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 400,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, וזאת עד ליום 31.12.2024. הסכם השכירות המקורי הוסב לשותפות לאחר העברת נכס אשדוד ממר בן צבי לשותפות, אך בהתאם להסכמות בין הצדדים, את דמי השכירות מכוחו החלה השותפות לגבות רק החל מחודש ינואר 2023.

### הסכם השכירות החדש ביחס לנכס אשדוד

הסכם זה נחתם בין השותפות (להלן בסעיף זה גם: "המשכירה") לבין אורשר ביום 26.2.23 (להלן בסעיף זה: "הסכם השכירות").

א. במסגרת הסכם השכירות הוסכם, כי המושכר אשר מושכר על פי תנאי הסכם השכירות המקורי ימשיך להיות מושכר על פי תנאי הסכם השכירות המקורי כאשר השוכרת תהיה רשאית לפנות את המושכר לצורך הגדלתו (כמפורט להלן) החל מיום 15.4.23 (לאחר מתן הודעה מראש של 60 יום למשכירה). הודעה כאמור ניתנה, והנכס פונה ביום 30.8.2023.

ב. בהתאם להסכם השכירות המבנה המושכר לאורשר בשטח של כ- 12,500 מ"ר יוגדל לכ- 32,620 מ"ר (להלן בסעיף זה: "השטח הצפוי"), וזאת על בסיס הפרוגרמה האחרונה של

המושכר מיום 12.2.2023 בעלות בינוי צפויה (כולל רכיב בצ"מ) של 146,700 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן בסעיף זה: "**הפרוגרמה הצפויה**" וה-"**התקציב הצפוי**", בהתאמה). הבינוי יבוצע על פי תכנון פרטני שתגדיר השוכרת לצרכיה. בכל מקרה שבתכנית הבינוי הסופית יקטן ו/או יגדל המ"ר של המושכר המוגדל, אזי יותאם התקציב הצפוי לפי השינוי במ"ר, כאשר בגין כל הקטנה ו/או הגדלה של מ"ר אחד, יקטן ו/או יגדל התקציב הצפוי בסך של 4,500 ₪ בתוספת מע"מ (לא כולל רכיב חיוב בגין היטל השבחה ככל שיהיה). בכל מקרה (לרבות במקרה של גידול במ"ר), העלויות בפועל בהן תישא השותפות בגין בינוי המושכר (להלן בסעיף: "**העלות בפועל**") לא יעלו על סך של 160,000 אלפי ₪ (להלן בסעיף זה: "**עלות מקסימום**"). כל עלות מעבר לעלות מקסימום לרבות כל עלות שתידרש לצורך קבלת טופס 4 למושכר ותעודת גמר, תשולם על ידי אורשר ותחשב כהתאמות של השוכרת במושכר. מוסכם כי "העלות בפועל" כוללת את כלל עלויות הבינוי וכן תשלום היטל השבחה, ככל שיחול, בגין קבלת היתר בניה לתכנית הבינוי הסופית.

ג. מטרת השכירות: לוגיסטיקה, אחסנה ופעולות נלוות וכן משרדים, ובלבד שהם מהווים שימוש נלווה לפעילות העיקרית של השוכרת.

ד. תקופת השכירות: 10 שנים החל ממועד תחילת השכירות שתהיה לאחר השלמת הבניה, דהיינו, במועד הוצאת טופס 4 למושכר או במועד חיבור חשמל בפועל למושכר, לפי המאוחר מביניהם.

ה. תקופות אופציה לשוכרת: שתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת.

ו. דמי השכירות: 3 שנות שכירות ראשונות דמי שכירות חודשיים בסיסיים של 45 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ בגין כל מ"ר על פי תכנית הבינוי הסופית. בשנה רביעית 46 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ. בשנה חמישית 47 ₪ למטר בתוספת מע"מ. בשנה השישית עד השנה עשירית (כולל) - תוספת של 5% לדמי השכירות האחרונים ששולמו. ככל שתמומשה האופציות - בשנה האחת עשרה - עד השנה החמש עשרה (כולל) תוספת נוספת של 5% לדמי שכירות האחרונים ששולמו ובשנה השש עשרה עד לתום תקופת השכירות - תוספת נוספת של 5% לדמי השכירות האחרונים ששולמו.

ביחס לדמי השכירות הוסכם, שככל והעלות בפועל תהיה גבוהה יותר מהתקציב הצפוי, זאת בהתאם לעלות בפועל שתיקבע על ידי מנהל הפרוייקט, אזי בגין כל סכום שבו דו"ח העלות בפועל יעלה על התקציב הצפוי (להלן בסעיף זה: "**הסכום העודף**"), יועלו דמי השכירות השנתיים ממועד תחילת שכירות מושכר א' לאחר ההגדלה, בשיעור של 6% מהסכום העודף. מאידך, שינוי בתקציב הצפוי כתוצאה מהפחתת המטרים לבנייה עקב הפחתת השטחים בתכנית הבינוי הסופית לעומת השטח הצפוי, יביאו לעדכון דמי השכירות למ"ר במושכר כך שתישמר התשואה המקורית שהייתה מתקבלת למשכירה כתוצאה מעלות הפרוייקט המקורית (עלות קרקע 150,000,000 + 146,700,000).

ז. בנוסף למושכר שיבנה כאמור ובמקביל אליו תשכור השוכרת מהמשכירה מחסן הקיים על המקרקעין, בשטח של 676 מ"ר, לתקופות שכירות ואופציה זהות למתואר בסעיפים ד' ו-ה' לעיל. דמי השכירות החודשיים עבור המחסן יהיו ב - 5 שנות שכירות ראשונות 30 ₪ למטר בתוספת מע"מ. בכל 5 שנות שכירות נוספות יועלו דמי השכירות ב 5% לעומת דמי השכירות האחרונים ששולמו. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר פינוי המושכר כאמור, הוסכם עם השוכרת שהיא תשכור את המחסן בתקופת הבניה, כשהוא לא מחובר למים וחשמל, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 10,200 ₪ בתוספת מע"מ, עם זכות פינוי על ידי המשכירה ככל שהמחסן ידרש לבינוי.

ח. דמי השכירות יהיו צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן, בין המדד שיהיה ידוע במועד המוקדם מבין שני אלו: ה- 15.7.2023 או מועד החלטת הוועדה המקומית על מתן היתר בתנאים (להלן בסעיף זה: "**מדד הבסיס**") לבין המדד האחרון הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום, ולא פחות ממדד הבסיס.

ט. נוכח העובדה, שבהתאם לאמור, השוכרת מבטיחה למשכירה בכל מקרה תשואה קבועה מראש על השקעתה של כ - 6%, אזי הוסכם שמר בן צבי ימונה כמפקח תקציבי על פרויקט ההגדלה של המושכר ויהיה זכאי בנוסף לתשלום קבוע שמהווה חלק מהתקציב הצפוי, לשכר הנגזר מהחיסכון (ככל שיהיה) בעלות בפועל לעומת התקציב הצפוי, בהתאם למפורט להלן:

i. שכר קבוע חודשי (עלות למשכירה) בסך 32,000 ₪ (בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס), החל ממועד תחילת הליך בחירת קבלנים לפרויקט ועד לגמר הבניה, אך בכל מקרה לא יותר מתקופה של 30 חודשים (להלן בסעיף זה: "**השכר הקבוע**"). מוסכם שהשכר הקבוע מהווה חלק מהתקציב הצפוי.

ii. שכר (עלות למשכירה) בגובה החיסכון (הפחתה ככל שתהיה) בין העלות בפועל בהתאם לדו"ח העלות בפועל (לא כולל מע"מ) לבין התקציב הצפוי (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "**שכר המפקח התקציבי**"), כאשר בגין חסכון שעד לסכום של 2.75% מהתקציב הצפוי, שכר המפקח התקציבי יעמוד על 50% מהחסכון ובגין חלק החסכון שמעל 2.75% מהתקציב הצפוי, שכר המפקח התקציבי יעמוד על מלוא סכום החסכון. שכר המפקח התקציבי (בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס) של מר בן צבי (ככל שמר בן צבי יהיה זכאי לשכר) ישולם לו על ידי המשכירה, בתוך 90 יום מהמועד שבו מנהל הפרוייקט ימציא למשכירה את דו"ח העלות בפועל. בכל מקרה שבו העלות בפועל בהתאם לדו"ח העלות בפועל תהיה שווה או גבוהה מהתקציב הצפוי, מר בן צבי לא יהיה זכאי לשכר המפקח התקציבי.

iii. סמכותו של המפקח התקציבי תהיה אך ורק בנושאים הקשורים לעלויות הפרוייקט כדוגמת מו"מ עם קבלנים, קבלת הצעות מספקים וניהול מו"מ מולם, פיקוח על חשבונות קבלנים וספקים וכד' וזאת לאורך כל חיי הפרוייקט אך בכל ענין הנוגע לנושאים מקצועיים הקשורים בפרוייקט, לרבות בחירת קבלנים בשל מקצועיותם ואיכות העבודות המבוצעות על ידם, הסמכות וזכות ההכרעה תהא נתונה למנהל הפרוייקט. כמו כן מוסכם, שדו"ח העלות בפועל יהיה סופי ויחייב את הצדדים ואת מר בן צבי לכל דבר וענין הנוגע להסכם, ללא זכות ערעור.

י. תקציב התאמות - בנוסף לבנית המושכר על פי הפרוגרמה הצפויה ולצורך ביצוע עבודות התאמה בקשר עם ציוד האוטומציה שיוקנו במושכר ושעלותו אינה חלק מהתקציב הצפוי ומהעלות בפועל, תשתף המשכירה בעלויות ההתאמה של השוכרת בסכום של עד (כולל) 17,000,000 ₪ בתוספת מע"מ או 35% מסך עלויות ההתאמה, לפי הנמוך מבין השניים (להלן בסעיף זה: "**התאמות ציוד האוטומציה**"). ההשתתפות תהא back to back בשיעור 35% וכנגד תשלומים בפועל לספקים וחשבוניות מס כדין שתוצאנה ע"י השוכרת למשכירה בגין הנשיאה בעלויות התאמות ציוד האוטומציה.

על כל השקעה של 100 ₪ בתוספת מע"מ למ"ר במסגרת עבודות התאמות ציוד האוטומציה יתווספו לדמי השכירות החודשיים שתשלם השוכרת למשכירה 1 ₪ למ"ר בחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד הבסיס (להלן בסעיף זה: "**התוספת לדמי השכירות**"). התוספת לדמי השכירות תשולם במשך 10 השנים לאחר תקופת הגרייס בתשלום דמי השכירות (תקופה

של 3 חודשים) ולא תחול לגביה התוספת של 5% אשר תחול על דמי השכירות (בשנה השישית לשכירות) כפי שמפורט בסעיף ו' לעיל.

במקרה בו תקופת השכירות תסתיים לפני תום תקופת תשלום התוספת לדמי השכירות, יתרת התשלום תשולם במועד סיום תקופת השכירות בפועל.

התאמות ציוד האוטומציה יהיו בבעלות השוכרת במהלך תקופת השכירות וכל עוד הסכם השכירות בתוקף, אולם בתום השכירות הם יותרו במושכר והשוכרת לא תהא רשאית להוציאם מהמושכר בכל מקרה שהוא.

יא. תשלומים נוספים - השוכרת תישא על חשבונה בכל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה, בין עירוניים ובין ממשלתיים, שיחולו על המושכר החל מתחילת תקופת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות, וכן בכל התשלומים אשר חלים על מחזיק (להבדיל מבעלים או חוכר), לרבות תשלומים בגין ארנונה, חשמל, גז, מים, טלפון, אגרות שילוט, מס עסקים, מס שילוט, וכיו"ב. השוכרת תהיה אחראית לכל דבר ועניין הקשור במושכר לרבות למצבו ולאחזקתו (באופן בלעדי - טריפל נט) וכן תהא אחראית להשיג את כל הרישיונות וההיתרים לשם הפעלת מטרת השכירות ותערוך על חשבונה את הביטוחים למושכר כאשר המשכירה תהא מוטבת בביטוחים אלו.

יב. בתחונות - ערבות אישית של מר בן צבי (הניתנת להמרה בערבות בנקאית אוטונומית בגובה 3 חודשי שכירות, למעט בגין הערבות לחלק הנוגע להתאמות שבכל מקרה תעמוד בתוקפה) ושטר חוב בסך של 12 חודשי שכירות.

יג. פעילות המשכירה במושכר - המשכירה תהיה רשאית במושכר: (א) להקים על גג המושכר מתקן סולארי בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא יהיה בכך להפריע לשימוש של השוכרת במושכר למטרת השכירות. המשכירה תהיה זכאית בלעדית להכנסות מכך והמתקנים הסולאריים יהיו באחריותה. (ב) בתאום ובהסכמה עם השוכרת תוקם במושכר תחנת אגירת חשמל בתנאים כפי שיוסכמו בין הצדדים. (ג) להקים במושכר חדר "טרפו" בתאום ובהסכמה עם השוכרת ובלבד שלא יהיה בכך להפריע לשימוש של השוכרת במושכר. המשכירה תהיה זכאית בלעדית להכנסות ממכירת החשמל מחדר הטרפו לרבות לשוכרת (בתעריפי חשמל מחברת החשמל), והוא יהיה באחריותה הבלעדית של המשכירה.

יד. כללי - גובה המושכר בהתאם לפרוגרמה הצפויה חורג ממגבלת הגובה הקבועה בתב"ע החלה על המקרקעין. במקרה בו לא יאושר התכנון עליו מבוססת הפרוגרמה הצפויה בגין מגבלת הגובה הדבר לא יהווה הפרה של המשכירה. ככל ותתקבל החלטה בוועדה המקומית אשר לא תאפשר בנייה לגובה של לפחות 20 מטרים, ואך ורק במקרה זה, לא יוציאו הצדדים להסכם השכירות לפועל (אלא אם יוסכם אחרת) את הפרוייקט המדובר (בניית והגדלת המושכר) והשוכרת לא תהיה מחויבת לתנאי השכירות המפורטים בהסכם השכירות. עם זאת, הצדדים הסכימו שהם יערכו על ההחלטה ויעשו כל פעולה חוקית שביכולתם לעשות בכדי לשנות אותה כך שיתאפשר לבנות לגובה של 20 מטרים לפחות. ככל ויעברו 12 חודשים לאחר מועד ההחלטה המקורית של הוועדה ולא יצליחו הצדדים לשנותה, תשלם השוכרת מאותו מועד ואילך דמי שכירות מוגדלים כפי שיוסכמו בין הצדדים באותה עת, או לחילופין תפנה השוכרת את המושכר בתוך 6 חודשים מאותו מועד (בהתאם לבחירתה של השוכרת).

## **התקשרות בהסכם קבלן**

ביום 20 בפברואר 2024, חתמה השותפות עם חברת שרונים בניה ופיתוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "**הקבלן**") על הסכם פאושלי לקבלת שירותי קבלן, לשם ביצוע עבודות בינוי בנכס אשדוד הכוללים בינוי מבנה לוגיסטי בהיקף של כ- 31,000 מ"ר, כמפורט בתכניות הביצוע (להלן בסעיף זה: "**הפרוייקט**").

בהתאם להסכם, הקבלן יבצע את כל עבודות הבנייה בפרוייקט, בהתאם למפרט והתוכניות, וכל עניין הקשור בביצוע העבודות במסגרת הסכם ההתקשרות בגין הפרוייקט וישמש קבלן ראשי. הקבלן רשאי לבצע חלק מעבודות הבנייה באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו בכפוף לאישור השותפות מראש, ויהיה בעלי סיווג קבלני מתאים ובהתאם למוסכם על ידי הצדדים. האחריות בגין עבודות בגין הבניה שיבוצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהיה על הקבלן עצמו. הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ממועד התחלת עבודה עליו תודיע השותפות (שצפוי להינתן לאחר קבלת היתר הבניה לפרוייקט) ועד לקבלת אישור אכלוס בתוך 28 חודשים ממועד התחלת העבודה.

בעבור ביצוע עבודות הבניה בפרוייקט על ידי הקבלן, תשלם השותפות סך של כ- 126,750,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בהסכם (להלן בסעיף זה: "**סכום התמורה**"). סכום התמורה הפאושלי מבוסס על היקף הפרוייקט וכתב כמויות מוסכם. סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע עבודות הבניה.

ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס להתחייבויות הצדדים ובכלל זאת, ערבויות ביצוע ובדק, פיצויים בגין איחור במסירה, בדק, אחריות וכיו"ב.

עבודות הקבלן בפרוייקט החלו במהלך הרבעון השני של שנת 2024. נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, הקמת הפרוייקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים ברובה המכריע עד סוף שנת 2026, כאשר השלמת הפרוייקט המלאה צפויה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2027 הנ"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אין לחברה ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בחברה בלבד, ואין לחברה שליטה מלאה עליו.

**(ב) שוכר עיקרי**

להלן טבלה המרכזת את תנאי הסכם השכירות עם אורשר (הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים להסכם השכירות החדש המתואר בסעיף 3.2.2 (ג) לעיל) שיכנס לתוקפו עם תום הבניה בנכס:

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% בשנת 2025	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%),	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	מועד אכלוס מוסכם בחוזה	תקופת ההתקשרות בשנים	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
אורשר	100%	לא	כן	לוגיסטיקה	במועד הוצאת טופס 4 למושכר או במועד חיבור חשמל בפועל למושכר, לפי המאוחר מביניהם ("מועד תחילת השכירות")	10 שנים החל ממועד תחילת השכירות, עם שתי אופציות הארכה של חמש (5) שנים כל אחת	ראה סעיפים ו-ח' בתיאור הסכם השכירות החדש בסעיף 3.2.2	ערבות אישית של מר בן צבי (הניתנת להמרה בערבות בנקאית אוטונומית בגובה 3 חודשי שכירות, למעט בגין הערבות לחלק הנוגע להתאמות שבכל מקרה תעמוד בתוקפה) ושטר חוב בסך של 12 חודשי שכירות	-

31.12.2025	
שם הנכס	נכס אשדוד
מיקום הנכס	אזור התעשייה הצפוני, אשדוד
שטח הקרקע	24,956 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	31,280 מ"ר לוגיסטיקה ומשרדים נלווים לפעילות הלוגיסטיקה
מבנה ההחזקה בנכס	החזקת החברה הינה באמצעות תאגיד בת בבעלותה המלאה, שותפות בן צבי
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הקרקע (ע"י השותפות)	14.8.2022
תאריך התחלת עבודות הקמה	רבעון שני שנת 2024
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד')	בעלות
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין
מצב רישום זכויות משפטיות	טרם נרשמו זכויות הבעלות של השותפות בנכס. לטובת השותפות רשומה הערת אזהרה.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	קיים הסכם ליווי בנקאי
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד')	לא
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
זהות קבלן מבצע	שרונים בניה ופיתוח בע"מ
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס	החברה אינה בוחנת את מכירת הנכס

### (ד) נתונים עיקריים

שנת 2024 (באלפי ₪)	שנת 2025 (באלפי ₪)	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
158,938	188,942	עלות מצטברת לתחילת השנה (כולל רכיב הקרקע)
30,004	90,646	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה
188,942	279,588	סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה
189,858	283,944	שווי הוגן בסוף שנה
189,858	283,944	ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)
957	3,441	רווחי שערון
רבעון 3 2026	הבניה צפויה להסתיים ברובה המכריע עד סוף שנת 2026, כאשר השלמת הפרוייקט המלאה צפויה במחצית הראשונה של שנת 2027	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
194,385	187,385	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (*)
160,698	63,053	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה)
17% - כ	66% - כ	שיעור השלמה תקציבי (%)
125 - כ	129 - כ	NOI משימושי ביניים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	שער חליפין

(\*) העלות המדווחת אינה כוללת את רכיב הקרקע, והיא מבוססת על דו"ח האפס של הפרוייקט, אשר ביחס אליו נחתם הסכם הליווי עם הבנק המממן. העלות כוללת גם את תקציב השתתפות המשכירה בהתאמות, כאמור בסעיף 3.2.2(ב)(י) לעיל, אשר למועד הדוח נאמד בכ-10 מיליון ש"ח, לעומת כ-17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

### (ז) פילוח מבנה הכנסות ועלויות

ההכנסות מהנכס בשנים 2024 ו-2025 נבעו מהשכרת מחסן קיים לאורשר בשטח הנכס, והסתכמו בכ-125 אלפי ש"ח ובכ-129 אלפי ש"ח, בהתאמה.

### (ח) פעילות שיווק

כאמור, ביחס לנכס כולו חל הסכם השכירות, המתואר בס"ק (ב) לעיל, שנחתם בשנת 2023. בשנת 2025 לא היו הכנסות מהנכס בשל העובדה שהוא בשלבי בניה, לבד מהכנסות מהשכרת מחסן כמפורט בס"ק (ז) לעיל.

## (ה) מימון ספציפי

לחברה הסכם ליווי עם בנק למימון הבניה אשר נחתם בשנת 2024.

		מימון ספציפי	
-	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
62,183	מוצג בהתחייבויות שוטפות:		
62,183			שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
130,690			מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)
6.4%			שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)
במועד האחרון הצפוי לאשראי לפי התזרים החזוי לפרויקט- רבעון 4, 2026 (*)			מועדי פירעון קרן וריבית
אין			התניות פיננסיות מרכזיות
אין			התניות פיננסיות אחרות [כגון התקדמות בניה]
לא			ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא			האם מסוג non-recourse

(\*) המועד האמור הינו המועד הנקוב בהסכם הליווי. להערכת החברה עבודות ההקמה צפויות להסתיים עד סוף שנת 2026 והשלמת הפרוייקט במלואו צפויה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2027. על פי ניסיון העבר של מנהלי החברה בסמוך לקראת המועד החזוי של הפירעון, יש להניח שהבנק יבצע התאמה של התאריך למועד סיום הפרוייקט בפועל.

## (ו) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הנכס משועבד לבנק המלווה.

**(ז) הערכות שווי**

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	חלק החברה בנכס הינו 100%
189,858	207,756	227,040	256,611	283,944	283,944	השווי שנקבע (באלפי ₪)
ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	כן	כן	כן	האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד לחברה?
לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.24	31.3.25	30.6.25	30.9.25	31.12.25	31.12.25	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
בחישוב שווי הנכס שולבו גישת ההכנסות וגישת החילוץ, בהתבסס, בין היתר, על תנאי הסכם השכירות, וכן גישת השוואה לצורכי בקרה.						מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)
						תלות מעריך השווי במזמין ההערכה
<p>מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר ארז כהן בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ-567,566 אלפי ש"ח. לגילוי בדבר מעריך השווי בהתאם לעמדה המשפטית האמורה ראה גם נספח 2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר מהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה.</p>						האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	חלק החברה בנכס הינו 100%
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות
189,858	207,756	227,040	256,611	283,944	283,944	שווי הוגן בסוף תקופה
957	-	(713)	(1,523)	3,144	3,144	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ₪)
7,608	8,325	9,097	10,282	11,378	11,378	שווי הוגן, למטר רבע בש"ח

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:

הערכה בגישת ההכנסות והעלות

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	חלק החברה בנכס הינו 100%
מבנה א'- 31,280	מבנה א'- 31,280	מבנה א'- 31,280	מבנה א'- 31,280	מבנה א'- 31,280	מבנה א'- 31,280	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מבנה ב'- 676	מבנה ב'- 676	מבנה ב'- 676	מבנה ב'- 676	מבנה ב'- 676	מבנה ב'- 676	דמי שכירות חודשיים מייצגים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש)
6.3-6.5	6.3-6.5	6.3-6.5	6.3-6.5	6.3-6.5	6.3-6.5	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת שווי (%)

ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):

דמי שכירות ממוצעים למ"ר (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	ניתוח רגישות
15,838	15,838	15,838	15,838	11,420	11,420	עליה של 5%
(15,838)	(15,838)	(15,838)	(15,838)	(11,419)	(11,419)	ירידה של 5%

שיעור היוון (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	ניתוח רגישות
(13,532)	(13,532)	(13,532)	(13,532)	(15,436)	(15,436)	עליה של 5%
14,918	14,918	14,918	14,918	17,044	17,044	ירידה של 5%

### (ח) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

פרטים	
הגדלת תכסית, ניווד שטחים עיקריים מקומה א' לקומת הקרקע, ותוספת גובה, הקלה מתקן החניה הקבוע בתקנות ת"ב והקלה לצורך מאזן חניה.	מהות ההשבחה
כ- 19,457 מ"ר	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)
היתר בנייה התקבל ביום 6 במרץ 2024, ואישור תחילת עבודות מטעם העירייה (טופס 2) התקבל ביום 2 ביוני 2024.	מצב סטטוטורי
כ- 187 מיליון ש"ח (בתקופת הדו"ח חל קיטון בתקציב ההתאמות).	כולל
כ- 63 מיליון ש"ח	מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל
100%	שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
כ- 17,200 אלפי ש"ח	תוספת צפויה ל- NOI <sup>5</sup>
עבודות בשטח החלו בחודש יוני 2024, ונכון למועד הדיווח שיעור הביצוע ההנדסי בפרויקט מוערך בכ-80%.	סטטוס ביצוע
הבניה צפויה להסתיים ברובה המכריע עד סוף שנת 2026, כאשר השלמת הפרוייקט המלאה צפויה במחצית הראשונה של שנת 2027.	תאריך צפוי להשלמה

<sup>5</sup> התוספת היא בהשוואה להכנסה על פי הסכם השכירות המקורי שהינה בסך 400 אלפי ש"ח לחודש, המייצגת NOI שנתי של 4,800 אלפי ש"ח.

### 3.2.3. נכס פתח תקווה – מבנה מניב מהותי מאוד<sup>6</sup>

#### (א) כללי

ביום 15 בספטמבר 2024 חתמה החברה על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש (להלן ביחד בסעיף זה: "**ההסכם**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "**המוכרת**") במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2048 עם אופציה להארכה ל - 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקווה, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף (להלן בסעיף זה: "**הממכר**"). בד בבד הממכר יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (כמפורט להלן).

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח, אשר תשולם: 6 מיליון ₪ בתוך 7 ימי עסקים מחתימת ההסכם והיתרה לא יאוחר מ-90 ימים ממועד חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה: "**מועד השלמת העסקה**"). כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות (2 של שנתיים כל אחת ואחת לאחריהן לתקופה של שנה) לתקופות שכירות נוספות למימוש לפי החלטת המוכרת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס - המדד של מועד השלמת העסקה - להלן בסעיף זה: "**מדד הבסיס**") ב - 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ₪ לשנה בתוספת הצמדה למדד הבסיס. דמי השכירות יעלו ב - 8%, 2% ו - 2% בתקופות האופציה בהתאמה, ככל שתמומשנה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות, בהודעה שתינתן עד לתום שנת השכירות השישית ובמקרה כזה המוכרת תשלם לחברה פיצוי בגין ביטול שנת השכירות השמינית בסך של 1.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס.

ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות, סעיפי אחריות ושיפוי, ביטוח, ערבות בנקאית לשכירות וכדומה.

העיסקה על פי הסכם זה הושלמה ביום 11 בדצמבר 2024.

החברה מימנה את רכישת הממכר בכ - 63% מימון בנקאי, כמפורט בסעיף (ז) להלן.

<sup>6</sup> מהותיות הנכס הינה על פי מבחן הכנסה, והכל בהתאם לטיטוט הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 28 בינואר 2013 (להלן: "**הנחיית הגילוי**").

(ב) שוכר עיקרי

הנכס מושכר לגל בינוי ופיתוח בע"מ. להלן טבלה המרכזת את תנאי הסכם השכירות עם שוכר הנכס:

חלק החברה בנכס-100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	מועד אכלוס מוסכם בחוזה	תקופת ההתקשרות בשנים	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
גל בינוי ופיתוח בע"מ	100%	לא	כן	לוגיסטיקה ותעשייה	הנכס הושכר לשוכר במועד השלמת עיסקת רכישת הנכס (השוכר הינו מוכר הנכס)	8 שנים, בתוספת 3 אופציות של שנתיים כל אחת ואחת לאחריו לתקופה של (שנה)	ראה ס"ק (א) בסעיף 3.2.3 זה לעיל	ערבות בנקאית בגובה 4 חודשי שכירות	-

(ג) הצגת נכס פתח תקווה

שם הנכס	מיקום הנכס	שטח הנכס	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	מבנה ההחזקה בנכס	חלק החברה בפועל בנכס	ציון שמות השותפים לנכס	תאריך השלמת רכישת הנכס	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד')	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	מצב רישום זכויות משפטיות	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד')	שיטת הצגה בדוחות הכספיים	פרטים על מכירת הנכס
נכס פתח תקווה	אזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה	קרקע בת 4 דונם, ועליה מבנה בשטח בנוי כולל של כ-8,000 מ"ר, מהם כ-4,000 מ"ר מרתף. בקומת המרתף 102 מקומות חניה.	כ-4,000 מ"ר מרתף תת"ק בעיקר לשימושי חניה ומערכות הבניין. כ-4,000 מ"ר עילי בעיקר לשימוש תעשייה.	החזקה ישירה של החברה	100%	אין	11.12.2024	חכירה	אין	לאחר מועד הדו"ח, נרשמה זכות החכירה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.	אין	שווי הוגן	החברה אינה בוחנת את מכירת הנכס

### (ד) נתונים עיקריים

שנת 2024 (באלפי ₪)	שנת 2025 (באלפי ₪)	חלק החברה בנכס - 100%
60,000	60,100	שווי הוגן בסוף תקופה
(4,348)	(4)	הפסדי שערך
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
כ-8,000 מ"ר כולל שטחי חניה	כ-8,000 מ"ר כולל שטחי חניה	שטחים מושכרים בפועל
210	3,590	סה"כ הכנסות (*)
כ-59 ₪ למ"ר לחודש כ-520 ₪ לחודש עבור מקום חניה	כ-59 ₪ למ"ר לחודש כ-520 ₪ לחודש עבור מקום חניה	דמי שכירות ממוצעים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
210	3,841	NOI (*)
3,900	3,841	NOI מותאם (*)
כ-6.5%	כ-6.5%	שיעור תשואה (%)
1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(\*) עסקת רכישת הנכס הושלמה ביום 11 בדצמבר 2024. לפיכך, נתוני שנת 2024 משקפים תקופת החזקה חלקית בלבד. נתון ה-NOI המותאם לשנת 2024 משקף NOI שנתי מייצג על בסיס תנאי חוזה השכירות.

### (ה) פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2024 (*)	שנת 2025	חלק החברה בנכס - 100%
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	<u>הכנסות</u>
210	3,950	מדמי שכירות- קבועות
<b>210</b>	<b>3,950</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
		<u>עלויות</u>
-	109	ביטוח
-	<b>109</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>210</b>	<b>3,841</b>	<b>NOI</b>

(\*) עסקת רכישת הנכס הושלמה ביום 11 בדצמבר 2024. לפיכך, נתוני שנת 2024 משקפים תקופת החזקה חלקית בלבד.

**(ו) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

לשנה שתסתיים ביום 31.12.30	לשנה שתסתיים ביום 31.12.29	לשנה שתסתיים ביום 31.12.28	לשנה שתסתיים ביום 31.12.27	לשנה שתסתיים ביום 31.12.26	חלק החברה בנכס- 100%
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)
<b>4,000</b>	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>	<b>סה"כ</b>

**(ז) מימון ספציפי**

החברה מימנה את רכישת הנכס באמצעות מימון בנקאי, שפרטיו כדלקמן:

מימון ספציפי	
36,035	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך: 31.12.2025
1,387	מוצג בהתחייבויות שוטפות:
37,422	שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
לא רלוונטי	מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)
3.7% צמוד מדד	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)
פירעון קרן וריבית בתשלומים רבעוניים, החל מיום 31 במרץ 2025, למשך 3 שנים, כאשר יתרת הקרן תיפרע בתום התקופה.	מועדי פירעון קרן וריבית
1. יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 75%. 2. יחס הכיסוי (DSCR) שלא יפחת מ- 1.15. 3. יחס שמירת הון עצמי כך שההון העצמי לא יפחת מ- 35% מסך המאזן ושסך ההון העצמי לא יפחת מסך של 250 מיליון.	התניות פיננסיות מרכזיות
לא רלוונטי	התניות פיננסיות אחרות [כגון התקדמות בניה]
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse

**(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הנכס משועבד לטובת הבנק המממן. לפרטים ראו סעיף (ז) לעיל.

### (ט) הערכות שווי

עד לרבעון הראשון של שנת 2025 הוצג הנכס בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לעלות הרכישה, אשר להערכת החברה שיקפה באופן מהימן את שווי ההוגן של הנכס במועד זה. ביום 30 ביוני 2025 בוצעה לראשונה הערכת שווי לנכס על ידי משרד פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות', אשר שימשה בסיס להצגת הנכס בשווי הוגן בדוחות הכספיים של החברה.

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	חלק החברה בנכס- 100%
60,000	60,000	60,100	60,100	60,100	60,100	השווי שנקבע (באלפי ₪)
לא בוצעה הערכת שווי – הנכס הוצג לפי מחיר הרכישה	פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	לא בוצעה הערכת שווי	פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	זהות מעריך השווי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	לא רלוונטי	כן	כן	האם קיים הסכם שיפויה?
לא רלוונטי	לא רלוונטי	30.6.25	לא רלוונטי	31.12.25	31.12.25	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
					גישת היוון ההכנסות	מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)
					אין	תלות מעריך השווי במזמין ההערכה
<p>מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 585,241 אלפי ש"ח. לגילוי בדבר מעריך השווי בהתאם לעמדה המשפטית האמורה ראה גם נספח 5 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר מהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה.</p>						האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	חלק החברה בנכס- 100%
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות שווי הוגן בסוף תקופה
60,000	60,000	60,100	60,100	60,100	60,100	
(4,348)	(80)	93	(17)	-	(4)	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ₪)
7,500	7,500	7,512	7,512	7,512	7,512	שווי הוגן, למטר רבוע בש"ח

פרמטרים עיקריים ששימשו לצורך הערכת השווי:

הערכה בגישת היוון ההכנסות (\*)

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	חלק החברה בנכס- 100%
לא בוצעה הערכת שווי - הנכס הוצג לפי מחיר הרכישה		3,958	3,958	3,958	3,958	דמי שכירות שנתיים מייצגים לצורך הערכת שווי (אלפי ₪)
לא בוצעה הערכת שווי - הנכס הוצג לפי מחיר הרכישה		6.51	6.51	6.51	6.51	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)

(\*) במסגרת הערכת השווי הופחת אומדן דמי היוון הצפויים לתשלום לרשות מקרקעי ישראל בגין הארכת תקופת החכירה בתום תקופת החכירה.

ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):

דמי שכירות שנתיים (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	ניתוח רגישות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	3,100	3,100	3,100	3,100	עליה של 5%
לא רלוונטי	לא רלוונטי	(3,000)	(3,000)	(3,000)	(3,000)	ירידה של 5%

שיעור היוון (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח)	ניתוח רגישות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	(2,900)	(2,900)	(2,900)	(2,900)	עליה של 5%
לא רלוונטי	לא רלוונטי	3,200	3,200	3,200	3,200	ירידה של 5%

### 3.2.4. נכס עלבד – מבנה מניב מהותי מאוד<sup>7</sup>

#### (א) כללי

ביום 21 בדצמבר 2023 חתמה החברה על מערך ההתקשרויות בעסקת מכירה ושכירות מחדש (Sale and Leaseback) עם חברת עלבד משואות יצחק בע"מ (להלן בסעיף זה: "המוכרת") (להלן: "מערך ההתקשרויות").

במסגרת מערך ההתקשרויות רכשה החברה מהמוכרת 50% מהזכויות במקרקעין עליהם מצוי מפעל המוכרת, בכתובת רח' פליקס זנדמן 4, דימונה, הכוללים שני מגרשים בשטח כולל של כ-32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי כולל של כ-14,500 מ"ר (להלן: "הממכר").

יובהר כי העסקה מתייחסת לזכויות במקרקעין ובמבנים בלבד, ואינה כוללת את ציוד הייצור והמערכות המשמשות את פעילות המפעל, המשמש לייצור נייר פריק ושטיפ.

בד בבד עם השלמת עסקת הרכישה, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ארוך טווח, במסגרתו שכרה המוכרת את הממכר מהחברה לצורך המשך פעילות המפעל במקום.

בהתאם למערך ההתקשרויות, נמכר הממכר לחברה בתמורה לסך של כ-40 מיליון ש"ח, והסכם השכירות ביחס למקרקעין נכנס לתוקף במועד השלמת העסקה לתקופה של כ-15 שנים, בתוספת אופציה לשוכרת להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של כ-10 שנים.

דמי השכירות השנתיים הבסיסיים בתקופת השכירות עומדים על סך של כ-3 מיליון ש"ח לשנה, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. ככל שתמומש תקופת האופציה, יועלו דמי השכירות בשיעור של כ-3.5%.

מערך ההתקשרויות כולל הוראות מקובלות להסכמים מסוג זה, ובכללן הוראות בדבר תשלומי מסים, נאמנות להבטחתם ולרישום זכויות, ביטוח, ערבות בנקאית להבטחת התחייבויות השוכרת, וכן הסדרי שיתוף במקרקעין בין הצדדים.

ביום 29 באוקטובר 2024 הושלמה העסקה. במועד השלמה טרם התקיים אחד התנאים המתלים לעסקה, הנוגע לקבלת טופס 4 לאחד המבנים הכלולים בממכר. החברה ויתרה על קיום תנאי זה, לאחר שהמוכרת התחייבה לפעול לקבלת טופס 4 כאמור, ונוכח העובדה כי היעדרו אינו משפיע על תוקפו או יישומו של הסכם השכירות ארוך הטווח.

החברה מימנה את רכישת הזכויות בממכר באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ-65% מהתמורה ששולמה. לפרטים נוספים בדבר המימון ראו סעיף (ז) להלן.

<sup>7</sup> מהותיות הנכס הינה על פי מבחן הכנסה, בהתאם להנחיית הגילוי.

## (ב) שוכר עיקרי

להלן טבלה המרכזת את תנאי הסכם השכירות עם שוכר הנכס:

הנתונים מוצגים לפי 100% מהנכס (חלק החברה בנכס - 50%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	מועד אכלוס מוסכם בחוזה	תקופת ההתקשרות בשנים	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
עלבד משואות יצחק בע"מ	100%	לא	כן	תעשייה	הנכס הושכר לשוכר במועד השלמת עיסקת רכישת הנכס (השוכר הינו הבעלים של יתרת 50% הזכויות (בנכס)	15 שנים בתוספת אופציה לתקופת שכירות נוספת של כ-10 שנים	ראה ס"ק (א) בסעיף 3.2.4 זה לעיל	ערבות בנקאית בגובה 4 חודשי שכירות	-

## (ג) הצגת נכס עלבד

שם הנכס	31.12.2025
נכס עלבד	
מיקום הנכס	רח' פליקס זנדמן 4, דימונה
שטח הנכס	קרקע בשטח של כ-32 דונם ועליה שני מבנים בשטח בנוי כולל של כ-14,500 מ"ר
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	100% תעשייה
מבנה החזקה בנכס	החזקה ישירה של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	50%
ציון שמות השותפים לנכס	עלבד משואות יצחק בע"מ
תאריך השלמת רכישת הנכס	29.10.2024
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד')	חכירה
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות החכירה בנכס מצויות בהליכי רישום
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד')	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
פרטים על מכירת הנכס	החברה אינה בוחנת את מכירת הנכס

### (ד) נתונים עיקריים

שנת 2024 (באלפי ₪)	שנת 2025 (באלפי ₪)	נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%
40,167	44,179	שווי הוגן בסוף תקופה (*)
(2,640)	5,161	רווחי או (הפסדי) שערור
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
100%	100%	שטחים מושכרים בפועל
532	3,111	סה"כ הכנסות
34 ₪ למ"ר לחודש	34 ₪ למ"ר לחודש	דמי שכירות ממוצעים למטר
532	3,092	NOI (**)
3,000	3,092	NOI מותאם (**)
כ-7.5%	כ-7.7%	שיעור תשואה
1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(\*) בתקופת הדוח בוצע סיווג מחדש של המערכת הסולארית הקיימת בנכס, אשר נרכשה יחד עם הנכס במסגרת עסקת הרכישה, בסך של כ-1,167 אלפי ש"ח, לסעיף רכוש קבוע.

(\*\*) עסקת רכישת הנכס הושלמה ביום 29 באוקטובר 2024. לפיכך, נתוני שנת 2024 משקפים תקופת החזקה חלקית בלבד. נתון ה-NOI המותאם לשנת 2024 משקף NOI שנתי מייצג על בסיס תנאי חוזה השכירות.

### (ה) פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2024 (*)	שנת 2025	נתונים לפי 100% הכנסות החברה (חלק החברה בנכס 50%)
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	<u>הכנסות</u>
518	3,003	מדמי שכירות- קבועות
14	109	ממערכת סולארית - משתנות
<b>532</b>	<b>3,111</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
		<u>עלויות</u>
-	16	ביטוח
-	3	הוצאות אחרות
-	<b>19</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>532</b>	<b>3,092</b>	<b>NOI</b>

(\*) עסקת רכישת הנכס הושלמה ביום 29 באוקטובר 2024. לפיכך, נתוני שנת 2024 משקפים תקופת החזקה חלקית בלבד.

(ו) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.30	לשנה שתסתיים ביום 31.12.29	לשנה שתסתיים ביום 31.12.28	לשנה שתסתיים ביום 31.12.27	לשנה שתסתיים ביום 31.12.26	נתונים לפי 100% הכנסות החברה (חלק החברה בנכס 50%)
3,125	3,125	3,125	3,125	3,050	מרכיבים קבועים (לא מימוש אופציות)
110	110	110	110	110	מרכיבים משתנים (אומדן)*
<b>3,235</b>	<b>3,235</b>	<b>3,235</b>	<b>3,235</b>	<b>3,160</b>	<b>סה"כ</b>

(ז) מימון ספציפי

החברה מימנה את רכישת הנכס באמצעות מימון בנקאי, שפרטיו כדלקמן:

מימון ספציפי	
24,507	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך: 31.12.2025
1,239	מוצג בהתחייבויות שוטפות: (אלפי ש"ח)
25,746	שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
לא רלוונטי	מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)
3.98% צמוד מדד	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)
פרעון קרן וריבית רבעוניים, החל מיום 30 בינואר 2025, למשך 3 שנים ויתרת הקרן בסיום התקופה.	מועדי פירעון קרן וריבית
אין	התניות פיננסיות מרכזיות
לא רלוונטי	התניות פיננסיות אחרות [כגון התקדמות בניה]
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הנכס משועבד לטובת הבנק המממן את רכישת הנכס (ראה סעיף (ז) לעיל).

(ט) הערכות שווי

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח) (*)	חלק החברה בנכס הינו 50%
40,167	40,167	45,200	45,200	44,179 (*)	44,179 (*)	השווי שנקבע (באלפי ₪)
האושנר מלול	לא בוצעה הערכת שווי	פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	לא בוצעה הערכת שווי	פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	זהות מעריך השווי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	לא רלוונטי	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.24	לא רלוונטי	30.6.25	לא רלוונטי	31.12.25	31.12.25	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
				גישת היוון ההכנסות		מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)
				אין		תלות מעריך השווי במזמין ההערכה
<p>מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 585,241 אלפי ש"ח.</p>						האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?

(\*) במהלך שנת 2025 בוצע סיווג מחדש של המערכת הסולארית הקיימת בנכס, אשר נרכשה יחד עם הנכס במסגרת עסקת הרכישה, בסך של כ-1,167 אלפי ש"ח, לסעיף רכוש קבוע.

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (הדיווח) (*)	חלק החברה בנכס הינו 50%
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות
40,167	40,167	45,200	45,200	44,179	44,179	שווי הוגן בסוף תקופה
(2,640)	(13)	5,015	-	159	5,161	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ₪)
5,540	5,540	6,234	6,234	6,094	6,094	שווי הוגן, למטר רבוע בש"ח

(\*) במהלך שנת 2025 בוצע סיווג מחדש של המערכת הסולארית הקיימת בנכס, אשר נרכשה יחד עם הנכס במסגרת עסקת הרכישה, בסך של כ-1,167 אלפי ש"ח, לסעיף רכוש קבוע.

פרמטרים עיקריים ששימשו לצורך הערכת השווי:

הערכה בגישת היוון ההכנסות

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	חלק החברה בנכס הינו 50%
3,036	לא בוצעה הערכת שווי	3,100	לא בוצעה הערכת שווי	3,100	3,100	דמי שכירות שנתיים מייצגים לצורך הערכת שווי (אלפי ₪)
7.5		7.00		7.00	7.00	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)

ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):

דמי שכירות שנתיים (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	ניתוח רגישות
1,900	1,900	2,200	2,200	2,200	2,200	עליה של 5%
(2,200)	(2,200)	(2,200)	(2,200)	(2,200)	(2,200)	ירידה של 5%

שיעור היוון (שינוי בשווי באלפי ₪)

שנת 2024	רבעון 1 שנת 2025	רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	ניתוח רגישות
(2,100)	(2,100)	(2,100)	(2,100)	(2,100)	(2,100)	עליה של 5%
2,000	2,000	2,300	2,300	2,300	2,300	ירידה של 5%

### 3.2.5. נכס ברקן – מבנה מניב מהותי מאוד<sup>8</sup>

#### (א) כללי

ביום 12 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת" וכן "ההסכם"), לרכישת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין ובמבנה באזור התעשייה ברקן שבשומרון, בייעוד תעשייתי, לתקופה עד שנת 2036 עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות (להלן: "הממכר").

הממכר כולל מגרש בשטח של כ-25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר.

הממכר מושכר במלואו לשוכרים שונים במסגרת הסכמי שכירות לתקופות שונות. נכון למועד חתימת ההסכם, סך ההכנסה השנתית מדמי שכירות בגין הממכר עמדה על כ-5.75 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן.

בהתאם להסכם, התמורה הכוללת בגין הממכר נקבעה על סך של כ-90.7 מיליון ש"ח.

העסקה בוצעה יחד עם חברת שלתם בנין בע"מ (להלן: "שלתם"), אשר הינה שותפה של החברה גם בנכסים נוספים באזור התעשייה אריאל (לעניין נכסי החברה באריאל ראו סעיפים 3.2.6 ו-3.2.7 להלן). בהתאם להסכם, החברה רכשה 80% מהזכויות בממכר ושלתם רכשה את יתרת 20%.

במקביל לחתימת ההסכם נחתם בין החברה לבין שלתם הסכם שיתוף, המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ביחס לממכר, לרבות הוראות בדבר אופן ניהולו ותחזוקתו. כן נקבע בהסכם השיתוף כי כל בנייה נוספת בממכר, מעבר לקיים, ככל שתישקל בעתיד, תבוצע בכפוף להסכמת שני הצדדים.

ההסכם כולל תנאים מקובלים בעסקאות מסוג זה, לרבות הסדרים להבטחת רישום הזכויות בממכר, מנגנוני נאמנות להבטחת השלמת העסקה והוראות נוספות כמקובל בעסקאות מקרקעין.

העסקה הושלמה ביום 12 ביוני 2025.

החברה מימנה את רכישת הממכר באמצעות מימון בנקאי בשיעור של כ-70% מעלות הרכישה.

---

<sup>8</sup> מהותיות הנכס הינה על פי מבחן הכנסה, כאשר לעניין חישוב המהותיות, הכנסות החברה מנכס זה חושבו על פי הנחה כאילו הנכס הפיק הכנסות במשך השנה כולה, אף שבפועל הנכס הניב הכנסות לחברה רק מיום 12 ביוני 2025, והכל בהתאם להנחיית הגילוי.

## (ב) שוכרים עיקריים

להלן טבלה אודות שוכרים עיקריים בנכס:

הנתונים מוצגים לפי 100% מהנכס (חלק החברה בנכס - 80%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) <sup>(*)</sup> בשנת 2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	מועד אכלוס מוסכם בחוזה	תקופת ההתקשרות בשנים	הכנסות שכירות בשנת 2025	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	כ-39%	לא	כן	תעשייה	2/2021	ראה הערה (1)	כ-1,200 אלפי ₪	הצמדה למדד	אין	אין
שוכר ב'	כ-20%	לא	כן	תעשייה	7/2025	ראה הערה (2)	כ-710 אלפי ₪	הצמדה למדד	ערבות בנקאית בגובה חודש שכירות (משנה שניה בגובה 3 חודשים)	אין

(1) הסכם השכירות המקורי הסתיים לאחר מועד הדו"ח, ביום 31 בינואר 2026. לאחר מועד זה נחתם עם השוכר הסכם שכירות חדש לתקופה שעד ליום 31 בינואר 2036.

(2) הסכם השכירות בתוקף עד ליום 31 במרץ 2030, וכולל אופציה להארכת התקופה ב-5 שנים נוספות, הכוללת עלייה של 7% בדמי השכירות, בנוסף לעדכוני דמי השכירות במהלך תקופת ההסכם.

## (ג) הצגת נכס ברקן

שם הנכס	31.12.2025
מיקום הנכס	נכס ברקן
שטח הנכס	אזור התעשייה ברקן שבשומרון מגרש בשטח של כ-25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר.
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	100% תעשייה ומלאכה
מבנה החזקה בנכס	החזקה ישירה של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	80%
ציון שמות השותפים לנכס	שלתם בנין בע"מ
תאריך השלמת רכישת הנכס	12.6.2025
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד')	חכירה
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין
מצב רישום זכויות משפטיות	הוגשה בקשה להעברת הזכויות למינהל האזרחי
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד')	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
פרטים על מכירת הנכס	החברה אינה בוחנת את מכירת הנכס

### (ד) נתונים עיקריים

שנת 2025 (באלפי ₪)	נתונים לפי חלק החברה בנכס - 80%
85,284	שווי הוגן בסוף תקופה
7,202	רווחי שערך
100%	שיעור תפוסה ממוצע
100% - כ	שטחים מושכרים בפועל
2,882	סה"כ הכנסות (*)
כ- 30 ש"ח למ"ר	דמי שכירות ממוצעים למטר
כ- 32 ש"ח למ"ר	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
2,812	NOI (*)
כ- 5,700	NOI מותאם (*)
כ- 7.9%	שיעור תשואה (%) (**)
10	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(\*) עסקת רכישת הנכס הושלמה ביום 12 ביוני 2025. לפיכך, נתוני שנת 2025 משקפים תקופת החזקה חלקית בלבד. נתון ה-NOI המותאם לשנת 2025 משקף NOI שנתי מייצג על בסיס תנאי חוזה השכירות.

(\*\*) שיעור התשואה חושב על בסיס NOI שנתי מייצג ביחס לעלות רכישת הנכס, לפני שערך לשווי הוגן.

### (ה) פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2025 (*)	נתונים לפי חלק החברה בנכס - 80%
באלפי ש"ח	<u>הכנסות</u>
2,882	מדמי שכירות- קבועות
<b>3,950</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
	<u>עלויות</u>
43	אחזקה וביטוח
27	אחרות
<b>70</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>2,812</b>	<b>NOI</b>

(\*) עסקת רכישת הנכס הושלמה ביום 12 ביוני 2025. לפיכך, נתוני שנת 2025 משקפים תקופת החזקה חלקית בלבד.

(ו) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שנתיים ביום 31.12.30	לשנה שנתיים ביום 31.12.29	לשנה שנתיים ביום 31.12.28	לשנה שנתיים ביום 31.12.27	לשנה שנתיים ביום 31.12.26	נתונים לפי חלק החברה בנכס- 80%
4,192	4,192	4,353	5,811	5,840	מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)
<b>4,192</b>	<b>4,192</b>	<b>4,353</b>	<b>5,811</b>	<b>5,840</b>	<b>סה"כ</b>

(ז) מימון ספציפי

החברה מימנה את רכישת הנכס באמצעות מימון בנקאי, שפרטיו כדלקמן:

מימון ספציפי (מוצג לפי חלק החברה בנכס - 80%)			
48,112	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
2,465	מוצג בהתחייבויות שוטפות:		
50,577	שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		
לא רלוונטי	מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)		
4.2% צמוד מדד	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)		
פירעון קרן ההלוואה והריבית מתבצע בתשלומים רבעוניים, כאשר הקרן נפרעת בשיעור של כ-4% לשנה, החל מיום 15 באוקטובר 2025, למשך תקופה של 3 שנים, כאשר יתרת הקרן תיפרע בתום התקופה.			
1. יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 70%. 2. יחס הכיסוי (DSCR) שלא יפחת מ-1.15. 3. יחס שמירת הון עצמי כך שההון העצמי לא יפחת מ-35% מסך המאזן ושסך ההון העצמי לא יפחת מסך של 250 מיליון.			
לא רלוונטי	התניות פיננסיות אחרות [כגון התקדמות בניה]		
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הנכס משועבד לטובת הבנק המממן. לפרטים ראו סעיף (ז) לעיל.

**(ט) הערכות שווי**

רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	הנתונים מוצגים לפי חלק החברה בנכס - 80%
72,541	72,541	85,284	85,284	השווי שנקבע (באלפי ₪) זהות מעריך השווי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	כן	כן	האם המעריך הינו מעריך שווי מהותי מאוד לחברה? האם קיים הסכם שיפוי?
לא	לא	לא	לא	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	31.12.25	31.12.25	מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)
שווי הנכס הוערך בגישת היוון ההכנסות ובגישת ההשוואה לקרקע בהתאם לייעוד הקרקע, בתוספת תרומת המבנה הבנוי.				תלות מעריך השווי במזמין אין ההערכה
מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי, מר ארז כהן בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ-567,566 אלפי ש"ח. לגילוי בדבר מעריך השווי בהתאם לעמדה המשפטית האמורה ראה גם נספח א 6 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר מהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה.				האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?

רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	מוצג לפי חלק החברה בנכס - 80%
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות
72,541	72,541	85,284	85,284	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)
(5,120)	(309)	12,631	7,202	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ₪)
3,636	3,636	4,274	4,274	שווי הוגן, למטר רבוע קרקע בש"ח(*)

(\*) סך שטח המגרש כ- 25 דונם

פרמטרים עיקריים ששימשו לצורך הערכת השווי:

הערכה בגישת היוון ההכנסות (\*)

רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	מוצג לפי חלק החברה בנכס -80%
לא בוצעה הערכת שווי - הנכס הוצג לפי מחיר הרכישה		5,840	5,840	דמי שכירות שנתיים מייצגים לצורך הערכת שווי (אלפי ₪)
לא בוצעה הערכת שווי - הנכס הוצג לפי מחיר הרכישה		6.55 (**)	6.55 (**)	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)

(\*) במסגרת הערכת השווי הופחת אומדן עלות חידוש חכירה לרמ"י בשנת 2036.

(\*\*) שטחים מושכרים - 6.5%, שטחים פנויים - 7%, שכירות מערכות סולאריות - 0.8%.

ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):

דמי שכירות שנתיים (שינוי בשווי באלפי ₪)

רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	ניתוח רגישות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	2,332	2,332	עליה של 5%
לא רלוונטי	לא רלוונטי	(2,135)	(2,135)	ירידה של 5%

שיעור היוון (שינוי בשווי באלפי ₪)

רבעון 2 שנת 2025	רבעון 3 שנת 2025	רבעון 4 שנת 2025	שנת 2025 (שנת הדיווח)	ניתוח רגישות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	(2,028)	(2,028)	עליה של 5%
לא רלוונטי	לא רלוונטי	2,450	2,450	ירידה של 5%

### 3.2.6. נכס אריאל א' (קרקע להשקעה מהותית)

#### (א) כללי

ביום 23 באוקטובר 2022 התקשרה השותפות בהסכם עם שלתם בנין בע"מ, אסתי פלדות בע"מ וליאו נכסים א.ב.ד. בע"מ (ביחד בסעיף זה להלן: "הזוכים" או "המוכרות"), לרכישת 60/100 חלקים בלתי מסוימים מזכויות החכירה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 2106 (ששטחו 36,631 מ"ר בייעוד מסחר ותעשייה) ו- מס' A2106 (ששטחו 866 מ"ר בייעוד של שטח פרטי פתוח) והמצויים באזור התעשייה בעיר אריאל (להלן בסעיף זה: "הממכר" או בדו"ח זה "נכס אריאל א"), אותה רכשו הזוכים מהמינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון (להלן: "המינהל האזרחי") במסגרת מכרז (להלן בסעיף זה: "המכרז") מכח חוזה החכירה שנחתם בין הזוכים לבין המינהל האזרחי. חוזה החכירה הנ"ל מיום 17.8.2022 הוא לתקופה בת 98 שנים מיום 25.4.2022 (להלן בסעיף זה: "החוזה" או "חוזה החכירה" וכן "יום אישור העסקה") ולתקופה נוספת בת 98 שנים. בתמורה שולמו דמי חכירה מהוונים בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. בנוסף שולמו הוצאות פיתוח בסך כ- 17 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, כאשר תבוצע התאמה לתמורת הפיתוח (למעלה/למטה) באופן יחסי בהתאם לשטח המגרש הסופי וביצוע ההתחשבנות בין הצדדים בתוך 30 ימים (בהקשר זה נחתם הסכם פיתוח עם החברה הכלכלית לאריאל בע"מ).

קיבולת הבניה על פי החוזה הינה על פי תכנית תקפה החלה על הממכר במועד חתימת חוזה החכירה. בחוזה החכירה צוין כי לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה.

המועד להשלמת הבניה - 36 חודשים מיום אישור העסקה. המינהל האזרחי יהיה רשאי לתת את הסכמתו להארכת התקופה הנ"ל בתנאים שיקבע.

חוזה החכירה מחייב להעסיק חברת אבטחה שתהיה בעלת כל ההיתרים הנדרשים לפעול באזור יהודה ושומרון שקיבלה אישור לכך מהמינהל האזרחי. חברת האבטחה כאמור תפעל לפי הנחיית החטיבה המרחבית הנוגעת לעניין. התמורה ששילמה השותפות בגין הממכר הינה בסך של 52,495,612 ₪ בתוספת מע"מ כדין וכן החזר למוכרות של תשלום הוצאות פיתוח בסך 10,561,251 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

למועד הדו"ח התקבלו היתר עבודות עפר והיתר בנייה למרכז לוגיסטי שנלווה אליו מרכז מסחרי ששטחם הכולל יהיה כ- 36 אלפי מ"ר, והושכרו כ- 50% מהשטחים המיועדים להשכרה בנכס זה.

לאחר מועד הדו"ח, ביום 2 בפברואר 2026, חתמה השותפות יחד עם המוכרות (להלן יחד: "המזמינות") על זיכרון דברים עם חברת שרונים בניה ופיתוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן") בעניין חתימת הסכם עם הקבלן לשם ביצוע עבודות הבינוי של הפרוייקט המתוכנן בנכס אריאל א' (להלן בסעיף זה: "זיכרון הדברים", "ההסכם המחייב", "שירותי הקבלן" וכן "הפרוייקט", בהתאמה).

הבינוי על ידי הקבלן צפוי להימשך תקופה כוללת של כשלוש שנים מתחילתו. בהתאם לזיכרון הדברים, התמורה עבור שירותי הקבלן תעמוד על סכום פאושלי של 190,000,000 ₪ (חלקה של השותפות הינו 114,000,000 ₪), בכפוף להתאמות לא מהותיות הנובעות מצמצום לוחות הזמנים על ידי הקבלן. התמורה האמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה שיהיה ידוע במועד חתימת ההסכם המחייב.

בהתאם לזיכרון הדברים, למזמינות קיימת זכות לביטול זיכרון הדברים בכל עת, ככל שלא ייחתם ההסכם המחייב.

הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי ביחס לבניית פרוייקט זה, נחתם בסמוך לפרסום דו"ח זה.

## ב) הסכם שיתוף ביחס לנכס אריאל א'

במקביל לרכישת נכס אריאל א', נחתם הסכם שיתוף בין הזוכים לבין השותפות, לשם הסדרת יחסי השיתוף בין הזוכים לבין השותפות כבעלי זכויות משותפים בנכס אריאל א' ועיגון ההסכמות ביניהן בכל הקשור להקמת וניהול הפרוייקט שייבנה על נכס אריאל א' בהתאם לתב"ע שבתוקף וכל תב"ע אחרת שתהיה בתוקף, הכולל כל ייעוד אחר אשר יאושר על ידי הרשויות (להלן: "פרוייקט אריאל").

בהסכם השיתוף כאמור, הוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי:

1. פרויקט אריאל יתוכנן, יבוצע וינהל במשותף על ידי הצדדים באמצעות מנהלת שבה לשותפות יהיו 3 נציגים ולזוכים יהיו 2 נציגים.
2. למעט החלטות מסוימות להן נדרש רוב של 75% כמפורט להלן, החלטות במינהלת לגבי תכנון, ניהול וקידום פרויקט אריאל תתקבלנה ברוב רגיל במסגרת ישיבות המינהלת. ואלו החלטות להן נדרש רוב של 75%: התקשרות עם קבלן ראשי או קבלני משנה ככל שלא ימונה קבלן ראשי ואדריכל להקמת הפרוייקט; החלטה על שמו המסחרי של הפרוייקט; תכנון הפרוייקט בשלב הראשוני ובכל שלב נוסף; קביעת מחירון מינימום להשכרת שטחים בפרוייקט (למעט מקרים שבו לא ימצא שוכר במחיר מינימום במשך 3 חודשים מתחילת השיווק); תקציב הפרוייקט; נטילת הלוואות לפרוייקט; קביעת זהות רואה חשבון ויועץ משפטי; שינוי זכויות חתימה; זהות חברת הניהול; מכירת שטחים בפרוייקט ונוסח ותנאי הסכמי השכירות.
3. מוסכם על ידי הצדדים כי פרויקט אריאל מיועד להשכרה בלבד, אלא אם תאושר מכירה ברוב של 75% מבעלי הזכויות בקרקע.
4. כל הוצאות הפרוייקט יחולו על הצדדים כל אחד בהתאם לחלקו היחסי בקרקע, וכך גם לגבי הכנסות הפרוייקט.
5. הצדדים לא יהיו ערבים זה לזה להתחייבויות הכספיות על פי ההסכם.
6. העמדת הלוואה לזוכים על ידי השותפות בשיעור של 30% מהון עצמי נוסף מעבר למקרקעין, שיידרש, אם ידרש, לפי חלק הזוכים בנכס אריאל א', בקשר עם הלוואה למימון הקמת הפרוייקט (להלן: "ההלוואה לזכות"). הזוכים יעמידו 10% בלבד מההון העצמי הנוסף.
7. מועד פירעונה הסופי של ההלוואה יהיה תוך 4 שנים ממועד קבלת טופס אכלוס לפרוייקט, או ממועד העמדת מימון מחדש לפרוייקט, לפי המוקדם.
8. תנאי להעמדת הלוואה לזוכים על ידי השותפות הוא רישום שעבוד לטובת השותפות להבטחת החזר ההלוואה לזוכים.
9. רק השותפות תעמיד ערבות לגורם המממן ובעלי השליטה בזכות יעמידו ערבות גב אל גב לשותפות.
10. הצד הנמנע מהעמדת מימון כנדרש בהסכם יישא בכל העלויות, ההוצאות והנזקים שייגרמו לצד המקיים כתוצאה מאי תשלום/העמדת ההון העצמי הנדרש מהצד הנמנע.
11. הצד המקיים יהיה רשאי להעמיד במקום הצד הנמנע את כל הסכומים/הערבויות/הכספים, וזאת כהלוואה מיוחדת שתישא ריבית בגובה הריבית של הליווי הפיננסי בתוספת 4%.
12. ככל שהצד הנמנע לא ישיב לצד המקיים את ההלוואה המיוחדת כאמור ואת הריבית תוך 90 ימים מיום העמדת ההלוואה המיוחדת, יהיה הצד המקיים רשאי להאריך את תקופת ההלוואה המיוחדת כאמור או לדלל את זכויות הצד הנמנע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.
13. הוראות לעניין פירוק שיתוף
- 13.1. לא ניתן יהיה לדרוש פירוק שיתוף עד לסיום הפרוייקט אלא במקרים של הפרה יסודית.

- 13.2. צד המצוי בהפרה יסודית, לא יוכל להעביר זכויות ו/או לדרוש פירוק שיתוף.
14. אין להעביר זכויות בקרקע ו/או בפרויקט או חלקן, שלא לגורם קשור, ללא הסכמה בכתב ומראש בהתאם לקבוע בהסכם.

### (ג) התקשרות בהסכמי שכירות לנכס אריאל א'

במהלך שנת 2024 התקשרה השותפות, יחד עם שותפיה בנכס (הזוכים כהגדרתם לעיל), בשני הסכמי שכירות עיקריים ביחס לנכס להשכרה עתידית של שטחים.

להלן תובא תמצית הסכמי השכירות:

- ביום 18 באפריל 2024 נחתם הסכם שכירות עם, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**" וכן "**השוכר**", בהתאמה), ולפיו יושכר מתוך שטחי המסחר העתידיים לקום בנכס אריאל א', שטח של כ- 4,200 מ"ר. תקופת השכירות תחל במועד מסירת החזקה במושכר אשר תהיה לא יאוחר מחמש שנים ממועד חתימת ההסכם ותהיה לתקופה של 15 שנה עם אופציה לשוכר לתשע שנים ואחד עשר חודש נוספים. דמי השכירות יהיו בסך של כ- 4 מיליון ₪ לשנה (חלק השותפות מהנ"ל - 60%) צמודים למדד המחירים לצרכן מחודש תחילת הבניה על המקרקעין, והם יתעדכנו ב- 6% לאחר חלוף חמש שנים ממועד תחילת השכירות וב- 6% נוספים בתקופת האופציה, ככל שתמומש. ככל שלא יתקבל היתר בניה למושכר בתוך 18 חודש ממועד חתימת ההסכם ו/או לא תימסר החזקה במושכר במועד, לשוכר תהיה הזכות לבטל את ההסכם.
- ביום 11 ביולי 2024 נחתם הסכם שכירות עם חברת לוגיסטיקה והפצה שאינה קשורה לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**" ו- "**השוכר**", בהתאמה), ולפיו יושכר למושכר שטח של כ- 12,875 מ"ר (להלן בסעיף זה: "**הפרוייקט**" וכן "**המושכר**", בהתאמה), מתוך השטחים בפרוייקט המיועדים לכתחילה ללוגיסטיקה ואחסנה. תקופת השכירות תחל במועד קבלת טופס אישור אכלוס (להלן בסעיף זה: "**טופס 4**") למעטפת המתחם הלוגיסטי של המושכר ותהיה לתקופה של 7 שנים (להלן בסעיף זה: "**תקופת השכירות**"), כאשר לשוכר הוענקה אופציה לתקופה של 7 שנים נוספות (להלן בסעיף זה: "**תקופת האופציה**"). דמי השכירות יהיו בסך של כ- 7 מיליון ₪ לשנה (חלקה של השותפות מהנ"ל - 60%) וצמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התחלת הבניה, והם יתעדכנו בכ- 4.5% נוספים בשנת השכירות השניה, בכ- 2.2% נוספים בשנת השכירות החמישית ובכ- 6.4% נוספים בתקופת האופציה, ככל שתמומש. לשוכר תהיה תקופת גרייס של עד 3 חודשים בתשלום דמי שכירות לצורך ביצוע עבודות התאמה. כניסת ההסכם לתוקף מותנית בהתקיימותם של כל התנאים המתלים שלהלן (להלן בסעיף זה יחד: "**התנאים המתלים**"): א. התקבל היתר בניה למושכר בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה: "**היתר הבניה**"). ב. הושלמה בניית המושכר בתוך 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה. ג. התקבל טופס 4 למושכר בתוך 6 חודשים ממועד השלמת בניית המושכר. על אף האמור לעיל, איחור של עד 90 יום באיזה מהמועדים הקבועים בס"ק א. עד ג. לעיל לא יחשב כאיחור. השוכר יהא רשאי להודיע בהגיע מועד הקיום של כל אחד מהתנאים המתלים דלעיל, ככל שלא התקיים, על רצונו להאריך את התקופה להתקיימותו ב- 90 ימים נוספים, וחוזר חלילה.

### 3.2.7. נכס אריאל ב' – מבנה מניב מהותי<sup>9</sup>

#### (א) כללי

ביום 30 ביולי 2023 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" וכן "המוכר") לרכישת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין בשטח של כ-14 דונם, הממוקמים בכניסה לאזור התעשייה אריאל, ממול לנכס אריאל א' (להלן: "נכס אריאל ב").

#### (ב) פרטי ההסכם

ההתקשרות בהסכם נעשתה ביחד עם הזוכים (כהגדרתם בסעיף 3.2.6 לעיל), כך שגם ביחס לנכס אריאל ב', החברה רכשה 60% מהזכויות בו (להלן יחד עם הזוכים: "הרוכשים"). כמו כן, גם ביחס לנכס אריאל ב' נחתם הסכם שיתוף שעקרונותיו זהים, בשינויים המחוייבים, להסכם השיתוף שנחתם ביחס לנכס אריאל א', כמפורט בסעיף 3.2.6(ב) לעיל.

#### (ג) תיאור הנכס ותכניתיה הצפויות של החברה לגביו

לנכס אריאל ב' קיימות זכויות בנייה בהיקף כולל של כ-21,444 מ"ר שטח עיקרי וכ-31,451 מ"ר שטחי שירות. נכון למועד פרסום דו"ח זה, רק חלק קטן מזכויות הבנייה האמורות ממומש בפועל, כמפורט להלן. נכס אריאל ב' נרכש על ידי הרוכשים יחד עם ההסכמים החלים עליו.

ביחס לשטח של כ-6 דונם מתוך הנכס, חתם המוכר בשנת 2019 על הסכם בנייה ושכירות להקמת מוסך, אשר לא מומש. הרוכשים הודיעו לשוכר כי אין אפשרות למימוש ההסכם האמור. בתקופת הדו"ח הוגשה על ידי השוכר תביעה כנגד המוכר והרוכשים בקשר עם הסכם זה. לפרטים נוספים ראו ביאור 17 ב' (5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח תקופתי זה.

בנכס פועלת תחנת דלק פעילה, הכוללת סככה בשטח של כ-400 מ"ר, וכן פעילות מסחרית מניבה במבנה בשטח של כ-774 מ"ר. תחנת הדלק מושכרת עד לשנת 2032, ואילו השטחים המסחריים הנוספים מושכרים למספר שוכרים, לתקופות שסיומן הממוצע בשנת 2027. בנוסף, הרוכשים משכירים שטחים פתוחים בנכס לתקופות קצרות. החברה טרם גיבשה את תכניתיה ביחס לשטחים הפתוחים בנכס.

התמורה שנקבעה בהסכם הרכישה בגין הקרקע הסתכמה בסך כולל של 44 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה – 60% מסכום זה), אשר שולמה בשני תשלומים: תשלום ראשון בסך 30 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 30 בנובמבר 2023. תשלום שני בסך של כ-14 מיליון ש"ח, כשהוא צמוד למדד, אשר אמור היה להשתלם בתוך 19 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התשלום השני"). הרכישה מומנה בכ-60% מימון בנקאי.

במהלך תקופת הדו"ח שילמה החברה סך של כ-14 מיליון ש"ח בגין התשלום השני (כולל הפרשי הצמדה). יתרת התשלום, בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח, תשולם כנגד השלמת הרישומים החלים על המוכר.

<sup>9</sup> מהותיות הנכס הינה על פי מבחן הכנסה, בהתאם להנחיית הגילוי.

התשלום השני בגין העסקה מומן ברובו באמצעות הלוואה בנקאית לתקופה של כ-3 שנים, אשר הועמדה לשותפות ולרוכשים על ידי תאגיד בנקאי, בסכום קרן כולל של כ-14.5 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בהלוואה עומד על כ-8.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה סעיף 3.6.5 להלן.

### 3.2.8 נכס עמק חפר – מבנה מניב מהותי<sup>10</sup>

ביום 14 בנובמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס מניב (להלן בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת").

במסגרת ההסכם רכשה החברה 100% מזכויות החכירה המהוונות במושע מרשות מקרקעי ישראל במקרקעין ובמבנה המצויים בפארק התעשיות עמק חפר, שייעודם לתעשייה. זכויות החכירה הינן עד שנת 2058, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

הנכס כולל מגרש בשטח של כ-3 דונם, עליו בנוי מבנה בשטח כולל של כ-2,800 מ"ר (להלן בס"ק זה: "הממכר").

הממכר נמכר כשהוא מושכר לשוכרת אחת בהתאם להסכם שכירות קיים, במסגרתו עומדים דמי השכירות השנתיים על כ-2.3 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס פברואר 2023). תקופת השכירות הינה 5 שנים, עם אופציה לשוכרת להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסוף חודש מרץ 2028. בנוסף להכנסות מדמי שכירות, מניב הנכס הכנסה שנתית נוספת של כ-70 אלפי ש"ח בגין ייצור חשמל באמצעות מערכת סולארית המותקנת על גג המבנה.

בהתאם להסכם, הממכר נרכש בתמורה לסך של 36.65 מיליון ש"ח. השלמת העסקה בוצעה ביום 29 בינואר 2025.

רכישת הנכס מומנה בכ-65% באמצעות מימון בנקאי.

לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה סעיף 3.6.5 להלן.

### 3.2.9 נכס באר שבע – מבנה מניב מהותי<sup>11</sup>

ביום 19 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס מניב במסגרת עסקת רכישה והשכרה מחדש (Sale & Leaseback) (להלן בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת").

במסגרת ההסכם רכשה החברה 100% מהזכויות במקרקעין ובמבנה המשמשים כמפעל של חברת בת של המוכרת (להלן בס"ק זה: "השוכרת"), המצויים באזור התעשייה באר שבע צפון.

המקרקעין כוללים מגרש בשטח של כ-16.5 דונם, עליו בנוי מבנה בשטח כולל של כ-8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים (להלן בס"ק זה: "הממכר").

<sup>10</sup> מהותיות הנכס הינה על פי מבחן הכנסה, בהתאם להנחיית הגילוי.

<sup>11</sup> מהותיות הנכס הינה על פי מבחן הכנסה, בהתאם להנחיית הגילוי.

בהתאם להסכם, הממכר נרכש בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח. כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שנכנס לתוקפו במועד השלמת העסקה, לתקופה של 12 שנים, בתוספת שתי אופציות להארכה של 4 שנים כל אחת, הניתנות למימוש לפי החלטת השוכרת. דמי השכירות הבסיסיים בתקופת השכירות עומדים על כ- 2.85 מיליון ש"ח לשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס - המדד הידוע במועד השלמת העסקה). במהלך שש השנים הראשונות של תקופת השכירות לא חל שינוי בדמי השכירות, ואילו החל מהשנה השביעית יעלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור של 3%. במקרה של מימוש תקופות האופציה, יעלו דמי השכירות הבסיסיים בשיעור של 3% בתקופת האופציה הראשונה ובשיעור של 4% בתקופת האופציה השנייה.

ההסכם כולל תנאים מקובלים בעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הוראות בדבר תשלומי מיסים, הסדרי נאמנות להבטחת רישום הזכויות, ביטוח, וכן העמדת ערבות בנקאית להבטחת התחייבויות השוכרת על פי הסכם השכירות.

העסקה הושלמה ביום 29 במאי 2025.

רכישת הנכס מומנה בכ-65% באמצעות מימון בנקאי.

לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה סעיף 3.6.5 להלן.

### 3.2.10. נכס אופקים – קרקע להשקעה מהותית

מכוח זכיית השותפות במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן בס"ק זה: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה), חתמה השותפות ביום 10 במאי 2023 על הסכם חכירה עם רמ"י לרכישת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין לתקופה של 98 שנים, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים.

המקרקעין הידועים כגוש 10021201 חלקה 2 (בחלק) וגוש 100212 חלקה 1 (בחלק), ומהווים מגרש 1653/6, בשטח של כ-44,931 מ"ר, בייעוד מסחר ותעסוקה, המצויים בשכונת "אפיקי נחל" בעיר אופקים.

התמורה ששולמה בגין הקרקע הסתכמה בכ-73.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין רכיב הקרקע, והיא כוללת: כ-9.4 מיליון ש"ח בגין הקרקע, וכ-64.2 מיליון ש"ח בגין עבודות הפיתוח, לאחר הצמדת רכיב הפיתוח למדד. בנוסף, הסדירה השותפות את כלל התחייבויותיה מול חברת אופקים חדשים בע"מ, האמונה על ביצוע עבודות הפיתוח מטעם עיריית אופקים, לרבות העמדת ערבות בנקאית בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח להבטחת אי גרימת נזקים לרשות המקומית (להלן בס"ק זה: "הערבות הבנקאית").

הערבות הבנקאית תעמוד בתוקפה עד למועד קבלת טופס 4, כאשר מועד פקיעתה נקבע ל-3 שנים ממועד אישור העסקה. ככל שלא יתקבל טופס 4 בתוך התקופה האמורה, תוארך הערבות על ידי השותפות לפחות 60 ימים טרם מועד פקיעתה.

זכויות הבנייה בנכס מסתכמות בכ-70 אלף מ"ר, מתוכן כ-54 אלף מ"ר שטח עיקרי (כ-120%). שימושי מסחר מותרים בקומת הקרקע, ואילו ביתרת השטחים מותרים שימושי תעסוקה, לרבות משרדים, שירותים עסקיים, מרכזי הפצה לוגיסטיים, שירותי רכב וכיו"ב, בהתאם להוראות התב"ע החלה על הנכס. בנוסף נקבע כי בנייה מעבר לזכויות הקיימות, ככל שתאושר בעתיד, לא תחייב בתשלום נוסף לרמ"י. המועד להשלמת הבנייה בהתאם להסכם החכירה נקבע ליום 4 בינואר 2027. רמ"י רשאית לאשר הארכת תקופה זו בתנאים שתקבע.

עוד נקבע בהסכם החכירה כי: ככל שהמקרקעין יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, יישא החוכר בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, בהתאם לדרישות רשות העתיקות.

ידוע לחוכר כי בתחומי המקרקעין עובר קו אסבסט בקוטר של כ-10 צול, בעומקים משתנים. באחריות החוכר לפנות את הקו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או כל גורם רלוונטי אחר, ולשאת בעלויות הכרוכות בכך.

ביום 5 בינואר 2025 הושלמו עבודות הפיתוח במקרקעין, שבוצעו על ידי חברת אופקים חדשים כאמור, והחזקה בנכס נמסרה לידי החברה.

בכוונת החברה לקדם את תכנון ופיתוח הנכס לצורך הקמת נכס נדל"ן מניב המשלב שטחי לוגיסטיקה ומסחר. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מצויה בשלבי תכנון ופועלת לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה.

לפרטים נוספים על הנכס ראה סעיף 3.6.6 להלן

### 3.2.11. התקשרויות של החברה בהסכמי רכישת נכסים נוספים שטרם הושלמו למועד

#### הדו"ח

#### עיסקת גבת

ביום 5 בספטמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם עם קיבוץ גבת, שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**" וכן "**הקיבוץ**", בהתאמה), לפיו החברה תבצע השקעה באגודה שיתופית שבבעלותו המלאה של הקיבוץ (שגם היא צד להסכם) (להלן בסעיף זה: "**התאגיד המשותף**"), שאליה העביר הקיבוץ את זכויותיו במקרקעין בשטח של כ-33 דונם (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**") המהווים חלק ממשבצת הקיבוץ (המקרקעין הם הנכס היחידי של התאגיד המשותף). התאגיד המשותף מתכוון לבצע עסקה עם רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינם החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי (בהתאם להחלטות הנ"ל בכל הנוגע לקיבוץ, על הקיבוץ להיות בעל זכויות בתאגיד המשותף של לפחות 26%, והמקרקעין יוחכרו לתאגיד המשותף בחכירה מהוונת תמורת תשלום דמי היוון בסך 51% מערכם של המקרקעין, בהתאם למיפרט כספי של רמ"י) (להלן בסעיף זה: "**החלטות המועצה**"). עיקריו של ההסכם הינם, כדלקמן:

1. בשלב א', התאגיד המשותף יבצע את העסקה עם רמ"י לפיה יוחכרו המקרקעין לתאגיד המשותף בהתאם להחלטות המועצה. התאגיד המשותף יחל לפעול לביצוע האמור מיד לאחר חתימת ההסכם. בהקשר זה מוסכם, כי כל אחד מהצדדים להסכם יוכל לבטלו אם (א) בתוך 24 חודש ממועד חתימת ההסכם לא יתקבל מיפרט כספי מרמ"י ביחס לעסקה הנ"ל עם רמ"י, או (ב) במקרה שבו הכספים שידרשו לצורך ביצוע העסקה עם רמ"י לרבות תשלום המיסים בגינה ביחד עם היטל השבחה, יהיו גבוהים מ- 660,000 ש"ח לדונם, דהיינו בסה"כ הסכומים יהיו גבוהים מסך של 21.12 מיליון ש"ח בגין כל המקרקעין (בכפוף לכך שאם החברה תחליט להשקיע בתאגיד סכום הגבוה מהסכום הנ"ל, הקיבוץ לא יהיה זכאי לבטל את ההסכם).
2. במועד השלמת ההסכם שיהיה 10 ימים לאחר קבלת המיפרט הכספי מרמ"י (לרבות שוברים לתשלום שיאפשרו את ביצוע העסקה), החברה תשקיע בתאגיד המשותף, תמורת הקצאת 50% מהזכויות בתאגיד המשותף (כך שלאחר ההקצאה הבעלות בתאגיד המשותף תוחזק 50% בידי החברה ו- 50% בידי הקיבוץ), סך השווה לכל הסכומים שיידרשו לתאגיד המשותף לצורך

ביצוע העסקה מול רמ"י ותשלום המיסים בגינה, לרבות היטל השבחה, אך לא יותר מ-660,000 ש"ח לדונם (קרי, בהתייחס ל-32 דונם - עד 21.12 מיליון ש"ח) (להלן בסעיף זה: "**סכום השקעת החברה המקסימלית**"). בנוסף לנ"ל, בתוך 7 ימים ממועד חתימת ההסכם, תשלם החברה לתאגיד המשותף סך של 1.5 מיליון ש"ח כנגד שטר הון, כאשר התאגיד המשותף יהיה רשאי להשתמש בסכום זה לצרכיו.

3. בשלב ב', שלאחר השלמת העסקה, התאגיד המשותף יתכנן, יקים, ינהל ויתחזק על המקרקעין פרויקט של מבני תעשייה ולוגיסטיקה מניבים לרבות כל שימוש שיותר על פי תב"ע שתחול על המקרקעין. לצורך הקמת הפרוייקט התאגיד המשותף ישעבד את זכויותיו במקרקעין וכן הצדדים להסכם ישעבדו את זכויותיהם בתאגיד המשותף מתוך מטרה לקבל מימון בנקאי בשיעורי מינוף של 65%-75% משווי הפרוייקט, כאשר לצורך כך הצדדים מסכימים להעמיד הון עצמי נוסף לתאגיד המשותף בסכום של 3.5 מיליון ש"ח. ביחס להון עצמי זה ו/או כל הון עצמי נוסף שיוסכם על ידי הצדדים להעמידו, הוסכם שבכל מקרה שבו סכום השקעת החברה בתאגיד המשותף יקטן מסכום השקעת החברה המקסימלית הרי שההפרש בין הסכומים הנ"ל יושקע על ידי החברה כהון עצמי בתאגיד המשותף ואילו יתרת ההון העצמי תועמד על ידי הצדדים בחלקים שווים. כל הון עצמי שיועמד כאמור, יועמד לתאגיד המשותף כשטרי הון או כהלוואת בעלים שיהיו נחותים לגורם הבנקאי שיממן את התאגיד המשותף, כאשר בכל מקרה, כל סכום שימשך מהתאגיד המשותף ימשך בחלקים שווים בין החברה והקיבוץ. עוד הוסכם ביחס לחלקו של הקיבוץ בהון העצמי, שהוא יהיה זכאי לבקש מהחברה לקבל הלוואה למימון ההון העצמי, נון ריקורס לזכויות הקיבוץ בפרוייקט (או לחילופין, ערבות של החברה להלוואה שיטול הקיבוץ למטרה זו).

4. תמורת שירותי ניהול ההקמה של הפרוייקט והקיבוץ והחברה יהיו זכאים ל-3.5% מעלות ההקמה בפועל ובגין שירותי ניהול הפעלת הפרוייקט לאחר ההקמה לסך של 3% מההכנסות התפעוליות נטו של הפרוייקט (NOI). הנ"ל בתוספת מע"מ. חלוקת התמורות הנ"ל תהיה 75% לחברה ו-25% לקיבוץ.

5. במסגרת ההסכם, הוסכם על לוחות זמנים לקיומם של אבני דרך להקמתו של הפרוייקט (כגון: 24 חודשים מקבלת המיפרט הכספי - קבלת היתר בניה לפרוייקט בהיקף של 70% לפחות מזכויות הבניה בפרוייקט וכן חתימת הסכם עם גורם מממן) לרבות זכות החברה להאריך את המועד הקבוע לקיומה של כל אבן דרך ב-6 חודשים. בכל מקרה של אי עמידה באבן דרך הקבועה בהסכם, הקיבוץ יהיה זכאי לרכוש מהחברה את חלקה בתאגיד המשותף תמורת תשלום 90% משווי השוק של זכויות אלו על פי הערכת שווי עדכנית שתבוצע על ידי שמאי מוסכם.

6. זכויות הצדדים בכל מקרה של מכירת זכויותיהם בתאגיד המשותף תהינה כפופות לזכות סירוב וזכות הצטרפות, כאשר מכירת זכויות על ידי הקיבוץ כפופה להתחייבותו להחזיק בתאגיד המשותף את השיעור המינימלי הנידרש בהתאם להחלטות המועצה (נכון לתאריך דו"ח זה - 26%).

7. כל צד ישא בחובות המס החלים עליו בקשר עם ההסכם.

נכון למועד פרסום דוח זה, הפרוייקט מצוי בהליכי אישור מול רמ"י ובשלב ראשוניים של תכנון.

### 3.3. שיווק והפצה

השיווק של הנדל"ן המניב של החברה נעשה באמצעות שירותי תיווך ובסיוע חברת הניהול (כהגדרתה להלן בדו"ח זה) המעניקה שירותי ניהול לחברה.

### 3.4. לקוחות

לחברה אין שוכר, אשר ההכנסות ממנו היוו 20% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023.

להערכת החברה, נכון למועד פרסום דו"ח זה, וביחס לשנת 2025, אין לחברה שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות של החברה. מובן, כי ככלל, במקרה בו אחד השוכרים העיקריים של החברה יפסיק את התקשרותו עם החברה מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסות של החברה. אולם, החברה מעריכה, כי ירידה זו תהא זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי. ביחס לנכסים המושכרים בשלמותם לשוכר יחיד, מדיניות החברה הינה להשכירם לתקופות ארוכות המאפשרות תכנון לטווח ארוך ביחס לניהול השכירות בנכס. הנ"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אין לחברה ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בחברה בלבד ואין לחברה שליטה מלאה עליו.

להלן גילוי מצרפי אודות השוכרים העיקריים של החברה (שוכרים אשר הכנסות החברה מהם היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה) ליום 31.12.2025:

השוכר	הכנסות בשנת 2025 באלפי ש"ח	אחוזים מסה"כ הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי בטחונות	תקופת ההתקשרות שנתית (או אופציות (להארכה) כל תנאי מהותי אחר	תלות מיוחדת או אחר
גל בינוי ופיתוח בע"מ	3,950	14.9%	ראה ס"ק (א) בסעיף 3.2.3 לעיל	לוגיסטיקה ותעשייה	כ-7 שנים, בתוספת 3 אופציות (2 של שנתיים כל אחת ואחת לאחריהן לתקופה של שנה)	-
עלבד משואות יצחק בע"מ	3,111	11.8%	ראה ס"ק (א) בסעיף 3.2.4 לעיל	תעשייה	כ-14 שנים בתוספת אופציה לתקופת שכירות נוספת של כ-10 שנים	-

להלן גילוי מצרפי אודות השוכרים העיקריים של החברה (שוכרים אשר הכנסות החברה מהם היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה) ליום 31.12.2024:

השוכר	הכנסות בשנת 2024 באלפי ש"ח	אחוזים מסה"כ הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
שוכר א'	1,629	14.2%	הצמדה למדד	שרותי לוגיסטיקה	ערבות צד ג' בגובה 4 חודשי שכירות	3 שנים בתוספת תקופת אופציה ל-3 שנים נוספות	אין
שוכר ב'	1,262	11.0%	הצמדה למדד	שרותי לוגיסטיקה	אין	5 שנים בתוספת תקופת אופציה ל-5 שנים נוספות	אין
שוכר ג'	1,169	10.2%	הצמדה למדד	אחסון רכבים	אין	השכירות הסתיימה בתאריך 31/7/2024 (*)	אין

להלן גילוי מצרפי אודות השוכרים העיקריים של החברה (שוכרים אשר הכנסות החברה מהם היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה) ליום 31.12.2023:

השוכר	הכנסות בשנת 2023 באלפי ש"ח	אחוזים מסה"כ הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
שוכר א'	1,535	17.9%	הצמדה למדד החל מרבעון 3 2023	יצרן מוצרי מזון	אין	הסכם שכירות זה הסתיים ביום 31.12.23	אין
שוכר ב'	1,224	14.3%	הצמדה למדד	שרותי לוגיסטיקה	אין	5 שנים	אין

### 3.5 תחרות

**כללי:** התחרות בתחום הנדל"ן המניב בו פועלת החברה הינה בעיקרה מקומית, ונובעת מקיומם של נכסים מניבים אחרים באזור הגיאוגרפי בו מצוי כל נכס של החברה, המיועדים להשכרה לייעודים דומים. לפיכך, בכל אזור בו מחזיקה החברה נכסים מניבים קיימת תחרות מצד חברות אחרות המחזיקות בנכסים להשכרה באותו אזור.

**מתחרים משמעותיים:** מתחרותיה של החברה כוללות הן חברות גדולות המחזיקות בפרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף משמעותי והן חברות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. התחרות בתחום פעילות זה הינה בעיקרה אזורית ולא כלל-ארצית. להערכת החברה, היקף נכסיה של החברה אינו מהותי ביחס להיקף הנכסים של חלק מהחברות הפועלות בתחום פעילות זה.

**התמודדות עם התחרות:** החברה מתמודדת עם התחרות האזורית באמצעות יתרונות הנוגעים, בין היתר, למיקום נכסיה בסמיכות לנמלי ים ולצירי תחבורה מרכזיים, וכן באמצעות הצעת תנאי שכירות תחרותיים. ביחס לנכס חיפה, יתרונה של החברה מתבטא בכך שבניגוד לנכסים מתחרים בהם מקובל

להשכיר לתקופות ארוכות, החברה שואפת להשכיר את הנכס לתקופות קצרות יחסית, על מנת לשמור על גמישות לצורך מימוש הפוטנציאל הנדל"ני של הנכס. עוד יצוין כי החברה אינה נדרשת להתמודד עם תחרות אזורית ביחס לנכס אשדוד, מאחר ששותפות בן צבי התקשרה עם חברת אורשר בהסכם שכירות ארוך טווח ביחס למלוא שטחי הנכס.

### 3.6. טבלאות נדל"ן להשקעה – מידע מצרפי (באלפי ש"ח)

#### 3.6.1 נתוני משתנים כלכליים

לשנה שנסתיימה ביום			משתנים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
<u>משתנים כלכליים</u>			
522	528	611	תוצר מקומי גולמי* (מיליארד \$)
0.1%	(1.6%)	0.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
2.0%	0.4%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
4.4%	3.5%	3.4%	שיעור אבטלה***
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה****
4.62%	4.83%	4.39%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך****
AA-/Negative	A/Negative	A/Stable	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
AA-/Negative	A/Negative	A/Stable	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך*****
3.627	3.647	3.19	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר

\* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת <http://www.imf.org>

\*\* נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחודש ינואר 2026.

\*\*\* שיעור האבטלה הרחב (גילי 64-25) לפי חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026.

\*\*\*\* שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <http://www.cbs.gov.il>.

\*\*\*\*\* תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: <http://www.boi.org.il>

\*\*\*\*\* לפי דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.com>

#### 3.6.2 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת אי מימוש תקופת אופציה של

שוכרים:

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים מרכזיים משתנים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
80 - כ	2	99	5,600	שנת 2026 רבעון 1
740 - כ	3	99	5,597	שנת 2026 רבעון 2
13,850 - כ	10	99	5,544	שנת 2026 רבעון 3
12,720 - כ	11	99	5,312	שנת 2026 רבעון 4
<b>27,390 - כ</b>	<b>26</b>	<b>396</b>	<b>22,053</b>	<b>סה"כ שנת 2026</b>
15,900 - כ	21	396	40,888	שנת 2027
630 - כ	6	396	39,837	שנת 2028
-	1	396	42,555	שנת 2029
10,080 - כ	1	396	42,285	שנת 2030 ואילך
<b>54,000 - כ</b>	<b>55</b>	<b>1,980</b>	<b>187,618</b>	<b>סה"כ</b>

הטבלה לעיל כוללת בין היתר מידע שהינו בבחינת **מידע הצופה פני עתיד**, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי, הנובע ממועדי השלמת הבניה בנכסים השונים. השלמת הבניה תלויה בגורמים רבים, אשר חלקם אינם בשליטתה של החברה.

### 3.6.3. קרקעות – גילוי מצרפי

פרמטרים	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	573,458	547,314
סך שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)	153.03	153.03
סך זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר): 120%-150% לשימוש עיקרי (תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים)	209.31	209.31

### 3.6.4. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

משתנים	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
נכסים שנמכרו	-	-	-
מספר נכסים שנמכרו בתקופה	3	2	4
נכסים שנרכשו	149,192	100,167	321,814
עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	6,978	742	1,113
NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח) (*)	39,947	24,000	100,963
שטח קרקע נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)			

(\*) NOI בשנת הרכישה מחושב החל ממועד השלמת הרכישה.

### 3.6.5. גילויי טבלאי – מבנה מניב מהותי

#### נכסים מהותיים

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי העניין)		פרטי מידע - מוצג לפי חלק החברה בנכס 60%											
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	רווחי (הפסדי) שערך באלפי ש"ח	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)	שיעור התפוסה לתום התקופה	שיעור תשואה בפועל	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	מאפייני הנכס	שנה	אריאל ב'	
הובא בחשבון כי במגרש בנויה תחנת דלק המושכרת לחברת טן, מבנה מסחר חד קומתי המושכר לשוכרים שונים ושטח קרקע המשמש לאחסנה פתוחה	הנכס הוערך בגישת מקרקעין ע"פ היעוד וגישת היוון הכנסות לחלק הבנוי.	מר ארז כהן. שמאי מקרקעין ומשפטן.	23	כ-60 ש"ח למ"ר בגין שטחי המסחר. כ-14 ש"ח למ"ר בגין אחסנה פתוחה. כ-120 אלפי ש"ח הכנסות מתנת הדלק (כולל הכנסות מפדיון)	100% מתחנת הדלק ומשטחי המסחר. בנוסף כ-66% משטח הקרקע בגין הפנויה המשמשת לאחסנה פתוחה.	כ-5.2%	1,403	1,552	27,793	ישראל	אזור ציון מטבע הפעילות	2025	
										ש"ח	שימוש עיקרי		
										26,400	עלות באלפי ש"ח		
										14,000	שטח (מ"ר)		
הובא בחשבון כי במגרש בנויה תחנת דלק המושכרת לחברת טן, מבנה מסחר חד קומתי המושכר לשוכרים שונים ושטח קרקע המשמש לאחסנה פתוחה	הנכס הוערך בגישת מקרקעין ע"פ היעוד וגישת היוון הכנסות לחלק הבנוי.	מר ארז כהן. שמאי מקרקעין ומשפטן.	16	כ-60 ש"ח למ"ר בגין שטחי המסחר. כ-17 ש"ח למ"ר בגין אחסנה פתוחה. כ-120 אלפי ש"ח הכנסות מתנת הדלק (כולל הכנסות מפדיון)	100% מתחנת הדלק ומשטחי המסחר. בנוסף כ-37% משטח הקרקע בגין הפנויה המשמשת לאחסנה פתוחה.	כ-3.7%	993	1,119	27,166	ישראל	אזור ציון מטבע הפעילות	2024	
										ש"ח	שימוש עיקרי		
										26,400	עלות באלפי ש"ח		
										14,000	שטח (מ"ר)		

**נכסים מהותיים**

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי העניין)		פרטי מידע - מוצג לפי חלק החברה בנכס 100%									שנה	עמק חפר
		הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם) וניסיון	רווחי (הפסדי) שערוך באלפי ש"ח	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)	שיעור התפוסה לתום התקופה	שיעור תשואה בפועל	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (באלפי ש"ח)		
הובא בחשבון כי הנכס מושכר לשוכר יחיד למטרת מפעל תעשייתי בטחוני, מאפייני המבנה הקיים לרבות: שטחו, מספר קומות, גובה פנימי, מצבו הפיזי, רמת פרטי הגמר ורמת התחזוקה, שטחי התפעול המקורים ורמת הגמר בשטחים אלה, שטחי התפעול הפתוחים וכן נתוני השוואה רלוונטים מהסביבה.	גישת היוון ההכנסות	פרידמן, קפלנר, שימקבי ׇ, דוד ושות'.	(592)	63 ש"ח למ"ר לשטח המבנה, 30 ש"ח למ"ר לשטח הפתוח	100%	כ- 6.85%	2,250	2,250	38,062	ישראל	2025 (*)	
										אזור ציון מטבע הפעילות		
										שימוש עיקרי		
										עלות באלפי ש"ח		
										שטח (מ"ר)		
										שטח חלקה של כ- 14,000 מ"ר עליו קיים מבנה תעשייה בן 2 קומות מעל קומת קרקע בשטח בנוי כולל של כ- 2,875 מ"ר. בתוספת שטח קרקע של כ- 150 מ"ר המשמש לאחסנה פתוחה.		

(\* הנכס נרכש בשנת 2025, ולכן הנתונים מופיעים לשנה זו בלבד.)

**נכסים מהותיים**

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי העניין)		פרטי מידע - מוצג לפי חלק החברה בנכס 100%										שנה	באר שבע
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	רווחי (הפסדי) שערוך באלפי ש"ח	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)	שיעור התפוסה לתום התקופה	שיעור תשואה בפועל	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	מאפייני הנכס	2025 (*)		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא בוצעה הערכת שווי- הנכס מוצג לפי עלות הרכישה.	(3,125)	כ- 30 ש"ח למ"ר	100%	כ- 7.2%	1,691	1,693 (*)	40,000	ישראל ש"ח	אזור ציון מטבע הפעילות שימוש עיקרי עלות באלפי ש"ח שטח (מ"ר)		
<p>(*) הנכס נרכש בשנת 2025, ולכן הנתונים מופיעים לשנה זו בלבד.</p>													

### 3.6.6 רשימת קרקעות להשקעה מהותיות

תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכות השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (במאחד במטבע המסחרי)			אופקים		
תיאור התקדמות תהליך האישורים	זכויות בנייה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוספות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי או הפסדי שערך	ערך בספרים בתום שנה	שווי הוגן בתום השנה	מאפייני הנכס	שנה	
החברה מצויה בשלבי תכנון ופועלת לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה.	טרם גובשה פרוגרמה סופית ע"י החברה	תעסוקה ומסחר	120% עיקרי	תעסוקה ומסחר	הנכס הוערך בגישת ההשוואה אשר מהווה את הגישה המועדפת להערכת מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה.	גישת ההשוואה	מר ארז כהן. שמאי מקרקעין ומשפטן.	16,233 אלפי ש"ח	92,689 אלפי ש"ח	92,689 אלפי ש"ח	אופקים	2025	שם עתודת הקרקע
											12/06/2023		מועד רכישת הקרקע
											100%		חלק התאגיד בפועל (%)
											שווי הוגן		שיטת הצגה בדו"ח המאוחד
											2029		מועד סיום בניה משוער
											44,931		שטח הקרקע (במ"ר)
											74- כ מיליון ש"ח		עלויות מקורית (במטבע מסחרי)

תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכות השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (במאחד במטבע המסחרי)			שנה	אופקים
זכויות בנייה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	תיאור התקדמות תהליך האישורים	זכויות בנייה נוספות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה השווי פעל לפיו	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך	ערך בספרים בתום שנה	שווי הוגן בתום השנה		
לאחר מועד הדו"ח הושלמו הליכי הפיתוח של המגרש ע"י החברה הכלכלית אופקים והוא נמסר לחברה בתאריך 5.1.2025.	טרם גובשה פרוגרמה סופית ע"י החברה	תעסוקה ומסחר	120% עיקרי	תעסוקה ומסחר	גישת היוון ההכנסות אינה רלוונטית שכן מדובר כעת בקרקע ולא בנכס מניב.	גישת ההשוואה	מר עודד האושנר. חברת "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.	(35) אלפי ש"ח	75,900 אלפי ש"ח	75,900 אלפי ש"ח	2024	אופקים
												שם עתודת הקרקע
												מועד רכישת הקרקע
												12/06/2023
												100%
												חלק התאגיד בפועל (%)
												שיטת הצגה בדו"ח המאוחד
												שווי הוגן
												מועד סיום בניה משוער
												2028
												44,931
												שטח הקרקע (במ"ר)
												74 - כ- מיליון ש"ח
												עלויות מקורית (במטבע מסחרי)

תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכות השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (במאחד במטבע המסחרי)			מאפייני הנכס		שנה	אריאל א'
תיאור התקדמות תהליך האישורים	זכויות בנייה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוספות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי או הפסדי שערך	ערך בספרים בתום שנה	שווי הוגן בתום השנה				
התקבלו היתר לעבודות עפר והיתר בנייה.	100% עיקרי	תעסוקה אחסנה ומסחר	120% עיקרי	מסחר ותעשייה	- התקבל היתר בניה נכון למועד הקובע נחתמו 4 חוזים בנכס ושיעור השיווק עומד על כ- 50% מסך השטחים	שווי הנכס הנדון הוערך עפ"י גישת ההכנסות משולבת עם העלות וביקורת בגישת ההשוואה.	מר ארז כהן. שמאי מקרקעין ומשפטן.	(1,791) אלפי ש"ח	77,869 אלפי ש"ח	77,869 אלפי ש"ח	אריאל א'	שם עתודת הקרקע	2025	
											12/06/2023	מועד רכישת הקרקע		
											60%	חלק התאגיד בפועל (%)		
											שווי הוגן	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד		
											2028	מועד סיום בניה משוער		
											37,497	שטח הקרקע (במ"ר)		
											כ- 63 מיליון ש"ח	עלויות מקורית (במטבע מסחרי)		

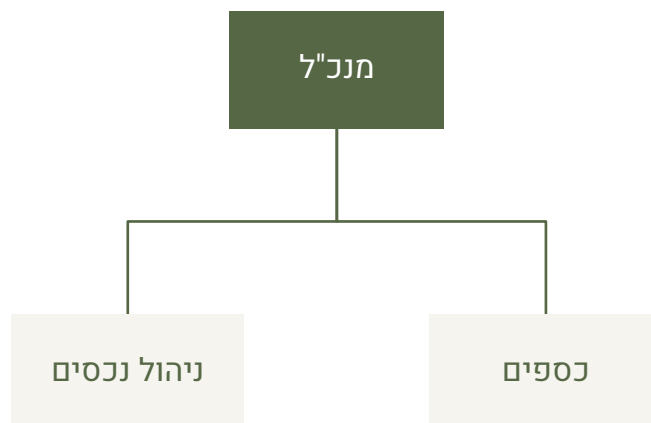
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכות השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (במאחד במטבע המסחרי)			מאפייני הנכס	שנה	אריאל א'
תיאור התקדמות תהליך האישורים	זכויות בנייה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוספות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך	ערך בספרים בתום שנה	שווי הוגן בתום השנה			
הוגש היתר בנייה והבקשה אושרה בכפוף לתנאים. לאחר מועד הדו"ח התקבל היתר עבודות עפר.	100% עיקרי	תעסוקה אחסנה ומסחר	120% עיקרי	מסחר ותעשייה	הובא בחשבון ייחודיות הנכס ביחס לנכסים דומים בסביבה, באשר על הנכס לא חלות מגבלות שימוש, מכירה, השכרה וכד' החלות על מגרשים דומים אחרים באזור התעשייה באשר היותם מגרשי הקצאה מטעם משרד הכלכלה.	שווי הנכס הנדון הוערך עפ"י גישת ההכנסות משולבת עם העלות וביקורת בגישת ההשוואה.	מר ארז כהן. שמאי מקרקעין ומשפטן.	(2,831) אלפי ש"ח	69,814 אלפי ש"ח	69,814 אלפי ש"ח	אריאל א' שם עתודת הקרקע מועד רכישת הקרקע 12/06/2023 חלק התאגיד בפועל (%) 60% שיטת הצגה בדו"ח המאוחד שווי הוגן מועד סיום בניה משוער 2027 שטח הקרקע (במ"ר) 37,497 עלויות מקורית (במטבע מסחרי) כ- 63 מיליון ש"ח	2024	

## 4. חלק רביעי - עניינים כלליים הנוגעים לפעילות החברה

### 4.1. הון אנושי

#### 4.1.1 תיאור המבנה הארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



#### 4.1.2 מצבת העובדים בתחומי הפעילות המתוארים

נכון לימים 31 בדצמבר 2025, 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, הועסקו בחברה 11 עובדים, 11 עובדים ו-10 עובדים, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כלל עובדי החברה מועסקים בחוזים אישיים.

התחייבויות החברה לתשלום פנסיה ופיצויים לעובדיה מכוסות באמצעות הפקדות שוטפות לקרנות פנסיה ולחברות ביטוח, וכן באמצעות ההתחייבויות שנכללו במאזן החברה.

#### 4.1.3 תלות מהותית בעובד מסוים

לחברה אין תלות מהותית באף אחד מעובדיה.

#### 4.1.4 נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה

##### 4.1.4.1 טיב הסכמי ההעסקה והתגמול לעובדי ההנהלה הבכירה:

עובדי ההנהלה הבכירה מועסקים באמצעות חוזים אישיים בלבד. לפרטים בדבר התגמולים לנושאי המשרה הבכירה של החברה ראה הסעיף לפי תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה. לפירוט בדבר מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה שאומצה בהתאם לתיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 25 בדצמבר 2023 וכפי שהינה בתוקף למועד הדו"ח, ראה דיווח מידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2023, אסמכתא מספר 2023-01-125358.

#### 4.1.4.2. שינויים מהותיים שחלו בקרב נושאי המשרה וההנהלה הבכירה:

בעקבות עסקת המיזוג בחברה, שהושלמה ביום 12 ביוני 2023, מונו באותו מועד לדירקטוריון החברה ה"ה עמיר בירם, שרון בן צבי אברהם ושלמה גוטמן, והגב' שרון שיינר סיימה את כהונתה כדירקטורית בחברה.

כמו כן, בעקבות עסקת המיזוג, מונה מר דן שפי לכהונת מנכ"ל החברה ביום 13 ביוני 2023, במקומו של מר יוסי מרקוביץ.

ביום 1 בינואר 2024 מונה מר עידן ורובל לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה.

לעניין ההתקשרות עם חברת ניהול לקבלת שירותי ניהול, ראו סעיף 4.7.3 להלן.

לאחר מועד הדוח, ביום 17 בינואר 2026, נפטר הדירקטור החיצוני, מר שמעון גרינברג.

ביום 16 במרץ 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר יורם מר לכהונת דירקטור חיצוני בחברה, החל מאותו מועד.

#### 4.2. ספקים

הספקים עימם עובדת החברה באופן שוטף נחלקים לשני סוגים עיקריים:

א. מתכננים ויועצים, עימם מתקשרת החברה לצורך תכנון ומתן ייעוץ הנדסי לקראת ובמהלך ביצוע עבודות הבנייה, לרבות אדריכלים, יועצי חשמל, אינסטלציה, בטיחות, מיזוג אוויר וכיו"ב ולרבות פיקוח על הבנייה;

ב. קבלנים, עימם מתקשרת החברה לצורך ביצוע עבודות הבנייה בפרויקטים.

הן המתכננים והן הקבלנים נבחרים על-ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על-פי כישוריהם וניסיונם, ואין לחברה תלות במי מהם. סכום התמורה המשולמת לספקים מוצמד בחלק מהמקרים למדד תשומות הבנייה.

#### 4.3. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים נכסיה השוטפים של החברה בכ- 14,876 אלפי ש"ח והתחייבויותיה השוטפות בכ- 120,288 אלפי ש"ח. בהתאם, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-105 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מסיווגן לזמן קצר של שתי הלוואות מהותיות:

א. הלוואת ליווי בנקאי לפרויקט אשדוד בסך של כ-62 מיליון ש"ח (ראו סעיף 3.2.2 לעיל), אשר צפויה להיפרע ברבעון הרביעי של שנת 2026 ולהיות מוחלפת בהלוואה לזמן ארוך כנגד הנכס, לאחר השלמת הבנייה.

ב. הלוואת מימון קרקע לפרויקט אריאל א' בסך של כ-27 מיליון ש"ח (ראו סעיף 3.2.6 לעיל), צפויה להיות מוחלפת בהלוואה לזמן ארוך עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט, הצפויה במהלך הרבעון השני של שנת 2026. הסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי נחתם בסמוך למועד פרסום דו"ח זה.

בנוסף, סעיף הספקים כולל התחייבויות בגין פרויקט אשדוד, אשר ממומנות באמצעות הליווי הבנקאי לפרויקט, כאמור לעיל.

**האמור מהווה מידע צופה פני עתיד ויכול לחול בו שינוי כתוצאה מסיבות שאינן תלויות בחברה.**

#### 4.4. מימון

פעילות החברה ממומנת מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהונה העצמי של החברה ומאשראי בנקאי.

נכון למועד פרסום דוח זה, מדיניות החברה היא לבצע רכישה של נכסים מניבים חדשים באמצעות מימון בנקאי ספציפי לטווח ארוך, בשיעור של כשני שלישים מתמורת הרכישה. ביחס לפיתוחם ולהקמתם של נכסים קיימים, פועלת החברה לממן את הפיתוח והבנייה במסגרת הסכמי ליווי בנקאי לתקופת ההקמה.

בהתאם, במהלך שנת 2025 נטלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-143 מיליון ש"ח, אשר שימשו אותה לרכישת נכסים מניבים חדשים ולפיתוח ובניית נכס אשדוד.

ביום 17 באפריל 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה 1) בסך כולל של 102,000,000 ש"ח ע.ג., הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 14 באפריל 2025.

תמורת ההנפקה, בסך של כ-98,647 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון), שימשה את החברה לצורך מימון פעילותה.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה 1) של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווה חלק בלתי נפרד מדוח תקופתי זה.

#### 4.4.1. להלן פירוט יתרת הלוואות של החברה נכון ליום 31.12.2025:

ריבית אפקטיבית משוקללת ליום 31.12.2025	ריבית נקובה משוקללת ליום 31.12.2025	יתרה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
<b>מקורות בנקאיים</b>			
<u>הלוואות לזמן קצר</u>			
6.61%	6.43%	89,193	לא צמודי מדד
<b>6.61%</b>	<b>6.43%</b>	<b>89,193</b>	<b>סה"כ הלוואות לזמן קצר</b>
<u>הלוואות לזמן ארוך</u>			
3.91%	3.86%	182,970	צמודי מדד
<b>3.91%</b>	<b>3.86%</b>	<b>182,970</b>	<b>סה"כ הלוואות לזמן ארוך</b>
<b>4.80%</b>	<b>4.70%</b>	<b>272,163</b>	<b>סה"כ מקורות בנקאיים</b>

#### 4.4.2. מגבלות ומסגרות אשראי

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין מסגרות אשראי מחייבות. יחד עם זאת, ביום 9 בפברואר 2025 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם למסגרת אשראי לא מחייבת בסכום כולל של עד 190 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה, כנגד שעבוד זכויות החברה בנכס חיפה. לאחר מועד הדוח, ביום 26 בינואר 2026, הוארכה המסגרת לשנה נוספת. מסגרת האשראי ניתנת לניצול באמצעות הלוואות מתחדשות לתקופות של חודש בכל פעם על חשבון המסגרת, אשר יועמדו בכפוף לשיקול דעתו המלא של הבנק.

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות אשר החברה התחייבה לעמוד בהן בקשר עם האשראי הבנקאי ראה באור 12ד' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המהווים חלק בלתי-נפרד מדו"ח זה.

להלן פירוט אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה 1) של החברה והעמידה בהן ליום 31.12.2025 (להלן: "מועד הבחינה"):

אמת המידה הפיננסית	תוצאה למועד הבחינה
ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 300 מיליון ₪	ההון העצמי הינו 701 מיליון ₪
היחס בין ההון העצמי לבין המאזן נטו (סך המאזן בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, נכסים פיננסיים ובכלל זה ניירות ערך סחירים, המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, והכל ככל שאלה אינם מוגבלים בשימוש) לא יפחת משיעור של 24%	היחס הינו 60%

**נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות החלות עליה.**

#### 4.4.3. שעבודים וערבויות

ראו ביאור 17א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

#### 4.5. מיסוי

למידע בנושא מיסוי החברה ראה ביאור מספר 16 לדוחות הכספיים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, המהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

#### 4.6. איכות הסביבה

##### 4.6.1. כללי

החברה רואה בשמירה על איכות הסביבה חלק אינטגרלי ממדיניותה. החברה, מנהליה ועובדיה נוקטים בצעדים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים ולמזעור ההשפעות הסביבתיות הנובעות מנכסי החברה. החברה מזחיבת להוראות הדין בתחום איכות הסביבה הרלוונטיות לפעילותה. על החברה לעמוד בדרישות של שמירת איכות הסביבה וביניהן הוראות המשרד להגנת הסביבה, רישוי עסקים ועוד. החברה משקיעה, לצורך עמידה בהוראות חוקי הגנת הסביבה החלים עליה, בהוצאות שוטפות.

בכוונת החברה לפעול לשילוב מערכות מתחום איכות הסביבה בפרוייקטים בבעלותה, היכן שהדבר מתאפשר. בין היתר, החברה בוחנת היכן ניתן לבצע שימוש בגגות נכסים מניבים לצורך התקנת מערכת סולארית (PV) שמטרתה להפיק אנרגיה חשמלית על-ידי הקרינה מן השמש ולהפחית את הצורך בייצור חשמל בדרכים שאינן מטיבות עם איכות הסביבה. נכון למועד דו"ח זה, מותקנות מערכות מסוג זה בנכסים הבאים: אריאל ב', עלבד ועמק חפר. בנוסף, החברה קיבלה "תשובת מחלק" המאפשרת הקמת פרויקטים סולאריים משולבי אגירה בנכסים אשדוד, אריאל א' ועלבד.

לגבי מיזם משותף להקמת מתקן אגירת חשמל במתח גבוה בהספק של כ-80 MWh, ראה סעיף 3.2.1(א) לעיל.

#### 4.6.2 רגולציה סביבתית

- החברה מחזיקה ברישיון משרד הבריאות לאחסון מוצרי מזון בתחום הנכס בחיפה.
- לחברה יש רישיון עסק בקשר עם הנכס בחיפה.

#### 4.6.3 הסיכונים הסביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד

ככלל, פעילותה של החברה נכון למועד פרסום דו"ח זה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה. נכון לתאריך דו"ח זה, החברה טרם השלימה תהליך ביצוע של סקר קרקע, אשר מימצאיו נכון לתאריך דו"ח זה, אינם מלמדים על השפעה מהותית של תוצאות הסקר על החברה, יחד עם האמור, לא כל תהליכי הסקר הושלמו ולפיכך ממצאיו אינם סופיים.

#### 4.6.4 הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה

ראו ביאור 17ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

#### 4.6.5 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת בפעולות שונות לשמירה על איכות הסביבה. לדוגמא, במסגרת התכנון של נכס אשדוד חתמה השותפות על הצהרת יזם בנושא בנייה ירוקה וכן התחייבה להכין (ואף הכינה) אוגדן בנייה ירוקה לפי דרישת הרשות המקומית. למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בחוקים, בתקנות, בדרישות ובתקנים לשמירה על איכות הסביבה ופועלת באופן שוטף בהתאם לדרישות החוק המחייבות.

#### 4.6.6 עלויות והשקעות סביבתיות מהותיות צפויות

החברה משקיעה באופן שוטף בנושאי איכות הסביבה, במניעת סיכונים סביבתיים ועמידה בדרישות כל דין, וכן בנושאי כיבוי אש, רישוי, בטיחות וגהות. היקף השקעותיה השוטפות הצפויות של החברה בתחום זה צפוי שיהיה זניח.

### 4.7 הסכמים מהותיים

#### 4.7.1 הסכמי רכישת נכסי נדל"ן מניב והסכמי השכרת שטחים בנכסי החברה

- א. הסכם שכירות בנכס חיפה – ראה הטבלה בסעיף 3.2.1(ב) לעיל.
- ב. הסכמי שכירות בנכס אריאל א' – ראה סעיף 3.2.6(ג) לעיל.
- ג. הסכם רכישת נכס פתח תקווה והשכירות בנכס – ראה סעיף 3.2.3 לעיל.
- ד. הסכם רכישת נכס עלבד והשכירות בנכס – ראה סעיף 3.2.4 לעיל.
- ה. הסכם רכישת נכס ברקן והשכירות בנכס – ראה סעיף 3.2.5 לעיל.

1. הסכם רכישת עמק חפר והשכירות בנכס - ראה סעיף 3.2.8 לעיל.
2. הסכם רכישת נכס באר שבע והשכירות בנכס - ראה סעיף 3.2.9 לעיל.
3. הסכם קבלן ראשי באשדוד - ראה סעיף 3.2.2 (א) לעיל.
4. הסכם גבת - ראה סעיף 3.2.11 לעיל.
5. הסכם להקמת והפעלת מיזם משותף לאגירת חשמל במתח גבוה בנכס חיפה - ראה סעיף 3.2.1 (א) לעיל.

#### 4.7.2 הסכם מיזוג בין החברה לבין שותפות בן צבי

לפרטים בדבר הסכם מיזוג בין החברה לבין שותפות בן צבי על דרך של הקצאת מניות בחברה, ראה סעיף 1.1 לעיל.

#### 4.7.3 הסכמי ניהול עם בעלי שליטה

1. ביום 24 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עיסקת המיזוג (כהגדרתה בדו"ח זה לעיל), ובין היתר את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם א.פ.א.א. ניהול 2022 בע"מ, חברה פרטית בשליטת ה"ה שלמה גוטמן, אריאל רוטר ועמיר בירם, אשר הינה חברת הניהול של הקרן (להלן: "חברת הניהול") בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול לחברה (לרבות שירותי דירקטורים מטעם הניצעים (כהגדרתם בדו"ח זה לעיל) ושירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, אשר ימשיכו להינתן לאחר השלמת עיסקת המיזוג על ידי פינק, יו"ר דירקטוריון החברה שהינו גם בעל שליטה בחברה) (להלן: "הסכם הניהול"), לתקופה של 3 שנים, החל ממועד השלמת עיסקת המיזוג. בתמורה למתן השירותים תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול, בשיעור המבוסס על השווי הכולל של נכסי הנדל"ן של החברה, על פי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו טרם המועד הרלוונטי לתשלום דמי הניהול, והכל עד תיקרה של 4.5 מיליון ₪ לשנה.<sup>12</sup>

2. ביום 23 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם ניהול עם פינק, מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה פרטית בשליטתו, להענקת שירותי ניהול לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל. עיקרי ההתקשרות הינם כדלקמן: (1) פינק יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בהיקף של כ-40% משרה (להלן בסעיף זה: "שירותי הניהול"); (2) תקופת ההתקשרות - 3 שנים החל מיום 1.1.2021, וזאת לאחר שהסכם הניהול הקודם בין החברה לבין פינק פקע ביום 31.12.2020. במהלך תקופת 3 השנים, כל צד יכול להביא את ההתקשרות לכלל סיום בהודעה של 3 חודשים מראש; (3) דמי ניהול קבועים בסך של 55,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ; (4) פינק יהיה זכאי להחזר הוצאות ישירות שיוצאו על ידו בקשר עם שירותי הניהול שיעניק לחברה, כנגד הצגת קבלות, ובהתאם למקובל בחברה. אחת לחצי שנה יובאו ההוצאות לאשרור ועדת התגמול של החברה. החברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול. הסכם ניהול זה פקע עם כניסתו לתוקף של הסכם הניהול המפורט בסעיף 4.7.3.1 לעיל.

<sup>12</sup> לפירוט בדבר שיעורי דמי הניהול ותנאי התשלום, ראה ביאור 27ה' (2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווים חלק בלתי-נפרד מדו"ח זה

#### 4.7.4 הסכם לאספקת גז טבעי

בתאריך 11 בספטמבר 2014 חתמה החברה על הסכם עם חברת סופרגז טבעי בע"מ (להלן: "סופרגז") לאספקת גז טבעי ולהקמת מערכת גז טבעי במפעל החברה. תקופת הסכם אספקת הגז הינה למשך 5 שנים ממועד מעבר החברה לשימוש בגז טבעי. ההסכם כולל הסכמות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה כגון עיכובים בהשלמת הפרוייקט, מנגנון חובת תשלום עבור כמות מינימלית (take or pay), מנגנוני פיצוי במקרה של חוסר באספקת גז, תקרת אחריות, מנגנון ליישוב סכסוכים ועוד. ביום 30 ביוני 2019 החלה הזרמת גז טבעי לחברה. לאחר מכן, בעקבות הפסקת פעילות הייצור במפעל החברה, הפסיקה החברה לצרוך גז טבעי.

ביום 27 בדצמבר 2022 חתמה החברה על הסכם עם מרימון גז טבעי צפון בע"מ, בעלת הרישיון להקמה והפעלה של רשת חלוקת גז טבעי באזור חיפה והגליל (להלן בסעיף זה: "ההסכם" וכן "מרימון", בהתאמה).

בהתאם להסכם, החברה תשלם למרימון את הסכום שאותו הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (כמפורט בביאור 17ד'2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המהווים חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה), בגין סיום מוקדם של צריכת הגז הטבעי על ידי החברה, בסך של כ-5.4 מיליון ₪ (להלן בסעיף זה: "הסכום לתשלום"), כאשר סכום זה, כשהוא מוצמד למדד המחירים לצרכן ממועד תשלומו, יעמוד לזכות החברה לצורך ניצולו (ככל שינוצל) בגין תשלומים למרימון כחברת חלוקת גז טבעי הנובעים מצריכה עתידית של גז טבעי על ידי החברה ו/או כל חברה קשורה לה, או בגין כל תשלום אחר שיהיה על החברה ו/או חברה קשורה לה לשלם למרימון בגין הסכם חלוקה של גז טבעי כאמור, בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2031, או עד מועד ניצולו המלא של הסכום לתשלום, המוקדם מבין השניים.

#### 4.8 הליכים משפטיים

ראו ביאור 17ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה..

#### 4.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכפוף לניצול הזדמנויות עסקיות, האסטרטגיה של החברה בתחום הנדל"ן המניב הינה לפתח את הנכסים שבבעלותה, לשם מיצוי הפוטנציאל הנדל"ני הגלום בהם, וכן לפעול להרחבת פעילותה בתחום הנכסים המניבים בתחום פעילותה, לרבות בחינת רכישת נכסים נוספים ו/או קרקעות לייזום.

אין כל ודאות בדבר התממשות אסטרטגיה זו של החברה. ייתכן, כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעתיד או כי החברה תחליט שלא ליישם את האסטרטגיה האמורה לעיל, כולה או חלקה, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות: שינויים במגמות המאקרו כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מצב ענף הנדל"ן בישראל, שינויים בכדאיות הכלכלית, שינויים בתנאי התחרות בשוק ושינויים בשווקים עצמם, שינויים רגולטורים, וכן כתוצאה מגורמי הסיכון האחרים החלים על פעילות החברה כמפורט גם בדו"ח זה להלן.

## 4.10. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צפויה להמשיך לפעול לניהול ופיתוח נכסי החברה ולבחון רכישת נכסים נוספים. הערכה זו הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על התכניות העסקיות של החברה. לצד האמור, תפעל החברה למימוש הפוטנציאל הנדל"ני של נכסי המקרקעין שלה.

## 4.11. דיון בגורמי סיכון בתקופת הדו"ח

נכון למועד פרסום דו"ח זה קיימים מספר גורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכללית בה פועלת החברה, מהענף בו היא פועלת, ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, כמפורט להלן.

### 4.11.1. סיכוני מקרו-כלכליים

א. מצב המשק: הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בין היתר בגלל המלחמה הארוכה ו/או התחדשותה, מעורבות מדינות נוספות בה, והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים, ובנוסף השפעות גלובליות אפשריות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ולפיכך עלולים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה.

ב. סיכוני סייבר: במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, גבייה, תשלומים וכו') (להלן: "מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות.

בחודש יוני 2024 הותקפו מערכות המחשוב של החברה בוירוס כופר. בעקבות האמור כל מערכות המיחשוב של החברה נותקו, והחברה החלה להקים את מערכות המיחשוב מחדש על בסיס מערכות הגיבוי של החברה ללא היענות לדרישת הכופר. החברה השלימה בתוך יום את שחזור מערכות המחשוב שלה מחדש, למעט מידע שנגע לתקופה של כשבוע שקדם לתקיפה ושלא היה מהותי לחברה. נוכח אירוע זה ומיד לאחוריו, יישמה החברה פרויקט מיפוי של כלל מערכות המחשוב, בחינת המיגון הקיים שלהן מפני מתקפות סייבר, שיפור המיגון הקיים במקומות הדרושים ועריכת נהלים מתאימים ותכניות בקרה פנימית, והכל תוך הסתייעות במומחים חיצוניים בתחום. החברה פעלה להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשוב מפני מתקפות סייבר.

ג. המצב הביטחוני – מדיני: התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהמבצע הצבאי באיראן, התחדשות הלחימה בעזה, הסלמה בשטחי יהודה ושומרון וכיו"ב, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

ד. קשיי מימון וגיוס הון: משבר פיננסי, מחנק אשראי וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות.

## 4.11.2. סיכונים ענפיים

- א. היצע שטחים להשכרה: ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות היצע של שטחים מניבים נוספים המתחרים בנכסי החברה, עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מהנכסים המניבים שלה ועל תוצאותיה של החברה.
- ב. שינויי חקיקה ותקינה: לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בדו"ח זה, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה, שינויים במשטר המיסוי, הקשחה משמעותית של תנאים לקבלת היתרי בניה וכו', יכולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.
- ג. סיכוני מדד וריבית: שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד התשומות לבנייה, ככל שאינם מגודרים על ידי החברה במסגרת מערכת החוזים אל מול שוכרים בנכס ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים וכן על הכנסות החברה. כמו כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק יש בה כדי להשפיע על הוצאות המימון של החברה וכן היא עלולה להשפיע על התשואה הנדרשת על נכס - מה שיתכן ויפגע בשווי של הנכס בספרי החברה בהתאם להערכות השווי.
- ד. סיכוני תנודות בשווקים הפיננסיים: תנודות בשווקים הפיננסיים עלולות להשפיע לרעה על תוצאותיה של החברה, ככל שיהיה בהן כדי להשפיע על הנכסים הפיננסיים שיוחזקו על ידי החברה, ככל שיוחזקו, וממילא יפגע בשוויים של הנכסים הפיננסיים בספרי החברה.
- ה. מצבם הכלכלי של קבלני הביצוע: למצבם הכלכלי של קבלני הביצוע בארץ עלולה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה, בין היתר בעקבות צמצום היצע הקבלנים הפעיל בארץ, העלאת עלויות הבנייה והתמשכות לוחות הזמנים להקמת פרויקט.
- ו. זמינות כוח אדם: מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעומים לתקשר החברה, לעמוד בלוחות הזמנים להם יתחייבו כלפי החברה וכן לייקר את עלויות העבודה, ולפיכך הדבר עלול לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- ז. ייקור עלויות הבנייה: עליות משמעותיות במדד תשומות הבנייה ו/או בשיעור הריבית במשק עלולים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים, ועל התשואה מן הנכסים המושכרים.

בטבלאות הבאות מוצגים גורמי הסיכון שתוארו, על-פי השפעתם על עסקי החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה:

**מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה**

גורמי סיכון מקרו-כלכליים

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	גורם סיכון מקרו-כלכלי
+			מצב המשק
	+		סיכוני סייבר
+			המצב הבטחוני-מדיני
	+		קשיי מימון וגיוס הון

גורמי סיכון ענפיים

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	גורם סיכון ענפי
+			היצע שטחים להשכרה
	+		שינויי חקיקה ותקינה
	+		סיכוני מדד וריבית
		+	סיכוני תנודות בשווקים הפיננסיים
		+	מצבם הכלכלי של קבלני הביצוע
	+		זמינות כוח אדם
	+		ייקור עלויות הבניה

פרק ב'

# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

...

הדירקטוריון של שמן נדל"ן מניב בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדו"ח").

## 1. החברה וסביבתה העסקית

החברה נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמן תעשיית שמנים א"י בע"מ", וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתיד" שנוסדה בשנת 1906. בשנת 1924 הניע הנציב העליון הבריטי את מכונות מפעל שמן בחיפה. בשנת 1945 הועברו כל מניות החברה מבעלות בריטית לבעלות ארץ ישראלית, והחברה נרשמה בישראל. בשנת 1961 גייסה החברה לראשונה הון בבורסה הישראלית. גיוס הון שני נעשה על ידי החברה בשנת 1992. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 בנובמבר 2008 השליטה בחברה הייתה בידי מר חיים פינק (להלן: "פינק"). החל מיום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים שמימנו את פעילותה של החברה באותו מועד, השליטה בחברה הייתה בידי פינק ביחד עם בני משפחה, באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום").

ביום 12 ביוני 2023 הושלמה עסקת מיזוג בין החברה לבין בן צבי ושות', שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בן צבי" או "השותפות"), ובעקבותיה פרט לממורנדום, השליטה בחברה הינה גם בידי ג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת ומר בן צבי. ג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת הינה שותפות בת (בבעלות מלאה) של קרן ג'יי.טי.אל.וי 3 שותפות מוגבלת, שהינה קרן השקעות בתחום הנדל"ן בישראל בשליטת ה"ה עמיר בירם, שלמה גוטמן, אריאל רוטר (30% החזקה כל אחד) וטל גינזבורג (10% החזקה).

ביום 23 במאי 2023, שונה שם החברה מהשם שמן תעשיות בע"מ לשם שמן נדל"ן מניב בע"מ.

### 1.1 תחום פעילות

נכון למועד הדו"ח, לחברה תחום פעילות אחד, שהינו נדל"ן מניב בתחומי התעשייה, הלוגיסטיקה והאחסנה (להלן: "תחום פעילות"), במסגרתו עוסקת החברה ברכישה, אחזקה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב.

### פעילות החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מחזיקה החברה במצבת נכסים הכוללת: 6 נכסים מניבים (אריאל ב', עלבד, פתח תקווה, עמק חפר, באר שבע וברקן), פרויקט אחד בהקמה (אשדוד), 3 נכסים בפיתוח (חיפה - אשר במקביל מניב במסגרת שימושי ביניים, אריאל א' ואופקים) ונכס נוסף שרכישתו טרם הושלמה (גבת). כל שמות הנכסים המופיעים בפיסקה זו לעיל ובדו"ח דירקטוריון זה להלן, הינם כמשמעותם ו/או הגדרתם בפרק תאור עסקי התאגיד, המצורף לדו"ח התקופתי שדו"ח דירקטוריון זה הינו חלק בלתי נפרד הימנו.

לפרטים נוספים אודות נכסי החברה ראו סעיפים 3.2.11-3.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד, המהווה חלק בלתי נפרד מדוח תקופתי זה.

מלבד פעילותה השוטפת, עיקר פעילות החברה בתקופת הדוח הייתה כדלקמן:

- א. השלמת רכישת שלושה נכסים מניבים - נכס עמק חפר, נכס באר שבע ונכס ברקן (כמפורט בסעיף 12.1(א)-(ב) להלן ביחס לנכס ברקן ובאר שבע, בהתאמה).
  - ב. המשך עבודות הבינוי בנכס אשדוד - נכון למועד הדו"ח הפרויקט מצוי בכ-70% השלמה הנדסית. השלמת עבודות הבינוי צפויה ברובה עד סוף שנת 2026 והשלמת הפרויקט המלאה צפויה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2027.
  - ג. המשך השקעות בפיתוח נכס אופקים.
  - ד. התקשרות עם יזם בתחום אגירת האנרגיה להקמת והפעלת מתקן אגירת חשמל במתח גבוה בהספק של כ-80 MWh על שטח של כ-1.5-1 דונם בנכס חיפה (כמפורט בסעיף 12.1(יא) להלן).
- לצד התרחבות פעילות החברה הכוללת השלמת רכישת נכסים מניבים נוספים, נמשך בשנת 2025 השיפור בתוצאות הפעילות של החברה:

הכנסות החברה משכירות ומתן שירותים הסתכמו בשנת 2025 בכ-26.5 מיליון ש"ח לעומת כ-11.4 מיליון ש"ח בשנת 2024. ה-NOI של החברה הסתכמו בשנת 2025 בכ-18.6 מיליון ש"ח, לעומת כ-5.8 מיליון ש"ח בשנת 2024. ה-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) הסתכמו בשנת 2025 בכ-3.3 מיליון ש"ח, לעומת FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) שלילי בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בשנת 2024. לפרטים לענין ה-FFO לפי גישת הרשות, ראה סעיף 4.1 להלן.

לפרטים אודות אירועים מיוחדים בתקופת הדוח ראה סעיף 12.1 להלן.

### מימון

פעילות החברה ממומנת מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, מהונה העצמי של החברה, מאשראי בנקאי ואגרות חוב שהונפקו לציבור. נכון למועד הדו"ח, מדיניות החברה היא לבצע רכישה של נכסים מניבים חדשים באמצעות מימון בנקאי ספציפי לטווח ארוך בשיעור של כשני שלישים מתמורת הרכישה. ביחס לפיתוחם ובנייתם של נכסים קיימים פועלת החברה לממן את הפיתוח והבניה במסגרת של הסכמי ליווי בנקאי לתקופת הבינוי (ראה גם סעיף 6 להלן).

ביום 17 באפריל 2025, הנפיקה החברה 102,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה 1), בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, על פי דוח הצעת מדף מיום 14 באפריל 2025, הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, באופן המפורט בדוח הצעת המדף. תמורת הנפקה בסך של כ-98,647 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון) שימשה את החברה להשלמת רכישת נכס באר שבע ונכס ברקן ולפרעון מסגרת אשראי ז"א במסגרת הסכם הליווי של בנית נכס אשדוד.

## 2. המצב הנספי

הסבר	שיעור השינוי מיום 31.12.2024	31.12.2024 אלפי ש"ח	31.12.2024 % מסך המאזן	31.12.2025 אלפי ש"ח	31.12.2025 % מסך המאזן	סעיף
השינוי בנכסים השוטפים נובע בעיקר מקיטון ביתרות המזומנים ושווי מזומנים (ששימשו בעיקר עבור השלמת רכישת נכס באר שבע ונכס ברקן), מקיטון ביתרות הפיקדונות המוגבלים (ששימשו בעיקר להשלמת רכישת נכס עמק חפר) ומקיטון ביתרות החייבים ויתרות חובה (בעיקר בגין מע"מ לקבל).	(75%)	59,216	6%	14,876	1%	<b>נכסים שוטפים</b>
השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנדל"ן להשקעה (בעיקר בגין השלמת רכישת הנכסים עמק חפר, באר שבע וברקן) ועבור השקעות בבינוי נכס (אשדוד) בתוספת עליית ערך נדל"ן להשקעה.	32%	880,728	94%	1,159,324	99%	<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
	<b>25%</b>	<b>939,944</b>	<b>100%</b>	<b>1,174,200</b>	<b>100%</b>	<b>סה"כ אקטיב</b>
השינוי נובע בעיקר מסיווג האשראי הבנקאי בפרויקט אשדוד לז"ק בתוספת גידול בחלויות השוטפות בגין מימון נכסי באר שבע וברקן, בקיזוז קיטון בחלויות שוטפות כתוצאה ממימון נכס אריאל ב' בהלוואה לזמן ארוך, וכן מקיטון בגין פירעון הלוואת מע"מ בגין נכס פתח- תקווה. בנוסף, גידול ביתרות ספקים ונותני שירותים ומנגד קיטון ביתרות הזכאים ויתרות זכות בעיקר בגין הירידה בהתחייבות להשלמת תמורה בגין נכס אריאל ב', בקיזוז גידול בהוצאות לשלם ובהכנסות מראש.	58%	76,087	8%	120,288	10%	<b>התחייבויות שוטפות</b>
השינוי נובע בעיקר מ: 1. גידול ביתרת התחייבויות לתאגידים בנקאיים בגין אשראי לזמן ארוך ששימש להשלמת רכישת נכס אריאל ב' ורכישת הנכסים באר שבע וברקן בקיזוז סיווג אשראי בפרויקט אשדוד לז"ק. 2. גידול בגין אגרות חוב להמרה שהחברה גייסה בחודש אפריל. 3. מגידול בהתחייבות בגין מסים נדחים.	85%	190,845	20%	352,795	30%	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
השינוי נובע מהרווח לתקופה בתוספת עסקאות תשלום מבוסס מניות ובתוספת התמורה (נטו ממס נדחה) בגין תקבולים על חשבון רכיב המרה של אגרות חוב.	4%	673,012	72%	701,117	60%	<b>הון עצמי</b>
	<b>25%</b>	<b>939,944</b>	<b>100%</b>	<b>1,174,200</b>	<b>100%</b>	<b>סה"כ פאסיב</b>

### 3. תוצאות הפעילות

להלן תמצית התוצאות העסקיות של החברה לתקופות של שנה ורבעון רביעי שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, בהשוואה לתקופות המקבילות שנה אשתקד (באלפי ש"ח):

הסבר	שיעור השינוי	רבעון רביעי בשנת 2024	רבעון רביעי בשנת 2025	שיעור השינוי	שנת 2024	שנת 2025	סעיף
בתקופת הדו"ח חל גידול בהכנסות בעיקר כתוצאה מהכנסות הנכסים הנוספים אשר רכישתם הושלמה החל מהרבעון הרביעי של שנת 2024 ועד לרבעון השני של שנת 2025 (עלבד, פתח תקווה, עמק חפר, באר שבע וברקן) וכן מהגדלת היקף פעילות ההשכרה בנכס חיפה ואריאל ב'.	105%	3,708	7,602	131%	11,432	26,452	הכנסות משכירות ושירותים
	<b>105%</b>	<b>3,708</b>	<b>7,602</b>	<b>131%</b>	<b>11,432</b>	<b>26,452</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
הגידול בעלות ההכנסות בתקופת הדו"ח נובע בעיקר מרישום הפרשה בגין שומת ארנונה לנכס חיפה לשנים 2024-2025. בנטרול הפרשה זו, יתר הוצאות התפעול של נכסי החברה נותרו ברמה דומה לזו שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד.	168.7%	1,486	3,993	40%	5,663	7,921	סה"כ עלות ההכנסות
הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר מגידול היקף הפעילות אל מול התקופה המקבילה אשתקד ובעיקר מהתרומה לרווח של הנכסים עלבד, פתח תקווה, עמק חפר ובאר שבע אשר מושכרים ככלל בתנאי Triple Net ובהם הוצאות התפעול מושתות על השוכרים.	62%	2,222	3,609	221%	5,769	18,531	רווח גולמי
	<b>(21%)</b>	<b>60%</b>	<b>47%</b>	<b>39%</b>	<b>50.5%</b>	<b>70.1%</b>	<b>שיעור רווח גולמי</b>
עליית ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה בתקופת הדוח נבעה מעליית ערך של חלק מהנכסים, בעיקר שווי הקרקע באופקים ובאשדוד, ועליית ערך של הנכסים עלבד, עמק חפר וברקן בסכום כולל של כ- 45.2 מיליון ש"ח. בקיזוז עלויות שהושקעו בנדל"ן להשקעה (לרבות הוצאות מימון בגין אג"ח להמרה שהווננו לנכס אשדוד ונכס אריאל א') ולא קיבלו ביטוי בהערכות השווי של הנכסים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ובקיזוז עלויות עסקה (בעיקר מיסי רכישה) של הנכסים שרכישתם הושלמה בתקופת הדוח (עמק חפר, באר שבע וברקן) בסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח.	704%	(6,514)	39,318	332%	(11,462)	26,597	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח נבע בעיקר מהעלייה בהוצאות שכר (בעיקר בגין תשלום מבוסס מניות) ומעלייה בדמי ניהול.	31%	2,380	3,117	35%	8,087	10,918	הוצאות הנהלה וכלליות

### 3. תוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	שיעור השינוי	רבעון רביעי בשנת 2024	רבעון רביעי בשנת 2025	שיעור השינוי	שנת 2024	שנת 2025	סעיף
	(73%)	224	60	(70%)	318	98	הוצאות אחרות, נטו
הרווח התפעולי בתקופת הדו"ח נבע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בתוספת הגידול ב- EBITDA לעומת התקופה המקבילה אשתקד	<b>676%</b>	<b>(6,896)</b>	<b>39,750</b>	<b>342%</b>	<b>(14,098)</b>	<b>34,112</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
בתקופת הדוח גדל היקף האשראי בגין הנכסים שנרכשו ובהתאם הוצאות המימון בתקופת הדו"ח נובעות בעיקר מריבית והפרשי הצמדה בגין התחייבויות לתאגידים בנקאיים.	(10%)	811	726	387%	1,865	9,074	הוצאות מימון
הכנסות המימון בתקופת הדו"ח נובעות בעיקר מהכנסות ריבית על פיקדונות לעומת התקופה המקבילה שבה הכנסות נובעות בעיקר מעליית ערך שווי הנכסים הפיננסיים אשר מומשו במלואם נכון לתום תקופת הדו"ח לשנת 2024.	(79%)	637	131	(79%)	3,380	705	הכנסות מימון
	<b>654%</b>	<b>(7,070)</b>	<b>39,155</b>	<b>305%</b>	<b>(12,583)</b>	<b>25,743</b>	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
הוצאות המס (בעיקר גידול בהתחייבות מיסים נדחים) נובעת מהרווח לפני מס לתקופה.	(610%)	1,599	(8,157)	(253%)	3,385	(5,187)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
	<b>667%</b>	<b>(5,471)</b>	<b>30,998</b>	<b>323%</b>	<b>(9,198)</b>	<b>20,556</b>	<b>רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות</b>
	256%	(381)	594	(94%)	(487)	(27)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
הגידול ברווח בתקופת הדו"ח נובע בעיקר מהרווח לפני מס בניכוי הוצאות המימון נטו והוצאות המיסים על ההכנסה.	<b>640%</b>	<b>(5,852)</b>	<b>31,592</b>	<b>312%</b>	<b>(9,685)</b>	<b>20,529</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

### 3. תוצאות הפעילות (המשך)

להלן תמצית התוצאות העסקיות של החברה לתקופות של שנה ורבעון רביעי שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, בהשוואה לתקופות המקבילות שנה אשתקד (באלפי ש"ח):

הסבר	שיעור השינוי	רבעון רביעי בשנת 2023	רבעון רביעי בשנת 2024	שיעור השינוי	שנת 2023	שנת 2024	סעיף
בתקופת הדו"ח עלו ההכנסות בעיקר כתוצאה מהגדלת היקף פעילות ההשכרה בנכס חיפה, מהכנסות נכס אריאל ב' שרכישתו הושלמה בחודש נובמבר 2023 ומהכנסות נכס עלבד ונכס פתח תקווה שרכישתם הושלמה במהלך הרבעון הרביעי של השנה.	97%	1,885	3,708	34%	8,558	11,432	הכנסות משכירות ומתן שירותים
	<b>97%</b>	<b>1,885</b>	<b>3,708</b>	<b>34%</b>	<b>8,558</b>	<b>11,432</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
הקיטון בתקופת הדו"ח נבע כתוצאה מהתייעלות בנכס חיפה שבאה לידי ביטוי בעיקר בירידה בהוצאות שכר, אחזקה ואנרגיה בקיזוז העלייה בהוצאות ארנונה ושמירה.	(36%)	2,329	1,486	(11%)	6,337	5,663	סה"כ עלות ההכנסות
הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר מגידול היקף הפעילות לצד קיטון בהוצאות נכס חיפה אל מול תקופה קודמת וכן מהתרומה לרווח של נכס עלבד ונכס פתח תקווה אשר מושכרים בתנאי Triple Net והוצאות התפעול בגינם חל על השוכרים.	600%	(444)	2,222	160%	2,221	5,769	רווח גולמי (הפסד)
	<b>355%</b>	<b>(23.5)%</b>	<b>60%</b>	<b>94%</b>	<b>26.0%</b>	<b>50.5%</b>	<b>שיעור רווח גולמי (הפסד)</b>
ההוצאה בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מעלויות רכישה של נכס עלבד ונכס פתח תקווה בתוספת השקעות בנכסי הנדל"ן להשקעה ללא שינוי מהותי בהערכת השווי שלהם.	59%	(4,101)	(6,514)	(141%)	27,784	(11,462)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח נבע בעיקר מהעלייה בדמי ניהול, בהוצאות אחרות ובהוצאות השירותים המקצועיים בקיזוז ירידה בהוצאות השכר.	20%	1,990	2,380	13%	7,185	8,087	הוצאות הנהלה וכלליות

### 3. תוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	שיעור השינוי	רבעון רביעי בשנת 2023	רבעון רביעי בשנת 2024	שיעור השינוי	שנת 2023	שנת 2024	סעיף
	35%	166	224	(46%)	594	318	הוצאות אחרות, נטו
ההפסד התפעולי בתקופת הדו"ח נבע בעיקר מירידת ערך נדל"ן להשקעה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.	<b>3%</b>	<b>(6,701)</b>	<b>(6,896)</b>	<b>(163%)</b>	<b>22,226</b>	<b>(14,098)</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
הוצאות המימון בתקופת הדו"ח נובעות בעיקר מריבית בגין התחייבויות לתאגידיים בנקאיים לעומת הוצאות הנובעות מירידת ערך הנכסים הפיננסיים בתקופה המקבילה.	389%	166	811	92%	971	1,865	הוצאות מימון
הקיטון בהכנסות המימון בתקופת הדו"ח נובע בעיקר מקיטון בעליית ערך שווי הנכסים הפיננסיים אשר נכון מומשו במלואם נכון לתום תקופת הדו"ח.	(60%)	1,599	637	(36%)	5,252	3,380	הכנסות מימון
	<b>34%</b>	<b>(5,268)</b>	<b>(7,070)</b>	<b>(147%)</b>	<b>26,507</b>	<b>(12,583)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	916%	(196)	1,599	(151%)	(6,702)	3,385	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
	<b>0.1%</b>	<b>(5,464)</b>	<b>(5,471)</b>	<b>(146%)</b>	<b>19,805</b>	<b>(9,198)</b>	<b>רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות</b>
ההפסד בתקופת הדו"ח נובע בעיקר כתוצאה מפס"ד בתביעת העובדים כמתואר בביאור 4.16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.	(151%)	753	(381)	(154%)	900	(487)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
הקיטון ברווח בתקופת הדו"ח נובע בעיקר מהקיטון ברווח התפעולי בתוספת הירידה בהכנסות המימון נטו לתקופה ובקיטון הירידה במסים על ההכנסה.	<b>18%</b>	<b>(4,711)</b>	<b>(5,582)</b>	<b>(147%)</b>	<b>20,705</b>	<b>(9,685)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

## 4. תוצאות תחום הפעילות של החברה (אלפי ש"ח)

1-12/23	1-12/24	1-12/25	
8,558	11,432	26,452	<b>הכנסות משכירות ומתן שירותים</b>
22,226	(14,098)	34,112	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות<sup>(1)</sup></b>
(5,187)	5,778	18,633	<b>NOI<sup>(2)</sup></b>
(4,707)	(2,713)	(964)	<b>FFO לפי גישת הרשות<sup>(3)</sup></b>
(4,707)	(2,458)	3,296	<b>FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)<sup>(3)</sup></b>

- (1) הרווח (הפסד) מפעולות רגילות לפי העניין כולל הכנסות והוצאות אחרות ובכלל זה עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה.
- (2) בשנת 2023 חישוב נתון זה כלל את כלל הוצאות עלות המכר והוצאות הנהלה וכלליות (בניכוי פחת). בשנים 2024-2025 עם הגידול במספר הנכסים של החברה כולל נתון זה הוצאות המשויכות לכל נכס ונכס, ואילו הוצאות הנהלה כלליות של החברה אינן נכללות ב- NOI.
- (3) לפרטים אודות נתוני ה- FFO ראה בסעיף 4.1 להלן.

### מדד ביצוע - NOI

ה- NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח הנובע מהכנסות מהשכרת הנכסים בניכוי עלות האחזקה והתפעול שלהם. להערכת הנהלת החברה מדד זה הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכת תוצאות הפעילות ומסייע לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה. מודגש בזאת כי ה- NOI:

א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרות שבוצעו ועוד).

### מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמידת תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב. FFO כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול: שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות אחרות אשר אינן תזרימיות באופיין. החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

- א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

#### 4.1 (Funds From Operations) FFO

להסבר אודות מדד ה- FFO ראה בסעיף 4 לעיל.

##### להלן נתוני ה- FFO (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
20,705	(9,685)	20,529	<b>רווח נקי (הפסד)</b>
<u>התאמות:</u>			
(27,784)	11,462	(26,597)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
6,702	(3,385)	5,187	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים ומיסים שאינם מפעילות שוטפת
(900)	487	27	הוצאות (הכנסות) בעלי אופי חד-פעמי, נטו
(3,430)	(1,592)	(110)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח והפסד
<b>(25,412)</b>	<b>6,972</b>	<b>(21,493)</b>	<b>סה"כ התאמות</b>
<b>(4,707)</b>	<b>(2,713)</b>	<b>(964)</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות</b>
<u>התאמות נוספות:</u>			
-	-	1,384	תשלום מבוסס מניות
-	255	2,876	הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
<b>(4,707)</b>	<b>(2,458)</b>	<b>3,296</b>	<b>FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)</b>

## 5. מקורות המימון

### מקורות ההון של החברה

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מימון בנקאי ואגרות חוב שהונפקו לציבור.

במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה 1) להמרה בסך של 102 מיליון ש"ח ע.נ., הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה (ראו סעיפים 1.2 לעיל ו-8 להלן).

### הלוואות לזמן ארוך (בניכוי חלויות שוטפות)

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-175.1 מיליון ש"ח, המשמש למימון רכישת נכסי הנדל"ן המניב של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם האשראי לזמן ארוך בסך של כ-113.1 מיליון ש"ח, סכום אשר כלל גם אשראי בגין פרויקט אשדוד, אשראי זה מסווג ליום 31 בדצמבר 2025 כאשראי לזמן קצר.

### אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך)

ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בכ-96 מיליון ש"ח, המשמש ברובו המכריע למימון נכסי הנדל"ן של החברה. אשראי זה כולל, בין היתר, הלוואות בגין פרויקט אשדוד ונכס אריאל א' כאמור בסעיף 5 לעיל, וכן חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם האשראי לזמן קצר בכ-50.4 מיליון ש"ח, אשר כלל בעיקר אשראי בגין רכישת הקרקע בנכס אריאל א', הלוואת מע"מ בגין השלמת רכישת נכס פתח תקווה וחלויות שוטפות.

מבנה המימון של החברה מבוסס בעיקרו על אשראי בנקאי המובטח בשעבודים על נכסי הנדל"ן של החברה ועל הון עצמי, כאשר מקורות אלו משמשים למימון רכישת נכסים מניבים, פיתוחם והשבחתם.

### מידע לגבי אשראי מהותי

עיקר האשראי של החברה נלקח מתאגידים בנקאיים ומובטח בשעבודים על נכסי הנדל"ן של החברה. האשראי נלקח בעיקר לצורך מימון רכישת נכסים מניבים ופיתוחם. ככלל, החברה רואה בכל אחד מהאשראים למימון נכס מניב כאשראי מהותי,

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם האשראי הבנקאי הכולל של החברה בכ-272 מיליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות), לעומת כ-164 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

בנוסף לאשראי מתאגידים בנקאיים כאמור, לחברה אגרות חוב להמרה בהיקף של כ-102 מיליון ש"ח ע.נ., אשר הונפקו במהלך שנת 2025.

לפרטים נוספים בדבר תנאי האשראי, אמות מידה פיננסיות והבטחות שניתנו בגינו, ראו ביאורים 9, 12 ו-13 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

### אמות מידה פיננסיות ומגבלות אחרות החלות על התאגיד

למועד הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות החלות עליה כמפורט בביאור 12 ד' ובביאור 13 ב' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המהווים חלק בלתי-נפרד מדו"ח זה.

## 6. נזילות

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנת הדוח הסתכמו בכ-16.7 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ-11.6 מיליון ש"ח בשנת 2023. המעבר לתזרים חיובי מפעילות שוטפת בשנת הדוח נובע בעיקר מהגידול ברווח התפעולי, כתוצאה מהשלמת רכישת נכסים מניבים במהלך התקופה, וכן משינויים בסעיפי ההון החוזר.

המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת הדוח הסתכמו בכ-230 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-127.3 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ-2.5 מיליון ש"ח בשנת 2023. הגידול בהיקף תזרימי ההשקעה בשנת הדוח נובע בעיקר מהשלמת רכישות של נכסים מניבים ומהשקעות בפיתוח ובהקמה של נדל"ן להשקעה, וזאת בקיזוז מימוש יתרת ההשקעות בנכסים פיננסיים נזילים בשנים 2023-2024.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת הדוח הסתכמו בכ-203.6 מיליון ש"ח, לעומת כ-152.3 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ-10.6 מיליון ש"ח בשנת 2023. הגידול בתזרימי המימון נובע בעיקר מנטילת אשראי מתאגידים בנקאיים ומגיוס אגרות חוב להמרה במהלך התקופה, בקיזוז פירעון אשראי, וזאת לצורך מימון רכישת נדל"ן להשקעה.

### דיון בהתקיימותם של סימני אזהרה בתאגיד

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדיווח**"), בהתקיים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות, על התאגיד לצרף לדוחותיו דוח תזרים מזומנים חזוי לשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-105 מיליון ש"ח. בישיבתו מיום 19 במרץ 2026 דן דירקטוריון החברה במצב זה וקבע כי אין בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, בין היתר בהתחשב בעובדות הבאות:

1. **נכס חיפה ומסגרת אשראי בנקאית** – מדיניות דירקטוריון החברה הינה לעשות שימוש, במידת הצורך, בנכס חיפה כמקור להעמדת מימון ביניים. שווי הנכס בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-403 מיליון ש"ח. ביום 9 בפברואר 2025 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם למסגרת אשראי לא מחייבת בסך של עד 190 מיליון ש"ח לתקופה של שנה (אשר הוארכה לשנה נוספת ביום 26 בינואר 2026), כנגד שיעבוד זכויות החברה בנכס חיפה. המסגרת ניתנת לניצול באמצעות הלוואות מתחדשות לתקופות של חודש בכל פעם, בכפוף לשיקול דעת הבנק.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה לא ניצלה מסגרת זו.

2. **סיווג הלוואות לזמן קצר**- הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג לזמן קצר של שתי הלוואות מהותיות:

א. הלוואת ליווי בנקאי לפרויקט נכס אשדוד בסך של כ-62 מיליון ש"ח, אשר צפויה להיפרע ברבעון הרביעי של שנת 2026 ולהיות מוחלפת בהלוואה לזמן ארוך כנגד הנכס, לאחר השלמת הבנייה.

ב. הלוואת מימון קרקע לפרויקט נכס אריאל א' בסך של כ-27 מיליון ש"ח, אשר צפויה להיות מוחלפת בהלוואה לזמן ארוך עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט, הצפוי במהלך הרבעון השני של שנת 2026. בסמוך לפרסום דו"ח זה, נחתם הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרוייקט.

3. **גיוס אגרות חוב להמרה** - ביום 17 באפריל 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה 1) להמרה בסך של 102 מיליון ש"ח ע.נ. התמורה נטו שהתקבלה מההנפקה הסתכמה בכ-98.6 מיליון ש"ח, והקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 31 במאי 2028.

כ-40 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימשו להשלמת רכישת הנכסים המניבים באר שבע וברקן. ביתרת תמורת ההנפקה החליטה החברה לעשות את השימוש הכלכלי המיטבי ולפרוע באופן זמני את מסגרת האשראי של פרויקט אשדוד על מנת להקטין את עלויות המימון בפרויקט. הסכום שנפרע מתוך המסגרת בסך של כ-50 מיליון ש"ח עומדת לרשות החברה לניצול.

לאור האמור לעיל, ולאחר בחינת מקורות המימון של החברה והתחייבויותיה הצפויות, קבע דירקטוריון החברה כי נכון למועד אישור הדוחות אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

**האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד.** ההנחות, הערכות והאומדנים של החברה כמפורט לעיל מבוססים על הנתונים שבידי החברה למועד הדוח. אין כל ודאות כי הנחות, הערכות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

## 7. **מידע בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד המצורפות לדוחות המפורסמים ליום 31 בדצמבר 2025 והערכות שווי מהותיות של הנדל"ן להשקעה של החברה, בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח**

מידע בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, המצורפות לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח, מובא בנספחים א' ו-א'2 לדוח זה.

מידע בדבר הערכות שווי מהותיות של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח מובא בנספחים א'3-א'6 לדוח זה.

## 8. **פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף**

בתקופת הדו"ח, ביום 17 באפריל 2025, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב (סדרה 1) הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה. לפרטים בדבר אגרות החוב, ראה נספח ב' להלן.

## 9. האינפלציה ושיעורי הריבית

סביבת האינפלציה במהלך שנת 2025 הסתכמה בכ-2.6%, לעומת כ-3.4% בשנת 2024. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026 ("תחזית בנק ישראל 2026"), התמתנות סביבת האינפלציה בישראל מובילה לצפי להמשך תהליך הורדות הריבית אשר החל בהחלטת הריבית מחודש נובמבר 2025.

הוועדה המוניטרית של בנק ישראל הותירה את שיעור הריבית ברמה של 4.5% בכל החלטותיה עד חודש ספטמבר 2025 (כולל). בהחלטות מחודשים נובמבר 2025 וינואר 2026 הפחיתה הוועדה את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% בכל אחת מהחלטות. על פי תחזית בנק ישראל 2026, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על כ-3.5% במוצא ברבעון הרביעי של שנת 2026.

לשינויים בשיעורי האינפלציה והריבית במשק עשויה להיות השפעה על תוצאות פעילות החברה, בעיקר באמצעות השפעתן על עלויות המימון הנושאות ריבית והצמדה, אשר משמשות למימון רכישת נכסים מניבים והקמתם. יחד עם זאת, מרבית חוזי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן, כך שהכנסות החברה מושפעות גם הן משינויים במדד, דבר אשר עשוי למתן באופן חלקי את השפעת השינויים בעלויות המימון. בנוסף, לשינויים בסביבת האינפלציה והריבית עשויה להיות השפעה גם על שווי נכסי הנדל"ן של החברה, בין היתר באמצעות השפעתם על שיעורי ההיוון המקובלים בשוק הנדל"ן המניב.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בסביבת המקרו-כלכלית ובוחנת את השלכותיהן האפשריות על פעילות החברה ומבנה המימון שלה.

## 10. תכנית רכישה עצמית

ביום 22 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הנהלת החברה, לרבות במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לו ועד לכמות של 220,000 מניות. התוכנית הייתה לתקופה של שנה החל מיום 1 בינואר 2025. ביום 20 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה עד ליום 31 בדצמבר 2026. החברה טרם רכשה מניות מכוחה של תכנית זו. לפרטים אודות התכנית ועיקרי נימוקי הדירקטוריון לאישור התכנית, ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 22 בדצמבר 2024, אסמכתא מס' 2024-01-626237 וכן דו"ח מיידי של החברה מיום 20 בנובמבר 2025, אסמכתא מס' 2025-01-089965.

## 11. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכוני שוק הינו מר עידן ורובל, סמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי ראה פרטים לפי תקנה א'26 לדוח פרטים נוספים, המהווה חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה.

ב. תיאור סיכוני השוק

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

## 1. מחירי ההשכרה של נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עשויה להיות השפעה על תוצאות הפעילות של החברה. דמי השכירות המתקבלים מנכסי החברה חשופים לשינויים הנובעים בין היתר מהשפעות מאקרו-כלכליות כגון שיעור הצמיחה במשק, שיעורי הריבית ורמת הפעילות הכלכלית במשק, אשר עשויים להשפיע על הביקוש לשטחי אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה. גורמים אלו עשויים להיות מושפעים גם מהמצב הביטחוני והמדיני באזור.

## 2. סיכוני ריבית

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואות לזמן קצר בסך של כ-89 מיליון ש"ח הנושאות ריבית בשיעור משתנה.

שינוי בשיעורי הריבית במשק, ובפרט בשיעור ריבית הפריים, עשוי להשפיע על הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה. החברה מבצעת מעקב שוטף אחר ההתפתחויות בשוקי הריבית, ובהתאם לכך בוחנת מעת לעת את תמהיל מקורות המימון שלה, לרבות שילוב בין הלוואות בריבית קבועה לבין הלוואות בריבית משתנה.

## 3. שינוי במדד המחירים לצרכן

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך הצמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית קבועה בסך של כ-183 מיליון ש"ח (כולל חלויות שוטפות), לפירעון בשנים 2027-2028.

שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על שיעור הריבית הריאלית של הנכסים וההתחייבויות הכספיים הצמודים למדד, ובהתאם עשויים להשפיע על הוצאות המימון והרווח של החברה. מנגד, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בהתאם לכך, לחברה קיימת הגנה, גם אם חלקית, מפני חשיפה לשינויים במדד.

## ג. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכוני שוק. יחד עם זאת, ניהול הסיכונים כאמור והמעקב אחריו נעשה על-ידי הנהלת החברה, ביחס לכל מקרה לגופו, ומדווח לדירקטוריון מעת לעת לפי הצורך.

החברה בוחנת את החשיפה הכלכלית לסיכונים אלו במסגרת קבלת החלטות המימון שלה. ככלל, פועלת החברה בנטילת אשראי תוך בחינה של מסלולי האשראי השונים, לרבות הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן, הלוואות בריבית קבועה שאינן צמודות למדד והלוואות בריבית משתנה. תמהיל האשראי נקבע בהתאם לתנאי השוק ולמאפייני המימון של נכסי החברה.

## ד. דוח בסיסי הצמדה

דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 - ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

## ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

למבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 - ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

## 12. אירועים מיוחדים .12

### 12.1. אירועים מיוחדים בתקופת הדוח

#### א. רכישת נכס מניב באזור התעשייה ברקן

החברה התקשרה ביום 12 בפברואר 2025, בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" וכן "המוכרת", בהתאמה) לרכישת זכויות חכירה מהוונות (עד שנת 2036 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת באזור התעשייה ברקן בשומרון שיעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ"ר (להלן בס"ק זה: "הממכר"). הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים החלים על הממכר לתקופות שונות ולשוכרים שונים, כאשר כל הממכר בפועל מושכר. סך ההכנסה השנתית של דמי שכירות בגין הממכר נכון למועד חתימת ההסכם הינה בסך של כ- 5.75 מיליון ש"ח צמוד למדד.

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של כ- 90.7 מיליון ש"ח.

ההתקשרות בהסכם נעשתה ביחד עם חברת שלתם בנין בע"מ (להלן בס"ק זה: "שלתם") שהינה גם שותפה של החברה בנכסים אחרים אותם היא מחזיקה ביחד עם שותפים נוספים באזור התעשייה אריאל. על פי ההסכם, החברה רוכשת 80% מהממכר ושלתם רוכשת את יתרת ה- 20% מהממכר. כמו כן, ביחס לממכר נחתם עם שלתם הסכם שיתוף המסדיר את השותפות בממכר והכולל תנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה לרבות ביחס לאופן ניהול הממכר ותחזוקתו וכן קובע הסכם השיתוף כי בניה נוספת בממכר מעבר לקיים, ככל שתהיה רלבנטית ויוחלט בעתיד לבצעה, תבוצע אך ורק בהסכמת הצדדים. ביום 12 ביוני 2025 הושלמה העסקה. הרכישה מומנה באשראי מתאגיד בנקאי בשיעור של כ- 70%.

#### ב. רכישה והשכרה של נכס נדל"ן מניב באזור התעשייה בבאר שבע

ביום 19 בפברואר 2025 חתמה החברה על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש (להלן ביחד בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת"), במסגרתו נמכרו לחברה 100% מהזכויות במקרקעין ומבנה של המוכרת המשמשים כמפעלה של חברת הבת של המוכרת (להלן בס"ק זה: "השוכרת") באזור התעשייה באר שבע צפון. המקרקעין כוללים מגרש בשטח כולל של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים (להלן בס"ק זה יחד: "הממכר"). בד בבד הממכר יושכר חזרה לשוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (כמפורט להלן).

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח. כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיכנס לתוקפו במועד השלמת העסקה ושהינו לתקופה של 12 שנים, בתוספת 2 אופציות של 4 שנים כל אחת לתקופות שכירות נוספות למימוש לפי החלטת המוכרת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 2.85 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד של מועד השלמת העסקה) ב- 6 שנות השכירות הראשונות, כאשר החל מהשנה השביעית תחול עליה של 3% בדמי השכירות הבסיסיים. דמי השכירות יעלו ב- 3% ו- 4% בתקופות האופציה בהתאמה, ככל שתמומשנה. ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם

ולרישום זכויות, ביטוח, ערבות בנקאית לשכירות וכדומה. ביום 29 במאי 2025 הושלמה העסקה. הרכישה מומנה באשראי מתאגיד בנקאי בשיעור של כ- 65%.

#### ג. עדכון תנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה

ביום 5 במרץ 2025 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר החליטה לאשר את עדכון שכרו ברוטו של מנכ"ל החברה, מר דן שפי (להלן: "המנכ"ל"), לסך של 60,000 ₪ החל מיום 1 בינואר 2025 (בהתאם, עלות ההעסקה החודשית המוערכת של המנכ"ל, בהתחשב גם בתנאים הסוציאליים, תעמוד על כ- 82,000 ₪), וכן לאשר הקצאת 322,000 אופציות למנכ"ל הניתנות למימוש לעד 322,000 מניות רגילות בנות 0.10 ₪ ע.נ. של החברה. המנכ"ל יהיה רשאי לממש את האופציות ב- 5 מנות, אשר יהיו ניתנות למימוש למשך תקופה של חמש שנים כל אחת, במחיר מימוש של 19.78 ש"ח עבור כל מניה.

לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי לזימון אסיפה כללית מיום 28 בינואר 2025, אסמכתא מספר 2025-01-007298, וכן דו"ח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 5 במרץ 2025, אסמכתא מספר 2025-01-014932.

האופציות למנכ"ל הוקצו ביום 23 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### ד. הקצאת אופציות לעובדים

ביום 10 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת התגמול, על הקצאת סך כולל של 213,730 אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש לעד 213,730 מניות רגילות בנות 0.10 ₪ ע.נ. כל אחת של החברה ל- 4 מעובדי החברה (להלן: "הניצעים"). כל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש את האופציות ב- 5 מנות, אשר יהיו ניתנות למימוש למשך תקופה של חמש שנים כל אחת, במחיר מימוש של 19.78 ש"ח עבור כל מניה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי מיום 11 במרץ 2025, אסמכתא מספר 2025-01-015994.

האופציות הוקצו לניצעים ביום 23 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 19ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### ה. כתב תביעה כנגד החברה

ביום 26 במרץ 2025 הוגש כנגד החברה וכנגד נתבעות נוספות כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בחיפה לסעד של אכיפת הסכם שכירות ו/או סעד כספי בסכום של 20,000,000 ₪, וזאת בקשר עם נכס מניב של החברה באריאל (בבעלות החברה ב- 60%). לפרטים נוספים ראה ביאור 17ב' 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### ו. שומת ארנונה מתוקנת לנכס חיפה

ביום 10 באפריל 2025 קיבלה החברה מעיריית חיפה שומת ארנונה מתוקנת לשנים 2024-2025 בגין נכס החברה בחיפה. בהתאם לשומה, בסיס החיוב השנתי לנכס בחיפה החל מיום 1 בינואר 2024 יעמוד על כ- 9.3 מיליון ש"ח, במקום בסיס חיוב שנתי קודם שנשלח בתחילת שנת 2025 בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 17ב' 6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

## ז. הנפקת אג"ח (סדרה 1) להמרה

ביום 17 באפריל 2025 הנפיקה החברה 102,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה 1), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 14 באפריל 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 27 במאי 2024 והנושא תאריך 28 במאי 2024. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון הסתכמה לסך של כ- 98,647 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 13' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן סעיף 8 לעיל.

## ח. כינוס אסיפה כללית מיוחדת

ביום 28 באפריל 2025 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר אישרה מתן מענק שנתי למנכ"ל החברה, מר דן שפי, בגין שנת 2024 בסך השווה ל-3 משכורות חודשיות ברוטו, דהיינו בסך כולל של 180,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי לזימון אסיפה כללית מיום 23 במרץ 2025, אסמכתא מספר 01-019286-2025, וכן דו"ח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 28 באפריל 2025, אסמכתא מספר 01-029850-2025.

## ט. תביעת עובדים לשעבר

ביום 5 ביוני 2025 הומצאו לחברה 8 כתבי תביעה שהוגשו כנגדה בבית הדין האזורי לעבודה בחיפה על ידי שמונה עובדים לשעבר של החברה בסכום תביעה כולל של כ- 1,800,000 ש"ח. לטענת התובעים, החברה חבה להם כספים בגין תקופת עבודתם בחברה. הצדדים הסכימו לפנות להליך של גישור שבמסגרתו הצדדים הגיעו להסכם גישור, וביום 17 בספטמבר 2025 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הגישור הנ"ל, על פיו על החברה לשלם לעובדים סך כולל של 525,000 ש"ח וכן את שכר טרחת עו"ד של התובעים בסך של 225,000 ש"ח בתוספת מע"מ, וזאת כנגד סילוק מלא וסופי של טענות התובעים כלפי החברה בנוגע להעסקתם בחברה ודחיית התביעות כנגד החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 7' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

## י. הארכת תכנית רכישה עצמית

ביום 20 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה עד ליום 31 בדצמבר 2026. נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, החברה טרם רכשה מניות מכוחה של תכנית זו. לפרטים ראה סעיף 10 בדו"ח זה לעיל.

## יא. התקשרות להקמת והפעלת מיזם משותף לאגירת חשמל במתח גבוה

ביום 14 בדצמבר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי, שהינו חברה יזמית בתחום אגירת האנרגיה החשמלית, שאינה קשורה לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה, במערכת הסכמים להקמת והפעלת מיזם משותף לאגירת חשמל במתח גבוה (להלן: "ההסכם"), על גבי שטח של כ-1.5-1 דונם מתוך שטח של כ-2.5 דונם, הנמצא בבעלות החברה כחלק ממתחם החברה במפרץ חיפה, והממוקם מחוץ למתחם העיקרי שבבעלות החברה.

לפרטים בדבר ההסכם ראה דיווח מידי של החברה מיום 15 בדצמבר 2025, אסמכתא מס' 01-099487.

## יב. כינוס אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה

ביום 22 בדצמבר 2025 קיימה החברה אסיפה כללית שנתית, אשר בה התקבלו ההחלטות הבאות:

1. למנות מחדש את משרד רואה חשבון זיו, האפט רואי חשבון כרואה חשבון מבקר של החברה עד האסיפה השנתית הבאה של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.
2. למנות מחדש את הדירקטורים המכהנים הבאים, שאינם דירקטורים חיצוניים, עד האסיפה השנתית הבאה של החברה: היו"ר חיים פינק, עמיר בירם, שרון בן צבי אברהם, שלמה גוטמן, חיים דביר ויהודה קמינסקי.

### יג. **מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"**

ביום ה-7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל". עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה ולמערכה רב זירתית מול חמאס ברצועת עזה, ארגון הטרור חיזבאללה על נגזרותיו בלבנון ובסוריה ומול איראן על כל שלוחותיה לרבות החות'ים בתימן. בחלוף כשנתיים מפרוץ המלחמה, במהלך תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2025, הוכרזה הפסקת אש ברצועת עזה, ובכך הסתיימה מלחמת חרבות ברזל בכלל חזיתותיה. המלחמה לוותה בהשפעות עסקיות משמעותיות על המשק בכלל ועל השווקים הפיננסים בפרט. עם זאת, מאז פרוץ המלחמה החברה המשיכה בפעילותה, ובהתאם השפעת המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה עד לתאריך פרסום דו"ח זה אינה מהותית. לאחר מועד הדו"ח, ביום 28 בפברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארה"ב כנגד מטרות ממשל וצבא באיראן, הקרויה בשם "שאגת הארי", במסגרתה מתנהלת, נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן. במהלך מערכה זו נפתחה חזית לחימה גם מול ארגון חיזבאללה בלבנון. נוכח המצב הבטחוני האמור, המשק הישראלי בכללותו פועל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף והכרזת הממשלה על מצב מיוחד בעורף. נכון למועד פרסום דו"ח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעות מבצע צבאי זה על פעילות החברה, שכן מבצע זה הינו בעיצומו והמדובר ב"אירוע מתגלגל" שאין וודאות כיצד יתפתח. כמו כן אין ביכולתה של החברה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים נוספים, כגון חידוש הלחימה בעזה וכל הסלמה בחזית אחרת לרבות באיו"ש, על פעילותה ותוצאותיה.

## 12.2. **אירועים מיוחדים לאחר תקופת הדוח**

### א. **מינויו של דירקטור חיצוני בחברה**

ביום 17 בינואר 2026 נפטר הדירקטור החיצוני, מר שמעון גרינברג ז"ל. נוכח האמור, ביום 16 במרץ 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויו של מר יורם מר לכהונת דירקטור חיצוני בחברה החל מאותו מועד.

### ב. **התקשרות בזיכרון דברים עם קבלן ביחס לנכס אריאל א'**

ביום 2 בפברואר 2026 חתמה שותפות בן צבי עם חברת שרונים בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "הקבלן") על זיכרון דברים בעניין חתימת הסכם עם הקבלן לשם ביצוע עבודות הבינוי של הפרויקט המתוכנן בנכס השותפות באריאל, הידוע כנכס אריאל א' (להלן: "זיכרון הדברים"). השותפות חתמה על זיכרון הדברים יחד עם שותפותיה בפרויקט הנ"ל (חלקה של השותפות הינו 60%). לפרטים נוספים בדבר זיכרון הדברים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 2 בפברואר 2026, אסמכתא מספר 2026-01-011782.

## 13. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון לתאריך פרסום הדו"ח, לחברה חמישה דירקטורים העונים על הגדרת דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי דין כדלקמן:

- א. גב' מיכל הסנר ויינברג, אשר הינה דירקטורית חיצונית. גב' הסנר ויינברג הינה בעלת תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים מאוניברסיטת רייכמן ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. גב' הסנר ויינברג משמשת כיום כמנהלת קשרי לקוחות בבנק J Safra Sarasin Ltd, ובעברה שימשה כיועצת עסקית ופיננסית במסגרת Single-Family Office.
  - ב. מר יורם מר, שהינו דירקטור חיצוני וכן רואה חשבון במקצועו, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, והינו שותף מנהל של משרד מר ושות' רואי חשבון.
  - ג. מר חיים דביר, אשר הינו רואה חשבון ויועץ עסקי במקצועו, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר-אילן ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן.
  - ד. מר עמיר בירם, אשר הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון מהאוניברסיטה העברית, והינו שותף מנהל בקרנות JTLV.
  - ה. מר שלמה גוטמן, אשר הינו רואה חשבון, בעל תואר ראשון בחשבונאות ומימון מהמכללה למנהל ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון, והינו שותף מנהל בקרנות JTLV.
- בשל השכלתם, ניסיונם וכישוריהם, הדירקטורים המנויים לעיל הינם בעלי מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים - חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

## 14. מתן תרומות

במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה מספר תרומות בסכום שאינו מהותי על סך של כ- 68 אלפי ש"ח.

## 15. פעילות המבקר הפנימי

### 15.1. זהות המבקר הפנימי:

מבקר החברה הינו מר אלי להט. מר להט מונה לתפקיד ביום 28 במאי 2017.

### 15.2. עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות:

המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

### 15.3. החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:

נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.

### 15.4. קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:

למבקר אין קשרים עסקיים או קשרים אחרים עם החברה אשר יש בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

## 15.5 תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה:

מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

## 15.6 זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הוא המנכ"ל.

## 15.7 דרך מינוי המבקר הפנימי:

מינויו של מר להט אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 28 במאי 2017. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את המינוי של המבקר בשים לב להכשרתו המקצועית, לניסיונו בביקורת ולהיכרותו עם הסביבה העסקית כלכלית. המבקר הינו בעל רישיון רואה חשבון, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני MBA בהתמחות מימון, ושותף במשרד RSM שיף הזנפרץ ושות' ייעוץ, בקרה וניהול סיכונים. המבקר הינו רואה חשבון, מומחה בביקורת, ניהול סיכונים וביקורת פנימית בחברות ציבוריות, פרטיות וממשלתיות, ומשמש גם כיועץ / מבקר למגוון חברות במשק.

## 15.8 תוכניות הביקורת:

תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית. תוכניות העבודה של הביקורת הפנימית נבנות ע"י המבקר הפנימי של החברה, ומאושרות ע"י ועדת הביקורת של החברה. השיקולים המנחים בבניית התכנית מתבססים על נושאים הנצפים כראויים לבחינה מעמיקה לפי רמת הסיכון שלהם, במטרה לאתר ליקויים, ליעל מערכות, להבטיח שמירה על נכסי החברה ולוודא את קיום נוהלי החברה. תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת מעקב יישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת, על ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית על ידי המבקר הפנימי ומותאמת, על פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. עסקאות הטעונות אישור מיוחד נבחנות על ידי המבקר הפנימי ומובאות לאישור בישיבת ועדת ביקורת בה משתתף המבקר הפנימי.

## 15.9 היקף העסקת המבקר הפנימי:

היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שמאושרת על ידה. בשנת 2025 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה בכ-300 שעות. היקף העבודה נקבע על-פי הצרכים של תכנית הביקורת ואינו מוגבל על ידי הגורם המבוקר.

## 15.10 תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת:

המבקר מבצע את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות. הביקורת מבוצעת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, לרבות על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל.

### **15.11. גישה חופשית למבקר הפנימי:**

למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית למסמכים, למידע ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

### **15.12. דין וחשבון המבקר הפנימי:**

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דו"ח זה, הוגשו על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת דוחות בכתב ביום 4/03/2025, ביום 07/08/2025 וביום 16/11/2025. הדיונים בדוחות המבקר הפנימי התקיימו בישיבות ועדת הביקורת ביום 6/3/2025, ביום 10/08/2025 וביום 18/11/2025, בהתאמה.

### **15.13. הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:**

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

### **15.14. תגמול המבקר הפנימי:**

התשלום למבקר הפנימי של החברה נעשה על פי תחשיב שעות עבודה כפול סכום שעתי מוסכם. שכר טרחתו של המבקר הפנימי עמד בשנת 2025 על 250 ש"ח לשעת עבודה ובתוספת מע"מ כחוק. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

## 16. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

- א. רואה החשבון של החברה הינו משרד רואי חשבון זיו-האפט מרח' ז'בוטינסקי 168, בני ברק.
- ב. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע על פי מספר שעות העבודה בפועל ומוכפל בתעריף לשעת עבודה.
- ג. בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה לא חל שינוי מהותי בעקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר או הגורמים המאשרים את שכר הטרחה של המבקר.
- ד. להלן פירוט שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בשנים 2025 ו-2024 בגין שרותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס שניתנו לחברה:

סעיף	2025	2024
שירותי ביקורת - אלפי ש"ח	360	300
שירותי מיסוי ואחרים - אלפי ש"ח	27	8

**דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה למען הצלחתה של החברה.**  
בשם הדירקטוריון,

חיים פינק  
יו"ר הדירקטוריון

דן שפי  
מנהל כללי

19 במרץ, 2026

## נספח א'1 לדוח הדירקטוריון הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'1 - פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים  
(ומיידיים), התש"ל - 1970

מתחם שמן נדל"ן מניב בע"מ באזור התעשייה מפרץ חיפה	<b>נושא ההערכה</b>
31.12.2025	<b>מועד ההערכה</b>
שווי נכון ליום 30.09.2025 401,600,000 ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>
402,900,000 ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>
משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין פעיל מאז שנת 1998.	<b>זיהוי המעריך ואפיונו</b>
בחישוב שווי הנכס הנידון שולבו גישת ההשוואה לקרקע וגישת העלות למבנים.	<b>מודל ההערכה</b>
אין	<b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה</b>
מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 585,241 אלפי ש"ח.	<b>האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?</b>

### הנחות שלפיהן בוצעה ההערכה:

- א. מאפייני הנכס והשימוש בו- הנכס נשוא ההערכה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-85.6 דונם באזור התעשייה חוף שמן בחיפה, עליה בנויים מבני תעשייה, אחסנה, מלאכה ומשרדים בשטח בנוי כולל של כ-27,400 מ"ר.
- ב. שימוש נוכחי וזמני בנכס- המתחם משמש כיום להשכרה למספר רב של שוכרים בשימושים של אחסנה, תעשייה ומשרדים, כאשר חלק מהשטחים משמשים לאחסנה פתוחה, והנכס מיועד בטווח הארוך לפיתוח עתידי בהתאם לפוטנציאל התכנוני שלו.
- ג. הכנסות שכירות קיימות- בהתאם למידע שהועבר לשמאי מהחברה, במתחם קיימים למעלה מ-45 מחזיקים שונים, ודמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכמים בכ-9.4 מיליון ש"ח לשנה.
- ד. מצב תכנוני וזכויות בנייה- הקרקע מסווגת בייעוד תעשייה בהתאם לתכניות החלות על האזור, והבנייה הקיימת בפועל מותרת וזכויות בנייה נוספות בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בניין העיר החלות על חטיבת הקרקע.
- ה. שיטת ההערכה- שווי הקרקע הוערך בעיקר לפי גישת ההשוואה לעסקאות קרקע דומות באזור, תוך ביצוע התאמות לנכס הספציפי, ואילו שווי המבנים נבחן לפי גישת העלות בהתאם לשטחם, מצבם הפיזי ותרומתם הכלכלית לנכס

## נספח א'2 לדוח הדירקטוריון הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'2- פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים  
(ומיידיים), התש"ל - 1970

<b>נושא הערכה</b>	נכס אשדוד, רח' היוזמה 14 פינת רח' הנפט אזור תעשייה 3 צפוני אשדוד (תעשייה "כבדה")
<b>מועד הערכה</b>	31.12.2025
<b>שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה</b>	שווי נכון ליום 30.09.2025 251,610,706 ש"ח
<b>שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>	283,944,000 ש"ח
<b>זיהוי המעריך ואפיונו</b>	ארז כהן, שמאי מקרקעין מוסמך ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רישיון מס' 324. בוגר בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, משפטן, בוגר קורס גישור ופישור וקורס עדים מומחים. עוסק בכל תחומי הנדל"ן משנת 1993. יו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי מקרקעין, בוחן בבחינות שומה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
<b>מודל הערכה</b>	בחישוב שווי הנכס הנדון שולבו גישת ההכנסות והחילוץ בהתאם להסכם השכירות של הנכס וגישת ההשוואה (לצורך בקרה).
<b>תלות מעריך השווי במזמין הערכה</b>	אין
<b>האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?</b>	מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר ארז כהן בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 567,579 אלפי ש"ח.

### ההנחות שלפיהן בוצעה הערכה:

- א. הובא בחשבון לצורך בקרה עפ"י גישת ההשוואה שווי לדונם בסך 7,250,000 ש"ח לדונם.
- ב. הובא בחשבון כי הנכס אמור לשמש אתר לוגיסטי לשוכר יחיד בהסכם שכירות חתום מראש לתקופה של 10 שנים בתוספת אופציה ל-10 שנים נוספות.
- ג. הובא בחשבון מיקום הנכס באזור"ת הצפוני אשדוד ו נתוניו הפיזיים של הנכס.
- ד. הובאו בחשבון ההיתרים שניתנו לנכס.
- ה. הובא בחשבון כי הזכויות הינן בעלות.
- ו. הובא בחשבון הכנסות צפויות ועלויות בניה בהתאם להסכם השכירות ודו"ח ה-0 תוך ביצוע התאמות (מדד וכו')
- ז. הובא בחשבון כי השווי הטוב והיעיל של הנכס הינו כקרקע בתוספת עלויות בניה ותכנון + מבנה ב' כבנוי בשטח 676 מ"ר וזאת לאור הסכם השכירות שנחתם.

ח. הובא בחשבון כי לאור הסכם השכירות בפרויקט אין להפחית רווח יזמי אשר מגולם בחלקו כרווח קבלני בעלויות הבניה.

ט. שיעורי היוון:

לאור הסקירה האחרונה של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2024 עולה כי שיעור התשואה לתעשייה ולוגיסטיקה בממוצע הינו 6.5% . כמו כן, צוין כי שיעור התשואה של לוגיסטיקה נמוך משל תעשייה. מאחר ומדובר במיזם משותף ודמ"ש הינם ע"פ חוזה הובא בחשבון לשלב א' של החוזה (10 שנים) שיעור היוון של 6.3% ולתקופת האופציה ויתרת התקופה שיעור היוון של 6.5%

## נספח א'3 לדוח הדירקטוריון

# הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'3- פרטים אודות הערכת שווי מהותית בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נכס אופקים, המצוי באזור התעשייה אפיקי נחל בעיר אופקים	<b>נושא ההערכה</b>
31.12.2025	<b>מועד ההערכה</b>
שווי נכון ליום 30.09.2025 ש"ח 76,243,000	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>
92,689,000 ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>
ארז כהן, שמאי מקרקעין מוסמך ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רישיון מס' 324. בוגר בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, משפטן, בוגר קורס גישור ופישור וקורס עדים מומחים. עוסק בכל תחומי הנדל"ן משנת 1993. יו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי מקרקעין, בוחן בבחינות שומה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.	<b>זיהוי המעריך ואפיונו</b>
תחשיב השווי נעשה בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד למסחר ותעסוקה בתוספת השקעות משביחות.	<b>מודל ההערכה</b>
אין	<b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה</b>
מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר ארז כהן בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 567,579 אלפי ש"ח.	<b>האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?</b>

### הנחות שלפיהן בוצעה ההערכה:

- א. הובא בחשבון מיקומו של הנכס באזור התעשייה אפיקי נחל בעיר אופקים.
- ב. הובא בחשבון שטח המגרש, צורתו ומיקומו.
- ג. הובאו בחשבון כי הנכס מהווה מגרש פנוי ובסביבתו מבוצעות עבודות פיתוח.
- ד. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס ככולל התקדמות הפרוגרמה התכנונית והגיוון בשימושים (לוגיסטיקה, מסחר ומשרדים).
- ה. זכויות הבניה אשר הובאו בחשבון לקוחות מחוזה החכירה שנחתם בין רמ"י לבין החוכר בהתאם להוראות מכרז רמ"י שלפיו נרכש הנכס.
- ו. הנכס הוערך בגישת ההשוואה- גישת ההשוואה מהווה את הגישה המקובלת להערכת מגרשים בייעוד תעסוקה. (בין היתר, מכרז רמ"י מס' 109/2024 באזור תעסוקה עידן הנגב בתחום מ.א. בני שמעון משנת 2025)

## נספח א'4 לדוח הדירקטוריון

### הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'4- פרטים אודות הערכת שווי מהותית בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים, התש"ל - 1970

נכס אריאל א', המצוי באזור התעשייה בעיר אריאל	<b>נושא ההערכה</b>
31.12.2025	<b>מועד ההערכה</b>
שווי נכון ליום 30.09.2025 ש"ח 72,558,000	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה ש"ח 77,869,000	<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>
ארז כהן, שמאי מקרקעין מוסמך ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רישיון מס' 324. בוגר בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, משפטן, בוגר קורס גישור ופישור וקורס עדים מומחים. עוסק בכל תחומי הנדל"ן משנת 1993. יו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי מקרקעין, בוחן בבחינות שומה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.	<b>זיהוי המעריך ואפיונו</b>
שווי הנכס הנדון הוערך עפ"י גישת ההכנסות משולבת עם גישת העלות וביקורת בגישת ההשוואה.	<b>מודל ההערכה</b>
אין	<b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה</b>
מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר ארז כהן בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 567,579 אלפי ש"ח.	<b>האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?</b>

#### ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה:

- א. הובא בחשבון ייחודיות הנכס ביחס לנכסים דומים בסביבה, באשר על הנכס לא חלות מגבלות שימוש, מכירה, השכרה וכד' החלות על מגרשים דומים אחרים באזור התעשייה באשר היותם מגרשי הקצאה מטעם משרד הכלכלה.
- ב. הובא בחשבון מיקום הנכס בתחום שיפוט העיר אריאל בכלל, ובאזור התעשייה המערבי בפרט וכי אזור התעשייה המערבי מפותח, בנוי ופעיל.
- ג. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.
- ד. הובא בחשבון לצורך בקרה עפ"י גישת ההשוואה שווי לדונם העולה על 3,000,000 ש"ח לדונם.
- ה. למועד הקובע נחתמו 4 חוזים בנכס הנדון של כמחצית מהשטחים המיועדים לשיווק:
  1. חוזה ללוגיסטיקה לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 48 מ"ר למ"ר
  2. חוזה למסחר לחנות עוגן לפי דמ"ש של כ- 80 מ"ר למ"ר.
  3. חוזה למסחר עם רשת פארם לפי דמ"ש ממוצעים לתקופת החוזה השנייה ללא אופציות- 110 מ"ר למ"ר (עולה ע"פ האופציות בהמשך לטווח של 115-134 ש"ח למ"ר)

4. חוזה למסחר עם מאפייה לפי דמ"ש ממוצעים לתקופת החוזה - 145 ₪ למ"ר (עולה בתקופת האופציה לטווח 155-175 ש"ח למ"ר).
5. לאור הנ"ל דמי שכירות ראויים לשטחי מסחר פנויים הוערכו בכ-145 ₪ למ"ר בשיעור היוון גבוה יותר.
- ו. עלות הבניה חושבה בהתאם לטיטת דו"ח " 0 " וכוללת עלויות בניה ישירות ועקיפות כולל חניות. רווח יזמי הובא בחשבון לפי 10% מהעלות + הקרקע בהתאם לטיטת דו"ח "0".
- ז. שיעור היוון ראוי לשטחים הפנויים – 6.75% ללוגיסטיקה ו- 7.25% למסחר.

## נספח א'5 לדוח הדירקטוריון

# הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'5- פרטים אודות הערכת שווי מהותית בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכס פתח תקווה, בכתובת רחוב התנופה 4, א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	<b>נושא ההערכה</b>
31.12.2025	<b>מועד ההערכה</b>
שווי נכון ליום 30.09.2025 60,100,000 ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>
60,100,000 ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>
משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין פעיל מאז שנת 1998.	<b>זיהוי המעריך ואפיונו</b>
גישת היוון ההכנסות	<b>מודל ההערכה</b>
אין	<b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה</b>
מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 585,241 אלפי ש"ח.	<b>האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?</b>

### ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה:

- מיקומו של הנכס בחלקו הצפוני של אזור התעשייה קרית-אריה, באזור המאופיין בשימושים של תעשייה, תעשייה עתירת ידע ובנייני משרדים חדשים.
- הנכס מושכר לשוכר יחיד האחראי לניהול ותחזוקה השוטפת של המושכר, הובאו בחשבון ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס נשוא ההערכה בהתאם לתנאי הסכם השכירות ולנתוני שכירות עדכניים.
- נבחנו נתוני השוואה להשכרת מבני משרדים, תעשייה עתירת ידע ומקומות חניה בפתח-תקוה, וכן דמי שכירות מבוקשים.
- שיעור ההיוון המשוקלל להכנסות הנוכחיות מדמי שכירות נקבע על שיעור של 6.51% בהתחשב במצב השוק, וכן בהתחשב במאפייני הנכס, מודולריות המבנה, תנאי הסכם השכירות לרבות רמת דמי השכירות, תקופת השכירות (ארוכת טווח), והעובדה כי השוכר אחראי לניהול ותחזוקה השוטפת של המושכר לרבות אחריות חלקית לתיקון והחלפת מערכות המבנה.

## נספח א'6 לדוח הדירקטוריון

### הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'6- פרטים אודות הערכת שווי מהותית בהתאם להוראות תקנה 8(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכס ברקן, מבנה תעשייה הבנוי על מגרש מס' 52 באזור תעשייה ברקן, מועצה אזורית שומרון	<b>נושא ההערכה</b>
31.12.2025	<b>מועד ההערכה</b>
שווי נכון ליום 30.09.2025 ש"ח 72,542,000	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>
85,284,000 ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>
ארז כהן, שמאי מקרקעין מוסמך ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רישיון מס' 324. בוגר בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, משפטן, בוגר קורס גישור ופישור וקורס עדים מומחים. עוסק בכל תחומי הנדל"ן משנת 1993. יו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי מקרקעין, בוחן בבחינות שומה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.	<b>זיהוי המעריך ואפיונו</b>
שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות ובגישת ההשוואה לקרקע ע"פ היעוד בתוספת תרומת הבנוי.	<b>מודל ההערכה</b>
אין	<b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה</b>
מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר ארז כהן בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 567,579 אלפי ש.	<b>האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?</b>

#### הנחות שלפיהן בוצעה ההערכה:

- א. הובא בחשבון מיקום הנכס בתחום שיפוט מ.א. שומרון, ובאזור התעשייה ברקן בפרט וכי אזור התעשייה מפותח, בנוי ופעיל.
- ב. הובא בחשבון כי במגרש מבנה הכולל מס' שוכרים וקרקע המושכרת כאחסנה פתוחה.
- ג. על גג הנכס קיימת מערכת פטו וולטאית שמשולם בגינה שכירות בלבד ללא רווח תפעולי.
- ד. הובאו בחשבון מחירים ועסקאות בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, לאור נתוני ההשוואה והביקוש עולה כי דמי השכירות המשולמים בנכס הינם על הצד הראוי.
- ה. הובא בחשבון אומדן עלות חידוש חכירה לרמ"י בשנת 2036.
- ו. הובא בחשבון דמי שכירות ע"פ המשולם בפועל בהתאם לדיווח החברה ללא מנגנון עליית דמי שכירות בתקופות השכירות העתידיות ובשיעור היוון 6.5%, הכנסות בגין שכירות מערכות על הגג הובא בחשבון עד לתום חוזה השכירות בלבד ובשיעור היוון 8%, שטח פנוי הובא בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר של 7%.

## נספח ב' לדוח הדירקטוריון פרטים בדבר תעודות התחייבות שהנפיקה החברה

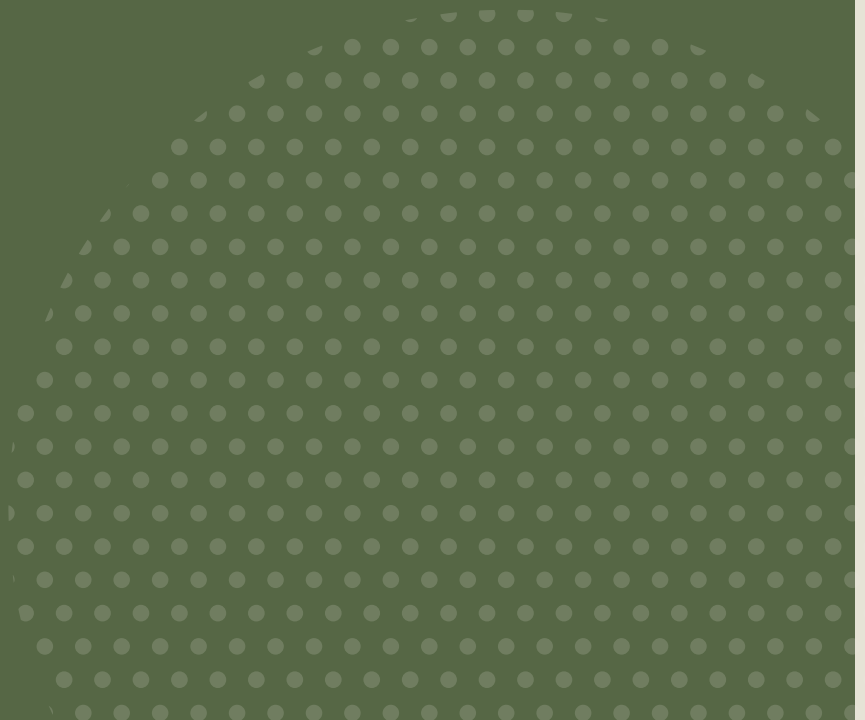
### אגרות חוב (סדרה 1)

א.	מועד ההנפקה	17 באפריל 2025
ב.	ערך נקוב במועד ההנפקה	102,000,000 ש"ח ע.נ.
ג.	ערך נקוב ליום 31.12.2025	102,000,000 ש"ח ע.נ.
ד.	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2025	אגרות החוב אינן צמודות
ה.	בניכוי יתרת פרמיה (ניכיון) והוצ' הנפקה נטו	כ- 98,647 אלפי ש"ח
ו.	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025	390 אלפי ש"ח
ז.	שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	93,319 אלפי ש"ח
ח.	השווי הבורסאי ליום 31.12.2025	103,530 אלפי ש"ח
ט.	שיעור הריבית לשנה	4.5%
י.	מועדי תשלום קרן	ביום 31 במאי 2028
יא.	מועדי תשלום הריבית	ריבית חצי שנתית ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025-2027 (כולל) וביום 31 במאי בכל אחת מהשנים 2026-2028
יב.	בסיס הצמדה	לא צמוד
יג.	זכות המרה	יש, המרה למניות
יד.	תנאי המרה	עד ליום 30 בנובמבר 2026 (כולל) כל סך של 18 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב יהיה ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה, ובתקופה שהחל מיום 1 בדצמבר 2026 ועד ליום 21 במאי 2028 (כולל) כל סך של 19.5 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב יהיה ניתן להמרה למניה רגילה אחת
טו.	זכות לפדיון מוקדם או המרה כפוייה	אין
טז.	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין
יז.	שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
	שם האחראי בחברת הנאמנות	עו"ד הגר שאול
	דרכי התקשרות:	
	טלפון:	03-6389200
	פקס:	03-6389222
	דוא"ל:	trust@rpn.co.il
	כתובת:	יד חרוצים 14, תל אביב

לא ניתן דירוג במועד ההנפקה ולא עד מועד פרסום הדוח	יח. דירוג:
כן	יא. האם החברה עמדה בתקופת הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	יב. האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי
<p>אין</p> <p>אולם החל מהמועד בו הונפקו אגרות החוב לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:</p> <p>א. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-300 מיליוני ש"ח;</p> <p>ב. היחס בין ההון העצמי לבין המאזן נטו (סך המאזן בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, נכסים פיננסיים ובכלל זה ניירות ערך סחירים, המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, והכל ככל שאלה אינם מוגבלים בשימוש) לא יפחת משיעור של 24%.</p>	יג. שעבודים להבטחת אגרות החוב
כן	יד. האם הסדרה מהותית

# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025



שמון נדל"ן מניב בע"מ

## דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025

...

### תוכן העניינים

עמוד	סעיף
2-5	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
6	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
10	דוחות מאוחדים על שינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-71	ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של שמן נדל"ן מניב בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד 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.

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

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### הערכת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בתחומי התעשייה, לוגיסטיקה ואחסנה, במסגרתו עוסקת החברה ברכישה, אחזקה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-1,153 מיליון ש"ח. עליה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ-27 מיליון ש"ח. כפי שמתואר בביאורים ג2, ט2 וביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13-מדידת שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי הוגן

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. במדידת השווי של נדל"ן להשקעה של נכסים מניבים משתמשת החברה ב"שיטת היוון תזרימי מזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוון בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

לגבי קרקעות פנויות משתמשת החברה ב"שיטת ההשוואה" המבוססת על השוואה לעסקאות דומות תוך ביצוע שינויים והתאמות הרלוונטים לכל נכס.

במדידת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה, משתמשת החברה ב"שיטת החילוץ" המבוססת על הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר הקמתו בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות עד להשלמתו ורווח יזמי, והכל בערך נוכחי תוך התחשבות בשיעור היוון ראוי אשר נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפי של הנכס המוערך.

שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכת סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים:
- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, והיישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.
  - בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
    - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף נדל"ן להשקעה.
    - בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי.
    - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
    - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות.
    - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

## 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 החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה 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.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים, או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

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

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

## פסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 19 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יואל טולדנו.

בני ברק, 19 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



## **דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של שמן נדל"ן מניב בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של שמן נדל"ן מניב בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 19 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחד על אותם דוחות כספיים.

בני ברק, 19 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

## דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	ביאור	סעיף
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
14,543	4,798	3	מזומנים ושווי מזומנים
27,165	101	4	פקדונות מוגבלים
391	527	5	לקוחות
12,186	4,933	6	חייבים ויתרות-חובה
398	-		מס הכנסה לקבל
4,533	4,517	24	נכסים המיוחסים לפעילויות שהופסקו
59,216	14,876		סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
-	421		מס הכנסה לקבל
-	1,500	17 ד' (14)	השקעה בשותפות כלולה
1,500	1,500	17 ד' (5)	השקעה בשטר הון
13,895	270	7	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
864,505	1,152,822	7	נדל"ן להשקעה ובהקמה
828	2,811	8	רכוש קבוע
880,728	1,159,324		סה"כ נכסים לא שוטפים
939,944	1,174,200		<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח) - המשך

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	ביאור	סעיף
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
50,391	96,076	9	אשראי מתאגידים בנקאיים
223	188		התחייבויות פיננסיות
6,387	9,443	10	ספקים ונותני שירותים
10,758	6,721	11	זכאים ויתרות זכות
8,328	7,860	24	התחייבויות המיוחסות לפעילויות שהופסקו
<u>76,087</u>	<u>120,288</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
113,113	175,127	12	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	92,930	13	אגרות חוב להמרה
267	228	18	התחייבויות חכירה
218	234	15	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
77,247	84,276	16	מיסים נדחים
<u>190,845</u>	<u>352,795</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>266,932</u>	<u>473,083</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>הון:</b>			
64,913	64,913	18	הון מניות
461,457	461,457		פרמיה על מניות
-	6,192	13	תקבולים על חשבון רכיב המרה של אגרות חוב
-	1,384	19	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
116,165	116,165		קרן הון בגין שערך רכוש קבוע
30,477	51,006		עודפים
<u>673,012</u>	<u>701,117</u>		סה"כ הון
<u>939,944</u>	<u>1,174,200</u>		סה"כ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מר עידן וורובל סמנכ"ל כספים	מר דן שפי מנהל כללי	מר חיים פינק יו"ר הדירקטוריון	19 במרץ, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------	------------------------	----------------------------------	--

## דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ביאור	סעיף
8,558	11,432	26,452	20	הכנסות משכירות ושרותים
6,337	5,663	7,921	21	עלות ההכנסות
2,221	5,769	18,531		רווח גולמי
27,784	(11,462)	26,597	7	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7,185	8,087	10,918	22	הוצאות הנהלה וכלליות
-	12	-		הכנסות תפעוליות אחרות
594	330	98		הוצאות תפעוליות אחרות
22,226	(14,098)	34,112		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
971	1,865	9,074	23	הוצאות מימון
5,252	3,380	705	23	הכנסות מימון
26,507	(12,583)	25,743		רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(6,702)	3,385	(5,187)	16	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
19,805	(9,198)	20,556		רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
900	(487)	(27)	24	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
<u>20,705</u>	<u>(9,685)</u>	<u>20,529</u>		רווח (הפסד) לשנה
<b>רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין:</b>				
<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>				
2,057	-	-		הערכה מחדש של רכוש קבוע
<b>סך פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</b>				
2,057	-	-		סך רווח כולל אחר לשנה לאחר מיסים
<u>22,762</u>	<u>(9,685)</u>	<u>20,529</u>		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
<b>25 רווח (הפסד) למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ. (בש"ח)</b>				
<b>רווח (הפסד) בסיסי ובדילול מלא</b>				
0.65	(0.25)	0.55		מפעילויות נמשכות
0.03	(0.01)	(0.00)		מפעילויות שהופסקו
<u>0.68</u>	<u>(0.26)</u>	<u>0.55</u>		<b>רווח (הפסד) למניה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)**

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	קרנות הון אחרות	תקבולים על חשבון רכיב המרה של אגרות חוב			הון מניות	סעיף
				קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות		
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025</b>								
673,012	30,477	116,165	-	-	-	461,457	64,913	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2025</u>
6,192	-	-	-	-	6,192	-	-	הנפקת אגרות חוב להמרה
20,529	20,529	-	-	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
1,384	-	-	-	1,384	-	-	-	עסקאות משלום מבוסס מניות
<b>701,117</b>	<b>51,006</b>	<b>116,165</b>	<b>-</b>	<b>1,384</b>	<b>6,192</b>	<b>461,457</b>	<b>64,913</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</b>
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</b>								
682,697	40,162	116,165	-	-	-	461,457	64,913	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
(9,685)	(9,685)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל לשנה
<b>673,012</b>	<b>30,477</b>	<b>116,165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>461,457</b>	<b>64,913</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</b>
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023</b>								
360,475	20,243	114,108	(786)	-	-	163,517	63,393	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
299,460	-	-	-	-	-	297,940	1,520	הנפקת מניות
20,705	20,705	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
2,057	-	2,057	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר מהערכה מחדש של רכוש קבוע
-	(786)	-	786	-	-	-	-	מימוש של תוכניות להטבה מוגדרת
<b>22,762</b>	<b>19,919</b>	<b>2,057</b>	<b>786</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	סה"כ רווח כולל לשנה
<b>682,697</b>	<b>40,162</b>	<b>116,165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>461,457</b>	<b>64,913</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
20,705	(9,685)	20,529	רווח (הפסד) לשנה
			<u>התאמות בגין:</u>
-	-	1,384	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,430)	(1,592)	(110)	עליית ערך שווי הוגן נכסים פיננסיים
371	278	380	פחת
-	-	60	ירידת ערך רכוש קבוע
116	28	-	הפסד מגריעת רכוש קבוע
6,976	(3,531)	5,179	מיסים על ההכנסה ברווח או הפסד (הטבת מס)
(27,784)	11,462	(26,597)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(1,293)	77	8,479	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(25,044)	6,722	(11,225)	<u>סה"כ התאמות</u>
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</u>
320	160	(135)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(3,360)	(6,278)	9,324	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(5,443)	108	575	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
320	(3,344)	3,108	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(367)	-	16	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(8,530)	(9,354)	12,888	<u>סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
			<u>מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת</u>
(43)	(943)	(5,623)	ריבית ועמלות ששולמו
1,238	1,047	163	ריבית שהתקבלה
66	25	-	דיבידנד שהתקבל
(30)	(28)	(28)	מיסים על הכנסה ששולמו
-	-	6	מיסים על הכנסה שהתקבלו
(11,638)	(12,216)	16,710	<u>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) - המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	<b>סעיף</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	(1,500)	-	השקעה בשטר הון
-	-	(1,500)	הלוואה שניתנה לשותפות כלולה
-	-	(2,056)	הלוואות שניתנו לצדדים קשורים
-	3,937	-	פירעון הלוואה שניתנה
(57,666)	(12,201)	-	רכישת השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
96,676	62,775	-	תמורה ממימוש השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2,594)	(24,468)	27,174	פירעון (הפקדה) של פקדון מוגבל
(1,841)	(178)	(1,085)	רכישת רכוש קבוע
(37,262)	(155,669)	(252,598)	רכישות והשקעות נדל"ן להשקעה ותשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
47	14	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
117	-	-	קליטת נכסי שותפות בן צבי
<u>(2,523)</u>	<u>(127,290)</u>	<u>(230,065)</u>	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
-	-	98,647	הנפקת אגרות חוב להמרה
(249)	(202)	(242)	פירעון התחייבויות חכירה
10,800	116,300	154,400	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(65,234)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	36,180	16,039	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>10,551</u>	<u>152,278</u>	<u>203,610</u>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
(3,610)	12,772	(9,745)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
5,381	1,771	14,543	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה</b>
<u>1,771</u>	<u>14,543</u>	<u>4,798</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</b>
			<b>נספח א - מידע נוסף על תזרימי המזומנים</b>
			<b>פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים</b>
532	510	154	הכרה בנכס זכות שימוש והתחייבות חכירה
9,806	13,571	7,952	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה - באשראי
28,190	-	-	שינוי ייעוד מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
6,684	-	-	שינוי ייעוד מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
-	488	2,789	ריבית שהוונה לנדל"ן להשקעה
			<b>נספח ב - כניסה לאיחוד שותפות בן צבי</b>
117	-	-	מזומנים ושווה מזומנים
(132)	-	-	הון חוזר נטו
4,061	-	-	חייבים זמן ארוך
295,414	-	-	נדל"ן להשקעה
<u>(299,460)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הנפקת מניות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ביאור 1: כללי:**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה**

שמון נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה") נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמון" תעשיית שמנים א"י בע"מ, וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתיד" שנוסדה בשנת 1906. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 בנובמבר 2008 השליטה בחברה הייתה בידי מר חיים פינק (להלן: "פינק"). החל מיום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים שמימנו את פעילותה של החברה באותו מועד, פינק היה בעל שליטה בחברה ביחד עם בני משפחה באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום"). החל מיום 12 ביוני 2023 השליטה בחברה הינה משותפת לממורנדום, ג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת ומר צבי בן צבי, וזאת בעקבות השלמת עסקת מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה, כמפורט בביאור 1ב' להלן.

ביום 23 במאי 2023, שונה שם החברה מהשם שמון תעשיות בע"מ לשם שמון נדל"ן מניב בע"מ.

כתובת המשרד הרשום של החברה הינה רחוב ע. טובים 2 חיפה.

**נכון למועד הדו"ח, לחברה תחום פעילות אחד, שהינו נדל"ן מניב בתחומי התעשייה, לוגיסטיקה ואחסנה, במסגרתו עוסקת החברה ברכישה, אחזקה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב.**

**ב. התקשרות בהסכם מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה והשלמת העסקה**

**1. תיאור ההסכם**

ביום 5 במרץ 2023 חתמה החברה על הסכם מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה, על פיו תקצה החברה לכל אחד מג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת (להלן: "הניצע 1") ומר צבי בן צבי (להלן: "הניצע 2", ויחד עם הניצע 1 להלן: "הניצעים"), 7,599,920 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות המוקצות"), כך שלאחר השלמת העסקה יחזיקו הניצעים יחדיו בכ- 44.2% עד 44.58% מההון המונפק והנפרע של החברה (כפוף לתוצאות הצעת רכש כמפורט להלן) (להלן בביאור 1ב' זה: "ההסכם"), הכל בכפוף וכמפורט להלן.

**2. עיקריו של ההסכם הינם כדלקמן:**

1. המניות המוקצות תוקצנה בתמורה להעברת מלוא זכויותיהם של הניצעים בבן צבי ושות', שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בן צבי" וכן "התמורה", בהתאמה) לידי החברה. שותפות בן צבי הוקמה בחודש אוגוסט 2022 לצורך פעילות בתחום הנכסים המניבים ללוגיסטיקה, תעשייה ואחסנה, על מנת שתוחזק בחלקים שווים על ידי הניצע 1 והניצע 2. כמו כן במועד ההשלמה יועברו מלוא מניותיהם של הניצעים בצביקה בן צבי בע"מ, חברה פרטית המשמשת כשותף הכללי בשותפות בן צבי, לידי החברה.
2. נכסי שותפות בן צבי כללו במועד ההסכם בעיקרם, זכויות בשלושה נכסי נדל"ן:
  - 2.1. קרקע של כ- 25 דונם באזור התעשייה הצפוני באשדוד שהועברה לשותפות בן צבי על ידי הניצע 2 מיד עם הקמתה כהשקעה של הניצע 2 בשותפות בסכום של 150,750,000 ש"ח (כולל מס הרכישה בגין ההעברה) (להלן: "נכס אשדוד"). כנגד העברה זו התחייב הניצע 1 להשקיע בשותפות סכום זהה במזומן של 150,750,000 ש"ח, שנועד לפעילותה השוטפת של שותפות בן צבי ולהשקעות עתידיות. סכום זה שימש את השותפות בין היתר לרכישת זכויות בשני נכסי נדל"ן נוספים כמפורט בסעיפים 2.2 ו- 2.3 להלן; לפרטים בדבר הסכם שכירות בנכס אשדוד ראה ביאור 27 (ה) (3) להלן.
  - 2.2. שותפות בקרקע (חלקה של שותפות בן צבי הינו 60%) של כ- 37.5 דונם באזור התעשייה באריאל (להלן: "נכס אריאל") בסכום של כ- 63,000 אלפי ש"ח (כולל פיתוח ולא כולל מע"מ) אשר שולם במלואו;

ביאור 1: כללי: (המשך)

ב. התקשרות בהסכם מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה והשלמת העיסקה (המשך)

- 2.3. קרקע של כ-45 דונם באופקים, בה זכתה שותפות בן צבי במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "נכס אופקים") בסכום של כ-73,500 אלפי ש"ח (כולל פיתוח).
3. עד למועד השלמת העיסקה נשוא ההסכם, ישלים הניצע 1 את סכום השקעתו בשותפות, כך שסך השקעתו של הניצע 1 בשותפות תהא שווה לסך של 150,750,000 ש"ח (יתרת סכום ההשקעה כאמור צפויה לשמש לצורך תשלום יתרת התמורה בגין הנכס באופקים. ככל שתיוותר יתרת מזומנים לאחר תשלום הוצאות בגין הרכישות, השקעות בנכסים והוצאות שוטפות של ניהול עסקי השותפות, היא תועבר כחלק מנכסי השותפות במועד השלמת העסקה).
4. המניות המוקצות יוקצו לפי מחיר של 19.8357 ש"ח למניה, כך ששווין של כל המניות המוקצות יהיה 301,500,000 ש"ח (כערכה של השותפות בעת ייסודה - ערך נכס אשדוד בתוספת סכום ההתחייבות להשקעה בשותפות של הניצע 1), וזאת על בסיס שווי מוסכם של החברה (לפני השלמת העיסקה נשוא ההסכם) של כ-440,000,000 ש"ח (המבוסס על נתוני הדו"חות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ביחס ליתרת סכום המזומנים וניירות הערך בחברה, בקיזוז יתרת התחייבויות נטו ובהפחתת מחצית מהמס הנדחה כמפורט בדו"חות הכספיים הנ"ל כשלהפחתה זו מתווספת הפחתה של מחצית מתוספת המס הנדחה הרעיוני הנובע מערך המקרקעין של החברה בחוף שמן בחיפה (כ-86 דונם) (להלן: "נכס חיפה"), שהוסף לשווי החברה (מעבר ליתרת המזומנים נטו כאמור) ושהוסכם שיעמוד לצורך העיסקה על סך של 4.7 מיליון ש"ח לדונם, הגבוה מערך המקרקעין בדו"חות הכספיים הנ"ל).
5. הקצאת המניות המוקצות תבוצע בד בבד כנגד העברת התמורה לחברה, וזאת תוך חמישה (5) ימי עסקים לאחר המועד שבו יתמלאו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם, אם וככל שיתמלאו (להלן: "מועד ההשלמה").
6. על פי ההסכם, כתנאי מתלה להשלמת העיסקה, לצורך השוואת החזקותיהם של הניצעים בחברה להחזקות בעלת השליטה בחברה במועד חתימת ההסכם, ממורנדום, יבצעו הניצעים טרם ההקצאה של מניות החברה הצעת רכש המופנית לכלל בעלי המניות בחברה (ממורנדום והציבור) שבמסגרתה יציעו לקנות את הכמות שתאפשר את השוואת החזקות האמורה במניות החברה (כ-6.6% טרם ההקצאה על פי ההסכם), פרי-פסו מכלל בעלי המניות בחברה (להלן: "הצעת הרכש"). על פי המוסכם וכדי להבטיח את השוואת החזקות האמורה, ממורנדום מחוייבת להיענות להצעת הרכש באופן מלא. בהתאם להיענות הציבור להצעת הרכש, ממורנדום והניצעים יבצעו מכירה/קניה של מניות ביניהם בכמות זניחה כדי להשוות את החזקותיהם בחברה. הצעת הרכש תהיה במחיר למניה הזהה למחיר למניה בעיסקה נשוא ההסכם (19.8357 ש"ח למניה).
7. בהתאם, מיד עם הקצאת המניות המוקצות ובהתאם להיענות הציבור להצעת הרכש, כל אחד מהניצעים יחזיק בכ-22.1% עד 22.29% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וממורנדום תחזיק בכ-44.2% עד 44.58% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. יתרת המניות מתוך הון המניות המונפק והנפרע של החברה תוחזק על ידי הציבור.
8. במסגרת ההסכם נטלו על עצמם הניצעים ובעלי השליטה בניצע 1 התחייבות, על פיה בעיקרה הם יפעלו בתחום הפעילות של החברה אך ורק באמצעות החברה, הכל כמפורט בהסכם.
9. בנוסף, במועד ההשלמה יתקשרו החברה והניצע 1 גם בהסכם לקבלת שירותי ניהול על ידי החברה מחברה מטעמו של הניצע 1 (לרבות שירותי דירקטורים מטעם הניצעים 1 ו-2 ושירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, אשר ימשיכו להינתן לאחר השלמת העיסקה נשוא ההסכם על ידי מר חיים פינק, יו"ר הדירקטוריון של החברה במועד חתימת ההסכם) (להלן: "הסכם הניהול"). סך דמי הניהול הכולל יהיה בשיעור של כ-0.32% מערך נכסי הנדל"ן של החברה עד תקרה של 4.5 מיליון ש"ח לשנה. כמו כן, במועד ההשלמה יתקשרו ממורנדום והניצעים בהסכם בעלי מניות, והכל בכפוף להשלמת העיסקה נשוא ההסכם. נוכח ההתקשרות בהסכם בעלי המניות ובהסכם הניהול, החברה רואה את העיסקה נשוא ההסכם כעיסקה אשר לבעלת השליטה בה, ממורנדום, יש עניין אישי.

**ביאור 1: כללי: (המשך)**

**ב. התקשרות בהסכם מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה והשלמת העסקה (המשך)**

פרסום הצעת הרכש וכן השלמת העסקה הותנו בהתקיימות תנאים מתלים, אשר כולם התקיימו, לרבות אישורה של האסיפה הכללית המיוחדת של החברה לעסקה, אשר ניתן ביום 24 באפריל 2023.

**3. השלמת העסקה נשוא ההסכם**

ביום 12 ביוני 2023 הושלמה העסקה נשוא ההסכם, במסגרתה הוקצה סך כולל של 15,199,840 מניות לניצעים, בחלקים שווים, בתמורה להעברת כל הזכויות בשותפות בן צבי לידי החברה ולהעברת ההחזקות בשותף הכללי של שותפות בן צבי לידי החברה. כחלק מהשלמת העסקה, מונו ה"ה שרון בן צבי אברהם, עמיר בירם ושלמה גוטמן לכהונת דירקטורים בחברה, והגב' שרון שיינר התפטרה מכהונתה כדירקטורית בחברה. בנוסף, מר יוסי מרקוביץ סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 12 ביוני 2023, וביום 13 ביוני 2023 החל מר דן שפי לשמש כמנכ"ל החברה.

**4. הטיפול החשבונאי**

העסקה נרשמה בדוחות הכספיים כרכישת נכסים, כאשר סך שווים ההוגן של שלושה נכסי הנדל"ן להשקעה נמדד ליום השלמת העסקה, באמצעות הערכות שמאי ובהתאם להוראות IFRS 2 בסכום כולל של 295,414 אלפי ש"ח (סך של 155,214 אלפי ש"ח בגין נכס אשדוד, סך של כ- 66,600 אלפי ש"ח בגין נכס אריאל וסך של 73,600 אלפי ש"ח בגין נכס אופקים). התמורה שהוכרה בדוחות הכספיים בגין המניות שהונפקו לניצעים בעסקת המיזוג הינה בסכום זהה בצירוף פריטים כספיים לא מהותיים בסכום נטו של 4,046 אלפי ש"ח. סכום התחייבות למיסים נדחים בגין ההפרש שבין בסיס המס של הנכסים ובין שוויים ההוגן, אשר החברה לא רשמה במועד העברת הנכסים לחברה, בהתאם להוראות פסקה 15(b) ל- IAS 12 (הכרה לראשונה של נכס שלא במסגרת צירוף עסקים) הינו בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

**ג. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"**

ביום ה-7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל". עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה ולמערכה רב זירתית מול חמאס ברצועת עזה, ארגון הטרור חיזבאללה על נגזרותיו בלבנון ובסוריה ומול איראן על כל שלוחותיה לרבות החות'ים בתימן. בחלוף כשנתיים מפרוץ המלחמה, במהלך תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2025, הוכרזה הפסקת אש ברצועת עזה ובכך הסתיימה מלחמת חרבות ברזל בכלל חזיתותיה. המלחמה לוותה בהשפעות עסקיות משמעותיות על המשק בכלל ועל השווקים הפיננסיים בפרט. עם זאת, מאז פרוץ המלחמה החברה המשיכה בפעילותה, ובהתאם השפעת המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה עד לתאריך פרסום דו"ח זה אינה מהותית. לאחר מועד הדו"ח, ביום 28 בפברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארה"ב כנגד מטרות ממשל וצבא באיראן, הקרויה בשם "שאגת הארי", במסגרתה מתנהלת, נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן. במהלך מערכה זו נפתחה חזית לחימה גם מול ארגון חיזבאללה בלבנון. נוכח המצב הבטחוני האמור, המשק הישראלי בכללותו פועל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף והכרזת הממשלה על מצב מיוחד בעורף. נכון למועד פרסום דו"ח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעות מבצע צבאי זה על פעילות החברה, שכן מבצע זה הינו בעימו והמדובר ב"אירוע מתגלגל" שאין וודאות כיצד יתפתח. כמו כן אין ביכולתה של החברה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים נוספים, כגון חידוש הלחימה בעזה וכל הסלמה בחזית אחרת לרבות באיו"ש, על פעילותה ותוצאותיה.

**ביאור 1: כללי: (המשך)**

**ד. גירעון בהון החוזר**

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ- 105 מיליון ש"ח. גירעון זה נובע בעיקר מסיווגן כהתחייבויות לזמן קצר של הלוואות המשמשות למימון רכישתם והקמתם של נכסים בהקמה, אשר בהתאם לתוכניות הנהלת החברה צפויות להפוך להלוואות לזמן ארוך עם השלמת הקמת הנכסים. סך של כ- 62.1 מיליון ש"ח אשר שימש למימון הקמת נכס אשדוד (ראה ביאור 7'ב'(6) צפוי להפוך להלוואה לזמן ארוך במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026 עם השלמת הקמת הנכס. בנוסף, סך של כ- 27 מיליון ש"ח אשר שימש למימון רכישת הקרקע של נכס אריאל א' (ראה ביאור 7'ב'(6) ג) מיועד, בהתאם לתוכניות הנהלת החברה, להיכלל במהלך שנת 2026 במסגרת הלוואה לזמן ארוך כחלק מהסכם הליווי להקמת נכס זה, ובסמוך לפרסום דו"ח זה, נחתם הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרוייקט. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2025 עומדים לרשות החברה מקורות מימון נוספים, לרבות הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי (ראה ביאור 9(3)) וכן יתרת הון עצמי פנוי למשיכה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בחשבון הליווי הבנקאי של נכס אשדוד, אשר צפויה לשמש כחלק ממימון הנכס ולהפוך להלוואה לזמן ארוך עם השלמת הקמתו. לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על קושי בניזילות החברה. נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

**ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית**

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS® Accounting Standards)  
 הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards) (להלן: "IFRS").

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים  
 הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרונות העלות, למעט כמפורט בביאור 2 להלן.

החברה יישמה לגבי הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד את מתכונת הניתוח לפי שיטת סיווג המבוסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות.

ג. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים  
 הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים.

אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

**ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע - לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. השווי ההוגן של הקרקעות נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים או בהתבסס על גישת היוון ההכנסות וגישת העלות. השווי ההוגן של המבנים להשכרה נמדד בהתבסס על גישת ההוצאות או גישת היוון הכנסות בהתאם לאופי הנכס נשוא הערכה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 7.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלם, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

**ד. מטבע הפעילות**

מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח.

**ה. שווי הוגן**

**1. מדידת שווי הוגן**

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

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות שקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

**2. מידרג השווי ההוגן**

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מידרג השווי ההוגן הינו:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במידרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

**1. דוחות כספיים מאוחדים**

**חברות בנות**

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות

**ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

**ז. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק**

בעת רכישת נכס או קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק, החברה מזהה את הנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי שנרכשו, ואת ההתחייבויות שניטלו ומכירה בהם. העלות הכוללת מוקצת לנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי ולהתחייבויות על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. עסקה או אירוע מסוג זה לא יוצרים מוניטין.

**ח. הסדרים משותפים**

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר.

החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

**ט. פעילויות משותפות**

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

כאשר החברה רוכשת זכות בפעילות משותפת שפעילותה אינה מהווה עסק, החברה מקצה את עלות הרכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. זכויות שהוחזקו קודם לכן בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת אינן נמדדות מחדש.

**י. עלויות אשראי**

החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו הווננו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.

החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופת ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השהתה את היוון עלויות האשראי.

**יא. הצמדה**

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. הלוואות צמודות למדד נמדדות בעלות מופחתת כאשר היתרה לסוף תקופת הדיווח צמודה למדד.

## ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### י.ב. שווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר נותרה תקופה קצרה לפירעון, עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

### י.ג. מכשירים פיננסיים

#### 1. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד קשירת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

כל הנכסים הפיננסיים האחרים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.

#### 2. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר.

##### א. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות מוחזקות למסחר, התחייבויות פיננסיות מהסדרי תמורה מותנית של רוכש בצירוף עסקים והתחייבויות פיננסיות שיועדו נמדדו בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי הוגן הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות להתחייבויות אלו הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן. הסכום של שינוי בשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (למעט מחויבויות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית), המתייחס לשינוי בסיכון האשראי של ההתחייבות, הוצג ברווח כולל אחר, אלא אם הדבר ייצר או הגדיל חוסר הקבלה חשבונאית ברווח או הפסד. סכומים כאמור שהוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בקרן הון לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת גריעה של התחייבות כאמור, החברה מעבירה את הרווח או הפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

##### ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

**ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**3. התחייבויות פיננסיות מורכבות**

איגרת חוב או מכשיר דומה, הניתנים להמרה על ידי המחזיק למספר קבוע של מניות רגילות של החברה במחיר המרה קבוע, נחשבים למכשיר פיננסי מורכב הכולל שני רכיבים: התחייבות פיננסית ומכשיר הוני, כאשר כל רכיב מוצג בנפרד בדוח על המצב הכספי.

החברה מדדה לראשונה את רכיב ההתחייבות לפי השווי ההוגן של התחייבות דומה, שאינה כוללת אופציית המרה. רכיב ההמרה נקבע על ידי חיסור השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מהשווי ההוגן של המכשיר הפיננסי המורכב בכללותו. עלויות עסקה הקשורות להנפקה הוקצו למכשיר הוני ולהתחייבות הפיננסית באופן יחסי להקצאת התקבולים. החלק שיוחס לרכיב ההתחייבות הופחת ממנה והובא בחשבון בחישוב שיעור הריבית האפקטיבי והחלק שיוחס לרכיב הוני הופחת מההון.

**4. גרעת מכשירים פיננסיים**

**א. נכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נגרע מהמאזן כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי למועד המאזן פוקעות או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. הגריעה יכולה להתבצע באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי, לצד אחר, אותם קיבלה החברה מאותו נכס פיננסי, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים.

**ב. התחייבויות פיננסיות**

התחייבות פיננסית נגרעת מהמאזן כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

**יד. הפרשות**

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר. במקרה כזה, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בתאריך המאזן. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה יימדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות הנדרשות לסילוק המחויבות.

**טו. רכוש קבוע**

1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, למעט נדל"ן לגביו יושם מודל הערכה מחדש.

**3. הערכה מחדש**

א. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתאריך המאזן.

ב. הפריטים בחברה של רכוש קבוע מוערכים מחדש בו זמנית, על מנת להימנע מהערכה מחדש סלקטיבית של נכסים ומדיווח של סכומים בדוחות הכספיים, שהם תערובת של עלויות ושווים למועדים שונים.

ג. עליה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח כולל אחר ונזקפת להון העצמי, כקרן הון בגין שערך רכוש קבוע. עם זאת, העלייה מוכרת ברווח או הפסד עד

**ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. ירידה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד. עם זאת, הירידה תוכר ברווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי בקרן הון בגין שערך אותו נכס. הירידה שהוכרה ברווח כולל אחר תקטין את הסכום שנצבר בהון כקרן הערכה מחדש.

**4. פחת ושיטת פחת**

- א. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות ברווח או הפסד.
- ב. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.
- ג. החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע ואת שיטת הפחת בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנה. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.
- ד. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

סעיף	%	בעיקר %
ריהוט וציוד משרדי	33 - 6	33
מערכות סולאריות	5	5

**טז. נדל"ן להשקעה**

1. הכרה לראשונה של נדל"ן להשקעה מבוצעת לפי עלות בתוספת עלויות עסקה.
2. לאחר ההכרה לראשונה, החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד וזאת תוך יישום עקב של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה.
3. נדל"ן להשקעה, שסווג מחדש כרכוש קבוע, שוויו ההוגן במועד השינוי בשימוש מהווה את עלותו. קביעת העלות הזו היא לצורך הטיפול העוקב כרכוש קבוע.
4. החברה מסווגת את רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה כאשר מתרחשת הפסקת שימוש ע"י הבעלים. רכוש קבוע שסווג מחדש כנדל"ן להשקעה, שוויו ההוגן במועד השינוי בשימוש מהווה את עלותו. קביעת העלות הזו היא לצורך הטיפול העוקב כנדל"ן להשקעה.

**יז. תקופת המחזור התפעולי**

תקופת המחזור התפעולי של החברה היא 12 חודשים

**יח. הכרה בכנסה**

החברה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומודדת את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או אותו שירות.

**ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. תשלום מבוסס מניות**

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות, בין היתר, בגין רכישת סחורות או שירותים. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים שתסולקנה במכשירים הוניים של החברה, כגון מניות או אופציות למניות. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות מוכר ברווח או הפסד כנגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה בהתבסס על האומדן הטוב ביותר הניתן להשגה של מספר המכשירים הוניים החזויים להבשיל.

**כ. מיסים על ההכנסה**

1. החברה נוקטת בשיטה של ייחוס מיסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה.
2. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. המדידה של מיסים נדחים הנובעים מנדל"ן להשקעה שנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן מתבצעת על בסיס ההנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב באמצעות מכירה.
4. החברה מכירה בנכס מס נדחה בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, כמו כן, החברה מכירה בהתחייבות מיסים נדחים בגין כל הפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם נכס או התחייבות המיסים הנדחים נובע מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בעת העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).
5. מיסים שוטפים ומיסים נדחים יוכרו ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או מאירוע אשר מוכרים, באותה תקופה או בתקופה אחרת, מחוץ לרווח או הפסד או כתוצאה מצירוף עסקים (בעניין זה ראה גם ביאור 1.ב. (4) לעיל בעניין הטיפול החשבונאי בהסכם המיזוג עם שותפות בן צבי בדרך של הקצאת מניות).

**כא. נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו**

נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר הנהלת החברה מחליטה על מכירתם ובתנאי שהמכירה צפויה ברמה גבוהה (בין היתר, חזוי כי השלמת המכירה תבוצע תוך שנה) וכן הם זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי בתנאים מקובלים למכירתם. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה (למעט נכסים פיננסיים, נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן, נכסים שנובעים מהטבות לעובדים ונכסי מיסים נדחים) ואינם מופחתים. ריבית והוצאות אחרות הנובעות מהתחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה ממשיכות להיות מוכרות.

פעילות שהופסקה היא רכיב של ישות ומוצגת בנפרד החל ממועד המימוש והסיווג כמוחזק למכירה בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לרבות מספרי השוואה בדוח על המצב הכספי, ובלבד שרכיב זה (א) מייצג תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי או נפרד. (ב) מהווה חלק מתוכנית יחידה ומתואמת למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד, או (ג) מהווה חברת בת שנרכשה בלעדית למטרת מכירה מחדש.

## ביאור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

- תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים ("להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש")
- IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.
- להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:
- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
  - התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (MPMs) (Management-defined Performance Measures).
  - התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
  - התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.
- IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש.
- יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך.
- החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

**ביאור 3: - מזומנים ושווי מזומנים (באלפי ש"ח)**

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
14,543	4,798	בקופה ובבנקים בש"ח
14,543	4,798	סך הכל

**ביאור 4: - פקדונות מוגבלים (באלפי ש"ח)**

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
27,165	101	פקדונות (1)
27,165	101	סך הכל

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 17(א)(2).

**ביאור 5: - לקוחות (באלפי ש"ח)**

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	הרכב
179	235	המחאות לגבייה בשקלים
212	292	הכנסות לקבל
391	527	סך הכל

**ביאור 6: - חייבים ויתרות-חובה (באלפי ש"ח)**

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
10,700	1,497	מס ערך מוסף
1,210	925	הוצאות מראש
208	2,315	הלוואות לצדדים קשורים (1)
68	196	צדדים קשורים
12,186	4,933	סך הכל

(1) הלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%-6.25%, סך של כ-1 מיליון ש"ח נפרע לאחר מועד הדיווח.

**ביאור 7: - נדל"ן להשקעה ובהקמה**

א. הרכב בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סעיף	2024			2025			
	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	קרקע	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	קרקע	
	רמה 3	רמה 3	רמה 3	רמה 3	רמה 3	רמה 3	
<b>יתרה ליום 1 בינואר</b>	<b>301,468</b>	<b>168,547</b>	<b>259,471</b>	<b>864,505</b>	<b>335,572</b>	<b>260,625</b>	<b>תוספות במהלך השנה</b>
רכישות (1)	-	100,167	-	<b>146,350</b>	(128)	146,478	-
השקעות	33,572	9,669	632	<b>93,048</b>	91,261	1,448	339
היוון עלויות מימון מעבר ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (2)	2,441	-	-	<b>9,916</b>	9,916	-	-
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע (3)	-	-	-	<b>13,590</b>	-	13,590	-
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה (4)	(1,909)	(10,075)	522	<b>26,597</b>	17,882	8,559	156
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר</b>	<b>335,572</b>	<b>268,308</b>	<b>260,625</b>	<b>1,152,822</b>	<b>454,503</b>	<b>437,199</b>	<b>261,120</b>

(1) לפרטים בדבר התקשרויות בהסכמים לרכישת נכס עמק חפר, נכס ברקן ונכס באר שבע ראה ביאורים 17ד' (11), 17ד' (12) ו- 17ד' (13).

(2) בתקופת הדו"ח מויינו מקדמות בגין נכס עמק חפר לנדל"ן להשקעה עם השלמת העסקה.

(3) לפרטים בדבר מעברים ראה ביאור 8(א) (2).

(4) עליית ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מעליית ערך בנכסים אופקים, ברקן, אשדוד, עלבד, עמק חפר וחיפה בסך כולל של 45.2 מיליון ש"ח, ובקיזוז ירידת ערך שנבעה מעלויות שהושקעו בנדל"ן להשקעה (לרבות הוצאות מימון בגין אג"ח להמרה שהווננו לנכס אשדוד ונכס אריאל א') ולא קיבלו ביטוי בהערכות השווי של הנכסים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ומעלויות עסקה (בעיקר מיסי רכישה) של הנכסים שרכישתם הושלמה בתקופת הדוח (עמק חפר, באר שבע וברקן) בסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח.

**ביאור 7: - נדל"ן להשקעה ובהקמה (המשך)**

ב. פרטים נוספים:

(1) קביעת השווי ההוגן:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד ככלל באמצעות מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד.

אומדן שווי ההוגן יגדל אם:

- שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.
- עלויות הבניה למטר רבוע יקטנו.
- יתבצעו עסקאות ברות השוואה המגלמות מחיר לדונם קרקע גבוה יותר.

(2) סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

<b>לשנה</b> <b>שהסתיימה</b> <b>ביום 31</b> <b>בדצמבר 2023</b>	<b>לשנה</b> <b>שהסתיימה</b> <b>ביום 31</b> <b>בדצמבר 2024</b>	<b>לשנה</b> <b>שהסתיימה</b> <b>ביום 31</b> <b>בדצמבר 2025</b>	<b>סעיף</b>
7,019	11,432	26,452	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה (1)

(1) הכנסות משכירות בשנת 2025 כוללות הכנסות ממערכות סולאריות המותקנות בנכס עלבד ונכס עמק חפר בסך של כ- 160 אלפי ש"ח.

**ביאור 7: - נדל"ן להשקעה ובהקמה (המשך)**

(3) תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה ובהקמה הנמדד לפי שווי הוגן

שטח	נתונים אחרים	טווח / פרמטרים עיקריים	נתונים שאינם ניתנים לצפייה	טכניקת הערכת השווי	שווי הוגן ליום 31 דצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
63.05	שטח בדונם	3-5 מיליון ש"ח לדונם (1)	שווי לדונם	גישת ההשוואה	261,120	קרקע
27.42	שטח בדונם	שווי לקרקע בין 4.1-5 מיליון ש"ח לדונם. שווי המבנים ללא מרכיב הקרקע הינו בטווח של 350 ש"ח למ"ר עבור סככות ועד ל- 2,500 ש"ח למ"ר למבנה משרדים	שווי המבנים נערך בהתחשב בגורמים השונים, כגון: גיל המבנים, רמת הגימור ופחת. בתוספת שווי לדונם קרקע.	שילוב של גישת ההשוואה לקרקע וגישת ההוצאות למבנים	156,483	מבנים להשכרה
30.52	שטח בדונם	כ- 137-330 אלפי ש"ח 6.00%-8.75%	דמי שכירות חודשיים שיעור היוון	גישת היוון הכנסות	155,432	מבנים להשכרה
32.44	שטח בדונם	כ- 1.8-6.2 מיליון ש"ח לדונם 454 אלפי ש"ח 6.50%-8.00%	שווי לדונם דמי שכירות חודשיים שיעור היוון	שילוב של גישת ההשוואה לקרקע וגישת היוון הכנסות למבנים	85,284	מבנים להשכרה
16.5	שטח בדונם	לא רלוונטי	מחיר העסקה	מחיר העסקה (2)	40,000	מבנים להשכרה
31.96	שטח בדונם	שיעור היוון -6.30% 6.50% 5.5-8.3 מיליון ש"ח לדונם	היוון דמי שכירות ממוצעים בניכוי עלות בנייה מוערכת שווי לדונם	שילוב גישת השוואה עם גישת ההכנסות והחילוץ בהתאם להסכם השכירות	283,945	נדל"ן להשקעה בהקמה
44.93	שטח בדונם	1.5-4 מיליון ש"ח לדונם כולל פיתוח.	שווי לדונם	גישת ההשוואה	92,689	נדל"ן להשקעה בהקמה
22.50	שטח בדונם	7.25%-6.25%	שיעור היוון	גישת הכנסות משולב עם העלות	77,869	נדל"ן להשקעה בהקמה

- (1) נכס חיפה כ- 4.1-5 מיליון ש"ח לדונם, נכס אריאל ב' כ- 3 מיליון ש"ח לדונם  
 (2) העסקה הושלמה בתאריך 29 במאי 2025 (לפרטים נוספים ראה סעיף 6ט' לביאור זה).

ביאור 7: - נדל"ן להשקעה ובהקמה (המשך)

שטח	נתונים אחרים	טווח / פרמטרים עיקריים	נתונים שאינם ניתנים לצפייה	טכניקת הערכת השווי	שווי הוגן ליום 31 דצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	
63.05	שטח בדונם	3-5 מיליון ש"ח לדונם (1)	שווי לדונם	גישת ההשוואה	260,625	קרקע
		שווי לקרקע בין 4.1-5 מיליון ש"ח לדונם. שווי המבנים ללא מרכיב הקרקע הינו בטווח של 200 ש"ח למ"ר עבור סככות ועד ל- 2,500 ש"ח למ"ר למבנה משרדים	שווי המבנים נערך בהתחשב בגורמים השונים, כגון: גיל המבנים, רמת הגימור ופחת. בתוספת שווי לדונם קרקע.	שילוב של גישת ההשוואה לקרקע וגישת ההוצאות למבנים	155,683	מבנים להשכרה
27.41	שטח בדונם	כ- 84-253 אלפי ש"ח	דמי שכירות חודשיים	גישת היוון הכנסות	52,625	מבנים להשכרה
34.72	שטח בדונם	7.00%-8.45%	שיעור היוון	מחיר העסקה (2)	60,000	מבנים להשכרה
15.64	שטח בדונם	לא רלוונטי	מחיר העסקה	היוון דמי שכירות ממוצעים בניכוי עלות בנייה מוערכת	189,858	נדל"ן להשקעה בהקמה
31.96	שטח בדונם	שיעור היוון - 6.3-6.5%	שיעור היוון	גישת ההכנסות והחילוץ בהתאם להסכם השכירות	75,900	נדל"ן להשקעה בהקמה
44.93	שטח בדונם	1.5-3.8 מיליון ש"ח לדונם כולל פיתוח.	שווי לדונם	גישת ההשוואה	69,814	נדל"ן להשקעה בהקמה
22.50	שטח בדונם	7%-6.5%	שיעור היוון	גישת הכנסות משולב עם העלות		

- (1) נכס חיפה כ- 4.1-5 מיליון ש"ח לדונם, נכס אריאל ב' כ- 3 מיליון ש"ח לדונם
- (2) העסקה הושלמה בתאריך 11 בדצמבר 2024 (לפרטים נוספים ראה סעיף 6ז' לביאור זה).

**ביאור 7: - נדל"ן להשקעה ובהקמה (המשך)**

- 4) באשר לשעבודים, ראה ביאור 17א'.
- 5) באשר להתקשרויות המתייחסות לחכירה של נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 17ד'.
- 6) פרטים בדבר זכויות במקרקעין בחכירה ובעלות החברה המסווגות כנדל"ן להשקעה ובהקמה.
- א. חטיבת שטח של כ- 86 דונם בחוף שמן בחיפה, אשר שימשה בעבר את מפעל החברה בחוף שמן בחיפה. גודל השטח הבנוי (מבנים וסככות) הינו כ- 27,415 מ"ר, הכוללים מבנים אשר משמשים או מיועדים לשמש את שוכרי השטחים בנכס וזאת כשלב ביניים עד לפיתוחו של הנכס- בבעלות החברה ב- 100%.
- ב. קרקע בשטח של כ- 25 דונם באזור התעשייה הצפוני באשדוד, עליה מוקם מרלוג"ג בהיקף של כ- 32,000 מ"ר, נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, הקמת הפרוייקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים ברובה המכריע עד סוף שנת 2026, כאשר השלמת הפרוייקט המלאה צפויה במחצית הראשונה של שנת 2027- בבעלות החברה ב- 100% (בעקיפין, באמצעות שותפות בן צבי). לפרטים ראה ביאור 1ב' (2.1).
- ג. קרקע בשטח של כ- 37,500 מ"ר באריאל, אשר נכון למועד הדו"ח התקבלו עבורה היתר עבודות עפר והיתר בנייה למרכז לוגיסטי אשר נלווה אליו מרכז מסחרי ששטחם הכולל יהיה כ- 36 אלפי מ"ר, והושכרו כ- 50% מהשטחים המיועדים להשכרה במתחם זה - בבעלות החברה (חכירה מהוונת) ב- 60% (בעקיפין, באמצעות שותפות בן צבי). לפרטים ראה ביאור 1ב' (2.2).
- ד. קרקע בשטח של כ- 45,000 מ"ר באופקים, אשר נכון למועד דו"ח זה נמצאת בשלבי תכנון ולקראת הגשת בקשה להיתר - בבעלות החברה (חכירה מהוונת), ב- 100% (בעקיפין, באמצעות שותפות בן צבי). לפרטים ראה ביאור 1ב' (2.3).
- ה. קרקע בשטח של כ- 14 דונם באריאל הכוללת נכס מניב, בסמיכות לנכס אריאל א' בבעלות החברה (חכירה מהוונת) ב- 60%. הקרקע מושכרת ברובה לשימוש מסחרי וכשטחים פתוחים, וקיימת בה תחנת דלק פעילה. לפרטים ראה ביאור 17ד' (3).
- ו. 50% מהזכויות במקרקעין ובמבנים בדימונה המושכרים לחברת עלבד משואות יצחק בע"מ (להלן: "נכס עלבד"), והמשמשים אותה כמפעל לייצור נייר פריק ושטיף. המקרקעין כוללים שני מגרשים בשטח כולל של כ- 32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 14,500 מ"ר. לפרטים ראה ביאור 17ד' (6).
- ז. 100% מזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2048 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה בקרית אריה, פתח תקוה, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף. הנכס מושכר בחוזה שכירות ארוך טווח. לפרטים ראה ביאור 17ד' (10).
- ח. מקרקעין ומבנה בפארק התעשיות עמק חפר, שייעודם לתעשייה, הכוללים מגרש בשטח כולל של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר- בבעלות החברה ב- 100% (זכויות במושע של חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל). את הנכס האמור מאכלס כולו שוכר תעשייתי אחד. לפרטים ראה ביאור 17ד' (11).
- ט. מקרקעין ומבנה המשמשים כמפעלה של השוכרת (להלן בסעיף זה: "השוכרת") באזור התעשייה באר שבע צפון. המקרקעין כוללים מגרש בשטח כולל של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר. הנכס מושכר לשוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח. לפרטים ראה ביאור 17ד' (13).
- י. מקרקעין ומבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכוללים מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ"ר בבעלות החברה ב- 80% (זכויות של חכירה מהוונת עד שנת 2036 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות). את הנכס האמור כולו מאכלסים מספר שוכרים שונים לתקופות שונות. לפרטים ראה ביאור 17ד' (12).

**ביאור 8: - רכוש קבוע**

א. הרכב ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	מבנים ומערכות סולאריות (1)	סעיף
<u>עלות</u>				
24,739	23,880	782	77	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
1,084	14	-	1,070	תוספות השנה: רכישות
155	-	155	-	הכרה בנכס זכות שימוש
1,184	-	-	1,184	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע (2)
(60)	-	-	(60)	גריעות השנה: ירידת ערך
(968)	(863)	(88)	(17)	גריעות
<u>26,134</u>	<u>23,031</u>	<u>849</u>	<u>2,254</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
23,911	23,687	224	-	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2025
380	47	235	98	תוספות השנה: פחת
(968)	(880)	(88)	-	גריעות השנה: גריעות
<u>23,323</u>	<u>22,854</u>	<u>371</u>	<u>98</u>	יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר, 2025
<u>2,811</u>	<u>177</u>	<u>478</u>	<u>2,156</u>	<u>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

(1) בשנת 2025, הסעיף כולל עלות של מערכות סולאריות שנרכשו כחלק מרכישת נכס עלבד ונכס עמק חפר.

(2) מיון עלות מערכת סולארית שנרכשה כחלק מרכישת נכס עלבד.

ביאור 8: - רכוש קבוע (המשך)

ב. הרכב ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	מבנים	סעיף עלות
24,494	23,815	679	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
142	65	-	77	תוספות השנה: רכישות
510	-	510	-	הכרה בנכס זכות שימוש
(407)	-	(407)	-	גריעות השנה: גריעות
24,739	23,880	782	77	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
23,918	23,629	289	-	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2024
278	58	220	-	תוספות השנה: פחת
(285)	-	(285)	-	גריעות השנה: גריעות
23,911	23,687	224	-	יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר, 2024
828	193	558	77	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

ג. חכירות

החברה חוכרת רכבים למשך שלוש עד חמש שנים. חלק מחוזי החכירה של החברה כוללים תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן.

1. להלן מידע לגבי נכסי זכות השימוש, כפי שנכללו בסעיף רכוש קבוע:  
זכויות שימוש כלי רכב (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
308	533	יתרה ליום 1 בינואר
510	155	תוספות במהלך השנה (*)
(79)	-	גריעות במהלך השנה
(206)	(228)	פחת לשנה
533	460	יתרה מופחתת

(\*) סך תוספות לנכסי זכות שימוש במהלך שנים 2025 ו-2024 כוללות תוספות שאינן כרוכות במזומנים בסך 155 אלפי ש"ח ו-510 אלפי ש"ח בהתאמה.

ביאור 8: - רכוש קבוע (המשך)

2. להלן מידע כמותי נוסף לגבי חכירות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
18	15	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
202	227	תשלומי חכירה
220	242	סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ד. באשר לשעבודים - ראה ביאור 17א'.

ביאור 9: - אשראי מתאגידים בנקאיים (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	שיעור ריבית נקובה 31 בדצמבר 2025	סעיף
36,180	52,219	6.25%-6.85%	הלוואות זמן קצר
14,211	43,857		חלויות שוטפות בגין הלוואות ז"א מתאגידים
50,391	96,076		סך הכל

1. ביום 2 באפריל 2024, נטלה שותפות בן צבי ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה ביאור 7ב'(6)(ג) לדוח זה) הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 45 מיליון ש"ח (חלק השותפות 27 מיליון ש"ח). הלוואה נושאת ריבית רבעונית בשיעור של פריים + 1.1%, קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד בתום שנה ממועד העמדת הלוואה. להבטחת פירעון הלוואה, שיעבדו כל השותפים את חלקיהם במקרקעין וכן כל אחד מהבעלים של השותפים (ובכלל זה החברה ביחס לשותפות בן צבי) ערב לבנק להתחייבויות השותף שהוא בעליו. מוסכם בין השותפים, שבכל מקרה שבו חלק שותף במקרקעין ימומש על ידי הבנק בשל חוב של שותף אחר במקרקעין, השותף שבשלו בוצע המימוש, ישפה את יתר השותפים בשל כך. נכון למועד הדיווח, הלוואה הוארכה עד ליום 29 במרץ 2026. בסמוך לפרסום דו"ח זה, נחתם הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרוייקט.

2. ביום 27 במאי 2024, חתמה שותפות בן צבי עם תאגיד בנקאי על הסכם מימון לליווי פרויקט הבנייה של נכס אשדוד בהיקף מסגרת כולל של כ- 193 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 באוקטובר 2026. מסגרת האשראי המנוצלת נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.5%. החל מחודש אוגוסט 2024, החלה שותפות בן צבי לממן את עלויות הבנייה באמצעות הלוואות מתחדשות לזמן קצר על חשבון המסגרת. נכון למועד הדוח ניצלה השותפות סך של כ-62.1 מיליון ש"ח מתוך המסגרת אשר סווגו לזמן הקצר בתקופת הדו"ח בהתאם לצפי פרעון.

3. ביום 9 בפברואר 2025, חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם למסגרת אשראי לא מחייבת בסכום כולל של עד 190 מיליון ש"ח לתקופה של שנה כנגד שיעבוד זכויות החברה בנכס חיפה. לאחר מועד הדיווח בתאריך 26 לינואר 2026, המסגרת הוארכה לשנה נוספת. מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול באמצעות הלוואות מתחדשות לתקופות של חודש בכל פעם על חשבון המסגרת, שתועמדנה בכפוף לשיקול דעתו המלא של הבנק.

**ביאור 9: - אשראי מתאגידים בנקאיים (באלפי ש"ח) (המשך)**

4. ביום 12 ביוני 2025, נטלה החברה יחד עם שותפיה בנכס ברקן הלוואה מתאגיד בנקאי בסך כ- 13.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 10.8 מיליון ש"ח) לטובת תשלום מע"מ בגין העסקה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5%, קרן ההלוואה נפרעה בתשלום אחד בתוך 3 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.

**ביאור 10: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים (באלפי ש"ח)**

סעיף	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
חובות פתוחים שקלים	6,387	9,443
סך הכל	6,387	9,443

**ביאור 11: - זכאים ויתרות-זכות (באלפי ש"ח)**

סעיף	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
התחייבויות לעובדים בגין שכר ומשכורת	324	327
התחייבויות לעובדים בגין ימי חופשה	290	299
התחייבויות לעובדים בגין ימי הבראה	33	27
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן קצר	8,400	370
זכאים אחרים (1)	1,192	4,378
הוצאות לשלם	482	958
הכנסות מראש	27	123
התחייבויות לצדדים קשורים	10	239
מוסדות		
סך הכל	10,758	6,721

(1) היתרה לימים 31.12.2025 ו-31.12.2024 הינה בגין חלק החברה בתשלום הסופי בגין עסקת אריאל ב'. לפרטים נוספים ראה ביאור 17ד'(3).

ביאור 12: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים (באלפי ש"ח)

א. ההרכב

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	שיעור ריבית נקובה 31 בדצמבר 2025	
28,300	36,900	6.25%	הלוואות מתאגידי בנקאיים:
99,024	182,084	3.60%-4.10%	לא צמודות
(14,211)	(43,857)		צמודות למדד
113,113	175,127		בניכוי חלויות שוטפות
			סך הכל

ב. מועדי הפרעון

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
14,211	43,857	שנה ראשונה
31,652	65,077	שנה שנייה
60,101	110,050	שנה שלישית
21,360	-	שנה רביעית
127,324	218,984	

ג. פרטים נוספים

- ביום 30 בנובמבר 2023, נטלה החברה ביחד עם שותפיה בנכס אריאל ב' (לפרטים ביחס לנכס אריאל ב', ראה ביאור 17ד' (3) לדוח זה) הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 18 מיליון ש"ח (חלק החברה 10.8 מיליון ש"ח) לצורך מימון התשלום הראשון בעסקה לרכישתו. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.28% צמודה למדד, כאשר הריבית בגין ההלוואה תשולם באופן שוטף וקרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 29 במרץ 2025. בתקופת הדו"ח נפרעה ההלוואה.
- ביום 27 במאי 2024, חתמה שותפות בן צבי עם תאגיד בנקאי על הסכם מימון לליווי פרויקט הבנייה של נכס אשדוד בהיקף מסגרת כולל של כ- 193 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 באוקטובר 2026. ראה גם ביאור 9(2) לעיל.
- ביום 29 באוקטובר 2024, נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 26 מיליון ש"ח לצורך השלמת התמורה בעסקת נכס עלבד (לפרטים ביחס לנכס עלבד, ראה ביאור 17ד' (6) לדוח זה). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.92% צמודה למדד, קרן ההלוואה תפרע ב- 11 תשלומי קרן שווים בשיעור של 4% לשנה ויתרת הקרן בסך כ- 23 מיליון ש"ח תפרע ביום 30 באוקטובר 2027.
- ביום 11 בדצמבר 2024, נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך כ- 34 מיליון ש"ח לצורך השלמת התמורה בעסקת נכס פתח תקווה (לפרטים ביחס לנכס פתח תקווה, ראה ביאור 17ד' (10) לדוח זה). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.69% צמודה למדד, כאשר הריבית בגין ההלוואה תשולם באופן שוטף והקרן ההלוואה תפרע בתשלום ביום 31 בדצמבר 2027. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה ראה סעיף 2' לביאור זה.

**ביאור 12: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים (באלפי ש"ח) (המשך)**

5. ביום 11 בדצמבר 2024, נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך כ- 4 מיליון ש"ח לצורך השלמת התמורה בעסקת נכס פתח תקווה (לפרטים ביחס לנכס פתח תקווה, ביאור 17ד' (10) לדוח זה). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.69% צמודה למדד, כאשר הקרן והריבית ישולמו ב- 12 תשלומים רבעוניים שווים. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה ראה סעיף ד'2 לביאור זה.

6. ביום 31 בדצמבר 2024, נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 24 מיליון ש"ח לצורך השלמת התמורה בעסקת נכס עמק חפר (לפרטים ביחס לנכס עמק חפר, ביאור 17ד' (11) לדוח זה). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.75% צמודה למדד, קרן ההלוואה תפרע ב- 11 תשלומי קרן שווים בשיעור של 4% לשנה ויתרת הקרן בסך כ- 21 מיליון ש"ח תפרע ביום 30 בינואר 2028.

7. ביום 24 בפברואר 2025, נטלה החברה יחד עם שותפיה בנכס אריאל ב' הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 14.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 8.7 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.86% צמודה למדד, קרן ההלוואה תפרע ב- 11 תשלומי קרן שווים בשיעור של 4% לשנה ויתרת הקרן בסך כ- 12.9 מיליון (חלק החברה כ- 7.8 מיליון ש"ח) תפרע ביום 23 בפברואר 2028. (לפרטים נוספים ביחס לנכס אריאל ב', ראה ביאור 17ד' (3) לדוח זה). לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה ראה סעיף ד'1 לביאור זה.

8. ביום 30 במרץ 2025, נטלה החברה יחד עם שותפיה בנכס אריאל ב' הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 18 מיליון ש"ח (חלק החברה 10.8 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% צמודה למדד, קרן ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים שווים במשך 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה ויתרת הקרן בסך כ- 16.9 מיליון (חלק החברה כ- 9.9 מיליון ש"ח) תפרע ביום 31 במרץ 2028 לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה ראה סעיף ד'1 לביאור זה. (לפרטים נוספים ביחס לנכס אריאל ב', ראה ביאור 17ד' (3) לדוח זה).

9. ביום 28 במאי 2025, נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 26 מיליון ש"ח לצורך השלמת התמורה בעסקת נכס באר שבע. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.6% צמודה למדד, ההלוואה תפרע ב- 11 תשלומים רבעוניים שווים במשך 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה ויתרת ההלוואה תפרע ביום 28 במאי 2028. (לפרטים נוספים ביחס לנכס באר שבע, ראה ביאור 17ד' (13) לדוח זה). לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה ראה סעיף ד'3 לביאור זה.

10. ביום 12 ביוני 2025, נטלה החברה יחד עם שותפיה בנכס ברקן הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 63 מיליון ש"ח (חלק החברה 50.4 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.1% צמודה למדד, קרן ההלוואה תפרע ב- 11 תשלומי קרן שווים בשיעור של 4% לשנה ויתרת הקרן בסך כ- 56 מיליון (חלק החברה כ- 45 מיליון ש"ח) תפרע ביום 15 ביולי 2028. (לפרטים נוספים ביחס לנכס ברקן, ראה ביאור 17ד' (12) לדוח זה). לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה ראה סעיף ד'4 לביאור זה.

**ביאור 12: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים (באלפי ש"ח) (המשך)**

ד. אמות מידה פיננסיות

בקשר עם הלוואות מתאגידי בנקאיים בהיקף של כ- 134 מיליון ש"ח התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. לתאגיד בנקאי א' (נכס אריאל ב'):

א. יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 75%.

2. לתאגיד בנקאי ב' (נכס פתח תקוה):

א. יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 75%.

ב. יחס הכיסוי (DSCR) שלא יפחת מ- 1.15.

ג. יחס שמירת הון עצמי כך שההון העצמי לא יפחת מ- 35% מסך המאזן ושסך ההון העצמי לא יפחת מסך של 250 מיליון ש"ח.

3. לתאגיד בנקאי ג' (נכס באר שבע):

א. יחס הכיסוי (DSCR) שלא יפחת מ- 1.2.

4. לתאגיד בנקאי ב' (נכס ברקן):

א. יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 70%.

ב. יחס הכיסוי (DSCR) שלא יפחת מ- 1.15.

ג. יחס שמירת הון עצמי כך שההון העצמי לא יפחת מ- 35% מסך המאזן ושסך ההון העצמי לא יפחת מסך של 250 מיליון ש"ח.

**נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.**

ביאור 13: - אגרות חוב להמרה

א. הרכב

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	שיעור ריבית אפקטיבית 31 בדצמבר 2025	בסיס הצמדה
-	92,930	8.84%	לא צמוד
-	92,930		אג"ח להמרה (סדרה 1) סך הכל

ב. פרטים נוספים

ביום 17 באפריל 2025 הנפיקה החברה 102,000 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה 1), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, על פי דוח הצעת מדף מיום 14 באפריל 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 27 במאי 2024 והנושא תאריך 28 במאי 2024 (להלן: "אגרות החוב" וכן "דוח הצעת המדף", בהתאמה). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-98,647 אלפי ש"ח. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרון) בתשלום אחד, אשר ישולם ביום 31 במאי 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב נושאת ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.5%, אשר תשולם ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025-2027 (כולל) וביום 31 במאי בכל אחת מהשנים 2028-2026. התשלום הראשון של הריבית בגין אגרות החוב ישולם בגין התקופה שמיום הסליקה של אגרות החוב ועד יום 30 בנובמבר 2025, ושיעור הריבית לתקופה זו יעמוד על 2.79863% (להלן: "תקופת הריבית הראשונה").

שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (תקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תקופת הריבית הראשונה כמפורט לעיל), תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים, קרי, 2.25%. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם כתוצאה מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב ניתנת להמרה למניות רגילות, כאשר בתקופה שהחל מיום רישומן לראשונה של אגרות החוב למסחר בבורסה ועד ליום 30 בנובמבר 2026 (כולל) כל סך של 18 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב יהיה ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה, ובתקופה שהחל מיום 1 בדצמבר 2026 ועד ליום 21 במאי 2028 (כולל) כל סך של 19.5 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב יהיה ניתן להמרה למניה רגילה אחת, והכל בכפוף להתאמות כמפורט בדוח הצעת המדף. החל מהמועד בו הונפקו אגרות החוב לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

א. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-300 מיליוני ש"ח;

ב. היחס בין ההון העצמי לבין המאזן נטו (סך המאזן בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, נכסים פיננסיים ובכלל זה ניירות ערך סחירים, המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, והכל ככל שאלה אינם מוגבלים בשימוש) לא יפחת משיעור של 24%.

נכון למועד הדוח, ההון עצמי כאמור הינו כ-701 מיליוני ש"ח והיחס בין ההון העצמי למאזן נטו כאמור הינו כ-60%. בהתאם, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

השווי הבורסאי של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 103,530 אלפי ש"ח.

**ביאור 14: - מכשירים פיננסיים**

א. אופן קביעת השווי ההוגן  
 בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים. מכשירים פיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בהתאם למחיר המצוטט בבורסה.  
 נכסים והתחייבויות בלתי ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר סחירים לזמן קצר נושאי ריבית ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי בעלי מועד פירעון קבוע: משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.

ב. מדיניות ניהול סיכונים  
 פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית). ניהול הסיכונים הכולל של החברה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.  
 ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון: מכשירים פיננסיים לא נגזרים ולהשקעות עודפי נזילות. ראה גם ביאור 18'ג בדבר ניהול ההון בחברה.

סיכון ריבית  
 סיכון תזרימי מזומנים הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה.

סיכון נזילות  
 להלן ניתוח מועדי הפירעון של התחייבויות פיננסיות (בהתאם לערכים מהוונים) בהתבסס, היכן שרלוונטי, על שיעורי הריבית לתאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

לא נגזרים:	עד 30 ימים	מחודש עד 6 חודשים	מ-6 עד שנה	משנה עד 3 שנים	3-מ שנים עד 5 שנים	5 שנים ומעלה	סה"כ
אשראי מתגידים בנקאיים	1,018	29,450	65,608	-	-	-	96,076
ספקים	9,176	267	-	-	-	-	9,443
זכאים התחייבויות לתגידים בנקאיים	852	1,614	94	-	-	-	2,560
אגרות חוב להמרה	-	-	-	175,127	-	-	175,127
התחייבויות חכירה	-	-	-	92,930	-	-	92,930
	-	-	-	228	-	-	228
<b>סך הכל</b>	<b>11,046</b>	<b>31,331</b>	<b>65,702</b>	<b>268,285</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>376,364</b>

**ביאור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	5 שנים ומעלה	3-מ-שנים עד 5 שנים	משנה עד 3 שנים	6-מ-חודשים עד שנה	מחודש עד 6 חודשים	עד 30 ימים	לא נגזרים:
50,391	-	-	-	1,661	48,470	260	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,387	-	-	-	-	445	5,942	ספקים
10,981	140	-	62	351	10,018	410	זכאים התחייבויות לתאגידים בנקאיים
113,113	-	21,360	91,753	-	-	-	התחייבויות חכירה
267	-	-	267	-	-	-	סך הכל
<u>181,139</u>	<u>140</u>	<u>21,360</u>	<u>92,082</u>	<u>2,012</u>	<u>58,933</u>	<u>6,612</u>	

**ג. מבחני רגישות**

**מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות**

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

**מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר, 2025**

**מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)**

רווח מהשינוי (הפסד) -10%	רווח מהשינוי (הפסד) -5%	רווח מהשינוי (הפסד) +5%	רווח מהשינוי (הפסד) +10%	שיעור השינוי לקוחות
(53)	(26)	26	53	מס הכנסה לקבל
(42)	(21)	21	42	אשראי מתאגידים בנקאיים
696	348	(348)	(696)	התחייבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים
19	10	(10)	(19)	התחייבויות חכירה
17,513	8,757	(8,757)	(17,513)	
23	12	(12)	(23)	
<u>18,156</u>	<u>9,080</u>	<u>(9,080)</u>	<u>(18,156)</u>	סה"כ

ביאור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחינת רגישות בגין שינוי בגורמי שוק ליום 31 בדצמבר, 2024  
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)

רווח (הפסד) מהשינוי -10%	רווח (הפסד) מהשינוי -5%	רווח (הפסד) מהשינוי +5%	רווח (הפסד) מהשינוי +10%	שיעור השינוי
(39)	(20)	20	39	לקוחות
(40)	(20)	20	40	מס הכנסה לקבל
1,421	710	(710)	(1,421)	אשראי מתאגידים בנקאיים
22	11	(11)	(22)	התחייבויות פיננסיות
840	420	(420)	(840)	זכאים ויתרות זכות
8,481	4,240	(4,240)	(8,481)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
27	14	(14)	(27)	התחייבויות חכירה
10,712	5,355	(5,355)	(10,712)	סה"כ

ד. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סעיף	מדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
<b>נכסים</b>			
<b>נכסים שוטפים:</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	-	4,798	4,798
נכסים פיננסיים לזמן קצר	-	101	101
לקוחות	527	-	527
חייבים ויתרות- חובה	-	4,008	4,008
<b>נכסים לא שוטפים:</b>			
מס הכנסה לקבל	421	-	421
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>948</b>	<b>8,907</b>	<b>9,855</b>
<b>התחייבויות</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
אשראי מתאגידים בנקאיים	6,957	89,119	96,076
התחייבויות פיננסיות	188	-	188
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים	-	9,443	9,443
זכאים ויתרות זכות	-	2,372	2,372
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	175,127	-	175,127
אגרות חוב להמרה	-	92,930	92,930
התחייבויות חכירה	228	-	228
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>182,500</b>	<b>193,864</b>	<b>376,364</b>

**ביאור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

ס"ה כ	ללא הצמדה	מדד המחירים לצרכן	סעיף
<b>נכסים</b>			
<b>נכסים שוטפים:</b>			
14,543	14,543	-	מזומנים ושווי מזומנים
391	-	391	לקוחות
10,976	10,976	-	חייבים ויתרות- חובה
27,165	27,165	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
398	-	398	מס הכנסה לקבל
<u>53,473</u>	<u>52,684</u>	<u>789</u>	סה"כ נכסים
<b>התחייבויות</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
50,391	36,180	14,211	אשראי מתאידיים בנקאיים
223	-	223	התחייבויות פיננסיות
6,387	6,387	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים
10,758	10,758	-	זכאים ויתרות זכות
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
113,113	28,300	84,813	התחייבויות לתאידיים בנקאיים
267	-	267	התחייבויות חכירה
<u>181,139</u>	<u>81,327</u>	<u>99,812</u>	סה"כ התחייבויות

**ביאור 15: - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו**

א. התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות במלואן - בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פנסיה, קופות לפיצויים ופוליסות לביטוח מנהלים (נכסי תוכנית) ויתרתן על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים.

תוכנית ההטבה המוגדרת מזכות את העובדים בפיצויי פרישה. כמו כן, נכון לתאריך הדוחות הכספיים השלימה החברה את כל מחויבויותיה כלפי העובדים ולכל העובדים בחברה יש תוכניות להפקדה מוגדרת לעובדים אשר חל עליהן סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963

ב. התחייבות בגין הטבות אחרות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
בגין מענקי הסתגלות	218	234
סך הכל	<u>218</u>	<u>234</u>

**ביאור 16: - מיסים על ההכנסה**

א. הרכב מיסים נדחים  
1. תנועה (באלפי ש"ח)

סעיף	מיסים נדחים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	אגרות חוב להמרה	מיסים נדחים בגין הטבות לעובדים	מיסים נדחים בגין אחרים	מיסים נדחים בגין הפסדים מועברים	סך הכל
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	(83,561)	-	124	(9)	6,199	(77,247)
<u>שינויים בשנת 2025:</u> תנועה שהוכרה בדוח על הרווח או הפסד מפעילות נמשכת	(8,040)	372	5	(1)	2,477	(5,187)
תנועה שהוכרה בדוח על הרווח או הפסד מפעילות מופסקת	-	-	-	-	8	8
תנועה אחרת	-	(1,850)	-	-	-	(1,850)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	(91,601)	(1,478)	129	(10)	8,684	(84,276)

2. לעניין שיעורי המס לפיהם חושבו המיסים הנדחים - ראה ב' להלן.

ב. שיעור המס ושינויים בשיעורי המס החלים על החברה  
שיעור המס שחל על החברה החל משנת 2018 - 23%.

ג. שומות מס סופיות  
לחברה, שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2020.

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח על רווח או הפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
6,702	(3,385)	5,187	שינוי במיסים נדחים
6,702	(3,385)	5,187	סך הכל

**ביאור 16: - מיסים על ההכנסה (המשך)**

ה. מס תיאורטי

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין הפרשה למיסים על הרווח לפני מס כפי שנזקפה בדוחות על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח):

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</b>	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025</b>	<b>סעיף</b>
26,507	(12,583)	25,743	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
6,097	(2,894)	5,921	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			<u>תוספת במס בגין:</u>
-	-	(873)	הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה להקטנת הוצאות מסים נדחים הפרשים זמניים והפסדים לצורכי מס
590	(519)	(81)	שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה הוצאות שאינן מוכרות
15	28	220	
6,702	(3,385)	5,187	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות**

**א. שעבודים**

למועד הדו"ח על נכסי החברה קיימים שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד על נכס אריאל ב' (לעניין זה ביאור 17ד'3) (להלן) להבטחת אשראי שניתן לחברה לרכישתו.
2. שעבוד פקדון כספי של החברה לטובת תאגיד בנקאי להבטחת פירעון ערבות בנקאית בגובה של כ-100 אלפי ש"ח שהועמדה לחברה הכלכלית אשדוד בגין נכס אשדוד (לעניין נכס זה ראה ביאור 7ב'6) (ב) (לעיל).
3. שעבוד על נכס אשדוד של שותפות בן צבי, להבטחת האשראי שניתן לשותפות במסגרת הסכם ליווי (לעניין זה ראה ביאור 12ג'2) (לעיל).
4. שיעבוד על נכס של שותפות בן צבי באריאל (נכס אריאל א'), להבטחת אשראי שניתן לשותפות לרכישתו (לעניין זה ראה ביאור 9(1) (לעיל).
5. שעבוד על נכס עלבד של החברה, שנרכש על ידי החברה במהלך שנת 2024 (לעניין זה ראה ביאור 17ד'6) (להלן) בגין הלוואה שניטלה לצורך מימון רכישתו (הלוואה בנקאית לתקופה של כשלוש שנים בסכום קרן כולל של 26 מיליון ש"ח).
6. שעבוד על נכס החברה בפתח תקוה שנרכש על ידי החברה במהלך שנת 2024 (לעניין זה ראה ביאור 17ד'10) (להלן) בגין הלוואות שניטלו לצורך מימון רכישתו (הלוואה בנקאית לתקופה של כשלוש שנים בסכום קרן כולל של 38 מיליון ש"ח).
7. שעבוד על נכס עמק חפר של החברה, שרכישתו הושלמה על ידי החברה בשנת 2025 (לעניין זה ראה ביאור 17ד'11) (להלן) בגין הלוואה שניטלה לצורך מימון רכישתו (הלוואה בנקאית לתקופה של כשלוש שנים בסכום קרן כולל של 24 מיליון ש"ח).
8. שעבוד על נכס באר שבע של החברה, שרכישתו הושלמה על ידי החברה בשנת 2025 (לעניין זה ראה ביאור 17ד'13) (להלן) בגין הלוואה שניטלה לצורך מימון רכישתו (הלוואה בנקאית לתקופה של כשלוש שנים בסכום קרן כולל של 26 מיליון ש"ח).
9. שעבוד על נכס ברקן של החברה, שרכישתו הושלמה על ידי החברה בשנת 2025 (לעניין זה ראה ביאור 17ד'12) (להלן) בגין הלוואה שניטלה לצורך מימון רכישתו (הלוואה בנקאית לתקופה של כשלוש שנים בסכום קרן כולל של 63 מיליון ש"ח - חלק החברה כ- 50.4 מיליון ש"ח).
10. שעבוד על נכס חיפה לטובת בנק להבטחת מסגרת אשראי בלתי-מחייבת שסוכמה בין הבנק לבין החברה (לעניין זה ראה ביאור 9(3) (לעיל).

**ב. התחייבויות תלויות**

1. ביום 16 ביולי 2019, הוגשה בקשה לבית המשפט המחוזי בירושלים לאישור תובענה ייצוגית כנגד כשלושים חברות במפרץ חיפה ובהם גם החברה (להלן בס"ק זה: "החברות"), שעניינה תחלואה שנגרמה לתושבי מפרץ חיפה שתוצאה מזיהומים של המפעלים במפרץ חיפה. עניינה של הבקשה הוא טענת המבקשת כי המפעלים גרמו לעודף תחלואה בקרב תושבי מפרץ חיפה בשל חשיפה לזיהומים שמקורם במפעלים, ובהתאם הסעדים אשר מתבקשים במסגרת התובענה, ככל שהבקשה תאושר, יהיו פיצוי כל אדם ששהה בנפת חיפה מעל שנתיים במהלך חייו, והתגלתה אצלו מחלת סרטן ריאה או סרטן מסוג לימפומה שאינה על שם הודג'קין, והמחלה התגלתה בתקופה שמתחילה שבע שנים לפני הגשת הבקשה ותסתיים במועד הגשת התביעה לאחר אישורה, ככל שתאושר (להלן: "חברי הקבוצה"). הפיצויים הנתבעים, ככל שהבקשה תאושר, יכללו פיצויים בגין הוצאות רפואיות בעבר ובעתיד, אובדן כושר השתכרות, עזרת הזולת, נסיעות, כאב וסבל, קיצור תוחלת חיים ואובדן הנאות החיים. כמו כן, במסגרת התובענה, ככל שהבקשה תאושר, יתבעו התובעים, בין היתר הקמת מנגנון לפסיקת פיצויים, באמצעות מינוי ממונה או ועדה, שתפקידם יהיה לקבוע את סכום הפיצוי שישולם לכל חבר קבוצה, או כל מנגנון פיצויי אחר. לחלופין, כל חבר קבוצה יהיה זכאי לתבוע את נזקו על בסיס סעד הצהרתי שניתן במסגרת התובענה, ככל שינתן. הבקשה לא כוללת הערכה כלשהי בדבר סכום הפיצוי הנדרש.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

- ב. התחייבויות תלויות (המשך)
  1. שלב הסיכומים בהליך הושלם בתחילת שנת 2025, ונכון לתאריך פרסום דו"ח זה, התיק ממתין להכרעה בבקשת אישור התובענה הייצוגית. בהינתן השאלות התקדימיות המתעוררות בגדר הליך זה, אין אפשרות להעריך בשלב זה את סיכוייה של בקשת האישור והתובענה הייצוגית עצמה.
  2. ביום 26 ביולי 2022, הומצא לחברה כתב תביעה שהוגש כנגדה וכנגד חברת הביטוח שלה לבית משפט השלום בתל אביב על ידי חברת הביטוח של עיריית חיפה. עילת התביעה הינה תגמולי ביטוח ששילמה התובעת לעיריית חיפה בשל נזקים שנגרמו לכאורה לתשתיות, כבישים, מדרכות וגינות הסמוכים לאתר החברה בחוף שמן בחיפה, במהלך אירוע השריפה בחודש ספטמבר 2019 שהתרחש במפעל שמני המאכל שהפעילה החברה באותו מועד. סך הסכום הנתבע בכתב התביעה הנ"ל הינו כ- 1,250,000 ש"ח. כמו כן, ביום 16 באוגוסט, 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה תביעה נגד החברה ונגד עיריית חיפה על ידי חברת הביטוח "מגדל" בסכום של כ- 4,700,000 ש"ח. עילת התביעה הינה תגמולי ביטוח ששילמה התובעת לחברת נמלי ישראל בשל ניקוי זיהום ים שנגרם לכאורה מאירוע השריפה בחודש ספטמבר 2019 שהתרחש במפעל שמני המאכל שהפעילה החברה באותו מועד. להערכת החברה המתבססת על עמדת יועציה המשפטיים, בשתי התביעות הנ"ל, על חברת הביטוח של החברה יהיה לשפות את החברה בגין תביעות אלו מכח פוליסת החבויות של החברה. החברה הכירה בהתחייבות בגין התביעות, ובנכס שיפוי, בהתאם להערכת ההנהלה ויועציה המשפטיים ובהתבסס על נסיון העבר באירוע זה. נכון למועד הדו"ח, הצדדים בשתי התביעות נמצאים בהליך גישור שטרם מוצה.
  3. ביום 17 באוגוסט, 2022 הומצאה לחברה תביעה שהוגשה כנגדה בבית הדין האזורי לעבודה בבת ים על ידי חמישה עובדים לשעבר של החברה בסכום תביעה כולל של כ- 600,000 ש"ח. לטענת התובעים, החברה חבה להם כספים בגין תקופת עבודתם בחברה. ביום 10 בדצמבר 2024 ניתן פסק דין בתביעה זו על ידי בית הדין האזורי לעבודה חיפה אשר מקבל את התביעה בחלקה, ועל פיו על החברה לשלם לתובעים סכום של כ- 400 אלפי ש"ח, אשר שולם לתובעים בתקופת הדו"ח.
  4. ביום 3 באפריל 2023 הגישה החברה כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בלוד בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח על רקע הנזקים שנגרמו לחברה בשל השריפה שפרצה בחדר החשמל הראשי במפעל החברה ביום 21.11.2020. התביעה הוגשה כנגד חברת הביטוח מגדל, אשר ביטחה את מפעל החברה בפוליסה לביטוח אש, וכנגד חברת אפקון אוטומציה בע"מ אשר התקינה ותחזקה את מערכות הכיבוי במקום. בהמשך, כל אחת מהנתבעות הגישה, בנפרד, הודעה לצדדים שלישיים. בתקופת הדו"ח ולאחריה התקיימו ישיבות קדם משפט, ונכון לתאריך פרסום דו"ח זה מתנהלים עדיין הליכים מקדמיים בתיק.
  5. ביום 26 במרץ 2025 הוגש כנגד החברה וכנגד נתבעות נוספות כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בחיפה לסעד של אכיפת הסכם שכירות ו/או סעד כספי בסכום של 20 מיליון ש"ח, וזאת בקשר עם נכס מניב של החברה באריאל (בבעלות החברה ב- 60%), הקרוי בדו"ח זה נכס אריאל ב' (להלן בס"ק זה: "התביעה" וכן "הנכס", בהתאמה). התובעת בתביעה הינה חברה אשר התקשרה בשנת 2019 בהסכם עם הבעלים דאז של הנכס (להלן בס"ק זה: "המוכר"), ממנו רכשה החברה יחד עם שותפות נוספות בשנת 2023 את הנכס, במסגרתו שכרה התובעת שטח של כ- 6 דונם מתוך הנכס שעליו יוקם מוסך שיושכר לתובעת (להלן בס"ק זה: "הסכם השכירות"). הנכס נרכש מהמוכר, כאמור לעיל, ביחד עם ההסכמים החלים עליו, לרבות הסכם השכירות. בתביעה עותרת התובעת לאכיפת הסכם השכירות ו/או לתשלום פיצויים בעילות שונות. ביום 10 באוגוסט 2025 הגישו הנתבעות כתב הגנה, ולפיו לנתבעות, ובכללן החברה, טענות הגנה טובות כנגד התביעה, ובהתאם להערכת היועצים המשפטיים של החברה בשלב זה, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ-50%.  
לאחר מועד הדו"ח התקיימה ישיבת קדם משפט, ובה הוחלט להעביר את התיק לגישור.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התחייבויות תלויות (המשך)**

6. ביום 10 באפריל 2025 קיבלה החברה מעיריית חיפה שומת ארנונה מתוקנת לשנים 2024-2025 בגין נכס החברה בחיפה, לפיה בסיס החיוב השנתי החל מיום 1 בינואר 2024 עומד על כ-9.3 מיליון ש"ח, חלף חיוב שנתי קודם בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, השומה המתוקנת כוללת, בין היתר, טעויות ביחס לסיווג הנכס, להכללת שטחים שאינם ראויים לשימוש ולתחולת החיוב החל מיום 1 בינואר 2024. החברה מנהלת מ"מ עם עיריית חיפה בנוגע לשומה המתוקנת ובמסגרת מ"מ זה העירייה ביצעה מדידה של השטח הנדון בשומה, אשר טרם נמסרה לחברה. וככל שהמו"מ לא יצלח, בכוונתה לבחון נקיטת הליכים בהתאם להוראות הדין, לרבות הגשת השגה על השומה. יחד עם האמור, בשלב זה ועל בסיס הערכת יועציה המשפטיים של החברה, כללה החברה בדוחותיה הכספיים הפרשה בסך כ-2.5 מיליון ש"ח בגין השומה האמורה.

7. ביום 5 ביוני 2025 הומצאו לחברה 8 כתבי תביעה שהוגשו כנגדה בבית הדין האזורי לעבודה בחיפה על ידי שמונה עובדים לשעבר של החברה בסכום תביעה כולל של כ-1,800,000 ש"ח. לטענת התובעים, החברה חבה להם כספים בגין תקופת עבודתם בחברה. התובעים מבססים את כתב תביעתם על בסיס תביעה קודמת שהוגשה נגד החברה והסתיימה בפסק דין של בית הדין האזורי לעבודה בחיפה (להלן: "פסה"ד") (ראה לעניין זה ביאור 17ב(3) לעיל). במסגרת פסה"ד, אישר בית הדין לעבודה חלק מעילות התביעה החוזרות על עצמן בתביעה דנן.

הצדדים הסכימו לפנות להליך של גישור שבמסגרתו הצדדים הגיעו להסכם גישור, וביום 17 בספטמבר 2025 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הגישור הנ"ל, על פי המלצת המגשרת בהליך. בהתאם לפסק הדין, על החברה לשלם לעובדים סך כולל של 525,000 ש"ח, וכן על החברה לשלם את שכר טרחת עו"ד של התובעים בסך של 225,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת כנגד סילוק מלא וסופי של טענות התובעים כלפי החברה בנוגע להעסקתם בחברה ודחיית התביעות כנגד החברה. נכון למועד הדו"ח שולמו מלוא הסכומים בהתאם לפסק הדין.

**ג. ערבויות שניתנו על ידי החברה**

לחברה קיימות ערבויות בנקאיות כדלקמן (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
2,653	2,431	סך הכל ערבויות (1),(2)
		(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 17א(2)
		(2) שותפות בן צבי העמידה ערבות חוץ בנקאית בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח להבטחת אי גרימת נזקים לרשות המקומית לטובת חברת אופקים חדשים בע"מ, האמונה על ביצוע עבודות הפיתוח מטעם עיריית אופקים.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ד. התקשרויות**

1. בתקופת הדו"ח החברה הצטרפה לתכנית עשיית השוק במתכונתה החדשה של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ולחברה קיים עושה שוק במסגרת תכנית זו.

2. לעניין התקשרות החברה בהסכם המיזוג וההסכמים הנלווים לו, ראה ביאור 1ב' לעיל.

**3. התקשרות בהסכם לרכישת קרקע נוספת באריאל (בדוח זה: "אריאל ב")**

ביום 30 ביולי 2023 החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בביאור 17ד' (3) זה: "ההסכם" וכן "המוכר") לרכישת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין בשטח של כ- 14 דונם בכניסה לאזור התעשייה אריאל, הממוקם ממול לקרקע שבה יש לשותפות בן צבי (כאמור בביאור 1ב. לעיל, תאגיד בת בבעלות מלאה של החברה) זכויות (60%) (להלן בביאור זה: "הקרקע הנרכשת" וכן "הקרקע הקיימת", בהתאמה). הקרקע הנרכשת נרכשה ביחד עם ההסכמים החלים עליה.

ההתקשרות בהסכם נעשתה ביחד עם שותפיה של שותפות בן צבי להחזקה בקרקע הקיימת, כך שגם ביחס לקרקע הנרכשת, החברה רכשה 60% מהזכויות בה (להלן יחד בביאור זה: "הרוכשים"). כמו כן, גם ביחס לקרקע הנרכשת נחתם הסכם שיתוף שעקרונותיו זהים, בשינויים המחוייבים, להסכם השיתוף שנחתם ביחס לקרקע הקיימת.

לקרקע הנרכשת קיימות זכויות בניה כוללות לבניה של 21,444 מ"ר שטח עיקרי ו- 31,451 מ"ר שטחי שירות שנכון להיום, רק חלק קטן מהן ממומש כמפורט להלן.

על גבי הקרקע הנרכשת נמצאת תחנת דלק פעילה הכוללת סככה בשטח של 400 מ"ר וכן פעילות מסחר מניבה במבנה בשטח של 774 מ"ר. תחנת הדלק מושכרת עד לשנת 2032 ואילו השטחים המסחריים הנוספים, מושכרים למספר שוכרים, לתקופות שסיומן הממוצע הוא שנת 2027. בנוסף, משכירים הרוכשים שטחים פתוחים בנכס לתקופות קצרות.

ביחס לשטח נוסף של כ- 6 דונם בקרקע הנרכשת, חתם המוכר בשנת 2019 הסכם בניה ושכירות למוסך, שלא מומש, והרוכשים מסרו לשוכר כי אין דרך להתממשות ההסכם. בקשר עם ההסכם האמור, הוגשה בתקופת הדו"ח על ידי השוכר תביעה כנגד המוכר והרוכשים. לעניין תביעה זו, ראה ביאור 17ב' (5) לעיל.

החברה טרם גיבשה את תכניתיה ביחס לשטחים הפתוחים מתוך הקרקע הנרכשת שאינם מניבים. התמורה שנקבעה בהסכם הרכישה בגין הקרקע הנרכשת הינה בסך כולל של 44 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (חלק החברה - 60% מסכום זה) לתשלום בשני תשלומים, סך של 30 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 30.11.2023, וסך של כ- 14 מיליון ש"ח (כשהוא צמוד למדד) ישולם בתוך 19 חודשים מיום חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה "התשלום השני"). נכון למועד הדו"ח שילמו הרוכשים את מלוא התמורה למעט סך של 500 אלפי ש"ח אשר ישולם כנגד השלמת הרישומים החלים על המוכר.

הרכישה מומנה בכ- 70% מימון בנקאי. לפרטים נוספים בהקשר למימון הבנקאי ראה ביאור 12ג' (7), (8) לעיל.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ד. התקשרויות (המשך)**

**4. התקשרות בהסכם השכרת שטחי מחסן בנכס חיפה**

ביום 28 באוגוסט 2023, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בביאור 17ד'4) זה: "ההסכם" וכן "השוכר"), ולפיו החברה תשכיר לשוכר החל מיום 1.11.2023, שטחי מחסן של כ- 3,300 מ"ר וחצר נלוות המצויים בשטח נכס חיפה, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 1,150,000 ש"ח (בתקופת האופציה כאמור להלן כ- 1,200,000 ש"ח) בתוספת מע"מ (צמוד למדד עם תיקרה שנתית של 3.5%).

תקופת ההסכם הינה 3 שנים עם אופציה להארכה ל-3 שנים נוספות, כאשר החל מהשנה השלישית ניתן להביא את ההסכם לכלל סיום בהודעה מראש של 180 יום (סיום על ידי החברה יהיה במקרה של בניה).

ביום 30 בנובמבר 2023, נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם השכירות האמור, לפיה לשטח המושכר נוסף שטח מחסנים של כ- 470 מ"ר, ובהתאם לכך יתווסף לדמי השכירות השנתיים סך של כ- 135,000 ש"ח.

**5. התקשרות בהסכם עם קיבוץ גבת**

ביום 5 בספטמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם עם קיבוץ גבת שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בביאור זה: "ההסכם" וכן "הקיבוץ"), לפיו תשקיע החברה בתאגיד אשר בבעלותו המלאה של הקיבוץ (להלן בביאור זה: "התאגיד המשותף"), אשר מחזיק במקרקעין בשטח של כ-32 דונם. בהתאם להסכם, התאגיד המשותף יבצע עסקה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לחכירת המקרקעין לצורך פיתוח פרויקט תעשייה ולוגיסטיקה. החברה תשקיע בתאגיד סכום מקסימלי של עד 21.12 מיליון ש"ח לצורך העסקה מול רמ"י, כנגד הקצאת 50% מהון המניות בתאגיד. בנוסף, תעמיד החברה לתאגיד 1.5 מיליון ש"ח כנגד שטר הון במעמד חתימת ההסכם. תמורת שירותי ניהול ההקמה של הפרויקט, הקיבוץ והחברה יהיו זכאים ל-3.5% מעלות ההקמה בפועל ובגין שירותי ניהול הפעלת הפרויקט לאחר ההקמה לסך של 3% מההכנסות התפעוליות נטו של הפרויקט (NOI). הנ"ל בתוספת מע"מ. חלוקת התמורות הנ"ל תהיה 75% לחברה ו- 25% לקיבוץ. נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, טרם התקיימו התנאים המתלים בהסכם.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

ד. התקשרויות (המשך)

6. רכישה והשכרה של מחצית מהזכויות במקרקעין ובמבנים בדימונה המשמשים את חברת

**עלבד משואות יצחק לייצור נייר פריק ושטיף (להלן: "נכס עלבד")**

ביום 21.12.2023, חתמה החברה על מערך של התקשרויות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש (להלן בביאור זה: "מערך ההתקשרויות") עם חברת עלבד משואות יצחק בע"מ (להלן בביאור זה: "המוכרת") במסגרתן נמכרו לחברה 50% מהזכויות במקרקעי מפעלה של המוכרת בדימונה (למעט המפעל עצמו המשמש לייצור נייר פריק ושטיף), הכוללים שני מגרשים בשטח כולל של כ-32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי כולל של כ-14,500 מ"ר (להלן בביאור זה: "הממכר"). בד בבד הממכר יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (כמפורט להלן) לשם המשך פעילות מפעלה של המוכרת במקום.

בהתאם למערך ההתקשרויות, הממכר נמכר בתמורה לסך של כ-40 מיליון ש"ח, אשר ישולם לא יאוחר מ-45 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים לעסקה והסכם השכירות ביחס למקרקעין שיחל במועד השלמת עסקת המכר הינו לתקופה של כ-15 שנים בתוספת אופציה לתקופת שכירות נוספת של כ-10 שנים הניתנת למימוש לפי החלטת המוכרת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של כ-3 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן והם יעלו בשיעור של 3.5% במידה ותמומש האופציה.

מערך ההתקשרויות כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות, סעיפי אחריות ושיפוי, ביטוח, ערבות בנקאית לשכירות, הסדרי שיתוף במקרקעין וכדומה.

ביום 29 באוקטובר 2024 הושלמה העסקה, הגם שתנאי מתלה אחד בעסקה לא התקיים, ושהחברה ויתרה על קיומו, הנוגע לקבלת טופס 4 לאחד המבנים המהווים חלק מהממכר, כאשר המוכרת התחייבה לקבלו, ונוכח העובדה שהעדרו של טופס 4 אינה פוגעת בתנאי חוזה השכירות ארוך הטווח.

החברה מימנה את הרכישה באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ-65% מהתמורה ששולמה עבור הממכר. לפרטים נוספים בהקשר למימון הבנקאי ראה ביאור 12 ג' (3) לעיל.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ד. התקשרויות (המשך)**

**7. התקשרות בהסכם קבלן בנכס אשדוד**

ביום 20 בפברואר 2024 חתמה שותפות בן צבי עם חברת שרונים בניה ופיתוח בע"מ (להלן בביאור זה: "הקבלן") על הסכם פאושלי לקבלת שירותי קבלן, לשם ביצוע עבודות בינוי בנכס השותפות באשדוד הכוללים בינוי מבנה לוגיסטי בהיקף של כ- 31,000 מ"ר, כמפורט בתכנית הביצוע (להלן בביאור זה: "הפרויקט"). בהתאם להסכם, הקבלן יבצע את כל עבודות הבנייה בפרויקט, בהתאם למפרט והתוכנית, וכל עניין הקשור בביצוע העבודות במסגרת הסכם ההתקשרות בגין הפרויקט וישמש קבלן ראשי.

הקבלן רשאי לבצע חלק מעבודות הבנייה באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו בכפוף לאישור השותפות מראש, ויהיה בעלי סיווג קבלני מתאים ובהתאם למוסכם על ידי הצדדים. האחריות בגין עבודות בגין הבניה שיבוצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהינה על הקבלן עצמו. הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ממועד התחלת עבודה עליו תודיע השותפות (שצפוי להינתן לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט) ועד לקבלת אישור אכלוס בתוך 28 חודשים ממועד התחלת העבודה.

בעבור ביצוע עבודות הבניה בפרויקט על ידי הקבלן, תשלם השותפות סך של כ- 126,750,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בהסכם (להלן: "סכום התמורה"). סכום התמורה הפאושלי מבוסס על היקף הפרויקט וכתב כמויות מוסכם.

סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע עבודות הבניה. ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס להתחייבויות הצדדים ובכלל זאת, ערבויות ביצוע ובדק, פיצויים בגין איחור במסירה, בדק, אחריות וכיו"ב.

עבודות הקבלן בפרויקט החלו במהלך הרבעון השני של שנת 2024. נכון לתאריך פרסום דו"ח זה, הקמת הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים ברובה המכריע עד סוף שנת 2026, כאשר השלמת הפרויקט המלאה צפויה במחצית הראשונה של שנת 2027, כאשר הבניה ממומנת באמצעות ליווי בנקאי

**8. התקשרות בהסכם שכירות בנכס אריאל א'**

ביום 18 באפריל 2024, התקשרה שותפות בן צבי בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו- "השוכר", בהתאמה), ולפיו שותפות בן צבי תשכיר לשוכר בפרויקט אותו מתעתדת שותפות בן צבי להקים ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה ביאור 7ב'(6)(ג) לעיל), מתוך שטחי המסחר העתידיים לקום בפרויקט, שטח של כ- 4,200 מ"ר. תקופת השכירות תחל במועד מסירת החזקה במושכר אשר תהיה לא יאוחר מחמש שנים ממועד חתימת ההסכם ותהיה לתקופה של 15 שנה עם אופציה לשוכר לתשע שנים ואחד עשר חודש נוספים. דמי השכירות יהיו בסך של כ- 4 מיליון ש"ח לשנה (חלק השותפות מהנ"ל - 60%) צמודים למדד המחירים לצרכן מחודש תחילת הבניה על המקרקעין, והם יתעדכנו ב- 6% לאחר חלוף חמש שנים ממועד תחילת השכירות וב- 6% נוספים בתקופת האופציה, ככל שתמומש. ככל שלא יתקבל היתר בניה למושכר בתוך 18 חודש ממועד חתימת ההסכם ו/או לא תימסר החזקה במושכר במועד, לשוכר תהיה הזכות לבטל את ההסכם. נכון למועד הדוח התקבל היתר בניה.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

ד. התקשרויות (המשך)

**9. התקשרות בהסכם שכירות נוסף בנכס אריאל א'**

ביום 11 ביולי 2024, התקשרה שותפות בן צבי בהסכם עם חברת לוגיסטיקה והפצה שאינה קשורה לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו-"השוכר", בהתאמה), ולפיו שותפות בן צבי תשכיר לשוכר בפרוייקט אותו מתעתדת שותפות בן צבי להקים ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה ביאור 7ב'(6)(ג) לעיל), שטח של כ- 12,875 מ"ר (להלן בס"ק זה: "הפרוייקט" וכן "המושכר", בהתאמה), מתוך השטחים בפרוייקט המיועדים לכתחילה ללוגיסטיקה ואחסנה. תקופת השכירות תחל במועד קבלת טופס אישור אכלוס (להלן בס"ק זה: "טופס 4") למעטפת המתחם הלוגיסטי של המושכר ותהיה לתקופה של 7 שנים (להלן בס"ק זה: "תקופת השכירות"), כאשר לשוכר הוענקה אופציה לתקופה של 7 שנים נוספות (להלן בס"ק זה: "תקופת האופציה"). דמי השכירות יהיו בסך של כ- 7 מיליון ש"ח לשנה (חלקה של שותפות בן צבי מהנ"ל - 60%) וצמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התחלת הבניה, והם יתעדכנו בכ- 4.5% נוספים בשנת השכירות השניה, בכ- 2.2% נוספים בשנת השכירות החמישית ובכ- 6.4% נוספים בתקופת האופציה, ככל שתמומש. לשוכרת תהיה תקופת גרייס של עד 3 חודשים בתשלום דמי שכירות לצורך ביצוע עבודות התאמה. כניסת ההסכם לתוקף מותנית בהתקיימותם של כל התנאים המתלים שלהלן (להלן יחד בס"ק זה: "התנאים המתלים") א. התקבל היתר בניה למושכר בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן בס"ק זה: "היתר הבניה"). ב. הושלמה בניית המושכר בתוך 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה. ג. התקבל טופס 4 למושכר בתוך 6 חודשים ממועד השלמת בניית המושכר. על אף האמור לעיל, איחור של עד 90 יום באיזה מהמועדים הקבועים בס"ק א. עד ג. לעיל לא יחשב כאיחור. השוכר יהא רשאי להודיע בהגיע מועד הקיום של כל אחד מהתנאים המתלים דלעיל, ככל שלא התקיים, על רצונו להאריך את התקופה להתקיימותם ב- 90 ימים נוספים, וחוזר חלילה. נכון למועד הדוח התקבל היתר בניה.

**10. רכישה והשכרה של מבנה במקרקעין בקרית אריה, פתח תקוה**

ביום 15 בספטמבר 2024 חתמה החברה על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש (להלן ביחד בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת") במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2048 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף (להלן בס"ק זה: "הממכר"). בד בבד הממכר יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (כמפורט להלן). בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 12 בדצמבר 2024 עם השלמת תשלום מלוא התמורה. כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות (2 של שנתיים כל אחת ואחת לאחריהן לתקופה של שנה) לתקופות שכירות נוספות למימוש לפי החלטת המוכרת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס - המדד של מועד השלמת העסקה - להלן בס"ק זה: "מדד הבסיס") ל- 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ש"ח לשנה בתוספת הצמדה למדד הבסיס.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ד. התקשרויות (המשך)**

דמי השכירות יעלו ב - 8%, 2% ו - 2% בתקופות האופציה בהתאמה, ככל שתמומשנה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות, בהודעה שתיתן עד לתום שנת השכירות השישית ובמקרה כזה המוכרת תשלם לחברה פיצוי בגין ביטול שנת השכירות השמינית בסך של 1.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס. ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות, סעיפי אחריות ושיפוי, ביטוח, ערבות בנקאית לשכירות וכדומה. העסקה הושלמה ביום 12 בדצמבר 2024 עם השלמת תשלום מלוא התמורה. החברה מימנה את הרכישה באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ-63% מהתמורה ששולמה עבור הממכר. לפרטים נוספים בהקשר למימון הבנקאי ראה ביאורים 12ג' (4) לעיל.

**11. עסקת עמק חפר**

ביום 13 בנובמבר 2024 חתמה החברה על התקשרות בעסקת רכישה של נכס מניב (להלן בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת") במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות במושע של חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2058 עם אופציה להארכה ל - 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת בפארק התעשיות עמק חפר, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, (להלן בס"ק זה: "הממכר"). הממכר נמכר תחת הסכם השכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה בסך כ- 2.2 מיליון ש"ח, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, מהממכר קיימת הכנסה שנתית בסך כ- 70 אלפי ש"ח, בגין חשמל סולארי המופק בג הממכר. בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 36.65 מיליון ש"ח, אשר תשולם: 4.25 מיליון ש"ח בחתימת ההסכם, 4 מיליון ש"ח בתוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם והיתרה לא יאוחר מ-80 ימים ממועד חתימת ההסכם, שאז תושלם העסקה.

ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות וכדומה. העסקה הושלמה ביום 29 בינואר 2025 עם השלמת תשלום מלוא התמורה. החברה מימנה את הרכישה באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ-65% מהתמורה ששולמה עבור הממכר. לפרטים נוספים בהקשר למימון הבנקאי ראה ביאור 12ג' (6) לעיל.

**12. רכישת נכס מניב באזור התעשייה ברקן**

החברה התקשרה ביום 12 בפברואר 2025, בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" וכן "המוכרת", בהתאמה) לרכישת זכויות חכירה מהוונות (עד שנת 2036 עם אופציה להארכה ל - 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת באזור התעשייה ברקן בשומרון שיעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ"ר באזור התעשייה ברקן (להלן בס"ק זה: "הממכר"). הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים החלים על הממכר לתקופות שונות ולשוכרים שונים, כאשר כל הממכר בפועל מושכר. סך ההכנסה השנתית של דמי שכירות בגין הממכר נכון למועד חתימת ההסכם הינה בסך של כ- 5.75 מיליון ש"ח צמוד למדד.

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ד. התקשרויות (המשך)**

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של כ- 90.7 מיליון ש"ח. ההתקשרות בהסכם נעשתה ביחד עם חברת שלתם בנין בע"מ (להלן בס"ק זה: "שלתם") שהינה גם שותפה של החברה בנכסים אחרים אותם היא מחזיקה ביחד עם שותפים נוספים באזור התעשייה אריאל. על פי ההסכם, החברה רכשה 80% מהממכר ושלתם רכשה את יתרת ה- 20% מהממכר. כמו כן, ביחס לממכר נחתם עם שלתם הסכם שיתוף המסדיר את השותפות בממכר והכולל תנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה לרבות ביחס לאופן ניהול הממכר ותחזוקתו וכן קובע הסכם השיתוף כי בניה נוספת בממכר מעבר לקיים, ככל שתהיה רלבנטית ויוחלט בעתיד לבצעה, תבוצע אך ורק בהסכמת הצדדים. ביום 12 ביוני 2025 הושלמה העסקה. הרכישה מומנה באשראי מתאגיד בנקאי בשיעור של כ-70%. לפרטים נוספים בהקשר למימון הבנקאי ראה ביאור 12'ג'(10) לעיל.

**13. רכישה והשכרה של מקרקעין ומבנה בבאר שבע**

ביום 19 בפברואר 2025 חתמה החברה על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש (להלן ביחד בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת"), במסגרתו נמכרו לחברה 100% מהזכויות במקרקעין ומבנה של המוכרת המשמשים כמפעלה של חברת הבת של המוכרת (להלן בס"ק זה: "השוכרת") באזור התעשייה באר שבע צפון. המקרקעין כוללים מגרש בשטח כולל של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים (להלן בס"ק זה יחד: "הממכר"). בד בבד הממכר יושכר חזרה לשוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (כמפורט להלן). בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח. כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שנכנס לתוקפו במועד השלמת העסקה ושהינו לתקופה של 12 שנים, בתוספת 2 אופציות של 4 שנים כל אחת לתקופות שכירות נוספות למימוש לפי החלטת המוכרת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 2.85 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד של מועד השלמת העסקה) ב- 6 שנות השכירות הראשונות, כאשר החל מהשנה השביעית תחול עליה של 3% בדמי השכירות הבסיסיים. דמי השכירות יעלו ב- 3% ו- 4% בתקופות האופציה בהתאמה, ככל שתמומשנה. ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות, ביטוח, ערבות בנקאית לשכירות וכדומה. ביום 29 במאי 2025 הושלמה העסקה. הרכישה מומנה באשראי מתאגיד בנקאי בשיעור של כ-65%. לפרטים נוספים בהקשר למימון הבנקאי ראה ביאור 12'ג'(9) לעיל.

**14. התקשרות להקמת והפעלת מיזם משותף לאגירת חשמל במתח גבוה**

ביום 14 בדצמבר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי, שהינו חברה יזמית בתחום אגירת האנרגיה החשמלית, שאינה קשורה לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "היזם"), במערכת הסכמים להקמת והפעלת מיזם משותף לאגירת חשמל במתח גבוה (להלן בס"ק זה: "ההסכם") וכן "הפרויקט", בהתאמה), על גבי שטח של כ- 1.5-1 דונם מתוך שטח של כ- 2.5 דונם, הנמצא בבעלות החברה כחלק ממתחם החברה במפרץ חיפה, והממוקם מחוץ למתחם העיקרי שבבעלות החברה (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"), שעיקריו הם כדלקמן:

**ביאור 17: - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ד. התקשרויות (המשך)**

1. ההסכם הינו לייזום מתקן אגירת אנרגיה במתח חשמל גבוה על גבי המקרקעין בהספק של כ- 80 MWh (להלן בס"ק זה: "המתקן"), כאשר לצורך כך החברה והיזם יקימו תאגיד ייעודי, שאותו יחזיקו בחלקים שווים (להלן בס"ק זה: "התאגיד הייעודי"), אשר יפעל לייזום המתקן, לרבות קבלת האישורים הרגולטריים הנדרשים להקמתו ולהפעלתו, התקשרות עם קבלני הקמה, תחזוקה והפעלה של המתקן, בהובלת היזם.
  2. בהתאם להסכם ובכפוף להוראות הדין, החשמל אשר ייאגר במתקן יועבר לרשת החשמל הארצית ויימכר למספק אשר ייבחר על ידי החברה והיזם.
  3. סך עלותה המשוערת של הקמת הפרויקט הינו כ- 40 מיליון ש"ח, כאשר החברה והיזם יפעלו לקבלת המימון הנדרש לפרויקט בהיקף של כ- 80%-90 מסך עלויות הקמת הפרויקט (להלן בס"ק זה: "המימון"). החברה והיזם ישאו ביתרת עלות הקמת הפרויקט בחלקים שווים.
  4. מועד מסירת החזקה בשטח המתקן לידי התאגיד הייעודי יתקיים עד 45 ימים לאחר קבלת היתר בניה שאינו מותנה להקמת המתקן (להלן בס"ק זה: "מועד מסירת החזקה"). תקופת השימוש בשטח מתקן על ידי התאגיד הייעודי תחל במועד מסירת החזקה ותסתיים בחלוף 24 שנים ו- 11 חודשים, למעט אם ההסכם הסתיים קודם לכן בהתאם לתנאיו (להלן בס"ק זה: "תקופת השימוש"). בתום תקופת השימוש, התאגיד הייעודי יפרק את המתקן וישיב את שטח המתקן לחברה.
  5. תשלום דמי שימוש ומענקים לחברה:
    1. החל ממועד ההפעלה המסחרית, או חלוף 12 חודשים ממועד מסירת החזקה, לפי המוקדם שביניהם, ועד לתום תקופת השימוש, תהא זכאית החברה לקבל מהתאגיד הייעודי תשלום שנתי עבור דמי שימוש בשטח המתקן בסך של 180 אלפי ש"ח ללא תלות בגודל שטח המתקן (להלן בס"ק זה: "דמי השימוש בהפעלה"). ממועד מסירת החזקה ועד לתחילת תשלום זה, התשלום יהיה תשלום מופחת.
    2. בנוסף על האמור, החברה תהיה זכאית לקבל מהתאגיד הייעודי מענקים חד פעמיים בסכום כולל של 270 אלפי ש"ח, שישולמו עד למועד ההפעלה בכפוף לאבני דרך.
    3. דמי השימוש והמענקים לחברה כמפורט לעיל הינם צמודים למדד המחירים לצרכן.
    4. ככל שבחלוף 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם טרם בוצעה ההפעלה המסחרית, אזי מאותו מועד ואילך ישלם התאגיד הייעודי לחברה את דמי השימוש בהפעלה.
    5. אף צד להסכם לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר בכל צורה שהיא את זכויותיו בתאגיד הייעודי עד חלוף 4 שנים ממועד ההפעלה המסחרית, כאשר לאחר מכן העברת זכויות בתאגיד הייעודי תהיה כפופה להסדרים מקובלים בין בעלי מניות לרבות זכות החברה לרכוש את היזם בתום 7 שנים וכן של זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה.
- לצורך פעילות הפרוייקט העמידה החברה הלוואה לתאגיד הייעודי שהוקם לטובת הפרוייקט בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח בתקופת הדו"ח.

**ביאור 18: - הון מניות**

א. הרכב הון המניות הנומינלי  
31 בדצמבר, 2025

מספר מניות	רשום ש"ח	מונפק ונפרע מספר מניות	מונפק ונפרע ש"ח
50,000,000	5,000,000	37,387,855	3,738,785

סעיף מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א

31 בדצמבר, 2024

מספר מניות	רשום ש"ח	מונפק ונפרע מספר מניות	מונפק ונפרע ש"ח
50,000,000	5,000,000	37,387,855	3,738,785

סעיף מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של החברה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ד. קרנות הון

לחברה קרן הון בגין יישום מודל ההערכה מחדש למקרקעין.

לחברה קרן הון בגין מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אשר מומשה בשנת 2023.

לחברה קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות.

ה. תכנית רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 22 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הנהלת החברה, לרבות במסגרת המסחר בבורסה או מחוצה לו ועד לכמות של 220,000 מניות. התוכנית הינה לתקופה של שנה החל מיום 1 בינואר 2025. ביום 20 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תוכנית הרכישה העצמית של מניות החברה עד ליום 31 בדצמבר 2026, לאור העובדה שתוכנית הרכישה המקורית היתה עתידה להסתיים ביום 31 בדצמבר 2025. החברה טרם רכשה מניות מכוחה של תכנית זו.

**ביאור 19: - תשלום מבוסס מניות**

א. ביום 5 במרץ 2025 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר החליטה לאשר הקצאת 322,000 אופציות למנכ"ל החברה הניתנות למימוש לעד 322,000 מניות רגילות בנות 0.10 ש"ח ע.נ. של החברה. המנכ"ל יהיה רשאי לממש את האופציות ב- 5 מנות בתנאי שיהיה מועסק על ידי החברה, אשר יהיו ניתנות למימוש למשך תקופה של חמש שנים כל אחת, במחיר מימוש של 19.78 ש"ח עבור כל מניה. החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות לאור העובדה שמודל זה מביא בחשבון את האפשרות לבצע מימוש מוקדם של כתבי האופציות, בין מועד ההבשלה לתום חיי כתבי האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. התנודתיות הצפויה חושבה על פי ממוצע משוקלל של שער נעילה מתואם היסטורי של מניות חברות השוואה לחברה, לתקופות התואמות את משך החיים של האופציה, למועד ההערכה. התנודתיות באופן זה נאמדה בטווח של בין 34.99% לבין 39.84%, עבור התקופות השונות. שיעורי ריבית חסרת הסיכון התבססו על נתוני ריבית חסרת סיכון בש"ח לתקופות התואמות את משך החיים של כתבי האופציות, אשר נעים בטווח שבין 4.11% לבין 4.24%. בהתאם, השווי ההוגן של האופציות נקבע לסך של כ- 2,180 אלפי ש"ח במועד ההענקה כאשר ההוצאה בגינת תתפרס ותוכר על פני חמש שנים ממועד ההבשלה. האופציות למנכ"ל הוקצו ביום 23 במרץ 2025.

ב. ביום 10 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת התגמול, על הקצאת סך כולל של 213,730 אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש לעד 213,730 מניות רגילות בנות 0.10 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ל- 4 מעובדי החברה (להלן "בס"ק זה: "הניצעים"). כל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש את האופציות ב- 5 מנות, אשר יהיו ניתנות למימוש למשך תקופה של חמש שנים כל אחת, במחיר מימוש של 19.78 ש"ח עבור כל מניה. החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות לאור העובדה שמודל זה מביא בחשבון את האפשרות לבצע מימוש מוקדם של כתבי האופציות, בין מועד ההבשלה לתום חיי כתבי האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. התנודתיות הצפויה חושבה על פי ממוצע משוקלל של שער נעילה מתואם היסטורי של מניות חברות השוואה לחברה, לתקופות התואמות את משך החיים של האופציה, למועד ההערכה. התנודתיות באופן זה נאמדה בטווח של בין 34.96% לבין 39.38%, עבור התקופות השונות. שיעורי ריבית חסרת הסיכון התבססו על נתוני ריבית חסרת סיכון בש"ח לתקופות התואמות את משך החיים של כתבי האופציות, אשר נעים בטווח שבין 4.15% לבין 4.29%. בהתאם, השווי ההוגן של האופציות נקבע לסך של כ- 1,445 אלפי ש"ח במועד ההענקה כאשר ההוצאה בגינת תתפרס ותוכר על פני חמש שנים ממועד ההענקה. האופציות הוקצו לניצעים ביום 23 במרץ 2025.

ג. השפעת עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או ההפסד לתקופה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
-	-	1,384	הוצאה הנובעת מתוכניות להענקת אופציות למניות
-	-	1,384	סך ההוצאה הנובעת מעסקאות תשלום מבוסס מניות

**ביאור 20: - הכנסות משכירות ושרותים (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
7,019	11,432	26,452	הכנסות משכירות (1),(2)
1,539	-	-	הכנסות ממתן שירותים (1)
<u>8,558</u>	<u>11,432</u>	<u>26,452</u>	סך הכל

(1) הכנסות משירותים ושכירות מוכרות לאורך תקופת החוזה בהתאם למהותו.  
(2) הכנסות משכירות בשנת 2025 כוללות הכנסות ממערכות סולאריות המותקנות בנכס עלבד ונכס עמק חפר בסך של כ- 160 אלפי ש"ח.

**ביאור 21: - עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
3,043	1,823	1,487	שכר עבודה, משכורות ונלוות
373	164	152	אנרגיה
343	69	151	פחת והפחתות
948	1,930	4,403	ארנונה
1,035	550	452	אחזקה
379	279	370	ביטוח
156	579	616	שמירה
60	269	290	הוצאות אחרות
<u>6,337</u>	<u>5,663</u>	<u>7,921</u>	סך הכל

**ביאור 22: - הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
2,939	2,650	4,659	שכר עבודה, משכורות ונלוות
1,713	1,887	2,138	שירותים מקצועיים
2,046	2,807	3,386	דמי ניהול
487	743	735	הוצאות אחרות
<u>7,185</u>	<u>8,087</u>	<u>10,918</u>	סך הכל

ביאור 23: - הכנסות והוצאות מימון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
157	1,425	583
5,095	1,955	122
<u>5,252</u>	<u>3,380</u>	<u>705</u>
(869)	(253)	-
(60)	(610)	(3,271)
(42)	(3,443)	(15,719)
<u>(971)</u>	<u>(4,306)</u>	<u>(18,990)</u>
-	2,441	9,916
<u>(971)</u>	<u>(1,865)</u>	<u>(9,074)</u>

**סעיף**

הכנסות מימון

הכנסות ריבית

הכנסות מימון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי  
הוגן דרך רווח או הפסד

סה"כ הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי  
הוגן דרך רווח או הפסד (בעיקר ירידת ערך)

הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר ועמלות

הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך

בניכוי הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

סה"כ הוצאות מימון

**ביאור 24: - פעילויות שהופסקו:**

ביום 28 בפברואר 2021, הפסיקה החברה את פעילות הייצור במפעלה, וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2021. כמו כן ביום 24 ביוני 2021 הושלמה עסקת מכירת הפעילות הקמעונאית של החברה לחברת סוגת.

א. הרכב הנכסים וההתחייבויות של הפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
1	-	לקוחות
(*)4,532	(*)4,517	חייבים ויתרות-חובה
4,533	4,517	סה"כ נכסים
(*)8,328	(*)7,860	זכאים ויתרות זכות
8,328	7,860	סה"כ התחייבויות

(\*) ראה ביאור 17ב'(2).

ב. ניתוח הרווח או הפסד מפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
1,748	58	926	הכנסות
574	691	961	הוצאות
1,174	(633)	(35)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(274)	146	8	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
900	(487)	(27)	סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

ג. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
(8,039)	5	(487)	תזרימי מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
(8,039)	5	(487)	סה"כ תזרימי מזומנים נטו

**ביאור 25: - רווח למניה**

**רווח בסיסי ומדולל למניה:**

להלן נתוני הרווח לתקופה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה רגילה 0.1 ש"ח ערך נקוב, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי ובחישוב מדולל. הנתונים באלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	<b>סעיף</b>
			חישוב רווח בסיסי למניה
19,805	(9,198)	20,556	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
900	(487)	(27)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו
20,705	(9,685)	20,529	רווח (הפסד) לשנה
30,623,091	37,387,855	37,387,855	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה:
			חישוב רווח מדולל למניה
		2,247	בתוספת השפעה על הרווח בהנחת המרה של שערך נדל"ן להשקעה בגין הוצאות מימון אגרות חוב להמרה מפעילויות נמשכות
		22,803	רווח כולל ההשפעה של הנחת המרה ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה:
30,623,091	37,387,855	37,387,855	בתוספת אגרות חוב להמרה ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה:
		4,005,479	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח
		0.55	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
0.65	(0.25)	-	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו
0.03	(0.01)	-	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח
0.68	(0.26)	0.55	

**ביאור 26: - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון**

הלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2023		2024		2025						
סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות חכירה	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות חכירה	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	סך תזרימי מפעילות מימון	התחייבויות חכירה	אגרות חוב להמרה	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	סעיף
(601)	(601)	-	(11,102)	(302)	(10,800)	(163,994)	(490)	-	(163,504)	יתרה ליום 1 בינואר הנפקת אגרות חוב להמרה (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	-	-	(98,647)	-	(98,647)	-	פרעון התחייבויות חכירה
249	249	-	202	202	-	242	242	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
(10,800)	-	(10,800)	(116,300)	-	(116,300)	(154,400)	-	-	(154,400)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
-	-	-	-	-	-	65,234	-	-	65,234	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
-	-	-	(36,180)	-	(36,180)	(16,039)	-	-	(16,039)	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
(11,152)	(352)	(10,800)	(163,380)	(100)	(163,280)	(367,604)	(248)	(98,647)	(268,709)	שינויים שנזקפו לרווח והפסד-הפרשי הצמדה
-	-	-	(224)	-	(224)	(2,494)	-	-	(2,494)	התקשרות בחכירות חדשות
50	50	-	(390)	(390)	-	(168)	(168)	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר
<u>(11,102)</u>	<u>(302)</u>	<u>(10,800)</u>	<u>(163,994)</u>	<u>(490)</u>	<u>(163,504)</u>	<u>(370,266)</u>	<u>(416)</u>	<u>(98,647)</u>	<u>(271,203)</u>	

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		
אנשי מפתח ניהוליים המוגדרים כצדדים קשורים	חברה בבעלות בעלת שליטה	אנשי מפתח ניהוליים המוגדרים כצדדים קשורים	חברה בבעלות בעלת שליטה	סעיף
41	-	40	-	חייבים ויתרות חובה
-	27	-	-	זכאים ויתרות זכות

ב. החברה אימצה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה בת שלה עם בעל ענין בה (להלן – עסקת בעל ענין) כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010 (להלן – "נוהל זניחות"). כללים וקווים מנחים אלו משמשים גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה ענין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט – 1969 וכן לצורך אישור עסקאות כאמור בסעיף 270(4) רישא לחוק החברות, שאינן חריגות אך אינן זניחות, בהתאם להוראות סעיף 117 (א2) לחוק החברות.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה מבצעת או עשויה לבצע עסקאות בעל עניין (לרבות בעל שליטה), לרבות עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות רכישת שירותים מבעלי עניין או ביצוע עסקאות שבהן לבעל ענין ו/או שליטה יש ענין אישי.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה: (א) התרומה לרווח / הפסד – הרווח/ההפסד מהעסקה חלקי רווח שנתי לפי ממוצע הרווח השנתי המאוחד בשלוש השנים האחרונות (לא קלנדריות, היינו 12 הרבעונים האחרונים), אשר פורסמו לגביהם דוחות כספיים; (ב) יחס נכסים – היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין (נכסים נרכשים או נמכרים) חלקי סך הנכסים כפי שמוצג בדוחות כספיים מאוחדים אחרונים; (ג) יחס התחייבויות – ההתחייבויות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות על פי דוחות כספיים אחרונים; (ד) יחס הוצאות – היקף הוצאה נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הוצאות המחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים; (ה) יחס הכנסות – היקף הכנסות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות המאוחדות השנתיות, המחושבות על בסיס ארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים; (ו) הון עצמי – גידול או קיטון בהון העצמי כתוצאה מהעסקה חלקי הון העצמי, על פי דוחות כספיים אחרונים.

כך לדוגמא, לעסקה למתן שירותים (לרבות השכרת נכסים) אמת המידה הרלבנטית תהיה בדרך כלל יחס ההכנסות. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה. כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

זניחותה של עסקה תיבחן על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין.

יובהר, כי תנאי פרלימינארי לבחינה של עסקה האם היא עסקה זניחה אם לאו הינו, כי העסקה מתבצעת בתנאי שוק. כל עסקה שאינה מתקיימת בתנאי שוק, אינה עונה להגדרת עסקה זניחה, והינה עסקה חריגה המחייבת הליכי אישור כמחוייב בדין ביחס לעסקה חריגה.

**ג. הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מספר אנשים)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מספר אנשים)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מספר אנשים)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים המועסקים
2	2	2	1,744	1,968	2,222	

**ד. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מספר אנשים)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מספר אנשים)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מספר אנשים)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים
1	1	1	(*) 735	(*) 793	(*) 800	

(\*) מיום המיזוג דמי הניהול משולמים באמצעות חברת ניהול בהתאם להסכם הניהול שנחתם אגב עסקת המיזוג.

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין

**1. הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון**

ביום 23 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם ניהול עם פינק, מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה פרטית בשליטתו, להענקת שירותי ניהול לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל. עיקרי ההתקשרות הינם כדלקמן: (1) פינק יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בהיקף של כ-40% משרה (להלן: "שירותי הניהול"); (2) תקופת ההתקשרות – 3 שנים החל מיום 1.1.2021, וזאת לאחר שהסכם הניהול הקודם בין החברה לבין פינק פקע ביום 31.12.2020. במהלך תקופת 3 השנים, כל צד יכול להביא את ההתקשרות לכלל סיום בהודעה של 3 חודשים מראש; (3) דמי ניהול קבועים בסך של 55,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ; (4) פינק יהיה זכאי להחזר הוצאות ישירות שיוצאו על ידו בקשר עם שירותי הניהול שיעניק לחברה, כנגד הצגת קבלות, ובהתאם למקובל בחברה. אחת לחצי שנה יובאו ההוצאות לאשרור ועדת התגמול של החברה. החברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול. הסכם ניהול זה פקע עם כניסתו לתוקף של הסכם הניהול המפורט בביאור 27ה' (2) להלן.

**2. הסכם ניהול עם חברת ניהול**

ביום 24 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה עיסקת מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה (לפרטים בעניין עיסקה זו ראה ביאור 1ב' (9) לעיל), ובין היתר אישרה גם את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם א.פ.א.ם. א.פ.א.ם ניהול 2022 בע"מ, חברה פרטית בשליטת ה"ה שלמה גוטמן, אריאל רוטר ועמיר בירם, אשר הינה חברת הניהול של ג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת, מבעלי השליטה בחברה (להלן בביאור זה: "חברת הניהול") בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול לחברה (לרבות שירותי דירקטורים מטעם הניצעים (כהגדרתם בדו"ח זה לעיל) ושירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, אשר ימשיכו להינתן לאחר השלמת עיסקת המיזוג על ידי פינק באמצעות חברה פרטית בשליטתו, יו"ר דירקטוריון החברה שהינו גם בעל שליטה בחברה) (להלן בביאור זה: "הסכם הניהול"), לתקופה של 3 שנים, החל ממועד השלמת עיסקת המיזוג, כאשר כל צד רשאי להביא אותו לידי סיום בהודעה מראש בת 120 יום. בתמורה למתן השירותים תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול, בשיעור המבוסס על השווי הכולל של נכסי הנדל"ן של החברה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו טרם המועד הרלבנטי לתשלום דמי הניהול, והכל עד תיקרה של 4.5 מיליון ש"ח לשנה, כדלקמן:

ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

דמי הניהול לחברת הניהול, באלפי ₪, מתוך סכום דמי הניהול הכולל (*)	דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון הפעיל באלפי ₪, מתוך סכום דמי ניהול הכולל	סכום דמי ניהול הכולל באלפי ₪ מתוך היקף הנכסים	שיעור דמי הניהול הכולל מתוך היקף הנכסים	היקף נכסי הנדל"ן בהחזקת החברה (באלפי ₪)
1,440	800	2,240	0.32%	עד 700,000
2,400	800	3,200	0.32%	1,000,000
2,840	1,000	3,840	0.32%	1,200,000
<b>3,250</b>	<b>1,250</b>	<b>4,500</b>	<b>0.30%</b>	<b>1,500,000</b>
3,250	1,250	4,500	0.25%	1,800,000
3,250	1,250	4,500	0.23%	2,000,000
3,250	1,250	4,500	0.20%	2,250,000
3,250	1,250	4,500	0.18%	2,500,000
3,250	1,250	4,500	0.16%	2,750,000
3,250	1,250	4,500	0.15%	3,000,000

(\*) סכום דמי הניהול לחברת הניהול כולל גם דמי ניהול שישולמו על ידי חברת הניהול לניצע 2, בעבור שירותי ייעוץ שיעניק לחברה בעניינים הקשורים בלוגיסטיקה וכן בגין שכר הדירקטורים מטעמו.

דמי הניהול ישולמו מראש ב-4 תשלומים רבעוניים בתאריכים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר של כל שנה קלנדרית במהלך תקופת הסכם הניהול. חברת הניהול תעביר ליו"ר הדירקטוריון הפעיל את חלקו בדמי הניהול, כמפורט בטבלה לעיל, גב אל גב מיד עם קבלת דמי הניהול מידי החברה.

3. הסכם שכירות בנכס אשדוד

כחלק מהסכמי שותפות בן צבי נחתם מסמך עקרונות לחוזה שכירות בנכס אשדוד, שבהתאם להוראותיו, הוחלף בהסכם שכירות מלא שבין השותפות לאורשר מחסני ערובה (1985) בע"מ, חברה פרטית בשליטת מר צבי בן צבי, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "אורשר" וכן "מר בן צבי", בהתאמה) מיום 26.2.2023 המתבסס על מסמך העקרונות האמור, ושעיקריו מפורטים להלן.

הסכם השכירות המקורי ביחס לנכס אשדוד

לפי הסכם השכירות המקורי בין מר בן צבי לבין אורשר (להלן בסעיף זה גם "השוכרת" וכן "הסכם השכירות המקורי") ביחס לנכס אשדוד ושהיה בתוקף עובר להעברת נכס אשדוד מידי מר בן צבי לשותפות, אורשר שכרה את נכס אשדוד בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 400,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, וזאת עד ליום 31.12.2024. הסכם השכירות המקורי הוסב לשותפות לאחר העברת נכס אשדוד ממר בן צבי לשותפות, אך בהתאם להסכמות בין הצדדים, את דמי השכירות מכוחו החלה השותפות לגבות רק החל מחודש ינואר 2023.

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

הסכם השכירות החדש ביחס לנכס אשדוד

הסכם זה נחתם בין השותפות (להלן בסעיף זה גם: "המשכירה") לבין אורשר ביום 26.2.23 (להלן בסעיף זה: "הסכם השכירות").

א. במסגרת הסכם השכירות הוסכם, כי המושכר אשר מושכר על פי תנאי הסכם השכירות המקורי ימשיך להיות מושכר על פי תנאי הסכם השכירות המקורי כאשר השוכרת תהיה רשאית לפנות את המושכר לצורך הגדלתו (כמפורט להלן) החל מיום 15.4.23 (לאחר מתן הודעה מראש של 60 יום למשכירה). הודעה כאמור ניתנה, והנכס פונה ביום 30.8.2023.

ב. בהתאם להסכם השכירות המבנה המושכר לאורשר בשטח של כ - 12,500 מ"ר יוגדל לכ - 32,620 מ"ר (להלן בסעיף זה: "השטח הצפוי"), וזאת על בסיס הפרוגרמה האחרונה של המושכר מיום 12.2.2023 בעלות בינוי צפויה (כולל רכיב בצ"מ) של 146,700 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן בסעיף זה: "הפרוגרמה הצפויה" וה-"התקציב הצפוי", בהתאמה). הבינוי יבוצע על פי תכנון פרטני שתגדיר השוכרת לצרכיה. בכל מקרה שבתכנית הבינוי הסופית יקטן ו/או יגדל המ"ר של המושכר המוגדל, אזי יותאם התקציב הצפוי לפי השינוי במ"ר, כאשר בגין כל הקטנה ו/או הגדלה של מ"ר אחד, יקטן ו/או יגדל התקציב הצפוי בסך של 4,500 ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל רכיב חיוב בגין היטל השבחה ככל שיהיה). בכל מקרה (לרבות במקרה של גידול במ"ר), העלויות בפועל בהן תישא השותפות בגין בינוי המושכר (להלן בסעיף: "העלות בפועל") לא יעלו על סך של 160,000 אלפי ש"ח (להלן בסעיף זה: "עלות מקסימום"). כל עלות מעבר לעלות מקסימום לרבות כל עלות שתידרש לצורך קבלת טופס 4 למושכר ותעודת גמר, תשולם על ידי אורשר ותחשב כהתאמות של השוכרת במושכר. מוסכם כי "העלות בפועל" כוללת את כל עלויות הבינוי וכן תשלום היטל השבחה, ככל שיחול, בגין קבלת היתר בניה לתכנית הבינוי הסופית.

ג. מטרת השכירות: לוגיסטיקה, אחסנה ופעולות נלוות וכן משרדים, ובלבד שהם מהווים שימוש נלווה לפעילות העיקרית של השוכרת.

ד. תקופת השכירות: 10 שנים החל ממועד תחילת השכירות שתהיה לאחר השלמת הבניה, דהיינו, במועד הוצאת טופס 4 למושכר או במועד חיבור חשמל בפועל למושכר, לפי המאוחר מביניהם.

ה. תקופות אופציה לשוכרת: שתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת.

ו. דמי השכירות: 3 שנות שכירות ראשונות דמי שכירות חודשיים בסיסיים של 45 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ בגין כל מ"ר על פי תכנית הבינוי הסופית. בשנה רביעית 46 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. בשנה חמישית 47 ש"ח למטר בתוספת מע"מ. בשנה השישית עד השנה עשירית (כולל) - תוספת של 5% לדמי השכירות האחרונים ששולמו. ככל שתמומשנה האופציות - בשנה האחת עשרה - עד השנה החמש עשרה (כולל) תוספת נוספת של 5% לדמי שכירות האחרונים ששולמו ובשנה השש עשרה עד לתום תקופת השכירות - תוספת נוספת של 5% לדמי השכירות האחרונים ששולמו.

ביחס לדמי השכירות הוסכם, שככל והעלות בפועל תהיה גבוהה יותר מהתקציב הצפוי, זאת בהתאם לעלות בפועל שתיקבע על ידי מנהל הפרוייקט, אזי בגין כל סכום שבו דו"ח העלות בפועל יעלה על התקציב הצפוי (להלן בסעיף זה: "הסכום העודף"), יועלו דמי השכירות השנתיים ממועד תחילת שכירות מושכר א' לאחר ההגדלה, בשיעור של 6% מהסכום העודף. מאידך, שינוי בתקציב הצפוי כתוצאה מהפחתת המטרים לבנייה עקב הפחתת השטחים בתכנית הבינוי הסופית לעומת השטח

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

- ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)
- הצפוי, יביאו לעדכון דמי השכירות למ"ר במושכר כך שתישמר התשואה המקורית שהייתה מתקבלת למשכירה כתוצאה מעלות הפרוייקט המקורית (עלות קרקע 150,000,000 + 146,700,000).
- ז. בנוסף למושכר שיבנה כאמור ובמקביל אליו תשכור השוכרת מהמשכירה מחסן הקיים על המקרקעין, בשטח של 676 מ"ר, לתקופות שכירות ואופציה זהות למתואר בסעיפים ד' ו-ה' לעיל. דמי השכירות החודשיים עבור המחסן יהיו ב- 5 שנות שכירות ראשונות 30 ₪ למטר בתוספת מע"מ. בכל 5 שנות שכירות נוספות יועלו דמי השכירות ב- 5% לעומת דמי השכירות האחרונים ששולמו. מבלי לגרוע מהאמור, לאחר פינוי המושכר כאמור, הוסכם עם השוכרת שהיא תשכור את המחסן בתקופת הבניה, כשהוא לא מחובר למים וחשמל, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 10,200 ₪ בתוספת מע"מ, עם זכות פינוי על ידי המשכירה ככל שהמחסן ידרש לבינוי.
- ח. דמי השכירות יהיו צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן, בין המדד שיהיה ידוע במועד המוקדם מבין שני אלו: ה- 15.7.2023 או מועד החלטת הוועדה המקומית על מתן היתר בתנאים (להלן בסעיף זה: "**מדד הבסיס**") לבין המדד האחרון הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום, ולא פחות ממדד הבסיס.
- ט. נוכח העובדה, שבהתאם לאמור, השוכרת מבטיחה למשכירה בכל מקרה תשואה קבועה מראש על השקעתה של כ- 6%, אזי הוסכם שמר בן צבי ימונה כמפקח תקציבי על פרויקט ההגדלה של המושכר ויהיה זכאי בנוסף לתשלום קבוע שמהווה חלק מהתקציב הצפוי, לשכר הנגזר מהחיסכון (ככל שיהיה) בעלות בפועל לעומת התקציב הצפוי, בהתאם למפורט להלן:
- שכר קבוע חודשי (עלות למשכירה) בסך 32,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס), החל ממועד תחילת הליך בחירת קבלנים לפרוייקט ועד לגמר הבניה, אך בכל מקרה לא יותר מתקופה של 30 חודשים (להלן בסעיף זה: "**השכר הקבוע**"). מוסכם שהשכר הקבוע מהווה חלק מהתקציב הצפוי.
  - שכר (עלות למשכירה) בגובה החיסכון (הפחתה ככל שתהיה) בין העלות בפועל בהתאם לדו"ח העלות בפועל (לא כולל מע"מ) לבין התקציב הצפוי (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "**שכר המפקח התקציבי**"), כאשר בגין חסכון שעד לסכום של 2.75% מהתקציב הצפוי, שכר המפקח התקציבי יעמוד על 50% מהחסכון ובגין חלק החסכון שמעל 2.75% מהתקציב הצפוי, שכר המפקח התקציבי יעמוד על מלוא סכום החסכון. שכר המפקח התקציבי (בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס) של מר בן צבי (ככל שמר בן צבי יהיה זכאי לשכר) ישולם לו על ידי המשכירה, בתוך 90 יום מהמועד שבו מנהל הפרוייקט ימציא למשכירה את דו"ח העלות בפועל. בכל מקרה שבו העלות בפועל בהתאם לדו"ח העלות בפועל תהיה שווה או גבוהה מהתקציב הצפוי, מר בן צבי לא יהיה זכאי לשכר המפקח התקציבי.
  - סמכותו של המפקח התקציבי תהיה אך ורק בנושאים הקשורים לעלויות הפרוייקט כדוגמת מו"מ עם קבלנים, קבלת הצעות מספקים וניהול מו"מ מולם, פיקוח על חשבונות קבלנים וספקים וכד' וזאת לאורך כל חיי הפרוייקט אך בכל ענין הנוגע לנושאים מקצועיים הקשורים בפרוייקט, לרבות בחירת קבלנים בשל מקצועיותם ואיכות העבודות המבוצעות על ידם, הסמכות וזכות ההכרעה תהא נתונה למנהל הפרוייקט. כמו כן מוסכם, שדו"ח העלות בפועל יהיה סופי ויחייב את הצדדים ואת מר בן צבי לכל דבר וענין הנוגע להסכם, ללא זכות ערעור.
  - תקציב התאמות** - בנוסף לבניית המושכר על פי הפרוגרמה הצפויה ולצורך ביצוע עבודות התאמה בקשר עם ציוד האוטומציה שיוקנו במושכר ושעלותו אינה חלק מהתקציב הצפוי ומהעלות בפועל,

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

תשתתף המשכירה בעלויות ההתאמה של השוכרת בסכום של עד (כולל) 17,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ או 35% מסך עלויות ההתאמה, לפי הנמוך מבין השניים (להלן בסעיף זה: "**התאמות ציוד האוטומציה**"). ההשתתפות תהא back to back בשיעור 35% וכנגד תשלומים בפועל לספקים וחשבוניות מס כדין שתוצאנה ע"י השוכרת למשכירה בגין הנשיאה בעלויות התאמות ציוד האוטומציה.

על כל השקעה של 100 ש"ח בתוספת מע"מ למ"ר במסגרת עבודות התאמות ציוד האוטומציה יתווספו לדמי השכירות החודשיים שתשלם השוכרת למשכירה 1 ש"ח למ"ר בחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד הבסיס (להלן בסעיף זה: "**התוספת לדמי השכירות**"). התוספת לדמי השכירות תשולם במשך 10 השנים לאחר תקופת הגרייס בתשלום דמי השכירות (תקופה של 3 חודשים) ולא תחול לגביה התוספת של 5% אשר תחול על דמי השכירות (בשנה השישית לשכירות) כפי שמפורט בסעיף ו' לעיל.

במקרה בו תקופת השכירות תסתיים לפני תום תקופת תשלום התוספת לדמי השכירות, יתרת התשלום תשולם במועד סיום תקופת השכירות בפועל.

התאמות ציוד האוטומציה יהיו בבעלות השוכרת במהלך תקופת השכירות וכל עוד הסכם השכירות בתוקף, אולם בתום השכירות הם יוותרו במושכר והשוכרת לא תהא רשאית להוציאם מהמושכר בכל מקרה שהוא.

יא. תשלומים נוספים - השוכרת תישא על חשבונה בכל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה, בין עירוניים ובין ממשלתיים, שיחולו על המושכר החל מתחילת תקופת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות, וכן בכל התשלומים אשר חלים על מחזיק (להבדיל מבעלים או חוכר), לרבות תשלומים בגין ארנונה, חשמל, גז, מים, טלפון, אגרות שילוט, מס עסקים, מס שילוט, וכיו"ב. השוכרת תהיה אחראית לכל דבר ועניין הקשור במושכר לרבות למצבו ולאחזקתו (באופן בלעדי - טריפל נט) וכן תהא אחראית להשיג את כל הרישיונות וההיתרים לשם הפעלת מטרת השכירות ותערוך על חשבונה את הביטוחים למושכר כאשר המשכירה תהא מוטבת בביטוחים אלו.

יב. בטחונות - ערבות אישית של מר בן צבי (הניתנת להמרה בערבות בנקאית אוטונומית בגובה 3 חודשי שכירות, למעט בגין הערבות לחלק הנוגע להתאמות שבכל מקרה תעמוד בתוקפה) ושטר חוב בסך של 12 חודשי שכירות.

יג. פעילות המשכירה במושכר - המשכירה תהיה רשאית במושכר: (א) להקים על גג המושכר מתקן סולארי בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא יהיה בכך להפריע לשימוש של השוכרת במושכר למטרת השכירות. המשכירה תהיה זכאית בלעדית להכנסות מכך והמתקנים הסולאריים יהיו באחריותה. (ב) בתאום ובהסכמה עם השוכרת תוקם במושכר תחנת אגירת חשמל בתנאים כפי שיוסכמו בין הצדדים. (ג) להקים במושכר חדר "טרפו" בתאום ובהסכמה עם השוכרת ובלבד שלא יהיה בכך להפריע לשימוש של השוכרת במושכר. המשכירה תהיה זכאית בלעדית להכנסות ממכירת החשמל מחדר הטרפו לרבות לשוכרת (בתעריפי חשמל מחברת החשמל), והוא יהיה באחריותה הבלעדית של המשכירה.

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

יד. **בללי** - גובה המושכר בהתאם לפרוגרמה הצפויה חורג ממגבלת הגובה הקבועה בתב"ע החלה על המקרקעין. במקרה בו לא יאושר התכנון עליו מבוססת הפרוגרמה הצפויה בגין מגבלת הגובה הדבר לא יהווה הפרה של המשכירה. ככל ותקבל החלטה בוועדה המקומית אשר לא תאפשר בנייה לגובה של לפחות 20 מטרים, ואך ורק במקרה זה, לא יוציאו הצדדים להסכם השכירות לפועל (אלא אם יוסכם אחרת) את הפרוייקט המדובר (בניית והגדלת המושכר) והשוכרת לא תהיה מחויבת לתנאי השכירות המפורטים בהסכם השכירות. עם זאת, הצדדים הסכימו שהם יערערו על ההחלטה ויעשו כל פעולה חוקית שביכולתם לעשות בכדי לשנות אותה כך שיתאפשר לבנות לגובה של 20 מטרים לפחות. ככל ויעברו 12 חודשים לאחר מועד ההחלטה המקורית של הוועדה ולא יצליחו הצדדים לשנותה, תשלם השוכרת מאותו מועד ואילך דמי שכירות מוגדלים כפי שיוסכמו בין הצדדים באותה עת, או לחילופין תפנה השוכרת את המושכר בתוך 6 חודשים מאותו מועד (בהתאם לבחירתה של השוכרת).

**4. הסכם שכירות עם צד קשור**

א. ביום 28 בנובמבר 2023, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 26 בנובמבר 2023, לאשר את התקשרותה של החברה בעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (באמצעות שותפות בן צבי, תאגיד בת בעלות מלאה של החברה, שהינה בעלת הזכויות בנכס החברה באשדוד), עם חברה בשליטת מר צבי בן צבי, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם לשכירת מחסן בנכס החברה באשדוד בתקופת הבניה בנכס, תמורת דמי שכירות בסך של 10,200 ש"ח לחודש, וזאת החל מיום 1 בדצמבר 2023. שותפות בן צבי תהיה רשאית להביא הסכם זה לכלל סיום מראש בהודעה של 60 יום מראש.

ב. ביום 22 בדצמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 22 בדצמבר 2024, לאשר את התקשרותה של החברה בעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, שהינה עיסקה זניחה, עם חברה בשליטת מר צבי בן צבי, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם לשכירת חדר על-ידי החברה האמורה במשרדי החברה בנכס חיפה בתמורה לדמי שכירות של 1,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ. בחודש נובמבר 2025 הסתיימה התקשרות זו.

**ביאור 27: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ה. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ועם בעלי עניין (המשך)

**5. הסכם שכירות של צד קשור יש בו עניין אישי (עיסקה זניחה)**

ביום 28 בנובמבר 2023, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 26 בנובמבר 2023, לאשר את התקשרותה של החברה בעסקה לא חריגה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, בהסכם להשכרת משרד להנהלת החברה ביקום לתקופה של שנה תמורת 5,200 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ החל מיום 1 בינואר 2024 מיקום חללי עבודה משותפים שותפות מוגבלת, שהינה תאגיד בו שותף תאגיד מקבוצת ג'יי.טי.אל.וי, אשר בעלת שליטה בחברה, ג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת, הינה חלק ממנה.

ביום 22 בדצמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ביום 22 בדצמבר 2024, לאשר את הארכת התקשרות החברה בהסכם השכירות האמור בשנה אחת נוספת החל מיום 1 בינואר 2025. בנוסף הוחלט לשכור משרד נוסף באותו המתחם בתמורה לדמי שכירות של 2,600 ₪ בתוספת מע"מ לחודש, גם כן למשך שנה אחת החל מיום 1 בינואר 2025.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את הארכתה של התקשרות זו, בישיבותיהם מיום 17 במרץ 2026 ו- 19 במרץ 2026, בהתאמה, עד ליום 31 בדצמבר 2026, כאשר שטח המשרדים המושכר הוגדל לשטח כולל של כ-50 מ"ר, ודמי השכירות הכוללים עומדים על סך של כ-14,800 ש"ח לחודש.

**6. תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה**

ביום 24 באפריל 2023 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר אישרה בין היתר את תנאי העסקת מנכ"ל החברה, מר דן שפי, בתוקף החל ממועד מינויו שיחול בכפוף לאישור עיסקת המיזוג בחברה (להלן בס"ק זה: "המנכ"ל"), כדלקמן: שכר חודשי ברוטו על סך של 55,000 ש"ח, בתוספת רכב צמוד (כולל גילום שווי שימוש) וטלפון נייד. עלות ההעסקה החודשית המוערכת, בהתחשב גם בתנאים הסוציאליים, עמדה נכון לאותו מועד על כ- 77,750 ש"ח. בנוסף, המנכ"ל יהיה זכאי ל- 3 חודשי הודעה מוקדמת ול- 3 חודשי הסתגלות.

ביום 2 במאי 2024 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר אישרה מתן מענק שנתי למנכ"ל בגין שנת 2023 בסך השווה ל- 3 משכורות חודשיות ברוטו, דהיינו בסך כולל של 165,000 ש"ח.

ביום 5 במרץ 2025 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר החליטה לאשר את עדכון שכרו ברוטו של המנכ"ל לסך של 60,000 ש"ח החל מיום 1 בינואר 2025 (בהתאם, עלות ההעסקה החודשית המוערכת של המנכ"ל, בהתחשב גם בתנאים הסוציאליים, עמדה נכון לאותו מועד על כ- 82,000 ש"ח), וכן לאשר הקצאת 322,000 אופציות למנכ"ל הניתנות למימוש לעד 322,000 מניות רגילות בנות 0.10 ש"ח ע.נ. של החברה. המנכ"ל יהיה רשאי לממש את האופציות ב-5 מנות בתנאי שיהיה מועסק על ידי החברה, אשר יהיו ניתנות למימוש למשך תקופה של חמש שנים כל אחת, במחיר מימוש של 19.78 ש"ח עבור כל מניה.

לפרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של האופציות, ראה ביאור 19א. לעיל.

האופציות למנכ"ל הוקצו ביום 23 במרץ 2025.

ביום 28 באפריל 2025 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר אישרה מתן מענק שנתי למנכ"ל החברה, מר דן שפי, בגין שנת 2024 בסך השווה ל-3 משכורות חודשיות ברוטו, דהיינו בסך כולל של 180,000 ש"ח.

**ביאור 28: - אירועים לאחר תאריך המאזן**

א. ביום 2 בפברואר 2026, חתמה שותפות בן צבי עם חברת שרונים בניה ופיתוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") על זיכרון דברים בעניין חתימת הסכם עם הקבלן לשם ביצוע עבודות הבינוי של הפרוייקט המתוכנן בנכס השותפות באריאל, הקרוי בדוח זה נכס אריאל א' (להלן: "זיכרון הדברים", "ההסכם המחייב", "שירותי הקבלן" וכן "הפרוייקט", בהתאמה). השותפות חתמה על זיכרון הדברים יחד עם שותפותיה בפרוייקט הנ"ל (חלקה של השותפות הינו 60%) (להלן יחד: "המזמינות"). הבינוי על ידי הקבלן צפוי להימשך תקופה כוללת של כשלוש שנים מתחילתו.

בהתאם לזיכרון הדברים, התמורה עבור שירותי הקבלן תעמוד על סכום פאושלי של 190 מיליון ש"ח (חלקה של השותפות הינו 114 מיליון ש"ח) בכפוף להתאמות לא מהותיות הנובעות מצמצום לוחות הזמנים על ידי הקבלן. התמורה האמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה שיהיה ידוע במועד חתימת ההסכם המחייב.

בהתאם לזיכרון הדברים, למזמינות קיימת זכות לביטול זיכרון הדברים בכל עת, ככל שלא ייחתם ההסכם המחייב.

בכוונת המזמינות לממן את בינוי הפרוייקט באמצעות מימון בנקאי.

ב. ביום 16 במרץ 2026 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר אישרה את מינויו של מר יורם מר לכהונת דירקטור חיצוני בחברה, החל מאותו מועד.

-----

שמן נדל"ן מניב בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2025

לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

שמן נדל"ן מניב בע"מ  
מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר, 2025

• • •

**תוכן העניינים**

<b>עמוד</b>	<b>סעיף</b>
2-3	דוח רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
4-5	סכומי הנכסים, התחייבויות והון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-8	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
9-12	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות  
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

**חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין

שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות 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 המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, 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 והנהלה.
  - מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
  - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בני ברק, 19 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025		סעיף
<b>נכסים</b>			
<b>נכסים שוטפים:</b>			
12,576	3,868	2	מזומנים ושווי מזומנים
27,065	-	4	פקדונות מוגבלים
391	527		לקוחות
10,561	3,097		חייבים ויתרות חובה
398	-		מס הכנסה לקבל
4,533	4,517		נכסים המיוחסים לפעילויות שהופסקו
<u>55,524</u>	<u>12,009</u>		סה"כ נכסים שוטפים
<b>נכסים לא שוטפים:</b>			
-	421		מס הכנסה לקבל
-	1,500		השקעה בשותפות כלולה
1,500	1,500		השקעה בשטר הון
13,895	270		מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
277,614	359,559	3	שותפות מוחזקת, נטו
528,933	698,319		נדל"ן להשקעה ובהקמה
770	2,811		רכוש קבוע
<u>822,712</u>	<u>1,064,380</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>878,236</u></u>	<u><u>1,076,389</u></u>		<b>סה"כ נכסים</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
		<b>התחייבויות והון</b>
		<b>התחייבויות שוטפות:</b>
23,391	6,957	אשראי מתאגידים בנקאיים
223	188	התחייבויות פיננסיות
466	827	ספקים ונותני שירותים
10,271	6,645	זכאים ויתרות זכות
8,328	7,860	התחייבויות המיוחסות לפעילויות שהופסקו
<u>42,679</u>	<u>22,477</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
84,813	175,127	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	92,930	אגרות חוב להמרה
267	228	התחייבויות חכירה
218	234	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
77,247	84,276	מסים נדחים
<u>162,545</u>	<u>352,795</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>205,224</u>	<u>375,272</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
		<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
64,913	64,913	הון מניות
461,457	461,457	פרמיה על מניות
-	6,192	תקבולים על חשבון רכיב המרה של אגרות חוב
116,165	116,165	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע
-	1,384	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
30,477	51,006	עודפים
<u>673,012</u>	<u>701,117</u>	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
<u>878,236</u>	<u>1,076,389</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

19 במרץ, 2026			
מר עידן וורובל סמנכ"ל כספים	מר דן שפי מנהל כללי	מר חיים פינק יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
7,508	11,307	26,324	הכנסות משרותים ושכירות
6,337	5,663	7,921	עלות ההכנסות
1,171	5,644	18,403	רווח גולמי
28,018	(9,553)	8,714	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה
7,141	8,080	10,897	הוצאות הנהלה וכלליות
-	12	-	הכנסות תפעוליות אחרות
594	330	38	הוצאות תפעוליות אחרות
21,454	(12,307)	16,182	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
971	1,861	9,074	הוצאות מימון
5,110	3,219	574	הכנסות מימון
914	(1,634)	18,061	רווח (הפסד) בגין שותפות מוחזקת, נטו
26,507	(12,583)	25,743	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(6,702)	3,385	(5,187)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
19,805	(9,198)	20,556	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
900	(487)	(27)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
20,705	(9,685)	20,529	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
2,057	-	-	רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין: פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: הערכה מחדש של רכוש קבוע מדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
-	-	-	סך פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
2,057	-	-	סך רווח כולל אחר לשנה לאחר מיסים
22,762	(9,685)	20,529	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

**סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
20,705	(9,685)	20,529	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			<b>התאמות בגין:</b>
			הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
-	-	1,384	הפסד (רווח) בגין שותפות מוחזקת, נטו
(914)	1,634	(18,061)	עליית ערך שווי הוגן נכסים פיננסיים פחת
(3,430)	(1,592)	(109)	הפסד מגריעת רכוש קבוע
371	278	380	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
116	28	-	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
6,976	(3,531)	5,179	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(28,018)	9,553	(8,714)	
(1,151)	234	8,609	
<u>(26,050)</u>	<u>6,604</u>	<u>(11,332)</u>	<b>סה"כ התאמות</b>
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</b>
320	160	(135)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(3,453)	(5,398)	9,230	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(5,346)	(750)	119	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
992	(3,184)	3,022	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(367)	-	16	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>(7,854)</u>	<u>(9,172)</u>	<u>12,252</u>	<b>סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
			<b>מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת</b>
(43)	(1,040)	(5,623)	ריבית ועמלות ששולמו
1,103	897	116	ריבית שהתקבלה
66	25	-	דיבידנד שהתקבל
-	-	6	מיסים על הכנסה שהתקבלו
(30)	(28)	(28)	מיסים על הכנסה ששולמו
<u>(12,103)</u>	<u>(12,399)</u>	<u>15,920</u>	<b>מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	(1,500)	-	השקעה בשטר הון
-	-	(1,500)	השקעה בשותפות כלולה
-	-	(1,750)	הלוואות שניתנו לצדדים קשורים מזומנים נטו מפעילות (לפעילות)
(5,720)	26,846	(61,169)	השקעה בגין עסקאות עם שותפות מוחזקת
(57,666)	(12,201)	-	רכישת השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
96,676	62,775	-	תמורה ממימוש השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2,494)	(24,468)	27,174	פרעון (הפקדה) לפקדון מוגבל
(1,841)	(120)	(1,083)	רכישת רכוש קבוע
(31,092)	(125,088)	(156,090)	רכישת נדל"ן להשקעה ותשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
47	14	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
<u>(2,090)</u>	<u>(73,742)</u>	<u>(194,418)</u>	<b>מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
-	-	98,647	הנפקת אגרות חוב להמרה
(249)	(202)	(242)	פירעון התחייבויות חכירה
10,800	88,000	95,900	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(15,335)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	9,180	(9,180)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
<u>10,551</u>	<u>96,978</u>	<u>169,790</u>	<b>מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון</b>
(3,642)	10,837	(8,708)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
5,381	1,739	12,576	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>1,739</u>	<u>12,576</u>	<u>3,868</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
			<b>נספח א- מידע נוסף על תזרימי המזומנים</b>
			<b>פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים</b>
532	510	154	הכרה בנכס זכות שימוש והתחייבות חכירה
9,687	8,509	650	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה- באשראי
28,190	-	-	שינוי ייעוד מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
6,684	-	-	שינוי ייעוד מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
<u>299,460</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	השקעה בשותפות כנגד הקצאת מניות
-	-	2,715	ריבית שהוונה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

**ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:**

**א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי הנפרד של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1(ב) להלן.

**ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות**

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין שותפות מאוחדת, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מחלק החברה ב"רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם, שהרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

**ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים (באלפי ש"ח):**

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
12,576	3,868	בקופה ובבנקים בש"ח
12,576	3,868	סך הכל

**ביאור 3- שותפות מוחזקת, נטו (באלפי ש"ח):**

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
306,094	277,614	י.פ.
(1,634)	18,061	רווח (הפסד) בגין שותפות מוחזקת, נטו
(26,846)	63,884	השקעות (משיכות) שותפים, נטו
277,614	359,559	סך הכל

- (1) לפרטים ראה ביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.  
 (2) לפרטים בדבר ערבות שנתנה החברה ביחס לקרקע באריאל א' ראה ביאור 9(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**ביאור 4- התחייבויות פיננסיות:**

א. תנאי הצמדה של התחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	ללא הצמדה	מדד המחירים לצרכן	סעיף
			<b>התחייבויות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
6,957	-	6,957	אשראי מתאגידים בנקאיים
188	-	188	התחייבויות פיננסיות
827	827	-	התחייבויות לספקים
2,295	2,295	-	ולנותני שירותים אחרים
			זכאים ויתרות זכות
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
175,127	-	175,127	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
92,930	92,930	-	אגרות חוב להמרה
228	-	228	התחייבויות חכירה
278,552	96,052	182,500	סה"כ התחייבויות

ביאור 4: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	ללא הצמדה	מדד המחירים לצרכן	סעיף
			<u>התחייבויות</u>
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
23,391	9,180	14,211	אשראי מתאגידים בנקאיים
223	-	223	התחייבויות פיננסיות
466	466	-	התחייבויות לספקים
10,977	10,977	-	ולנותני שירותים אחרים
			זכאים ויתרות זכות
			<u>התחייבויות לא שוטפות:</u>
84,813	-	84,813	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
267	-	267	התחייבויות חכירה
<u>120,137</u>	<u>20,623</u>	<u>99,514</u>	סה"כ התחייבויות

ביאור 4: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ב. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן. סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות. הנהלת החברה בוחנת את תחזיות תזרימי המזומנים ואת יתרות המזומנים ומנהלת את סיכון הנזילות.

להלן ניתוח מועדי הפירעון של התחייבויות פיננסיות (בהתאם לערכים מהוונים) בהתבסס, היכן שרלוונטי, על שיעורי הריבית ושערי החליפין לתאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	5 שנים ומעלה	3-מ שנים עד 5 שנים	משנה עד 3 שנים	6-מ חודשים עד שנה	מחודש עד 6 חודשים	עד 30 ימים	לא נגזרים: אשראי מתאגידים בנקאיים
6,957	-	-	-	3,489	2,450	1,018	
827	-	-	-	-	267	560	ספקים
2,483	-	-	-	92	1,604	787	זכאים
175,127	-	-	175,127	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
92,930	-	-	92,930	-	-	-	אגרות חוב להמרה
228	-	-	228	-	-	-	התחייבויות חכירה
<u>278,552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268,285</u>	<u>3,581</u>	<u>4,321</u>	<u>2,365</u>	סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	5 שנים ומעלה	3-מ שנים עד 5 שנים	משנה עד 3 שנים	6-מ חודשים עד שנה	מחודש עד 6 חודשים	עד 30 ימים	לא נגזרים: אשראי מתאגידים בנקאיים
23,391	-	-	-	1,661	21,470	260	
466	-	-	-	-	408	58	ספקים
11,200	140	-	62	351	10,237	410	זכאים
84,813	-	21,360	63,453	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
267	-	-	267	-	-	-	התחייבויות חכירה
<u>120,137</u>	<u>140</u>	<u>21,360</u>	<u>63,782</u>	<u>2,012</u>	<u>32,115</u>	<u>728</u>	סך הכל

# פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד

...

**שם החברה:** שמן נדל"ן מניב בע"מ

**מספר חברה ברשם:** 52-002347-4

**כתובת:** רחוב ע. טובים 2 חיפה ת.ד. 136 חיפה 31000  
(תקנה 25 א')

**טלפון, פקס ודוא"ל:** טל: 04-8604600

פקס: 04-8622555  
(תקנה 25 א')

דוא"ל [lishka@shemen.co.il](mailto:lishka@shemen.co.il)  
(תקנה 25 א')

**תאריך המאזן:** 31/12/2025  
(תקנה 9)

**תאריך הדוח:** 19/3/2026  
(תקנות 1 ו-7)

## תקנה 9: דוחות כספיים

מצורפים בזאת:

הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בצירוף חוות דעת רואה החשבון.

## תקנה 9ב: דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים

מצורפים בזאת:

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לשנת 2025.

## תקנה 9ג: דוח כספי נפרד

מצורף בזאת דוח כספי נפרד של התאגיד עצמו.

## תקנה 9ד: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפירוט בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראה דיווח אלקטרוני המדווח במקביל לדוח תקופתי זה.

## תקנה 10: דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מצורף בזאת:

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2025.

## תקנה 10 א: תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

סעיף	1-3/25	4-6/25	7-9/25	10-12/25	
הכנסות משכירות	5,238	6,039	7,573	7,602	
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>5,238</b>	<b>6,039</b>	<b>7,573</b>	<b>7,602</b>	
עלות ההכנסות	1,364	1,230	1,334	3,993	
<b>סה"כ עלות ההכנסות</b>	<b>1,364</b>	<b>1,230</b>	<b>1,334</b>	<b>3,993</b>	
<b>רווח גולמי</b>	<b>3,874</b>	<b>4,809</b>	<b>6,239</b>	<b>3,609</b>	
%	74%	80%	82%	47%	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(4,333)	(6,068)	(2,320)	39,318	
%	(83%)	(100%)	(31%)	517%	
הוצאות הנהלה וכלליות	2,413	2,742	2,646	3,117	
%	46%	45%	35%	41%	
הוצאות אחרות	-	-	38	60	
<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>	<b>(2,872)</b>	<b>(4,001)</b>	<b>1,235</b>	<b>39,750</b>	
%	(55%)	(66%)	16%	523%	
הוצאות מימון	1,350	2,640	4,358	726	
הכנסות מימון	194	253	127	131	
<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>	<b>(4,028)</b>	<b>(6,388)</b>	<b>(2,996)</b>	<b>39,155</b>	
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(995)	(1,378)	(597)	8,157	
<b>רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות</b>	<b>(3,033)</b>	<b>(5,010)</b>	<b>(2,399)</b>	<b>30,998</b>	
רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו	3	(126)	(498)	594	
<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>	<b>(3,030)</b>	<b>(5,136)</b>	<b>(2,897)</b>	<b>31,592</b>	

## תקנה 10 ג: שימוש בתמורת ניירות ערך

ביום 14 באפריל 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף (אסמכתא מס' 027377-01-2025) על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 115,548,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 1) רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, הניתנות להמרה למניות רגילות רשומות על שם בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, באופן המפורט בדוח הצעת המדף, בכפוף למגבלת כמות, לפיה כמות אגרות החוב שתונפקנה בפועל תהיה עד 102,000,000 ש"ח ערך נקוב. ביום 16 באפריל 2025 דיווחה החברה כי במכרז שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 102,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 1) בתמורה לסך כולל של 100,368,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווה חלק בלתי-נפרד מדוח תקופתי זה. כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה לצרכי הפעילות השוטפת של החברה, ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת, והכל בהתאם ליעדים ולאסטרטגייה של החברה וכן תשמש את החברה בהתאם לצרכיה השונים, בין היתר, לצורך מימון פעילותה השוטפת ומחזור חוב. במהלך תקופת הדו"ח עשתה החברה שימוש במלוא תמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

## תקנה 11: רשימת השקעות בתאגידי בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן

שם התאגיד	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע.נ. בש"ח	עלות	ערך בדוח הכספי אלפי ₪	שיעור החזקה באחוזים		
						בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטור
בן צבי ושות', שותפות מוגבלת	-	-	-	299,460	359,559	100%	100% (*)	100% (*)

(\*) באמצעות החזקה במלוא ההון המונפק והנפרע של צביקה בן צבי בע"מ, השותף הכללי בבן צבי ושות', שותפות מוגבלת.

## תקנה 12: שינויים בהשקעות בתאגידי בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

בשנת הדיווח לא חלו שינויים בהשקעות בתאגידי בת מהותיים לחברה.

## תקנה 13: הכנסות של תאגידי בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן

שם תאגיד הבת	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד		דמי ניהול עד מועד הדו"ח		דמי ניהול לאחר מועד הדו"ח		ריבית והצמדה לאחר מועד הדו"ח
			עד מועד הדו"ח	לאחר מועד הדו"ח	עד מועד הדו"ח	לאחר מועד הדו"ח			
בן צבי ושות', שותפות מוגבלת	18,061	18,061	-	-	-	-	-	-	-
<b>אלפי ש"ח</b>									

## תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד

אין. מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד.

## תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות מסחר

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה 1) של החברה, הניתנות להמרה למניות החברה, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 14 באפריל 2025, ראו פירוט לפי תקנה 10ג לעיל.

בשנת הדוח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

## תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד (באלפי ש"ח) (\*):

שם משפחה	שם פרטי	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקות בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	סה"כ
שפי	דן	מנכ"ל	מלאה	0.86% (**)	994	180	871	-	2,045
ורובל	עידן	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	794	135	287	-	1,216
פינק	חיים	יו"ר דירקטוריון פעיל	40%	44.22% (***)	-	-	-	800 (****)	800
קובנט-צ'רטוק	סימונה	מנהלת נכס חיפה ומנהלת כח האדם	מלאה	-	473	52	96	-	621
טויביס	ליודמילה	חשבת	מלאה	-	402	50	96	-	548

(\*): סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לתאגיד.

(\*\*): רכישת מניות החברה על ידי מנכ"ל החברה נעשתה לאחר מועד הדו"ח.

(\*\*\*): מחזיק ביחד עם בני משפחה במניות החברה באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת, בעלת שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה פירוט לפי תקנה 21א להלן.

(\*\*\*\*): דמי הניהול משולמים למר פינק באמצעות חברת הניהול, בהתאם להוראות הסכם ניהול. לפרטים בעניין זה ראה ס"ק (1) להלן.

כמו כן, בשנת הדוח שילמה החברה לחברת ניהול בשליטת בעלי שליטה בחברה, ה"ה שלמה גוטמן, אריאל רוטר ועמיר בירם, דמי ניהול בסך של 2,871 אלפי ש"ח (מתוכם סך של 800 אלפי ש"ח שולם למר פינק בגין שירותיו כיו"ר דירקטוריון פעיל כמפורט לעיל), מכוח הסכם ניהול כמפורט בסעיף 4.7.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח תקופתי זה.

### פרטים בדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה המפורטים לעיל:

1. לפירוט בדבר ההתקשרות עם חברת הניהול של החברה, במסגרתה מעניק יו"ר הדירקטוריון של החברה, מר חיים פינק (לעיל ולהלן: "**מר פינק**") שירותי ניהול לחברה כיו"ר דירקטוריון פעיל, ראה סעיף 5 לדו"ח מידי מתוקן לזימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 19.4.2023, אסמכתא מספר 2023-01-037033 (להלן: "**הדו"ח המידי**").

2. לפירוט בדבר תנאי העסקה של מנכ"ל החברה, מר דן שפי (להלן: "**מנכ"ל החברה**"), ראה סעיף 7 לדו"ח המידי. לפרטים בדבר עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה ולפרטים בדבר תשלום מענק לשנת 2024 למנכ"ל החברה, ראה סעיף (א) וסעיף (ב), בהתאמה, לתקנה 29 בדו"ח זה להלן.

3. ביחס לסמנכ"ל כספים מר עידן ורובל (להלן: "**מר ורובל**"):

ביום 1 בינואר 2024 נחתם בין החברה לבין מר ורובל הסכם העסקה, לפיו מועסק מר ורובל כסמנכ"ל הכספים של החברה במשרה מלאה. בהתאם להסכם, שכרו החודשי של מר ורובל עומד על סך של 45,000 ₪ והוא זכאי לתנאים נלווים הכוללים, בין היתר, רכב חברה וטלפון נייד, וכן להפרשות לביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות (עד 2.5% על-חשבון המעביד) וקרן השתלמות (7.5% על-חשבון

המעביד ו-2.5% על-חשבון העובד). בנוסף, זכאי מר ורובל ל-23 ימי חופשה שנתיים הניתנים לצבירה ולפדיון בהתאם להוראות הדין, לימי מחלה בהתאם לחוק ול-16 ימי הבראה בשנה. תקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בהסכם ההעסקה הינה 90 ימים. ביום 23 במרץ 2025 הוקצו למר ורובל 119,540 אופציות בלתי סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 119,540 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים בדבר האופציות האמורות ראה ביאור 19ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המהווים חלק בלתי-נפרד מדו"ח תקופתי זה (להלן: "**ביאור 19ב**").

4. ביחס למנהלת נכס חיפה ומנהלת כח האדם גב' סימונה קובנט-צ'רטוק (להלן: "**גב' קובנט-צ'רטוק**"): ביום 12 ביוני 2023 נחתמה בין החברה לבין גב' קובנט-צ'רטוק תוספת להסכם העסקה, לפיה מועסקת גב' קובנט-צ'רטוק בתפקיד מנהלת נכס חיפה ומנהלת כח האדם בחברה במשרה מלאה. בהתאם להסכם, שכרה החודשי של גב' קובנט-צ'רטוק עומד על סך של 26,000 ₪ והיא זכאית לתנאים נלווים הכוללים, בין היתר, רכב חברה וטלפון נייד, וכן להפרשות לביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות (עד 2.5% על-חשבון המעביד) וקרן השתלמות (7.5% על-חשבון המעביד ו-2.5% על-חשבון העובד). בנוסף, זכאית גב' קובנט-צ'רטוק ל-23 ימי חופשה שנתיים הניתנים לצבירה ולפדיון בהתאם להוראות הדין, לימי מחלה בהתאם לחוק ול-16 ימי הבראה בשנה. תקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בהסכם ההעסקה הינה 60 ימים. ביום 23 במרץ 2025 הוקצו לגב' קובנט-צ'רטוק 39,850 אופציות בלתי סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 39,850 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים בדבר האופציות האמורות ראה ביאור 19ב.

5. ביחס לחשבת גב' ליודמילה טוייביס (להלן: "**גב' טוייביס**"): ביום 1 בנובמבר 2020 נחתם בין החברה לבין גב' טוייביס הסכם העסקה, לפיו הועסקה בתפקיד חשבת החברה בתחילה בהיקף של חצי משרה, והחל מיום 1 בינואר 2024 עודכן היקף משרתה למשרה מלאה. בהתאם להסכם, שכרה החודשי של גב' טוייביס עומד על סך של 25,000 ₪ והיא זכאית לתנאים נלווים הכוללים, בין היתר, רכב חברה וטלפון נייד, וכן להפרשות לביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר השתכרות (עד 2.5% על-חשבון המעביד) וקרן השתלמות (7.5% על-חשבון המעביד ו-2.5% על-חשבון העובד). בנוסף, זכאית גב' טוייביס ל-23 ימי חופשה שנתיים הניתנים לצבירה ולפדיון בהתאם להוראות הדין, לימי מחלה בהתאם לחוק ול-8 ימי הבראה בשנה. תקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בהסכם ההעסקה הינה 60 ימים. ביום 23 במרץ 2025 הוקצו לגב' טוייביס 39,850 אופציות בלתי סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 39,850 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים בדבר האופציות האמורות ראה ביאור 19ב.

## ב. תגמול לדירקטורים

הגמול לדירקטורים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, כולל דירקטורים חיצוניים (אך למעט לדירקטורים חיים פינק, שרון בן צבי אברהם, שלמה גוטמן ועמיר בירם, ששכרם מהווה חלק מדמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול עם חברת הניהול (ראה בס"ק זה לעיל)), הינו בהתאם לסכומים שנקבעו בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לדרגת ההון של החברה מעת לעת.

סך הגמול שקיבלו כל הדירקטורים בחברה בשנת 2025, למעט דירקטורים ששכרם משולם כחלק מהסכם הניהול האמור, הנו כ-515 אלפי ש"ח.

## ג. דוח פומבי לשנת 2025 בהתאם להוראות סעיף 6(ד) לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996

מצ"ב כנספח א' לפרק זה.

### תקנה 21א: השליטה בתאגיד

השליטה בחברה הינה בידי ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום"), ג'יי.טי.אל.וי. 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת (להלן: "הקרן") ומר צבי בן צבי (להלן: "מר בן צבי").

ממורנדום מחזיקה ב- 44.22% מהון המניות המונפק של החברה. השותף הכללי בממורנדום הינו ממורנדום החזקות בע"מ (להלן: "השותף הכללי בממורנדום"). המחזיקים בשותף הכללי בממורנדום הינם מר פינק, המחזיק ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי בממורנדום, וגיסו, מר הרי זביגמונד רייזמן (להלן: "מר רייזמן"), המחזיק ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי בממורנדום. השותפים המוגבלים בממורנדום הינם מר פינק, המחזיק בכ- 37.5% מהון השותפות, אחותו הגב' סילביה פינק, המחזיקה בכ- 12.5% מהון השותפות, ומר רייזמן, המחזיק בכ- 50% מהון השותפות. בין מר פינק לבין מר רייזמן נחתם הסכם בדבר קבלת החלטות במשותף באסיפות הכלליות של השותף הכללי בממורנדום. בהתאם, מר פינק ומר רייזמן הינם "מחזיקים ביחד" במניות החברה.

הקרן מחזיקה ב- 22.11% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. השותף הכללי בקרן הינו ג'יי.טי.אל.וי. 3 ש.כ. בע"מ (להלן: "השותף הכללי בקרן"). השותף המוגבל בקרן הינו ג'יי.טי.אל.וי. 3 שותפות מוגבלת, אשר השותף הכללי בקרן הינו גם השותף הכללי בה. בעלי השליטה בשותף הכללי בקרן הינם ה"ה עמיר בירם, שלמה גוטמן, אריאל רוטר (30% החזקה כל אחד) וטל גינזבורג (10% החזקה).

מר בן צבי מחזיק ב- 22.11% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

בין ממורנדום לבין הקרן ומר בן צבי קיים הסכם בעלי מניות בדבר החזקה משותפות במניות החברה. כמו כן, בין הקרן לבין מר בן צבי קיים הסכם בעלי מניות נוסף בדבר החזקה משותפת שלהם במניות החברה.

### תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2025 ועד למועד פרסום דו"ח זה, או שהן עדיין בתוקף במועד הדו"ח, ראה ביאור מס' 27(ה) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

### תקנה 24: החזקות בעלי עניין

ראה דו"ח מידי על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2026, אסמכתא מספר 01-016394-2026, שהינו נכון לתאריך פרסום דו"ח זה.

### תקנה 24א: הון רשום ומונפק

ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

## תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

שם בעל מניה	מספר המניות
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	37,374,795
ליפא מאיר נאמנויות בע"מ	9,800
הסנה חברה ישראלית לביטוח	1,360
קרן ביטוח לפועלים חקלאיים	1,000
חיות דניאל	480
בעלי מניות אחרים	240
בר לב יהודה	120
נוימן דוד	40
פרלינג אלכס	10
הבר גד	10
<b>סה"כ</b>	<b>37,387,855</b>

## תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד נכון לתאריך פרסום הדו"ח

סעיף	חיים פינק	חיים דביר	יורם מר	יהודה קמינסקי	מיכל הסנר וינברג	עמיר בירם	שרון בן צבי אברהם	שלמה גוטמן
מס' זיהוי	342515533	058610239	051552255	50129956	040788747	058783291	025382631	069323277
שנת לידה	1949	1963	1952	1950	1980	1964	1973	1964
מען	פינקס 62, ת"א	דוד אלעזר 46, רעננה	תל-אביב	נחלת יצחק 18א', תל-אביב	היבנר 47, פתח-תקווה	עמרי 27, ת"א	ברקת 8, מבשרת ציון	הפרסה 57, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית ואמריקאית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברותו בוועדות הדירקטוריון	אין	אין	חבר בוועדת הביקורת והתגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חבר בוועדת הביקורת והתגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	יו"ר וועדת הביקורת והתגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	אין	אין	אין
דירקטור חיצוני / בלתי תלוי	לא	לא	כן, דירקטור חיצוני	כן, דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	י"ר דירקטוריון פעיל	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
מנכ"ל	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	29.12.1997	5.7.2010	16.3.2026	8.1.1998	2.5.2024	12.6.2023	12.6.2023	12.6.2023
השכלה	לימודים אקדמאים, הסמכה לרבנות	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן	לימודים אקדמאים, כלכלה-מנהל עסקים ומדעי המחשב	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן	רואה חשבון, תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, אוניברסיטה העברית	תואר ראשון במשפטים, המכללה למנהל	רואה חשבון, תואר ראשון בחשבונאות ומימון, המכללה למנהל
התעסקות בחמש השנים האחרונות	מנהל בחברות	רואה חשבון ויועץ עסקי-עצמאי, דירקטור בחברות	רואה חשבון. שותף מנהל של	בעל חברה פרטית	מנהלת קשרי לקוחות, Bank J Safra Sarasin Ltd	שותף מנהל בקרנות JTLV	מנכ"ל חברה ברותים שיווק בע"מ (1984)	שותף מנהל בקרנות JTLV

סעיף	חיים פינק	חיים דביר	יורם מר	יהודה קמינסקי	מיכל הסנר וינברג	עמיר בירם	שרון בן צבי אברהם	שלמה גוטמן	
			משרד מר ושות' רואי חשבון		לפני כן שימשה יועצת עסקית ופיננסית, Single-family Office				
	קריןל בע"מ, ממורנדום החזקות בע"מ, א.מ.ש.ח. השקעות בע"מ, פ.ת. פלורה תעשיות בע"מ	דבירים יועצים בע"מ, גליל אנרגיה ירוקה בע"מ, רנטסייפ (ישראל) בע"מ, תעשיות מספנות ישראל בע"מ, רואי דביר בע"מ	יפים השקעות בע"מ, רינאל ניהול והשקעות 2003 בע"מ, י.ר. ירדנה ניהול והשקעות בע"מ	מלרוז השקעות ישראל בע"מ, פרדסי ניופורט בע"מ, רקספורד השקעות בע"מ, א.ש.ג.ד. 1987 בע"מ, אילנות כרמל בע"מ	אין	א.א.פ.א.ם ניהול 2022 בע"מ, צביקה בן צבי בע"מ, עידית (ג'יי.טי.אל.וי) בע"מ, ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ, יקום פיתוח בע"מ, הימאים 88 בע"מ, ג'יי.טי.אל.וי 2 (בית הכרם) בע"מ, לב עיר ימים נכסים בע"מ, הפסנתר ניהול בע"מ, דביר אחזקות ופיתוח אגודה חקלאית שיתופית בע"מ, ג'יי.טי.אל.וי ישרוב בע"מ, ג'יי.טי. הצורפים בע"מ, כפר כלי כסף בע"מ, שלמה גוטמן בע"מ, ש.ג. ניהול משפחתי בע"מ, ג'יי.טי.אל.וי 3 ש.כ. בע"מ, א.א.פ.א.ם ניהול 2022 בע"מ, עידית (ג'יי.טי.אל.וי) בע"מ, ב.ס.ר. הנדסה וניהול בע"מ וישויות נוספות מקבוצת JTLV.	אין	ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ, יקום פיתוח בע"מ, הימאים 88 בע"מ, ג'יי.טי.אל.וי 2 (בית הכרם) בע"מ, לב עיר ימים נכסים בע"מ, הפסנתר ניהול בע"מ, דביר אחזקות ופיתוח אגודה חקלאית שיתופית בע"מ, ג'יי.טי.אל.וי ישרוב בע"מ, ג'יי.טי. הצורפים בע"מ, כפר כלי כסף בע"מ, שלמה גוטמן בע"מ, ש.ג. ניהול משפחתי בע"מ, ג'יי.טי.אל.וי 3 ש.כ. בע"מ, א.א.פ.א.ם ניהול 2022 בע"מ, עידית (ג'יי.טי.אל.וי) בע"מ, ב.ס.ר. הנדסה וניהול בע"מ וישויות נוספות מקבוצת JTLV.	
	התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור								

סעיף	חיים פינק	חיים דביר	יורם מר	יהודה קמינסקי	מיכל הסנר וינברג	עמיר בירם	שרון בן צבי אברהם	שלמה גוטמן
						בראשון לציון נכסי דלא נידי בע"מ, מחנה יהודה כי"ח נכסי דלא נידי בע"מ, מתחם רד דיזיין מרכז העיצוב של הצפון בע"מ, גיי.טי.אל.וי. 3 ש.כ. בע"מ.		
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן, ביתו של מר צבי בן צבי, שהינו חלק מקבוצת השליטה בחברה	לא
בעל מיומנות חשבונאית פיננסית	לא	כן	כן	לא	כן	כן	לא	כן

## תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד נכון לתאריך פרסום הדו"ח

סעיף	דן שפי	עידן ורובל	ליודמילה טוייביס	סימונה קובנט- צ'רטוק	אליהו להט
מס' זיהוי	301217212	061115036	309379840	011619756	069022093
שנת לידה	1987	1982	1979	1979	1959
תאריך תחילת כהונה	13.6.2023	1.1.2024	01.11.2020	01.08.2023	28.5.2017
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד או בחברת בת האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	חשבת	מנהלת נכס חיפה ומנהלת כוח האדם	מבקר פנימי
	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	תואר ראשון בכלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל	תואר ראשון, בוגרת מנהל עסקים וחשבונאות המכללה למינהל	בוגרת מנהל עסקים מכללת דרבי	רואה חשבון, בוגר בכלכלה אוניברסיטה העברית, מוסמך במנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל החברה. לפני כן - מנכ"ל בן צבי ושות', שותפות מוגבלת; מנהל פיתוח עסקי בקרנות JTLV	סמנכ"ל כספים בחברה. לפני כן - מנהל כספים בקרן JTLV	חשבת החברה	מנהלת נכס חיפה ומנהלת כוח האדם בחברה. לפני כן - מנהלת חשבונות ראשית בחברה	שותף מנהל להט בקרה וניהול סיכונים בע"מ, שותף מנהל RSM שיף הזנפרץ ושות' ייעוץ בקרה וניהול סיכונים

## תקנה 26: מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

## תקנה 27: רואי החשבון של החברה

זיו האפט רואי חשבון מרח' ז'בוטינסקי 9, בני ברק.

## תקנה 28: שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

בשנת 2025 לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

## תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטוריון

החלטות אסיפה כללית מיוחדת של החברה:

- א. ביום 5 במרץ 2025 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטה לעדכן את שכרו החודשי של מנכ"ל החברה וכן לאשר הקצאת אופציות למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי לזימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2025, אסמכתא מספר 2025-01-007298, וכן דיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 5 במרץ 2025, אסמכתא מספר 2025-01-014932.
- ב. ביום 28 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מתן מענק בגין שנת 2024 למנכ"ל החברה בסך השווה ל-3 משכורות חודשיות ברוטו. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי לזימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2025, אסמכתא מספר 2025-01-019286, וכן דיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 28 באפריל 2025, אסמכתא מספר 2025-01-029850.
- ג. לאחר מועד הדו"ח, ביום 16 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויו של מר יורם מר לכהונת דירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי לזימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2026, אסמכתא מספר 2026-01-013236, וכן דיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2026, אסמכתא מספר 2026-01-023124.

## תקנה 29א: החלטות חברה

לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה הוענקו כתבי פטור ושיפוי. כמו כן לחברה פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתוקף.

---

שמון נדל"ן מניב בע"מ

**תפקידים**

יו"ר הדירקטוריון  
מנכ"ל

**שמות החותמים**

1. חיים פינק  
2. דן שפי

**נספח א' - דוח פומבי לשנת 2025 בהתאם להוראות סעיף 6ב(ד) לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996**

בהתאם להוראות סעיף 6ב(ד) לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, התשנ"ו-1996 ולהוראות ההנחיות למעסיקים בעקבות תיקון מס' 6 לחוק האמור, שפורסם על ידי משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ביום 13 במאי, 2021 ("ההנחיות") 1

ענף הפעילות: נדל"ן מניב

תאריך הוצאת הדוח: 19 במרץ, 2026

מספר העובדות והעובדים במקום העבודה (רשות): [.]

שם מקום העבודה: שמן נדל"ן מניב בע"מ

פילוח הנתונים במקום העבודה נעשה לפי פילוח של עובדים ונושאי משרה לגביהם מתקיימים יחסי עובד-מעסיק, כאשר בפילוח זה יש [2] קבוצות<sup>2</sup>:

חלקיות העסקה ממוצעת בקבוצה	אחוז פערי השכר הממוצע לחודש בין העובדים והעובדות שבמשרה מלאה			אחוז פערי השכר הממוצע לחודש בין העובדים והעובדות שבמשרה חלקית <sup>4</sup>			אחוז פערי השכר הממוצע <sup>3</sup> לחודש בין כל העובדות והעובדים			קבוצות בפילוח
	שכר ברוטו + הפקדות מעסיק	שכר ברוטו	שכר קובע לפיצויים	שכר ברוטו + הפקדות מעסיק	שכר ברוטו	שכר קובע לפיצויים	שכר ברוטו + הפקדות מעסיק	שכר ברוטו	שכר קובע לפיצויים	
100%	-115%	-115%	-127%	-	-	-	-115%	115	-127%	(א)
100%	-43%	-37%	-32%	-	-	-	-43%	-37%	-32%	(ב)

אחוז העובדות והעובדים שמשולמת להן/ם השלמה לשכר המינימום מכח הסכם או הסדר, לפי הפילוח שלעיל

(א) עובדות [-]%; עובדים [-]%;  
(ב) עובדות [-]%; עובדים [-]%;

נתונים נוספים המסבירים את פערי השכר בכל קבוצת עובדות ועובדים (רשות): [.]

אחוז העובדות והעובדים ששכרן/ם נמוך מהשכר הממוצע לחודש למשרה מלאה במקום העבודה, לפי הפילוח שלעיל:

(א) עובדות [-]%; עובדים [-]%;  
(ב) עובדות [100]%; עובדים [100]%

<sup>1</sup> לעניין נספח זה: "עובד/ת" - עובד/ת שמתקיימים לגביה/ו יחסי עובד/ת-מעסיק, לרבות נושאי משרה בחברה. ניתן להציג באופן וולונטרי גם ביחס לעובדי קבלן, כמפורט בסעיף 4.1 להנחיות; "שכר" - לרבות גמול אחר, ובלבד שמשולם עליו מס לפי סעיף 2(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. יובהר, כי השכר המוצג בדוח זה מתייחס לשכר ברוטו למס; "גמול אחר" - כל תוספת, טובת הנאה, קצובה, מענק, תנאים נלווים, תשלום לכיסוי הוצאות, תשלומים בשל החזקת רכב, שימוש בטלפון, מכסת שעות נוספות, רכישת ספרות מקצועית, ביגוד, שימוש ברכב, או כל תגמול אחר בכסף או בשווה כסף, במישרין או בעקיפין, והכל אף אם אינם שכר עבודה.

<sup>2</sup> לצד ציון אחוז פערי השכר הממוצע יצוין סימן "מינוס" (-) כאשר פער השכר הוא לטובת גברים וסימן "פלוס" (+) כאשר פער השכר הוא לטובת נשים.

<sup>3</sup> מנורמל למשרה מלאה ושנת עבודה מלאה בהתאם לאמור בסעיף 3.5 למסמך ההנחיות.

<sup>4</sup> מנורמל למשרה מלאה ושנת עבודה מלאה בהתאם לאמור בסעיף 3.5 למסמך ההנחיות.

## שאלון ממשל תאגידי

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי -

- (1) השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות  $\sqrt{\quad}$  ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד.
- (2) "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.11 ועד ליום 31.12.11. שקדמו למועד פרסום הדוח התקופתי; על אף האמור, "שנת הדיווח" לגבי תאגיד הבוחר ליישם את השאלון ביישום מוקדם תהיה (לכל הפחות) מיום 1.10.11 ועד ליום 30.9.12 (לגבי יישום מוקדם בדוח רבעוני ליום 30.9.12). לגבי תאגיד שבוחר ליישם את השאלון במסגרת דוח מיידי ("ע"ג טופס ת-121), "שנת הדיווח" תהיה שנה אחת מלאה לפחות, שתסתיים סמוך למועד פרסום השאלון;
- (3) לצד כל שאלה מצוינת המסגרת הנורמטיבית. במקרה שהשאלה מתייחסת להוראת חובה מצוין הדבר במפורש;
- (4) במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית.

### עצמאות הדירקטוריון

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
1.	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.  בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): <u>במהלך כל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים.</u>  דירקטור א': גבי מיכל הסנר וינברג דירקטור ב': מר שמעון גרינברג <sup>1</sup>  מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2	√		הוראת חובה סעיף 239 לחוק החברות
א.2	מספר הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2			חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה

<sup>1</sup> מר גרינברג נפטר לאחר תום שנת הדיווח, ביום 17 בינואר 2026. ביום 16 במרץ 2026 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר אישרה את מינויו של מר יורם מר לכהונת דירקטור חיצוני בחברה החל מאותו מועד.

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
				10(ב)9(א) ו-48(ג)9(א) לתקנות הדוחות
ב.2	נכון למועד פרסום שאלון זה- - בתאגיד שיש בו בעל שליטה או מי שמחזיק בדבוקת שליטה (בסעיף זה - <b>בעל שליטה</b> ) - שליש מבין חברי הדירקטוריון, לפחות, בלתי תלויים. - בתאגיד שאין בו בעל שליטה- רוב חברי הדירקטוריון בלתי תלויים.		X	חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)9(א) ו-48(ג)9(א) לתקנות הדוחות
ג.2	התאגיד קבע בתקנון כי יכהן בו שיעור <sup>2</sup> /מספר מינימאלי של דירקטורים בלתי תלויים. אם תשובתכם הינה "נכון" יצוין- שיעור/מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון : _____. התאגיד עמד בפועל בהוראת התקנון בשנת הדיווח (לענין כהונת דירקטורים בלתי תלויים): <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה).</i>		X	חוק החברות - סעיף 1 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות), ותקנה 10(ב)9(א) ו-48(ג)9(א) לתקנות הדוחות
3.	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-1(ו) לחוק החברות לענין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין הגורם שערך את הבדיקה האמורה : <u>מזכירות החברה</u> .	√		סעיפים 240(ב), 241, 245א. ו- 246 לחוק החברות
4.	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים <sup>3</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין מספר הדירקטורים <u>שלא</u> עמדו במגבלה האמורה : _____.	√		חוק החברות - סעיף 3 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)

<sup>2</sup> בשאלון זה "שיעור"- מספר מסוים מתוך כל הדירקטורים. כך, לדוגמה, בתאגיד בו נקבע שיעור של שליש דירקטורים בלתי תלויים יצוין 1/3.  
<sup>3</sup> עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק, לא ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
5.	<p>טרם התחלת כל ישיבת דירקטוריון ביקש התאגיד מכל הדירקטורים המשתתפים בדיון ו/או בהצבעה כאמור, גילוי לגבי קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים שלהם בנושא שעל סדר יומה של הישיבה, לפי העניין.<sup>4</sup></p> <p>בנוסף, יצוין האם דירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי ו/או ניגוד עניינים, השתתפו בדיון ו/או בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה שלרוב הדירקטוריון היה עניין אישי כאמור בסעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p><input type="checkbox"/> כן. שיעור הדירקטורים כאמור שהשתתפו בדיון ו/או בהצבעה: _____.</p> <p><i>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדיונים/הצבעות שהיו בשנת הדיווח).</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>		סעיפים 255, 269 ו-278 לחוק החברות
6.	<p>בשנת הדיווח, לא סירב הדירקטוריון להעמיד שירותי ייעוץ מקצועי על חשבון התאגיד, בהתאם לבקשת דירקטור לפי סעיף 266(א) לחוק החברות, ככל שנתבקש לכך.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטוריון סירב כאמור) – יפורטו נימוקי הדירקטור לבקשה ונימוקי הדירקטוריון לאי-היענות לבקשה, או לחלופין תינתן הפנייה לדיווח המיידני בו ניתן גילוי לאמור: _____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (הדירקטוריון לא נתבקש כאמור).</p>			סעיף 266(א) לחוק החברות
7.	<p>בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות האדם הנוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד: _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p><i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i></p> <p>שיעור נוכחותו בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח: _____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	<input checked="" type="checkbox"/>		סעיף 106 לחוק החברות

<sup>4</sup> בשנת היישום לראשונה, תאגיד רשאי שלא לענות על שאלה זו.

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	תיאור	סעיף

כשירות וכישורי הדירקטורים

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	תיאור	סעיף
סעיפים 85 ו-222 לחוק החברות, סעיף 46ב. לחוק ניירות ערך		√	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	8.
			פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור:	8.א
			הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים:	8.ב
			מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים:	8.ג
			הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון:	8.ד
הוראת חובה סעיפים 224א ו-224ב. לחוק החברות		√	כל הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח הצהירו עובר למועד זימון האסיפה הכללית שעל סדר יומה היה מינוים, כי יש להם הכישרים הדרושים (תוך פירוטם) והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידם וכי לא מתקיימות לגביהם ההגבלות האמורות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, ולעניין דירקטור בלתי תלוי מתקיים בהם גם האמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "דירקטור בלתי תלוי" שבסעיף 1 לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוינו שמות הדירקטורים שלא התקיים האמור לגביהם: _____.	9.
חוק החברות - סעיף 4 (א) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)	X		לתאגיד יש תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>	10.
חוק החברות - סעיף 4 (ב) לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		√	יו"ר הדירקטוריון (או אדם אחר שמינה הדירקטוריון) אחראי על הטמעת הוראות הממשל התאגידי החלות על התאגיד, ופעל לעדכון הדירקטורים בנושאים הקשורים בממשל תאגידי במהלך שנת הדיווח. אם הדירקטוריון מינה אדם אחר לתפקיד האחראי (חלף יו"ר הדירקטוריון), נא ציינו את שמו ותפקידו: _____.	11.

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
א.12	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
ב.12	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד, בנוסף לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית ופיננסית, דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו קבע הדירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים נוספים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים כאמור: דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו אחד. עם זאת יצוין, כי במהלך שנת הדיווח כיהנו בתאגיד 5 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (מתוכם שני דירקטורים חיצוניים).	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 219(ד) לחוק החברות
ג.12	מספר הדירקטורים שיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית: 5. בעלי כשירות מקצועית: --. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהנו בשנת הדיווח.	---	---	סעיפים 92(א)(12), 219(ד), 240(א) לחוק החברות, תקנה 10(ב)(9) ו-48(ג)(9) לתקנות הדוחות
א.13	במועד מינוי דירקטור חיצוני בשנת הדיווח, קוימה הוראת סעיף 239(ד) לחוק החברות לענין גיוון הרכב הדירקטוריון משני המינים. √ לא רלוונטי (לא מונה דירקטור חיצוני בשנת הדיווח)			<b>הוראת חובה</b> סעיף 239(ד) לחוק החברות
ב.13	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים.	√		חוק החברות - סעיף 2 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
ג.13	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 2.	---	---	

**ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)**

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
א.14	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:  רבעון ראשון (שנת 2025) : 4 רבעון שני : 4 רבעון שלישי : 1 רבעון רביעי : 2	_____	_____	סעיפים 97, 98 ו-224.א. לחוק החברות
	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):  <i>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</i>	_____	_____	סעיפים 97, 98 ו-224.א. לחוק החברות
ב.14	שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת הביקורת והתגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)
	חיים פינק	100%	אינו חבר	אינו חבר
	עמיר בירם	73%	אינו חבר	אינו חבר
	שרון בן צבי אברהם	100%	אינה חברה	אינה חברה
	שלמה גוטמן	100%	אינו חבר	אינו חבר

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	תיאור				סעיף
				100%	100%	100%	שמעון גרינברג (*)
				אינו חבר	אינו חבר	100%	חיים דביר
				100%	100%	100%	מיכל הסנר וינברג
				100%	100%	100%	יהודה קמינסקי
(*) מר גרינברג נפטר לאחר תום שנת הדיווח.							
חוק החברות - סעיף 5 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)		√	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.				15.
<b>הוראת חובה</b> סעיף 60 לחוק החברות		√	בשנת הדיווח כונסה אסיפה שנתית (ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה).				16.

### הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	תיאור	סעיף
הוראת חובה סעיף 94(א) לחוק החברות		√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: <u>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.</u>	17.
הוראת חובה סעיף 119 לחוק החברות		√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: <u>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנכ"ל.</u>	18.
הוראת חובה סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות			בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. אם תשובתכם הינה "נכון" - נא הפנו לדיווח המייד אודות האסיפה הכללית אשר אישרה את כפל הכהונה ו/או הפעלת הסמכויות כאמור: _____.	19.
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		√	לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות		√	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) -	20.
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות	_____	_____	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	א. 20
סעיפים 95 ו-121 לחוק החברות	_____	_____	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>	ב. 20
סעיף 106 לחוק החברות		√	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	21.

### ועדת הביקורת

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
22.	כל הדירקטורים החיצוניים היו חברים בוועדת הביקורת במהלך שנת הדיווח.	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 115 לחוק החברות
23.	יו"ר ועדת הביקורת הוא דירקטור חיצוני.	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 115 לחוק החברות
24.	בוועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -	—	—	<b>הוראת חובה</b> סעיף 115 לחוק החברות
א.24	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√		
ב.24	יו"ר הדירקטוריון.	√		
ג.24	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	√		
ד.24	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	√		
ה.24	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√		
25.	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 115 (ה) לחוק החברות
26.	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 116א. לחוק החברות

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
27.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר, לפי העניין, ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 117(1) לחוק החברות, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
28.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 115 (ה) לחוק החברות
29.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	√		<b>הוראת חובה</b> סעיף 117(6) לחוק החברות

**תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים**

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית

<p><b>הוראת חובה</b></p> <p>תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.</p>		√	<p>30.א המלצותיה של הועדה בנוגע לדוחות הכספיים שהוגשו בשנת הדיווח הובאו בפני הדירקטוריון זמן סביר לפני הדיווח בדירקטוריון, ודיווחה לו על כל ליקוי או בעיה שהתגלו במהלך הבחינה.</p>	א.30
<p>תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.</p>	—	—	<p>30.ב יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות לקראת ישיבת הדירקטוריון בה יאושרו הדוחות התקופתיים או הרבעוניים: <u>יומיים</u></p>	ב.30
<p>תקנה 2(3) לתקנות אישור הדוחות הכספיים, והנחיית גילוי בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.</p>	—	—	<p>30.ג מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2025): <u>יומיים</u>  דוח רבעון שני: <u>יומיים</u>  דוח רבעון שלישי: <u>יומיים</u>  דוח שנתי (שנת 2025): <u>יומיים</u></p>	ג.30
<p><b>הוראת חובה</b></p> <p>סעיף 168 לחוק החברות, תקנה 2(2) לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>		√	<p>31. רואה החשבון המבקר של התאגיד הוזמן לכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, והמבקר הפנימי קיבל הודעות על קיום הישיבות כאמור, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p>	.31
<p><b>הוראת חובה</b></p> <p>תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים.</p>	—	—	<p>32. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	.32
<p>תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים</p>		√	<p>32.א מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיווח בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	א.32
<p>תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים</p>		√	<p>32.ב התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	ב.32
<p>תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים</p>		√	<p>32.ג יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	ג.32

תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים		√	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.32
תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים		√	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.32
תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים		√	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.32
תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים		√	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.32
תקנה 3 לתקנות אישור הדוחות הכספיים	_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יפורט אילו מהתנאים כאמור לא התקיים: _____.	

רואה חשבון מבקר

סעיף	תיאור	נכון	לא נכון	מסגרת נורמטיבית
33.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת בשנת הדיווח ושכר טרחתו ביחס להיקף שעות הביקורת בשנת הדיווח, הינם נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.	√		סעיף 117(5) לחוק החברות
34.	טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, העבירה ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) את המלצותיה לאורגן הרלוונטי בתאגיד, בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר). אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם האורגן הרלוונטי בתאגיד פעל על פי המלצות ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים): √ כן <input type="checkbox"/> לא (במקרה שהתשובה היא "לא", נא פרטו בהערות סיום לשאלון זה כיצד האורגן הרלוונטי (תוך ציון זהותו) הניח דעתו בקשר עם היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר). (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	√		סעיף 117(5) לחוק החברות
35.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) בחנה בשנת הדיווח כי לא היתה מגבלה על עבודת רואה החשבון המבקר.	√		חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")
36.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) דנה בשנת הדיווח עם רואה החשבון המבקר בממצאי הביקורת והשלכותיהם.	√		תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים, חוק החברות - סעיף 6 לתוספת הראשונה (הוראות ממשל תאגידי מומלצות)
37.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה, טרם מינויו של רואה החשבון המבקר, בדבר התאמת כשירותו לביצוע ביקורת בתאגיד וזאת לאור אופי פעילות התאגיד ומורכבותו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בשנת הדיווח לא מונה רואה חשבון מבקר).	√		חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")
38.	נא פרטו את מספר השנים בהם מכהן השותף המטפל במשרד רואה החשבון המבקר בתפקידו (כרואה חשבון מבקר בתאגיד): <u>17</u>	—	—	חוק ניירות ערך ותקנותיו (לעניין "דוחות מבוקרים כדין")
39.	רואה החשבון המבקר השתתף בשנת הדיווח בכל ישיבות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אליהן הוזמן.	√		סעיף 168 (ב) לחוק החברות, תקנה 2 לתקנות אישור הדוחות הכספיים

עסקאות עם בעלי עניין

מסגרת נורמטיבית	לא נכון	נכון	תיאור	סעיף
סעיפים 117, 253, 255, 270-278 לחוק החברות		√	התאגיד אימץ נוהל, שאושר בידי ועדת ביקורת, שעניינו עסקאות בעלי עניין על מנת להבטיח כי עסקאות כאמור יאושרו כדין.	.40
סעיף 270(4) לחוק החברות	X		<p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר המועסקים על-ידי התאגיד מקרב בעל השליטה בו ו/או קרובו (לרבות חברות שבשליטתם): 2 (נ"ר) <u>הדירקטוריון הפעיל וכן חברת הניהול</u></p> <p>האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	.41
סעיף 254 לחוק החברות, סעיף 36 לחוק ניירות ערך (פרט חשוב למשקיע הסביר)	X		<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.42

יו"ר ועדת הביקורת: \_\_\_\_\_

יו"ר הדירקטוריון: \_\_\_\_\_

תאריך החתימה: 19 במרץ 2026

## דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

1. דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות

ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דן שפי, מנכ"ל;
2. עידן ורובל, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; תהליך הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית התבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. לשם כך הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו.

בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד, הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקרות ונהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:

- בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls).

- תהליך עריכה וסגירת דוחות.

- בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).

- תהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי.

התהליכים המהותיים מאד של התאגיד, בראייתו כתאגיד שעיקר עיסוקו בנדל"ן להשקעה, הינו הליך נדל"ן להשקעה, וכן הליך הכנסות.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר:

- בחינת תכנון הבקרות הקיימות על הדיווח הכספי ועל הגילוי וביצוע התאמות, ככל שנדרשו.

- ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

## 2. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד) (1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, דן שפי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של שמן נדליין מניב בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 ("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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במרץ 2026

דן שפי, מנכ"ל

**3. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)2 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, עידן ורובל, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של שמן נדל"ן מניב בע"מ ("התאגיד") לשנת 2025 ("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 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 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, 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 למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במרץ 2026

עידן ורובל, סמנכ"ל כספים

19 במרץ 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן - "החברה")**  
**מחודש מאי 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש מאי 2024:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לפי תקנה 9(בג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון