



רב-בריח

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025



תוכן עניינים:

- פרק א- תיאור עסקי התאגיד.
- פרק ב- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025.
- פרק ג- דוחות כספיים (מאוחדים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- דוחות כספיים (סולו) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- הערכת שווי - בחינת ירידת ערך בגין מגזר בנייה קבלנים (רוויה ומוסדי).
- פרק ד- פרטים נוספים.
- פרק ה- הצהרות מנהלים לפי תקנה 9(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970



תיאור עסקי התאגיד.

פרק א' – תיאור עסקי החברה ופעילותה

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

חברת רב-בריה (08) תעשיות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל, לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ביום 10 ביולי 2008. החברה החלה את פעילותה העסקית בחודש יולי 2008, לאחר שרכשה את פעילות חטיבת הדלתות מקבוצת רב בריח במסגרת הליך של הקפאת הליכים.

בחודש אוגוסט 2021, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), וזאת על פי תשקיף להשלמה שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2021 נושא תאריך 25 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-070075) והודעה משלימה שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-070639), המובאים על דרך ההפניה (התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה יקראו יחד: "התשקיף") בכך הפכה החברה לחברה ציבורית.

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה שמואל ושלומית דונרשטיין באמצעות דלתות (08) תעשיות בע"מ¹ ("דלתות תעשיות"), המחזיקה בכ- 53.13% (כ- 43.26% בדילול מלא) מהון המניות המונפק של החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א לפרק ד' (פרטים נוספים על החברה) המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

ממועד תחילת פעילותה של החברה, התוותה הנהלת החברה, בראשותו של מר שמואל דונרשטיין, אסטרטגיה לחיזוק המותג "רב בריח" והרחבת פעילותה של החברה למספר תחומי פעילות הכוללים סל מוצרים רחב, מתוך מטרה ליצור חברה גדולה, מובילה ובינלאומית אשר תהווה One Stop Shop לענף מוצרי התעשייה לבנייה על שלל רבדיו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות (ביחד: "הקבוצה") בשלושה תחומי פעילות, כדלקמן: (א) **תחום פעילות קבלנים (רוויה ומוסדי)** - פיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים לתחום הבנייה הרוויה למגורים ולבניה מוסדית והמותאמים באופן ספציפי ללקוח הקצה; (ב) **תחום פעילות שוק פרטי** - פיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים לבניה פרטית או לשיפוצים ללקוחות קצה; (ג) **תחום פעילות הנעילה** - פיתוח, עיצוב, ייצור, שיווק, מכירה, התקנה וייצוא של מגוון מוצרים ופתרונות נעילה מתקדמים מסוגים שונים וכן מייבאת מוצרים משלימים למוצרי הנעילה וכן רכישה, התקנה, אספקה, הפצה,

¹ נכון למועד הדוח החברה רואה בשמואל דונרשטיין, המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה ("שמואל") ובשלומית דונרשטיין ("שלומית") כבעלי השליטה בדלתות, מכוח הסכם נאמנות מיום 27 ביולי 2021, על פיו "הנהנים" מנכסי הנאמנות, אשר כוללים את מניות החברה המוחזקות על ידי דלתות הינם שמואל ושלומית, כאשר לשמואל ניתנו מלוא זכויות ההצבעה בגין מניות דלתות המוחזקות בנאמנות על ידו, עבורו ועבור שלומית בחלקים שווים (עובר למועד החתימה על הסכם הנאמנות מלוא מניות דלתות הוחזקו על ידי שלומית). שמואל כנאמן יפעיל את זכויות ההצבעה המוקנות ו/או שיוקנו בעתיד, בכל אופן שהוא, לרבות מכוח המניות בדלתות, ומכוח המניות בחברה על פי החלטתו ושיקול דעתו הבלעדי. במקרה בו נבצר משמואל מלשמש כנאמן, תמונה שלומית כנאמן באופן אוטומטי. הנאמנות תסתיים בקרות אחד מן האירועים הבאים לפי המוקדם: (1) במועד בו הסכימו הצדדים בכתב לסיים את תקופת הנאמנות; (2) המועד בו שלומית ושמואל לא יוכלו לשמש כנאמן. (3) חלוף 25 שנים ממועד חתימת ההסכם.

השכרה ומכירה של לוקרים ופתרונות נעילה מתקדמים בבית ספר ובמקומות ציבוריים ופוטנציאלים אחרים בגביית דמי השימוש בגינם;

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 8-10 להלן.

התרחבות פעילותה של החברה עם השנים ממשיכה להתבצע, בין היתר, באמצעות רכישה והקמה של מפעלים ופעילויות סינרגטיות, ובתוך כך, ב-13 השנים האחרונות הקימה מחדש החברה את חטיבת מוצרי הנעילה, רכשה מפעל בתחום השערים ומשווי גובה, הקימה מפעל למוצרי מיגון (חיתוך, גילוף וריתוך פלדה), רכשה את מפעלי עץ כרמיאל (המתמחים בייצור דלתות פנים מעץ), הקימה מפעל למסנני אב"כ דירתיים ומוסדיים, רכשה פעילות בתחום מתן פתרונות לניהול ושינוע פסולת וכביסה במבני מגורים, מוסדות ותעשייה והרחיבה את פעילותה לתחום פעילות מעקות הזכוכית, מסתורי הכביסה וחיפוי בנינים באמצעות רכישת פעילות קורונה טכנולוגיות בע"מ. החברה הטמיעה פעילויות אלה בכלל פעילויות החברה במסגרת אסטרטגיית החברה של One Stop Shop. מפעלי החברה משרתים את תחומי הפעילות השונים של הקבוצה ומעניקים לה יתרון בתחומי הפעילות השונים בזכות הסינרגיה בין המוצרים.

החל מיום 30 ביוני 2025, נוכח השלמת מכירת מניות בריח גולן ציוד אנרגיה (2023) בע"מ מוצג תחום פעילות האנרגיה כפעילות מופסקת (להלן: "**הפעילות המופסקת**"). לפרטים נוספים אודות הפעילות המופסקת ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוחות הכספיים לשנת 2025**") המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

לפרטים נוספים אודות השלמת מכירת מניות בריח גולן ציוד אנרגיה (2023) בע"מ ראו דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2025 (אסמכתא: 2025-01-043447) ו-1 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047226) המובאים על דרך ההכללה.

נכון למועד פרסום הדוח, מפעילה הקבוצה אחד עשרה מפעלים שונים בחמישה אזורי תפעול (2 בעיר אשקלון, 2 באזור התעשייה אריאל ו-1 בעיר כרמיאל) לייצור מגוון מוצריה השונים: מפעל ייצור דלתות ומשקופי פלדה, מפעל שערי הגלילה, מפעל ייצור דלתות פנים, מפעל פתרונות נעילה, מפעל מערכות סינון אב"כ, מפעל מוצרי מיגון ומסגרות כבדה, מפעל לייצור מוצרים לבניית השלד והתשתיות, מפעל לייצור שוטי אשפה, מפעל לייצור מעקות ומסתורי כביסה, מפעל לייצור חיפויים ומפעל קונסטרוקציות בתחום האנרגיה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 18 להלן.

החברה שמה דגש על פיתוח מוצרים וטכנולוגיות ייחודיות, אשר היוו מנועי צמיחה בפעילותה, ונכון למועד הדוח, החברה בעצמה ובאמצעות חברות הבת (ביחד: "**הקבוצה**") עוסקת בפיתוח, תכנון, ייצור, שיווק, מכירה וייצוא של מגוון מוצרים ייחודיים לענף הבנייה והשיפוצים המותאמים לשוק הבניה הרוויה למגורים, לשוק המוסדי ולשוק הפרטי. כמו כן, הקבוצה עוסקת, בפיתוח, ייצור, שיווק, מכירה וייצוא של מגוון פתרונות נעילה ייחודיים (חלקם הגדול מוגני פטנטים) בארץ ובעולם.

מוצרי הקבוצה כוללים מגוון מוצרי דלתות, מוצרי ביטחון ומיגון, נעילה ופתרונות חכמים, מערכות סינון אב"כ, שערי גלילה ושערי פנלים לסגירת פתחים גדולים, משווי גובה ואביזרי

בטיחות לאזורי לוגיסטיקה, מגוון רחב של מוצרים וציוד מקצועי לתמיכה בבניית תשתיות שלד, לבנייה עבור פרויקטים בארץ; התקנה, אספקה, הפצה, השכרה ומכירה של לוקרים ופתרונות נעילה; שוטי אשפה, מעקות זכוכית ומסתורי כביסה, חיפויים ומכירת רכיבי מערכות אנרגיה לרבות ציוד סולארי.

כמו כן, למועד פרסום הדוח החברה מפעילה שלושה מרכזים לוגיסטיים בישראל בפריסה ארצית (צריפין, חיפה ובאר שבע). מרכזים אלה ופריסתם הרחבה, מאפשרים לקבוצה להעניק מענה אופטימאלי ויעיל ללקוחותיה השונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 18 להלן.

מרבית מוצריה של הקבוצה משווקים תחת מותגי חברות הקבוצה, כאשר דרכי השיווק של הקבוצה מגוונות ומתבצעות באופן ממוקד לכל תחום פעילות (יצוין כי בתחום הנעילה, מייצרת הקבוצה ומשווקת מחוץ לגבולות ישראל אף מוצרים תחת מותגים של חברות אחרות כמכירות OEM (Original Equipment Manufacturer) ("OEM"). מרכז פעילותה של הקבוצה הינו בישראל.

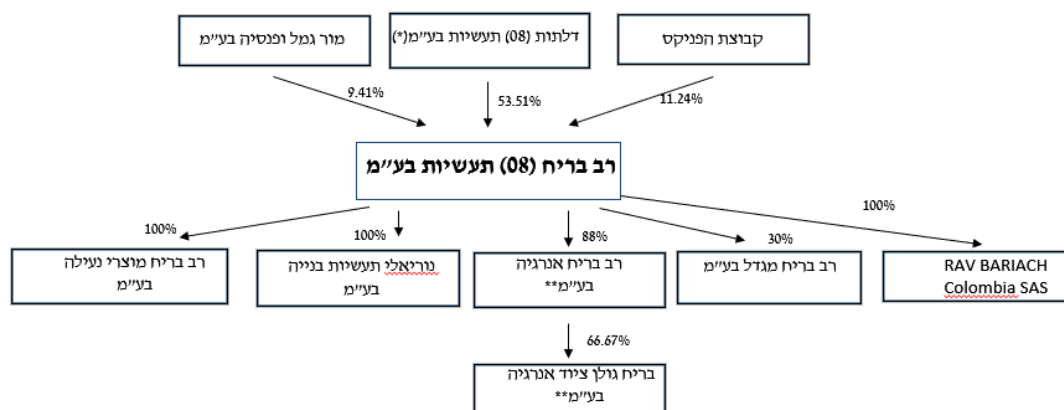
אופיו ותוצאתו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה בקבוצה:

להלן יפורטו שינויים מבניים ורכישות אשר בוצעו בשנת 2025 ועד למועד הדיווח:

ביום 18 ביוני 2025 התקשרה החברה באמצעות חברות מוחזקות בהסכם למכירת מניות בריח גולן ציוד אנרגיה (2023) בע"מ לצדדי ג'. ביום 30 ביוני 2025 הושלם הסכם המכירה והחל מאותו מועד מוצג תחום פעילות האנרגיה כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים אודות הפעילות המופסקת ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים לשנת 2025 וסעיף 11 להלן.

2. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה:

להלן תרשים מבנה ההחזקות נכון ליום 31 בדצמבר 2025²



* בעלת השליטה בחברה.
** החברה לא פעילה

² התרשים מתייחס לחברות מהותיות בלבד. לפרטים נוספים אודות החזקות בעלי עניין בחברה ראו דיווח החברה מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-003933) המובא על דרך ההפניה.

3. תחומי פעילות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר 2025, פעילות הקבוצה כוללת שלושה תחומי פעילות כמפורט להלן:

3.1. **תחום פעילות קבלנים** (רוויה ומוסדי) – בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה בפיתוח,

עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים המיועדים לענף הבנייה. קהל היעד של תחום פעילות זה הינו חברות בנייה וחברות יזום העוסקות בבנייה צפופה (להלן: "בנייה רוויה") וכן גופים מוסדיים ועסקיים כגון בנייני משרדים, מוסדות ממשלתיים וציבוריים, מוסדות חינוך, רשויות מקומיות, בתי חולים, בסיסים צבאיים, שגרירויות, מפעלים, מרלו"גים וחברות גדולות במשק. המוצרים והפתרונות המתקדמים של הקבוצה מותאמים באופן ספציפי לצרכי הלקוח ולדרישות הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

3.2. **תחום פעילות שוק פרטי** – בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה בפיתוח, עיצוב, ייצור,

מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים בעיקר לבנייה פרטית או לשיפוצים ללקוחות הקצה. תחום זה מתאפיין במכירה של מוצרי הקבוצה לפי דרישת לקוח הקצה (כגון מידות, צבעים, עיצוב ופרזול שונים) באמצעות אולמות תצוגה בפריסה ארצית, המנוהלים על ידי הקבוצה או על ידי זכיינים, ומכירת מוצרי הקבוצה לבעלי מקצוע שונים (כגון מתקינים ומשפצים עצמאיים), באמצעות שלושת המרכזים הלוגיסטיים של הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 להלן.

3.3. **תחום פעילות נעילה** – בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה בפיתוח, עיצוב, ייצור, שיווק,

מכירה, התקנה וייצוא של מגוון מוצרים ופתרונות נעילה מתקדמים מסוגים שונים וכן מייבאת מוצרים משלימים למוצרי הנעילה. תחום זה מאופיין בשימוש בטכנולוגיות מתקדמות (חלקן מוגנות בפטנטים), פיתוח מוצרים (חדשנות), מחקר ופיתוח מתקדם ועמידה ברגולציה ענפה, ומושפע מאיכות הפיתוח, הייצור וההרכבה של מוצרי הנעילה. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 להלן.

יצוין כי ישנה סינרגיה בין מוצרי הקבוצה בשני תחומי הפעילות הקבלנים והשוק הפרטי, כאשר רוב המוצרים המיוצרים בתחומי פעילות אלה הינם דומים או משיקים זה לזה. כמו כן, רוב מפעלי הקבוצה משמשים לייצור המוצרים בשני תחומים אלה, כאשר חלק ממכונות הייצור הנדרשות לייצור סוגי המוצרים הינן זהות, תוך התאמת מערכים משלימים בקווי הייצור של מוצרי תחום שונים. לאור האמור, חלק מהסעיפים הנדרשים לגבי כל תחום פעילות בנפרד ניתנו במקובץ לגבי שני תחומי הפעילות במסגרת תיאור הקבוצה בכללותה כאמור בחלק הרביעי לפרק זה.

ביום 1 בינואר 2024, עם כניסתו לתוקף של שינוי במבנה הארגוני של החברה, אוחדו מגזרי הפעילות של הבנייה הרוויה למגורים והשוק המוסדי למגזר פעילות אחד של מגזר הקבלנים. לפרטים נוספים ראו ביאור 29 בדוחות הכספיים לשנת 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

4.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות במניותיה על ידי בעלי עניין בחברה במניות מחוץ לבורסה, למעט ביחס להנפקת אגרות החוב להמרה (סדרה א') כמפורט בדיווח החברה מיום 4 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-079509) אשר המידע על פיו מובא על דרך ההכללה וכן למעט כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 22 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-626091), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בהנפקה פרטית שביצעה החברה בחודש יולי 2025. לפרטים נוספים ראו דוח הקצאה פרטית מהותית מיום 3 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-04831) ותיקון לו מיום 7 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-04926).

4.2. ביום 1 ביולי 2025 עם מכירת מניות החברה בידי הפועלים אקוויטי בע"מ בא לסימום הסכם בעלי המניות בין דלתות לפועלים אקוויטי בע"מ³. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 2 יולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047808) המובאים על דרך ההכללה.

5. חלוקת דיבידנדים

5.1. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 14 ביולי 2021 החליט דירקטוריון החברה, על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנדים אשר נכנסה לתוקף עם השלמת ההנפקה מכח התשקיף, לפיה בכל שנה קלנדרית, לאחר ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים לשנה הקלנדרית החולפת, החברה תחלק לפחות שליש מהרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך של נכסים להשקעה), בכפוף למגבלות והתניות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות. החלטה על חלוקת דיבידנד כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול הדעת של הדירקטוריון. בנוסף, רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל. יודגש, כי יישום מדיניות הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה הכספי כפי שיהיו מעת לעת וכן בכפוף למגבלות והתניות פיננסיות בהסכמי המימון של החברה כאמור לעיל. מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כאמור כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי ולרבות, לעניין מועדי תשלום

³ לפרטים אודות ההסכם ראו סעיף 5.2 לדוח התקופתי לשנת 2024 אשר פורסם ביום 1 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-023481) ותיקון לו מיום 8 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-025970), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

הדיבידנד ו/או שיעורו. בנוסף, מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנדים או לבטלה, ו/או להחליט על ביצוע חלוקות נוספות בגבולות המותר על פי הדין ו/או להחליט לא לחלק דיבידנד כלל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מעת לעת.

ביום 24 במרץ 206 החליט דירקטוריון החברה כי החברה לא תחלק דיבידנד בגין רווחיה בשנת 2025, וזאת בשים לב, בין היתר, לאור כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה רווחים ראויים לחלוקה.

לנתונים נוספים בגין רווחים ראויים לחלוקה ראו סעיף 7.4.

5.2 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

במהלך השנתיים האחרונות לא חילקה החברה דיבידנדים.

5.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

נכון למועד הדוח, אין לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנד (מעבר למגבלות הקבועות בהוראות הדין), למעט מגבלות מכח התחייבות החברה כלפי תאגידי פיננסיים כמפורט בסעיף 23.4 להלן ולמעט מגבלות מכוח אגרות החוב (סדרה א') להמרה שהונפקו לראשונה ביום 5 באוגוסט 2024, מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2024, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

5.4 רווחים ראויים לחלוקה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה רווחים הראויים לחלוקה.

חלק שני - מידע אחר

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה⁴

- 6.1. לגבי מידע כספי נוסף המתייחס לפעילות החברה ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים לשנת 2025.
- 6.2. לגבי הסבר התפתחויות בנתוני המידע הכספי, ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף לדוח זה (להלן: "דוח הדירקטוריון").
- 6.3. להלן התפלגות הכנסות, עלויות ורווח ביחס לכל אחד מתחומי הפעילות של החברה לשנים 2023, 2024 ו-2025. יובהר כי סך הנכסים וההתחייבויות המובאים בטבלאות להלן מתייחסים לכלל תחומי הפעילות יחד ולא לכל אחד בנפרד, מאחר שמפעלי החברה משרתים את כלל תחומי פעילותה.

6.4. ליום 31 בדצמבר 2025:

סעיף	תחום פעילות קבלנים (רוויה ומוסדי (אלפי ש"ח))	תחום פעילות שוק פרטי (אלפי ש"ח)	תחום פעילות נעילה (אלפי ש"ח)	תחום פעילות (אלפי ש"ח)	התאמות (אלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
סך ההכנסות מחיצוניים	514,805	172,688	64,377	-	-	751,869
סך ההכנסות מתחום/ מפעילות אחרים	-	-	9,709	(9,709)	-	-
סך הכל ההכנסות	514,805	172,688	74,086	(9,709)	-	751,869
עלויות אחרות (שאינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר)	474,105	158,915	74,056	(8,495)	-	698,581
סך הכל העלויות המיוחסות	474,105	158,915	74,056	(8,495)	-	698,581
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	39,737	15,859	11,825	-	-	67,117
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	434,368	143,056	62,231	(8,495)	-	631,463
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	40,700	13,773	30	(1,857)	-	52,646
רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-

⁴ המידע הכספי אודות תחום פעילות הקבלנים ביחס לשנת 2023 הינו בהתחשב באיחוד תחום פעילות בנייה רוויה למגורים ותחום פעילות השוק המוסדי, בהתאם לשינוי המבנה הארגוני כאמור בסעיף 22.3.2 להלן.



רבי-ברוך

1,184,786	-	-	-	-	-	סך נכסים ליום 31.12.2025
956,329	-	-	-	-	-	סך ההתחייבויות ליום 31.12.2025



רב-בריח

6.5. ליום 31 בדצמבר 2024:

סעיף	תחום פעילות קבלנים רוויה ומוסדי (אלפי ש"ח)	תחום פעילות שוק פרטי (אלפי ש"ח)	תחום פעילות נעילה (אלפי ש"ח)	תחום פעילות אנרגיה (אלפי ש"ח)	התאמות (אלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
סך ההכנסות ממיצוניים	415,889	151,268	66,676	-	-	633,833
סך ההכנסות מתחום/מי פעילות אחרים	-	-	9,587	-	(9,587)	-
סך הכל ההכנסות	415,889	151,268	76,263	-	(9,587)	633,833
עלויות אחרות (שאינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר)	441,629	146,796	74,378	-	(6,764)	656,039
סך הכל העלויות המיוחסות	441,629	146,796	74,377	-	(6,761)	656,041
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	35,072	14,788	10,242	-	-	60,102
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	406,557	132,008	64,135	-	(6,761)	595,939
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	(25,740)	4,472	1,886	-	(2,826)	(22,208)
רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-
סך נכסים ליום 31.12.2024	-	-	-	-	-	1,118,052
סך ההתחייבויות ליום 31.12.2024	-	-	-	-	-	(915,698)



רב-בריח

6.6 . ליום 31 בדצמבר 2023:

סעיף	תחום פעילות קבלנים רוויה ומוסדי (אלפי ש"ח)	תחום פעילות שוק פרטי (אלפי ש"ח)	תחום פעילות נעילה (אלפי ש"ח)	תחום פעילות (אלפי ש"ח)	התאמות (אלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
סך ההכנסות מחיצוניים	449,314	155,199	52,318	-	-	656,831
סך ההכנסות מתחום/מי פעילות אחר/ים	-	-	10,792	(10,792)	-	-
סך הכל ההכנסות	449,314	155,199	63,110	(10,792)	-	656,831
עלויות אחרות (שאינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר)	443,515	145,253	58,986	(11,783)	-	635,971
סך הכל העלויות המיוחסות	443,515	145,253	58,986	(11,783)	-	635,971
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	28,428	11,907	11,389	-	-	51,724
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	415,087	133,346	47,597	(11,783)	-	584,247
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	5,799	9,946	4,123	991	20,859	20,859
רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-
סך נכסים ליום 31.12.2023	-	-	-	-	-	1,114,248
סך ההתחייבויות ליום 31.12.2023	-	-	-	-	-	(866,181)

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה⁵

להלן גורמים חיצוניים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאות עסקיות של הקבוצה או התפתחותה:

7.1. מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה בעקבות מתקפת טרור אכזרית על מדינת ישראל ביום 7 באוקטובר 2023 שעודנה נמשכת (להלן: "המלחמה").

במהלך המלחמה, נפתחה חזית לחימה נוספת בדרום ים סוף ע"י כוחות של מיליציות של החות"ים המגבילות את נתיבי השייט הימי במיוחד עבור ספינות הקשורות לישראל או שבדרךן אליה. לאור האמור חברות ספנות רבות שינו את נתיבי השיט על מנת להימנע מפגיעה בספינותיהם מהלך שהשפיע על עליית מחירי ההובלה מהמזרח והתארכות ימי ההובלה. לאור האמור ומתוך אסטרטגיית ניהול המלאי של החברה, החליטה החברה להעלות את סך ימי המלאי של סחורות שמגיעות מהמזרח.

בחודש יוני 2025 נפתח מבצע "עם כלביא". העימות הישיר בין ישראל לאירן והנחיות פיקוד העורף, שהגבילו התקהלויות ופתיחת אתרי בנייה ברחבי הארץ, גרמו להאטה מיידיית בענף הבנייה והשפיעו על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופה המבצע כאמור.

בחודש אוקטובר 2025, לאחר כשנתיים של לחימה רציפה שתחילתה עם פריצת מלחמת חרבות ברזל ב-7 באוקטובר 2023, הגיעה מדינת ישראל להסכם להפסקת הלחימה בעזה ולהשבת החטופים, בתיווך מספר מדינות ובראשן ארצות הברית. חרף חתימת הסכם הפסקת הלחימה, יישומו בפועל מלווה באתגרים והמשך יציבותו אינו מובטח. מדובר בסיטואציה דינמית, והשלכותיה האפשריות של חידוש הלחימה, אם יתרחשו, וכן של ההתפתחויות הגיאופוליטיות באזור, אינן ניתנות להערכה מלאה בשלב זה.

היות ועיקר מוצרי החברה הם מוצרי ביטחון מצילי חיים שדרישות השוק אליהם עולה בשל נזקי המלחמה ובשל דרישות המיגון בכל רחבי ארץ ישראל ולאור אישור מתווה הפיצויים לעסקים בגין נזקי המלחמה ע"י כנסת ישראל לפיו זכאית החברה לפיצוי בגין נזקים עקיפים בנוסף על אלו הישירים שנגרמו לה בעקבות מלחמת חרבות ברזל נוכח העובדה כי מרבית פעילות החברה מתבצעת מאתריה באשקלון, שהוכרה כישוב ספר לתקופת מלחמת חרבות ברזל, הגישו החברה והחברות הבנות תביעות לפיצויים בסך כולל של כ-97 מיליון ש"ח בגין נזקי מלחמת חרבות ברזל. במהלך שנת 2025, נוכח הימשכות המלחמה, עדכנה החברה את הסכום הכולל של תביעתה בגין נזקה העקיפים לסך של 134.3 מיליון ש"ח, כך שסך התביעות בגין נזקי חרבות ברזל של חברות הקבוצה עומדות למועד הדיווח על 144.5 מיליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוח, קיבלה החברה מקדמות על חשבון פיצויים בגין נזקים עקיפים שנגרמו לה מתחילת המלחמה, בסך של כ-22 מיליון ש"ח והיא עודנה מנהלת את ההליכים מול רשות המיסים להכרה בזכויותיה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", מערכה צבאית משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד מטרות אסטרטגיות באיראן, אשר לוותה במתקפת נגד איראנית רחבת היקף על שטחי מדינת

⁵ במסגרת פרק זה בכלל וסעיף 8 זה בפרט, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי המחקרים והאתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. כמו כן לא נערכה כל בדיקה על ידי חברות הקבוצה באשר לנכונותם, דיוקם ועדכניותם של הנתונים המובאים בסקרים, בפרסומים ובמחקרים האמורים וכן לא נערכה כל בדיקה על ידי החברה האם הבסיס להערכות כאמור נכון או מדויק.

ישראל (להלן: "מבצע שאגת הארי") בעקבות כך החל עימות גם בין ישראל לארגון הטרור החיזבאללה בלבנון. התפתחויות אלו הביאו, להשבתה רחבה של הפעילות במשק הישראלי ולהשפעה על הסביבה העסקית בה פועלת החברה בשלב הראשון, וזאת בהשוואה למגמת ההתאוששות שאפיינה את התקופה שקדמה למבצע. נכון למועד פרסום דוח זה, מפעלי החברה פועלים תחת מגבלות של הפסקות עבודה בעקבות התרעות של פיקוד העורף על שיגורי טילים מאיראן, היעדרות עובדים בשל גיוסי מילואים, היעדרות עובדים בשל צורך להשגחה על ילדים בהתאם להוראות פיקוד העורף וחשש של עובדים להגעה למפעלי החברה ו/או להתקנות באתרי הבניה בארץ במיוחד במשמרות הלילה. נוכח אי-הוודאות הביטחונית השוררת, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את מלוא היקף ההשלכות האפשריות של מבצע שאגת הארי על ענף הבנייה בכלל ועל פעילותה העסקית ותוצאותיה הכספיות של החברה בפרט.

נכון למועד הדוח כ- 10% ממצבת כח האדם של החברה, עודנה נעדרת בשל גיוסי עובדים בצווי 8 וצורך בשמירה מגבלות פיקוד העורף (לרבות בצורך בשמירה על ילדים קטנים).

לאור האמור החברה מעריכה, כי להתמשכות מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה.

לפרטים נוספים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" על פעילות הקבוצה ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכן ביאור 1 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה ומבצע שאגת הארי, היקפן, התפתחותן והשפעותיהן על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), המבוסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות של החברה בהתחשב בניסיונה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית נכון למועד זה, אשר יכולות גם שלא להתממש, כולן או חלקן, או שיתממש באופן שונה, לרבות מהותית מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה אשר לחברה אין שליטה עליהם או התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

7.2 שוק הפלדה העולמי

רווחיות הקבוצה מושפעת מרמת המחירים בשוק הפלדה העולמי. חלק ניכר ממוצרי הקבוצה מיוצרים מפלדה, ולכן למחירי הפלדה בשוק השפעה מהותית על תוצאות הקבוצה ובין היתר רווחיותה. לאור נפח הפעילות הנרחב של הקבוצה ביחס לחומר גלם זה, הקבוצה מיישמת מדיניות לגידור מחירי הפלדה באמצעות קיבוע מחיר לכמות הפלדה הצפויה שתרכש לתקופה של עד כשנה מראש בהתקשרות עם ספקיה. נכון למועד הדוח, מדיניות החברה לגדר את מחירי הפלדה במסגרת ההתקשרויות עם הספקים הרלוונטיים לתקופה של בין 6-9 חודשים קדימה. יחד עם זאת בכפוף לתנאי הסחר והתחרות בשווקים הרלוונטיים, וכדי להתמודד עם השינויים בעלות הפלדה, מבצעת הקבוצה התאמות למחירי מוצריה בעת הצורך.

ענף הפלדה בעולם, מאופיין לאורך השנים האחרונות בתנודתיות הנובעת משינויים בביקושים, בהיצע ובעלויות הייצור של הפלדה. מחירי הפלדה מושפעים מאירועים בינלאומיים. כך לדוגמא, משבר הקורונה בתחילת שנת 2020, פלישת רוסיה לאוקראינה בתחילת שנת 2022 (מלחמה שנכון למועד פרסום דוח זה עדיין מתנהלת), רעידת האדמה שפקדה את טורקיה בתחילת שנת 2023, ארועים שהוסיפו לחוסר הוודאות בביקושים לפלדה בשנים האחרונות.

שנת 2025 התאפיינה במגמת ירידה במחירי הפלדה, עד לרמות שנרשמו בשנת 2023, אשר בחלקם נבעו כתוצאה מירידה בשער החליפין. נכון למועד הדוח, מחירי הפלדה טרם שבו לרמות ששררו טרם משבר הקורונה ומשבר שרשרת האספקה, כמפורט לעיל, אולם הם נמוכים מרמות השיא שנרשמו במהלך תקופת המשבר. יצוין כי מאחר שהחברה מתקשרת בהסכמים עתידיים לרכישת פלדה, השפעת השינויים במחירי הפלדה אינה באה לידי ביטוי באופן מיידי בתוצאות פעילותה. החברה נוקטת בפעולות על מנת למזער את השפעות המשברים הגאופוליטיים בעזרת קביעת מדיניות ניהול שרשרת אספקה וסגירת עסקאות מול ספקי חומרי גלם המקבעות את מחירי הפלדה לתקופה ידועה מראש.

החברה תמשיך לבחון פעולות נוספת במטרה לצמצום השפעת התנודתיות במחירי הפלדה על החברה. לשינויים במחירי ההובלה, הביטוח הימי וזמני הגעת הסחורה יש השפעה ישירה גם על רמת המחירים בארץ של הפלדה, אשר מושפעים אף מתנודתיות בשער הדולר, דבר אשר כאמור משפיע בצורה ישירה על עלותם של מוצרי הקבוצה המבוססים על יצור מפלדה.

יובהר, כי האמור לעיל, לעניין האירועים הגלובליים והגאופוליטיים והשפעתם על שינוי מחיר הפלדה בעולם, תנודתיות שער הדולר ומחירי הובלת הפלדה על פעילות ותוצאותיה הכספיות של הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות ותחזיות של החברה בהתחשב בניסיונה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית נכון למועד זה, אשר יכולות גם שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, בשל עיכובים בלתי צפויים ו/או עלויות מחירי חומרי הגלם התלויים בתנאי השוק אשר לחברה ו/או לספקיה אין שליטה עליהם או התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

7.3 השפעת חומרי הגלם ומחירי הובלתם

הקבוצה חשופה לסיכוני שוק, המתייחסים בעיקר לשינויים במחירי חומרי הגלם העיקריים שלה ובין היתר, פלדה, עץ, נפט, פלסטיק, פליז וצמר סלעים (בסעיף זה: "חומרי הגלם"). תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות משינויים במחירי חומרי הגלם כאמור. בכפוף לתנאי הסחר והתחרות בשווקים הרלוונטיים, שואפת הקבוצה להתאים את מחירי מוצריה בעת הצורך, לשינויים בעלויות חומרי הגלם.

כמו כן, תוצאות הקבוצה מושפעות גם מזמינות ומחירי ההובלה של חומרי הגלם.

במהלך שנת 2025 נרשמה תנודתיות במחירי ההובלה הימית, אשר הושפעה בין היתר מהתפתחויות בשוק הסחר העולמי, משינויים בהיקפי הביקוש לשינוע ימי ומהשלכות של מתיחויות גיאופוליטיות באזורים שונים בעולם. לצד תקופות של התייקרות בעלויות ההובלה, במהלך השנה נרשמה גם מגמה מסוימת של התייצבות ואף ירידה בחלק מנתיבי השיט, בהשוואה לרמות שנרשמו בשנים קודמות, אשר חלקה נובעת בהתחזקות השקל. תנודות אלה השפיעו, בין היתר, על עלויות הייבוא של חומרי גלם ומוצרים, ובכלל זה על פעילותה של החברה.

בהתאם למדיניות החברה, רמות המלאי הגבוהות, העסקאות ארוכות הטווח והגידורים אותם היא מבצעת מצד אחד והתאמות מחירים בשוק מצד שני מנעו שחיקה מהותית ברווחיות הגולמית. לפירוט אודות השפעות נוספות על מחיר הפלדה ראו סעיף 7.2 לעיל.

מבצע "שאגת הארי" והמתיחות הביטחונית האזורית הנלווית לו יצרו איזודאות בכל הנוגע לשרשראות האספקה הבינלאומיות ולעלויות ההובלה הימית. בפרט, קיים חשש לשיבושים בלוחות הזמנים של אספקת חומרי גלם ולתנודתיות במחירי ההובלה הימית, בין היתר עקב שינויים בנתיבי שיט, מחירי הובלה הימית, מחירי הדלק, עומסים בנמלים, היטלי מלחמה למיניהן והשלכות ביטחוניות אזוריות. נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך במלואן את השלכות התפתחויות אלו על זמינות חומרי הגלם ועל עלויות ההובלה של החברה, אם וככל שתהיינה. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ולפעול לצמצום השפעות אפשריות אלה על פעילותה.

נכון למועד הדוח אין ביכולתה של הקבוצה לאמוד את השפעותיהם המלאות של האירועים הגיאופוליטיים על תוצאותיה של החברה. יצוין כי נכון למועד הדוח, אין לקבוצה חוסר בחומרי גלם בטווח הקצר, אולם לא ניתן להעריך את המשך השפעת מבצע שאגת הארי בנושא זה.

יובהר, כי האמור לעיל, לעניין השפעות אירועים גאופוליטיים ושל מבצע שאגת הארי על מחירי חומרי הגלם וזמינותם והשפעתם על הקבוצה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות ותחזיות של החברה בהתחשב בניסיונה והכנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית נכון למועד זה, אשר יכולות גם שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, בשל עיכובים בלתי צפויים ו/או עלויות מחירי חומרי הגלם התלויים בתנאי השוק אשר לחברה ו/או לספקיה אין שליטה עליהם או התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

7.4 ענף הבנייה בישראל

תחומי פעילות הקבלנים רוויה ומוסדי והשוק הפרטי מושפעים מהשינויים בהיקפי התחלות וגמר הבנייה החדשה, בנייה פרטית ופרויקטים של תמ"א ומהיקף השיפוצים בדירות יד שנייה. לאור העובדה שמוצרי הקבוצה בתחומי הפעילות הנ"ל פונים, בין היתר, ללקוחות בענף הבנייה בישראל, החל ממשפצים קטנים וכלה בחברות בנייה גדולות. ככל שמורגשת ירידה בהתחלות בנייה חדשות (הן בנייה רוויה למגורים והן בנייה מוסדית) וירידה בהיקף השיפוצים (פרטיים ומוסדות ציבוריים שונים), נפגעות מכירותיה של הקבוצה לאור הירידה בביקוש למוצרי הקבוצה. עם זאת בהיותה של החברה נוכחת בשני מגזרי השוק בישראל מתקיים גידור פנימי (לדוגמא: ירידה בהתחלות בנייה מניעה פעילות בשוק היד שנייה ושיפוצים).

ענף הבנייה למגורים, מאופיין בתנודות בהיקף פעילותו והינו מושפע בין היתר מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבנייה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתי לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

בשנת 2025 נרכשו 84,879 דירות, חדשות ויד שניה, ירידה של 11% בהשוואה לשנת 2024. זאת תוך פערים משמעותיים בין פלח השוק של דירות יד שניה לזה של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרו בשוק החופשי. כך, בעוד שמכירות יד שניה נותרו ללא שינוי משמעותי, מכירות הקבלנים ירדו בשיעור של 25% ומכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד ירדו בשיעור של 34% לאחר הזינוק שנרשם במכירות אלו בשנת 2024, על רקע מבצעי המימון של הקבלנים⁶. נכון למועד הדוח ונוכח הימשכות מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת

⁶ ראו סקירת ענף הנדל"ן למגורים מטעם משרד האוצר כפי שפורסם ביום 12 בפברואר 2026 בקישור: <https://www.gov.il/he/pages/review-real-estate-122025-main>

הארי והעדר כוח אדם לענף הבניה עדיין יש שיבושים בפעילות ענף הבניה בתחום כח האדם אל מול הפעילות שקדמה למועד פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

התחלות וגמר בנייה⁷

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב-12 החודשים שבין אוקטובר 2024 לספטמבר 2025 הונפקו היתרי בנייה עבור כ-81,560 דירות, עלייה של 10.9% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023 - ספטמבר 2024). כמו כן, ב-12 החודשים שבין אוקטובר 2024 לספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81,020 דירות, עלייה של 31.5% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024).

בהתאם לפרסום כ-76% מכלל שטח התחלות הבנייה נועד לבנייה למגורים וכ-24.0% לבנייה שלא למגורים.

עוד בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאמור ב-12 החודשים שבין יולי 2024 ליוני 2025 הסתיימה בנייתן של כ-57,740 דירות, עלייה של כ-4.3% לעומת 12 החודשים הקודמים.

ענף השיפוצים

בהתאם לפרסומים האחרונים של התאחדות קבלני השיפוצים, בשנת 2024 חווה ענף השיפוצים בישראל ירידה משמעותית בהיקף הפעילות. בעוד שבעבר מחזור המכירות השנתי בענף עמד על כ-15 מיליארד ש"ח בשנה, ההערכות לשנת 2024 מצביעות על ירידה לכ-7.5 מיליארד ש"ח בלבד, בין היתר בשל ירידה בביקוש. גם מספר משקי הבית המשפצים את דירותיהם הצטמצם מכ-300,000 בשנה לכ-210,000 בלבד.

בהתאם לניסיונה של החברה, בתקופות בהן הייתה האטה בהתחלות בנייה חדשות למגורים, כפי שהתרחש עקב מלחמת "חרבות ברזל", שוק הנדל"ן מגיב בעליות בשיפוצי הבתים וזאת מתוך העקרון היסודי שבכל נקודת זמן יש צמיחה באוכלוסייה (כאמור בסעיף זה להלן) ולכן הסגמנטים השונים של שוק הבנייה פועלים ככלים שלובים. יחד עם זאת, ענף השיפוצים בימים אלה חווה משבר נוכח אי כניסת עובדים פלשתינאים מהשטחים באופן המגביל בצורה משמעותית את העלייה בהיקף השיפוצים למרות הירידה בהתחלות הבניה. במהלך שנת 2024 ולאורך שנת 2025 חלה עליה בכמות העובדים הזרים בענף השיפוצים באופן שהפחית את השפעת העדרם של העובדים הפלשתינאים.

קצב גידול האוכלוסייה במדינת ישראל 7.5

מדינת ישראל הינה מדינה ייחודית מבחינה דמוגרפית, המתאפיינת בשילוב חריג של פרוץ גבוה, תמותה נמוכה והגירה חיובית. כל אלה מביאים לגידול מהיר של האוכלוסייה במדינת ישראל⁸. מהפרסומים האחרונים עולה כי במהלך שנת 2025 גדלה אוכלוסיית ישראל ב-1.1%, קצב הגידול של האוכלוסייה זהה לעומת שנת 2024 (אחוז הגידול בסוף שנת 2024 עמד על 1.1%)⁹. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה אוכלוסיית ישראל על כ-10.178 מיליון תושבים. במבט צופה עתיד- צפויה האוכלוסייה להגיע בסוף שנת

⁷ לפרטים נוספים ראו סקירת התחלות וגמר בניה - אוקטובר 2024 - ספטמבר 2025 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אשר פורסמה ביום 18 בדצמבר 2025 בקישור שלהלן: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/408/04_25_408b.pdf

⁸ לפירוט נוסף ראו "תחזית אוכלוסיית ישראל, 2017-2040" של מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל מיום 25.4.2020: <http://taubcenter.org.il/he/israeli-population-projections-2017-2040>

⁹ לפירוט נוסף ראו "אוכלוסיית ישראל בפתחה של שנת 2026" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 31 בדצמבר 2025 ראו:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/422/01_25_422b.pdf

2048 ל- 15 מיליון תושבים ובשנת 2065 ל- 20 מיליון תושבים. כך, שב- 40 השנים הבאות, עד שנת 2065, צפויה האוכלוסייה במדינת ישראל לגדול פי שניים¹⁰.

גידול מהיר זה של האוכלוסייה במדינת ישראל עתיד להשפיע באופן ישיר על פעילותה של הקבוצה הקשורה לתחום הבנייה בעתיד, שכן גידול זה יגרום להגדלת היקף הבנייה, הן בתחום הקבלנים רוויה ומוסדי והן בתחום השוק הפרטי.

7.6. תנודתיות בשערי חליפין

הקבוצה מושפעת מתנודתיות בשערי החליפין, ובעיקר לדולר, לאירו וליואן. כמות נכבדת מחומרי הגלם שבהם עושה שימוש הקבוצה על מנת לייצר את מוצריה השונים נרכשים בייבוא מסוחרים מחו"ל במטבעות זרים, כאשר המוצר הסופי אשר מיוצר על בסיס חומרי הגלם נמכר ברובו לשוק הישראלי והתמורה בגינו משולמת בשקל. בנוסף, מרבית המכונות המשמשות את הקבוצה לייצור מוצריה השונים נרכשות גם הן בחו"ל מיצרנים זרים והתמורה אשר משלמת הקבוצה בגינן משולמת במטבעות זרים. נכון למועד הדוח, עיקר התשלום מבוצע במטבע זר ועיקר התמורה מתקבלת בשקל, לפיכך, להתחזקות השקל מול המטבעות הזרים ישנה השפעה חיובית על הקבוצה לאור אופי פעילותה של הקבוצה.

בשנת 2025 התחזק השקל (שער ממוצע) ביחס לרוב המטבעות הנסחרים בישראל. ביחס לאירו ב-2.7% וביחס לדולר של ארה"ב ב-116.7%.

7.7. מדיניות מוניטארית, האינפלציה ועליית שיעורי הריבית

החל מהרבעון השני לשנת 2023 ועד פרוץ המלחמה, ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה, אשר טיפסה מאז הרבעון השני של שנת 2022, שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בשנת 2025 עמד על 2.6%, ביחס לכ- 3.2% בתקופה המקבילה אשתקד¹².

החל מהרבעון השני של שנת 2022, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשך מ-0.1% ל-4.75%, על מנת להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים, בינואר 2024 הוריד בנק ישראל את הריבית ב-0.25% ובנובמבר 2025 וינואר 2026 הוריד שוב ב-0.25% כל פעם עד לרמה של 4%.

לאור ירידת הריבית על ידי בנק ישראל ועליית מדד המחירים לצרכן כתוצאה מאינפלציה עולמית בכלל ובישראל בפרט, בחנה החברה את ההשפעות כאמור על מצבת התחייבויותיה.

הקבוצה מושפעת מעליה בשיעור האינפלציה בעיקר במסגרת תשלומי דמי השכירות בגין הנכסים אותם היא שוכרת בעבור מפעליה, סניפיה ומשרדיה אשר צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן.

תיתכנה השפעות נוספות כתוצאה מעליית המדד, לרבות עליה במחירי חומרי הגלם ושכר עבודה.

על פי פרסומי בנק ישראל, הוועדה המוניטרית מעריכה כי הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית נקבע בהתאם

¹⁰ לפירוט נוסף ראו "הודעה לתקשורת, תחזית אוכלוסיית מדינת ישראל עד שנת 2065" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 21.5.2017 https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2017/138/01_17_138b.pdf;

¹¹ לפירוט נוסף ראו "הודעה לתקשורת, שערי מטבעות החוץ בסוף שנת 2025 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה", 6 בינואר 2026 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/005/16_26_005b.pdf

¹² https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/016/10_25_016b.pdf

להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית¹³.

על פי פרסומי בנק ישראל, חטיבת המחקר עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה במהלך התקופה. תחזית חטיבת המחקר (להלן בסעיף זה: "החטיבה") שפורסמה בחודש ינואר 2026,

התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה בתחזית שפורסמה בספטמבר 2025, הביאה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי. התחזית מתבססת על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. עם זאת, אנו מעריכים כי עדיין קיימות מגבלות היצע, והן יוקלו בהדרגה בלבד, בזכות המשך עלייה הדרגתית בשיעור ההשתתפות של צעירים לאחר שירות צבאי והמשך עלייה במספר העובדים הזרים. ואולם, גם בקצה אופק התחזית בסוף 2027 מספר העובדים צפוי להישאר נמוך ביחס לרמה הנגזרת ממגמת טרום-המלחמה, בשל היקף מילואים גבוה מאשר בעבר, חלק מנפגעי מלחמה שיישארו מחוץ לשוק העבודה ומאזן הגירה שלילי. הפסקת האש וצמצום אי-הוודאות הגיאופוליטית תומכים בהתרחבות של הפעילות, ללא סימנים לעודפי ביקוש חריגים. ההשקעות צפויות לצמוח במהירות כמענה למחסור בכוח האדם, תוך פיצוי מסוים על השנים בהן ההשקעה התמתנה. היבוא והיצוא צפויים להתרחב במהירות יחסית לקצב צמיחת התוצר, ולהערכתנו הירידה בעודף היצוא שנצפתה במהלך 2025 תתמתן בזכות ההקלה במגבלות ההיצע.

נוכח הצמדת התמורה בהסכמי ההתקשרות של החברה עם קבלנים למדד תשומות הבניה, היקף ההשפעה של העלייה בשיעור האינפלציה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 אינו מהותי.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה התחייבות לתאגידים בנקאיים הנושאות ריבית הפריים בסך כולל של כ-378.6 מיליון ש"ח. לאור זאת ובהתאם למבנה החוב הנוכחי של החברה כל עלייה שנתית של ריבית הפריים בשיעור של 1% תשפיע על עליה בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-3.786 מיליון ש"ח לשנה.

בהתאם לבחינה האמורה מצאה החברה כי לשינויים באינפלציה הייתה השפעה שלילית זניחה על דוחותיה ליום 31 בדצמבר 2025, בהעדר שינוי בסביבת הריבית לא הייתה השפעה של הריבית על הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

בנוגע להמשך פעילותה, החברה צופה כי נכון למועד אישור הדוח, לשינויים בתנאי האינפלציה במשק, לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי של הקבוצה, תוצאות פעולותיה, תזרימי המזומנים שלה וכי נכון למועד פרסום דוח זה, לא קיימים סממנים המעידים על ירידת ערך נכסיה.

נכון למועד הדוח, החברה צופה כי לשינויים במדיניות המוניטארית ו/או בריבית עשויות להיות השפעות מהותיות על תוצאותיה הכספיות וההתפתחות של הקבוצה, שכן הקבוצה חשופה לגידול בשיעורי הריבית מאחר וחלק מהתחייבויותיה צמוד לשיעורי הריבית במשק.

למועד הדוח ובהתאם להערכות הנהלת החברה ולמרות סביבת הריבית הגבוהה במשק, בשל פיזור הלקוחות הרב של החברה, חתימה על מסמכי מימון עדכניים בין החברה לבנקים המממנים, הנפקת אגרות החוב (סדרה א') להמרה שבוצעו בתקופת הדוח ושורת פעולות שביצעה החברה לצמצום הוצאותיה לא

¹³ דוח המדיניות המוניטארית, המחצית השנייה של שנת 2024, בנק ישראל – [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a)

קיים חשש לאיתנותה של הקבוצה, ליכולת פרעון התחייבויותיה ולמצב הנזילות של הקבוצה. כמו כן לא קיימים סממנים המעידים על ירידת ערך נכסיה.

הערכותיה ותחזיותיה של הקבוצה בדבר השפעות אינפלציה ועליית הריבית כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות בין היתר על הנתונים אשר בידי החברה נכון למועד זה ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד באינפלציה והריבית בעולם בכלל ובמשק הישראלי בפרט אשר לחברה אין שליטה לגביהם. התוצאות בפועל עשויות גם שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר עקב התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

7.8. מדד תשומות הבניה

למדד זה עשויות להיות השפעות על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאור העובדה שרוב ההזמנות לרכישת מוצרי הקבוצה שנעשות על ידי קבלני הבניה השונים (הן בתחום בנייה רוויה למגורים, הן בתחום שוק המוסדי והן בתחום השוק הפרטי), צמודות למדד זה.

על פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ב-12 החודשים בין ינואר 2025 לדצמבר 2025, עלה מדד תשומות בבניה למגורים ב-2.9%. זאת בהמשך לעליות מדד זה בשנתיים הקודמות.

7.9. תקציב המדינה והשקעה בתשתיות

חלק מפעילות הקבוצה כאמור הינו תחום פעילות קבלנים רוויה ומוסדית, כך שהקבוצה מוכרת את מוצריה למוסדות ציבוריים שונים ובין היתר למוסדות ממשלתיים כמפורט בסעיף 8.11 להלן. לפיכך, תחום הקבלנים רוויה ומוסדית מושפע בחלקו מתקציב המדינה והשקעות המדינה, וכן מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים. מועד אישור תקציב המדינה ומדיניות המדינה בנושאים כאמור משפיעים על פרסום מכרזים חדשים, תדירותם והיקפם ובנוסף, מדיניות ממשלתית להשקעה בתשתיות משפיעה על כמות הפרויקטים והיקפם ובהתאם על הביקוש וההיצע למוצרי הקבוצה בתחום הקבלנים רוויה.

בשלהי שנת 2025, פרסם אגף כלכלה ותשתיות, עדכון התוכנית הלאומית הרב שנתית לפיתוח תשתיות – "תשתית לצמיחה 2026", התוכנית כוללת 226 פרויקטי תשתיות בעלות כוללת של 429 מיליארד ש"ח (מתוכם 30 פרויקטים שהקמתם הושלמה בטווח הזמן שבין הפרסום משנת 2023 למועד פרסום העדכון) (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). בתוכנית משתתפים 16 גופים ממשלתיים וביניהם משרדי הממשלה: אוצר, ביטחון, אנרגיה ותשתיות, תחבורה וביטחון בדרכים, חקלאות וביטחון המזון, רווחה וביטחון חברתי, ביטחון לאומי, בריאות, חינוך, כלכלה ותעשייה והגנת הסביבה.

חוברת מציגה את התוכנית הרב-שנתית לפיתוח התשתיות של מדינת ישראל לשנים 2026-2030. התוכנית כוללת רשימה של פרויקטי תשתית, שעלות הקמתם 100 מיליון ש"ח ויותר ושהקמתם החלה או צפויה להתחיל בין השנים 2026-2030. הפרויקטים המפורטים הם בביצוע או ברישוי של משרדי הממשלה, יחידות הסמך והחברות הממשלתיות שבאחריותם. הפרויקטים המצוינים בתוכנית זו הם כאלו אשר אושרו בהחלטת ממשלה או בסיכום של הגורמים המוסמכים לאשרם.

7.10. אבטחת מידע ואירועי סייבר

במהלך השנים האחרונות חל גידול בתכיפות ובחומרת אירועי סייבר וזליגת מידע בארץ ובעולם. מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד ואף להחמיר, בדגש על פשיעת סייבר ופגיעות סייבר על בסיס לאומני. התרחבות

פעילות איסוף מידע וניתוחו וכן השימוש במחשוב ענן וברשתות החברתיות מגבירים את הצורך בפתרונות סייבר מתקדמים ובמענה לסיכונים בצורה ייעודית. המתקפות יכולות להתבצע ללא ידיעת המשתמשים ולהפריע לפעילות השוטפת, לפגוע בשירותי המחשוב עד למניעת פעילותם, או להאט אותם באופן משמעותי, או לחלופין לאסוף מודיעין ומידע מסחרי על הארגון.

במקרה של פגיעה בחברה כתוצאה מהתקפות סייבר כאמור, עלולה הקבוצה לסבול מהשלכות שליליות, כגון: (1) שיבוש הפעילות של הקבוצה, בעיקר לאור העובדה שהקבוצה משתמשת באמצעים טכנולוגיים מבוססי תוכנה בתהליכי הייצור, השיווק ומכירת מוצריה; (2) גניבת מידע של הקבוצה ו/או חשיפתו לציבור ובכלל זאת למתחריה, הכולל מידע סודי ורגיש, בין היתר, מידע על טכנולוגיות ופיתוח מוצרי הקבוצה; (3) פגיעה במוניטין הקבוצה לאור אי התמודדותה מול התקפת סייבר; (4) חשיפה לתביעות משפטיות בגין השלכות ההתקפות, בין היתר, במקרה של חשיפת מידע רגיש על לקוחות הקבוצה. במקרים כאמור, עלול הדבר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה. סיכונים אלו מלווים ברגולציה מתפתחת בארץ ובעולם, בתחומי הסייבר והגנת הפרטיות, אשר מצריכים מחברות בכלל ומהחברה בפרט להתאים את עצמן להנחיות המשתנות.

הקבוצה משקיעה מאמצים (ארגוניים, מקצועיים ומחשוביים) במטרה להגן על מערך טכנולוגיות המידע שלה ולמזער את סיכוני אבטחת המידע, וכחלק מפעילותה זו מינתה ממונה סייבר לקבוצה אשר אמון על ניתוח סיכוני מתקפות סייבר ובניית תשתיות למניעת תקיפות אלו. כמו כן, בקבוצה מוטמעות מערכות מתקדמות של חומות אש, חסימת התקנים חיצוניים ומערכת לניטור אימיילים זדוניים ופשינג מהמתקדמות בשוק.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

8. תחום פעילות הקבלנים רוויה ומוסדי

רב בריח פועלת בענף הבניה ולא בענף הנדל"ן, ומשכך כל עוד מתקיימת בניה במדינת ישראל יש למוצרי החברה ביקוש. תחום פעילות הרוויה והמוסדי משרת לקוחות מכלל ענפי הבניה ובשלבי הבניה השונים.

8.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים

בתחום הקבלנים רוויה ומוסדי, פועלת הקבוצה בפיתוח, עיצוב, ייצור, שיווק ומכירה של מגוון מוצרים ופתרונות תעשייה מסוגים שונים המיועדים לענף הבנייה. מוצרים אלה כוללים בעיקר את כל סוגי הדלתות והמשקופים לבניין, למוסדות, לדירה הבודדת ולמרחבים המוגנים בהם, ובכלל זאת דלתות כניסה למבנה, ללובי, לחדרי המדרגות, לדירות, לחדרי הממ"ד, דלתות אש, דלתות פלדה מיוחדות, דלתות עץ מוסדיות, דלתות פנים ומערכות סינון אב"כ למרחבים המוגנים הקומתיים (ממ"ק) והידרתים (ממ"ד) לצד מערכות נעילה אלקטרומכניים וכן מוצרי אלומיניום וזכוכית, שוטי האשפה, מעקות זכוכית ומסתורי כביסה. בנוסף, במסגרת תחום הפעילות, הקבוצה מוכרת ומשכירה מוצרים שונים לבניית תשתית השלד של בניינים דוגמת פיגומים, מגדלי אקרו ואמצעי עזר ליציקה ("מוצרים לתשתית השלד").

לאחר עליית הריבית במשק (ובהתאם עליית ריבית המשכנתאות) החל משנת 2022 והמשך המגמה בשנת 2023, נעצרה עליית הריבית בשנת 2025 ואף בוצעה הפחתת ריבית קלה חלה ירידה בביקוש לרכישת דירות קיימות ע"י ציבור הצרכנים. כתוצאה מהירידה מביקושים אלו והמשך עליית הריבית עבור ענף הבניה חלה האטה משמעותית ברכישות של קרקעות ע"י יזמים (בין בעסקאות פרטיות ובין בהשתתפות במכרזים). במחצית השניה של שנת 2024 חלה עליה בביקוש לדירות. לאור עליית מחירי הדירות חזרו היזמים לעלות על הקרקע בפרוייקטי בניה גדולים ולשווק דירות, תוך שימוש במבצעי מכירות של 20/80 או הנחות אחרות לרוכשי הדירות.

קהל היעד העיקרי בתחום פעילות זה, הינו קבלנים (קבלני שלד, קבלני גמר וקבלנים ראשיים) וחברות ייזום ובנייה העוסקות בבנייה צפופה ("בנייה רוויה") אשר הינם "שחקנים חוזרים" ועל כן, איכותם של המוצרים המסופקים על ידי הקבוצה ובכלל זאת איכות השירות, התקנת המוצרים והאחריות הניתנת עליהם, מהווים קריטריונים משמעותיים להתקשרות עם לקוחות; וכן לקוחות הקצה, שהינם גופים ציבוריים שונים ויזמי פרויקטים לבניה מסחרית, וכן קבלנים ראשיים המבצעים את הפרוייקטים לאחר שזכו במכרזים ציבוריים או פרטיים לצורך ביצוע הפרוייקט.

עיקר פעילות הקבוצה בשוק המוסדי מתאפיין בייצור ומכירת מוצריה לתתי-החטיבות שלהלן בשוטף ואגב שיפוצים:

מוסדות בריאות – ובכלל זה קופות חולים ומרפאות, בתי חולים, בתי אבות, מוסדות בריאות הנפש; מוסדות חינוך – מוסדות ציבוריים שונים, לרבות גני ילדים, בתי ספר, אוניברסיטאות ומוסדות להשכלה גבוהה, מעונות סטודנטים ומתחמים קהילתיים; מוסדות ביטחוניים – לרבות, מחנות צבאיים ומבנים הקשורים למערכת הביטחון (למשל, שב"ס, קמ"ג, משטרת ישראל, משרד רוה"מ); מפעלים ומרכזים לוגיסטיים; מבנים מסחריים – לרבות בנייני משרדים, מרכזים מסחריים ופרוייקטים תיירותיים שונים; קבלני עפר וקבלני תשתיות – למשל, פרויקטים למנהרות רכבות, נמלים (כגון נמל אשדוד ונמל חיפה החדש), תחנות כוח, מערכות התפלה וכיו"ב.

ככלל, תחום פעילות זה מתאפיין בעבודה מול יועצים מקצועיים שונים ואדריכלים, כאשר המוצרים והפטרונות בתחום זה מתאפיינים בייצור מותאם למידות ודרישות הלקוח הספציפי ותהליכי הייצור, ההזמנה וההתקנה של המוצרים השונים משתנים מפרויקט לפרויקט. כמו כן, הפרויקטים המוסדיים מתאפיינים ככלל, במורכבות ותכנון רב, בין היתר, לאור הדרישה לעמידת המוצרים השונים בדרישות ותקנים ספציפיים (מקומיים ובינלאומיים), המשתנים בין כל תת חטיבה, לרגולציות הבטיחות או לתנאי הסביבה של הפרויקט הספציפי. לשם כך הקבוצה משקיעה באיכות המוצרים, בכוח אדם איכותי ומותאם לתחומי ההתמחות בשוק המוסדי, ושומרת על קשר עם מובילים טכנולוגיים בארץ ובח"ל, על מנת לשמור על מקצועיות ברמה הגבוהה הנדרשת לתחום פעילות זה.

בנוסף, תחום פעילות זה מושפע במידה רבה מהחלטות הממשלה ומדיניותה בין היתר, בקשר לתקציב המדינה והשקעותיה על פני שנים, וכן מהמצב הביטחוני, ובהתאם לכך מהיקף המכרזים המפורסמים על ידה ועל ידי הרשויות המקומיות. כמו כן, מושפע תחום הפעילות מקצב גידול האוכלוסייה כמפורט בסעיף 7.5 לעיל, משניוניים בהיקף הבנייה המוסדית והציבורית וכן פרויקטים ממשלתיים, לאומיים וביטחוניים.

בתחום פעילות זה, לקבוצה סל מוצרים המאופיין בהתאמה לחקיקה ולתקינה הרלוונטית לבניית דירות ובנייני מגורים והוראות משרד השיכון או פיקוד העורף, ולדרישות הקבלן אשר מחליט על חזות ומידות אחדות למוצרים שיופקו לאותו הבניין או האתר הרלוונטי, והקבוצה מייצרת ומספקת מוצרים אלה בהתאם. אשר על כן, תחום פעילות זה מתאפיין, באופן כללי, בייצור ואספקה בכמויות גדולות, בתחרות מחירים גבוהה ובשמרנות הנדסית, כששניוניים בהעדפות הקבלנים בנוגע למאפייני מוצרי התחום (בשונה מחזותם ומידותיהם של המוצרים כאמור) אינם נפוצים.

החברה, באמצעות חברת הבת נוריאלי, מייצרת פיגומים בהתאם לדרישות התקן הישראלי. מוצר זה הינו בעל ביקושים הולכים וגדלים נוכח רצון של קבלים לשמור על רמת בטיחות גבוהה באתריהם ולהימנע מתאונות מקפחי חיים באתרי בניה.

נוכח המגמה הקיימת בישראל של בניה לגובה של בתי מגורים, מוצרי גלפר ובפרט שוטי האשפה הינם מוצרים בעלי ביקושים הולכים וגדלים.

לפירוט אודות מוצרי הקבוצה המיועדים לתחום פעילות זה, ראו סעיף 8.11 להלן.

פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות זה מתמקדת בשוק המוסדי הישראלי. בנוסף בתחום פעילות זה הקבוצה מייצאת מוצרי דלתות ומשקופים מסוגים שונים (ככלל מפלדה) למדינות מארבע יבשות שונות (ובהן, אמריקה, אירופה, אפריקה ואסיה).

הכנסות הייצוא בתחום פעילות השוק המוסדי בשנים 2024-ו-2025 (כ-2%) אינן מהותיות ביחס לסך הכנסות הקבוצה בשנים אלה.

לפרטים נוספים אודות ההשפעות השונות על תחומי פעילות הקבוצה ראו סעיף 7 לעיל.

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

פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בהתאם לחקיקה ותקינה המסדירה, בין היתר, את פעילותה במגוון היבטים, ובכלל זה אופן ייצור המוצרים, שמירה על הביטחון האישי ואיכות הסביבה, בטיחות וייצור. תחום זה מאופיין בדרישות תקינה רבות ומחמירות, הן על פי תקנים ישראליים והן על פי תקנים בינלאומיים, וכן בדרישות יועצים מקצועיים, המשתנות בהתאם לשוק.

מוצרי הקבוצה בתחום זה עומדים בתקנים הישראלים הרלוונטיים, ובהם: ת"י 4422 (חלק 2) לפריטי מסגרות למקלטים (פריטים למרחבים מוגנים דרישות ובדיקות), תקנה 6869 של פיקוד העורף שעניינה חובת התקנת מערכת אוורור וסינון אב"כ במרחבים מוגנים, ת"י 4570 (חלק 2+4) מערכות לאורור ולסינון של אויר במקלטים ובמרחבים מוגנים, ת"י 900 חלק 21.3 למערכות הינע לשערים לדלתות ולחלונות, ת"י 1212 (חלק 1) לדלתות אש, וכן ת"י 5044 (חלק 1) לדלתות כניסה ראשיות לדירות מגורים.

בשוק המוסדי, קיימות דרישות תקינה ייחודיות בהתאם לסוג המוסד. כך למשל, במוסדות חינוך חלות הוראות המעוגנות הן בתקנים רשמיים (כגון תקן ישראלי 6185) והן בחוזרי מנכ"ל משרד החינוך, ביחס לדלתות ומוצרים משלימים. במוסדות ביטחוניים ומרכזים לוגיסטיים נדרשת עמידה בתקנים כלליים (כגון תקן 1212 לדלתות אש ותקן 23 לדלתות פנים), וכן בתקנים ביטחוניים ספציפיים לעמידות דלתות ושערים בניסיונות פריצה. כמו כן, חלים תקנים בינלאומיים הקשורים לאופן הקמת ותכנון מרכזים לוגיסטיים, כדוגמת התקן האמריקאי UL לתריסים עמידים לאש.

בנוסף, יצוין כי בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על קבלנים לבנות בהתאם לתקנים ישראלים מוכרים, ומשכך, מוצרי הקבוצה הרלוונטיים שנמכרים לקבלנים עומדים בתקנים הישראלים הרלוונטיים הנדרשים ובתקני מכון התקנים הישראלי, אגף הבנייה. עוד יצוין כי, הפעילות כפופה לדינים החלים בענייני איכות סביבה, בטיחות, פיקוח על העבודה, אחריות מוצר והגנת הצרכן.

לפריטים נוספים אודות מגבלות ופיקוח החלים על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 31 להלן.

8.3 שינויים בהיקף הפעילות ורווחיות

בשנים האחרונות הקבוצה פעלה להגדלת היקף פעילותה בתחום הפעילות, בין היתר תוך התמקדות בהגדלת כושר הייצור של מפעלי הקבוצה, באמצעות שיפור האוטומטיזציה של ייצור המוצרים במפעלי הקבוצה ובאמצעות רכישות ומיזוגים שביצעה החברה כחלק מאסטרטגיית ה-ONE STOP SHOP.

עם הטמעת הפעילויות שנרכשו בשנים 2021-2023 התווספו לפורטפוליו המכירות של תחום הפעילות מוצרי תשתית השלד, מעקות הזכוכית ומסתורי כביסה ושוטי אשפה. בעקבות זאת, הורחבה פעילות הקבוצה גם לביצוע פרויקטים בתת החטיבה של קבלני העפר וקבלני התשתיות.

הקבוצה בוחנת בצורה שוטפת את ההתפתחויות והשינויים החלים בתתי החטיבות השונות בתחום פעילות זה ונכונה לפעול לשם עריכת שינויים אסטרטגיים ככל שיידרש.

בשנת 2025, נרשמה עלייה במכירות בתחום פעילות הקבלנים רוויה והמוסדי לעומת התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-24%. שיעור הרווח התפעולי בתחום זה הסתכם בשנת 2025 לשיעור של כ-4% מסך המכירות של הפעילות, לעומת שיעור הרווח התפעולי אשתקד בשיעור שלילי של -6%.

עיקרי השינויים במכירות בתחום זה נובעים משינויים בהתחלות הבנייה למגורים בישראל, ממחירי מוצרי הקבוצה, מהערכת הקבלנים את טיב מוצרי הקבוצה בתחום הפעילות ובכלל זאת את טיב השירות והאחריות שניתנים על ידי הקבוצה והשפעות מלחמת חרבות ברזל. עיקרי השינויים ברווחיות בתחום זה נובעים ממחירי חומרי גלם, מהיקף התחרות, ממחירי מוצרי הקבוצה ומהמוניטין של הקבוצה ושל מוצריה. בקרב המוצרים לתשתית השלד, השינויים ברווחיות נובעים בעיקר ממחירי חומרי הגלם והובלתם וכן מגידול בכמות הלקוחות, כאשר הקבוצה פועלת להגדיל את מספר הלקוחות ומספר ההזמנות למוצרים אלה.

לפרטים נוספים אודות שינויים בהיקף פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה ראו סעיף 8.1 לעיל.

8.4 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

8.4.1 השוק הישראלי

בשנים האחרונות מסתמנת מגמה של גידול במכירות במספר דירות המגורים שנבנות בפרויקטי הבנייה למגורים, אשר משפיעה על אופיים של הקבלנים (חברות בנייה גדולות) וכן על היקפי התקשרותם עם ספקים גדולים יותר, דוגמת הקבוצה.

בנוסף, תחום פעילות זה מושפע, בין היתר, מעלייה או ירידה בהיקף הפעילות של הבנייה בשוק המוסדי והפרטי, יחידות הבנייה הנבנות בפועל וכן מהיקף יחידות הבנייה המאושרות לבנייה על ידי מוסדות התכנון, משינויים בשוק ההלוואות למגורים, מגובה הריבית במשק ומההכנסה הפנויה למשפחות. כן יצוין, כי ישנו קשר ישיר בין התחלות בנייה למגורים לבין התחלות בניה בשוק המוסדי.

בשוק המוסדי, תחום הפעילות מושפע רבות מהחלטות אסטרטגיות שנגזרות מתוכניות החומש של הממשלה ומשרד האוצר, וכן מהחלטות גופים ממשלתיים ואישור תקציב המדינה המשפיעים על פרסום מכרזים חדשים, ובכך משפיעים גם על הביקוש וההיצע למוצרי הקבוצה בתתי החטיבות השונות בתחום.

לפרטים נוספים אודות השפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה ראו סעיף 7 לעיל.

בשנים האחרונות, בעקבות הדרישה ליצר סביבה בטוחה יותר באתרי הבנייה והצורך למגר תאונות עבודה באתרים אלה, הוטלה חובה להשתמש בפיגומים על פי תקן אירופי של משרד העבודה והרווחה בישראל, המחייב שימוש בפיגומים באיכות ורמת בטיחות גבוהה. פיגומים מהווים חלק בלתי נפרד מהליך בנייה של מבנים חדשים או קיימים וכן משמשים בעבודות של בנייה הנדסית (כגון הקמת גשרים, מנהרות וכיו"ב). לאור זאת, להערכת הקבוצה, צפויה לגדול הדרישה לחלק ממוצרי תשתית השלד המיוצרים על ידי הקבוצה בתחום זה, ובפרט מוצרים לשמירה על בטיחות אתרי הבנייה, ובהם פיגומים, גדרות למרפסות ורשתות הגנה.

כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת גדילה משמעותית בייזום, בנייה והפעלה של מרכזים לוגיסטיים ברחבי הארץ בין היתר בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בעולם ובישראל שהביאה לעלייה גוברת בצריכה המקוונת באמצעות האינטרנט. הקבוצה לוקחת חלק פעיל ומרכזי הן בביצוע עבודות חדשות והן בהסכמי שירות עם מרכזים קיימים.

8.4.2 ענף הבנייה בישראל התאפיין בתקופת הדוח במגמה מעורבת. מחד, נמשכה מגמת סטגנציה בקצב

מכירת הדירות, המשקפת את אי-הוודאות בשוק הדיור ואת האטת הביקושים מצד רוכשים. מאידך, פעילות הבנייה עצמה המשיכה להתרחב, כאשר מספר התחלות הבנייה הגיע לכ-81 אלף יחידות דיור. במקביל, בשוק המוסדי מזהה החברה האצה בתכנון ובקידום של פרויקטים חדשים, לרבות פרויקטים הנלווים להקמת שכונות מגורים חדשות כגון מבני ציבור ותשתיות קהילתיות, הקמת מחנות צבא חדשים וכן פרויקטים המבוצעים במודל BOT מגמות אלו עשויות לתמוך בביקושים בענף גם בתקופות של האטה יחסית בשוק המגורים.

8.4.3 השוק הבינלאומי

בתחום פעילות זה בחו"ל, ביחס לשוק המוסדי, הקבוצה פועלת בעיקר בפלחי שוק המתאפיינים ברמת ביטחון אישי נמוכה יותר, וכן בשווקים בהם קיים צורך לפתרון ברמת איכות ובטחון גבוהים ומיוחדים כגון: מדינות אפריקה, דרום אמריקה וערים גדולות בארה"ב.

8.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

מאחר שמדובר בתעשייה ותיקה, שינויים טכנולוגיים מהותיים במוצרי הקבוצה בתחום פעילות הקבלנים אינם מתרחשים לעיתים תכופות ולמיטב הערכתה של הקבוצה, לא צפויים בו בטווח הקרוב שינויים טכנולוגיים מהותיים. יחד עם זאת בשנים האחרונות ניכרת עלייה משמעותית בייזום, בנייה והפעלה של מרכזים לוגיסטיים ברחבי הארץ, בין היתר, בשל עלייה גוברת בצריכה המקוונת. הקבוצה לוקחת חלק פעיל, הן בביצוע עבודות חדשות של מרכזים לוגיסטיים והן בהסכמי שירות עם מרכזים קיימים, וכתוצאה מכך גדלה פעילותה בתחום זה. יחד עם זאת, המעבר לעבודה מהבית ופגישות באמצעים אינטרנטיים עלולים להשפיע על ירידה בדרישה לבניית משרדים חדשים, נכון למועד הדוח ישנה מגמה של ירידה בבניית בנייני משרדים בעיקר באזור המרכז בשל השלכות המהפכה החברתית שהיתה בישראל שנת 2023.

יצוין כי, הקבוצה מייצרת את מוצריה, בין היתר, באמצעות שימוש במערכות אוטומציה וכן באמצעים טכנולוגיים שונים כגון תוכנות מחשב מתקדמות להטמעת פתרונות של תכנון, פרויקט ויעילות קווי הייצור של מפעלי הקבוצה. לפרטים אודות מערך מחקר, פיתוח והנדסה ראו גם סעיף 21 להלן.

בחודש פברואר 2024 הסתיימה העתקת קווי הייצור של החברה למפעל הדלתות החדש של החברה באשקלון שבנייתו הסתיימה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023. המפעל החדש הינו מפעל דלתות הפלדה מתקדם ויעיל מהקיימים בעולם. תפיסת הייצור של המפעל החדש נשענת על מחסנים אוטומטים שונים, הנעת סחורה ע"י מלגזות אוטומטיות ושליטה וניהול של כל קווי הייצור בעזרת מערכות מידע מתקדמות. הנהלת החברה סבורה כי לאור סיום הליכי המעבר וההרצה מפעל זה מסייע בשיפור הפריון, שיפור באיכות מוצרי הקבוצה ומוביל לצמצום של הפחת.

בשנת 2023 החלה החברה לראשונה בהתקנת מערכת ה-SMART בדלתות למגורים. מערכת ה-SMART היא המערכת היחידה הקיימת היום בישראל הבנויה בתוך הדלת עצמה ומאפשרת ללקוח להתנהל ללא מפתח ובעזרת אפליקציה, זיהוי ביוטמרי, קודן וזיהוי פנים.

החברה השלימה במהלך שנת 2025 את יישומה של מהפכה תפעולית מקיפה, במסגרתה בוצעו שיפורים והתאמות בקווי הייצור, לרבות הטמעת תהליכי עבודה יעילים יותר ושדרוג תשתיות הייצור. צעדים אלו הובילו לשיפור ברמת היעילות התפעולית של החברה ולצמצום משמעותי בהיקף הפחיתים בתהליך הייצור. הנהלת החברה מעריכה כי השינויים שיושמו יתרמו להמשך שיפור הביצועים התפעוליים ולחיזוק כושר התחרות של החברה

החל משנת 2023 נתח גדול מתוך צבר ההזמנות של החברה נעוץ במכירה של דלתות ה-SMART לשנים הבאות. העלייה בביקוש לטכנולוגיה נובע בין היתר, מהרצון בענף הבניה להתחדש וליצור תחרות מעבר לאמור, הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות ושינויים טכנולוגיים בתחום פעילותה ובתחומים נוספים ומשיקים, לרבות באמצעות קשר עם יועצים בארץ ובחו"ל, השתתפות בכנסים, קריאת חומרים מקצועיים, השתתפות בגילדות מקצועיות וכיו"ב. כמו כן, הקבוצה נדרשת לערוך התאמה מתמדת

של אמצעי הייצור לדרישות השוק המוסדי לאור ההתקדמות הטכנולוגית של אמצעי הייצור ודרישות השוק למוצרים מותאמים באיכות גבוהה.

יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין הצפי לכניסת שינויים טכנולוגיים מהותיים לתחום ותרומת המפעל החדש לשיפור הפריון, איכות המוצרים וצמצום הפחת בייצור, מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, הערכות ותחזיות של החברה בהתחשב בניסיונה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית נכון למועד זה, אשר יכולות גם שלא להתממש, כולן או חלקן, או שיתממש באופן שונה, לרבות מהותית מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה אשר לחברה אין שליטה עליהם או התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

8.6. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

למיטב ידיעת הקבוצה, לא קיימים מוצרים חליפיים למוצרי הקבוצה, אך קיימים בשוק מגוון רחב של מוצרים הדומים למוצרי הקבוצה בתחום הפעילות, המשווקים על ידי מתחריה. לפירוט אודות התחרות והמתחרים בתחום פעילות הקבלנים רוויה ומוסדי ראו סעיפים 8.10 ו-8.17 להלן.

8.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

למיטב ידיעת הקבוצה, ישנן חברות בנייה וייזום רבות העוסקות בבנייה צפופה, אולם לאור חסמי הכניסה לתחום הפעילות, מבנה התחרות בשוק המוסדי מצומצם יחסית ומאופיין על ידי חברות ותיקות מאוד. יחד עם זאת, לקבוצה התמחות וידע מקצועי רב בתחום הפעילות, והיא משווקת ומייצרת לקבלני הבנייה למגורים ולשוק המוסדי של מוצרים רחב ומגוון, המלווה את הקבלנים ולקוחות השוק המוסדי החל מתחילת עבודות הבינוי ועד למועד סיום הבנייה, ובכך מהווה יתרון משמעותי על מתחריה.

לפרטים אודות התחרות והמתחרים של הקבוצה בתחום הפעילות ואופן התמודדות הקבוצה עימם, ראו סעיף 8.14 להלן.

8.8. מוצרים ושירותים

מפעלי הקבוצה המפורטים בסעיף 18 להלן, מייצרים מוצרים למספר תחומי הפעילות של הקבוצה. המאפיינים של המוצרים לתחומי הפעילות השונים, שונים הן מבחינת הפונקציונאליות של המוצר והן מבחינת המידות או המרכיבים שלו בכל תחום פעילות. בתחום פעילות זה, המוצרים מיוצרים בהתאמה לדרישות הלקוח והפרויקט הספציפי, תוך התאמת המידות, העיצוב והמפרט הטכני לצרכים הייחודיים של כל הזמנה.

להלן יפורטו עיקרי מוצרי הקבוצה בתחום הפעילות לרבות מאפייניהם ושימושיהם:

8.8.1. מסגרות: מוצרי המסגרות בתחום זה כוללים דלתות משקופים חלונות ורפפות מסוגים שונים העשויים בעיקר מפלדה. מוצרי המסגרות העיקריים הינם כדלקמן:

א. דלתות פלדה ברמת ביטחון גבוהה: דלתות ברמת הגנה גבוהה בגדלים שונים הכוללים משקופים מתאימים. הדלתות מתאימות לשימוש במבנים מסחריים ובנייה רוויה וכן למבנים הדורשים הגנה גבוהה במיוחד נגד פריצה בכלים אלימים ו/או חשמליים, וכן בעלות עמידות בליסטית, נגד ירי ומתקפה חמושה. המוצרים כוללים דלתות נגד ירי או רסיסים, דלתות פריצה קרה (דלתות FE) או חמה, דלתות הדף, וכן שילוב של מערכי בקרה המאפשרים חיבור למרכז בקרה מרכזי.

- ב. דלתות ומשקופי פלדה מעכבי אש: דלתות חסינות אש לפי תקנים וגדלים שונים, שמטרתן למנוע התפשטות שריפה במבנה והיחלצות במהירות. דלתות ומשקופים אלה מיועדים לשימוש בבניה רוויה, במבני ציבור ועוד. הקבוצה מייצרת ומתקינה דלתות אש ממגוון של דגמים וסוגים שונים.
- ג. דלתות וחלונות למרחבים מוגנים: דלתות וחלונות למרחבים מוגנים ומקלטים, העומדים בדרישות והתקנים של פיקוד העורף ומכון התקנים. בקבוצה זו נכללים דלתות המיועדות לממ"מ (מרחב מוגן מרחבי), ממ"ק (מרחב מוגן קומתי) וממ"צ (מרחב מוגן ציבורי) וכן חלונות תואמים, באיכות גבוהה ותוך עמידה בתקנים המחמירים הנדרשים.
- ד. דלתות מיוחדות למוסדות חינוך: דלתות בטיחותיות למוסדות חינוך כגון אוניברסיטאות ובתי ספר, העשויות מעץ או מפלדה, העומדות בדרישות המיוחדות למוסדות חינוך.
- ה. מוצרי מסגרות לחדרי טרפו (טרנספורמציה) ורפפות: הקבוצה מייצרת חדרי טרפו הכוללים רצפה צפה, דלתות ומשקופים לפרויקטים שונים, במידות שונות, בהתאם להוראות תקנים שונים והוראות חברת חשמל לישראל. כמו כן, הקבוצה מייצרת רפפות בגדלים שונים לצורך כיסוי חללים שונים.
- 8.8.2. דלתות עץ לבנייה רוויה ומוסדית: מוצרי דלתות העץ לחללי פנים בדירות מגורים, כוללים מגוון רחב של דלתות בגדלים, עיצובים וגימורים שונים לרבות בצביעה או למינציה מגוונת ובהירה, בהתאם לדרישת הלקוח. כן, הקבוצה מייצרת דלתות פנים עמידות במים, עמידות בפני טריקות ובשילוב גומי אטימה לבידוד רעשים. לשוק המוסדי- כוללות בין היתר, דלתות עץ מוסדיות מצופות בפורמייקה עם משקוף פלדה או נירוסטה. דלתות אלו משמשות את כלל תתי החטיבות בתחום הפעילות ובכלל זה המוסדות השונים, בתי חולים ומוסדות בריאות, משרדים, מוסדות חינוך, מרכזים לוגיסטיים, בתי משפט ומחנות צבאיים. מוצרי דלתות העץ מיוצרים במפעל הקבוצה. מוצרי דלתות העץ בתחום פעילות זה מיוצרים במפעל דלתות העץ הממוקם בכרמיאל.
- 8.8.3. שערים: הקבוצה מייצרת סוגים שונים של שערי גלילה המיועדים לחניונים וחדרי דחסניות בבנייני מגורים בגדלי פתיחה שונים. לשוק המוסדי החברה מייצרת שערים הכוללים שערי גלילה לפתחים במידות רחבות ושונות, שערי גלילה מהירים, שערי גלילה מבודדים, שערי גלילה נגד אש ושערי גלילה נגד פריצה קרה וחמה, שערי גלילה עם מנוע מרכזי המיועדים לשוק הקמעונאות, דלתות פנלים מתרוממות, משווי גובה לרמפות, כיסויי שערים ואביזרי בטיחות. מוצרי השערים השונים מיוצרים במפעל שערים הממוקם באשקלון.
- 8.8.4. מערכות מיגון אב"כ: לשוק הקבלנים רוויה מייצרת החברה מסנן המיועד להרכבה בממ"ד. כמו כן, החברה מייצרת מערכות אוורור וסינון אב"כ למרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) וציבוריים (ממ"צ), בהתאם להנחיות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 והתקנות שמכוחו וכן להנחיות רשויות רגולטוריות (כגון מכון התקנים הישראלי, משרד השיכון ופיקוד העורף).
- 8.8.5. מוצרים לתשתית שלד: מוצרי התשתית לשלד כוללים מגוון רחב של ציוד מקצועי לבניה עבור מגדלי השלדים בפרויקטים לבניה רוויה ולשוק המוסדי, ומיוצרים לאספקה בלבד (ללא התקנה) באתר הלקוח או הפרויקט הרלוונטי במפעלי הקבוצה מוצרי התשתית לשלד כוללים בין היתר: מעקות עמודים ורשתות הגנה זמניים, פירי מעליות, חדרי מדרגות ואתרי בנייה, רגלי בניין, פיגומים, קונזולות וחישוקים לעבודות היציקה והשלד, שומרי מרחק לרשת מברזל, גדרות

ומעקות לבניית השלד, מוצרי פלסטיק ליציקות בטון ואיטום גגות, אביזרים לתבניות ומערכות להמשך יציקה, ארגזים, מעקות בטיחות, דודי בטון ומרפסות להנחת חומרים. מוצרי התשתית לשלד מיוצרים במפעל באריאל, לאספקה בלבד באתר הלקוח.

8.8.6. מעקות זכוכית ומסתורי כביסה: החברה מייצרת ומרכיבה מעקות זכוכית הן לשוק הבניה הרוויה והן לשוק המוסדי בהתאם לדרישות הקבלן ו/או האדריכל בפרוייקט. בבניה הרוויה החברה מייצרת ומתקינה מסתורי כביסה בגדלים שונים.

8.8.7. שוטי אשפה: ייצור שוטי האשפה ומספקת שירותים של מתן פתרונות ניהול ומחזור פסולת וכביסה במבני מגורים, מוסדות ותעשייה.

8.8.8. חיפויי בנינים: החברה מייצרת ומתקינה מוצרים לחיפוי חיפוי של המבנים הן לשוק הבניה הרוויה למגורים והן לשוק המוסדי. סוגי החיפויים הינם- אלומיניום, לוק-בונד ו- HPL.

8.8.9. נכון למועד הדוח, שווי סל המוצרים הממוצע הפוטנציאלי לקבלן (בהתבסס על הרכב סל המוצרים הקיים במועד הדוח) נע בטווח שבין 80,000 ש"ח ל- 90,000 ש"ח. עלייה בשווי הסל נובע בעיקר מפוטנציאל מכירות החברה של חיפויי בנינים (מאלומיניום או אלוקובונד או HPL) אותו העמיקה החברה בשנת 2025. החברה מעריכה כי מימוש אסטרטגיית החברה בשנים הקרובות המפורטת בסעיף 29 להלן צפוי להגדיל את שווי סל המוצרים הממוצע הפוטנציאלי לדירה לקבלן כך שעשוי להגיע בשנים 2026-2027 לסך של כ- 125,000 ש"ח.

הערכת החברה בדבר שווי סל מוצרים צפוי ממוצע לדירה כאמור הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מימוש בפועל של אסטרטגיית החברה לשנים הבאות, ובפרט רכישות של פעילויות וחברות סינרגטיות לפעילות הקבוצה והתמקדות באסטרטגיית ה-one shop stop. הערכות כאמור יכול שיתממשו בפועל או באופן שונה ו/או חלקי מהערכות החברה כאמור במועד פרסום הדוח וזאת כתוצאה, בין היתר, מגורמים שאינם בשליטת החברה ו/או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

8.8.10. פעילות בינלאומית: מרבית פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה הינה בשוק המקומי, אולם הקבוצה פועלת גם בשוק הבינלאומי, ומייצאת מוצרי דלתות ומשקופים מסוגים שונים (ככלל מפלדה) למספר יבשות מסביב לעולם, ככלל באמצעות מפיצים מקומיים אך גם ישירות, לקבלנים ויזמים בשווקים שונים.

8.8.11. שירותי התקנה ותחזוקה: לקבוצה מערך שירות והתקנה ייעודי לתחום פעילות זה. במסגרת זו וכחלק ממכירת הקבוצה את מוצריה, הקבוצה מלווה את לקוחותיה לאורך כל הפרוייקט, החל מתכנון ואפיון המוצרים והתאמתם לפרוייקט הספציפי, התקנתם באתר הרלוונטי, והמשך מתן שירות לצורך תחזוקה ותיקונים במידת הצורך.

8.8.12. טכנולוגיה וייצור: לצורך ייצור מוצרי הקבוצה השונים בתחום הפעילות, הקבוצה עושה שימוש בטכנולוגיות ייחודיות (אשר חלקן פותחו על ידה), הן על מנת לייעל את מערך הייצור והן על מנת להתאים את המוצרים השונים לדרישות השונות בתחום. התאמת המידות והעיצוב של מוצרים שונים, מבוצעת באופן אוטומטי באמצעות טכנולוגיות הקיימות במפעלי הקבוצה באשקלון, כרמיאל ואיזור התעשייה אריאל, כאשר המידות והעיצוב הרצויים מוזנים למערכת המחשב של

פס הייצור ומכונת הייצור יודעת לייצר דלתות ומשקופים בגדלים שונים, בכמויות גדולות ובאופן רציף על אותו פס הייצור.

8.9 פילוח הכנסות ממוצרים

להלן פילוח הכנסות ממוצרים בתחום פעילות קבלנים רוויה ומוסדי¹⁴:

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		סעיף
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
55	245,642	56	233,466	54	277,317	מסגרות
10	45,770	12	51,613	12	60,170	דלתות עץ
3	13,500	3	10,930	3	17,502	מסנני אב"ב
4	18,412	5	21,881	7	33,867	שערים
18	82,783	17	70,107	18	92,597	מוצרים לתשתית השלד
7	31,764	4	14,886	4	22,430	מעקות וחיפויים
3	11,443	3	13,004	2	10,922	איכות הסביבה
100	449,314	100	415,887	100	514,805	סה"כ

8.10 מוצרים חדשים

בשנת 2025 החברה הרחיבה החברה את פעילות הייצור וההתקנה של מגוון רחב של חיפויי בנינים עבור לקוחותיה. חברה מייצרת ומתקינה עבור לקוחותיה מגוון רחב של חיפויי בנינים, פעילות הדורשת רמה מקצועית גבוהה בתכנון ובהנדסת הפרויקט, לרבות התאמה אדריכלית, תכנון מערכות החיפוי ועמידה בדרישות תקינה ובטיחות. במהלך שנת 2025 הרחיבה החברה את פעילותה בתחום זה, בין היתר באמצעות הגדלת היקף הפרויקטים המבוצעים והעמקת מעורבותה בשלבי התכנון והביצוע, וזאת כחלק ממאמצי החברה להרחיב את סל פתרונות הבנייה שהיא מציעה ללקוחותיה. היקף ההשקעה בתהליכי הייצור של החיפויים אינה מהותית היות והחברה משתמשת באופן סינרגטי במשאבים שלה לצורך ייצור חיפויי הבנינים.

8.11 לקוחות

בתחום פעילות זה לקבוצה מעל ל- 1,500 לקוחות פעילים בעיקר בישראל ומכל רחבי הארץ. הלקוחות העיקריים בתחום פעילות זה הינם קבלני בנייה שונים וחברות יזמות ובנייה, העוסקים בבנייה רוויה למגורים ויזמי פרויקטים לבנייה מסחרית וקבלנים ראשיים (החל מקבלנים קטנים וכלה בחברות קבלניות גדולות) שזכו במכרזים לביצוע הפרויקט. בין לקוחות אלה נמנים חברות הנדל"ן וההנדסה הגדולות בישראל, מוסדות ציבור, גופי תשתיות, משרדי ממשלה, בתי ספר, בתי החולים, חברות קבלניות מהמובילות במשק הישראלי וכן קבלנים קטנים יותר.

מרבית לקוחות הקבוצה הינם לקוחות קבועים שההתקשרות עימם נעשית באופן שוטף לפי פרויקט אשר לרוב אורך מספר שנים או לקוחות חוזרים. להערכת הקבוצה, לקוחות הקבוצה מגלים נאמנות למוצרי

¹⁴ פילוח ההכנסות ממוצרים ביחס לשנים 2023 ו-2024, הינם בהתחשב באיחוד תחום פעילות בנייה רוויה למגורים ותחום פעילות השוק המוסדי, בהתאם לשינוי המבנה הארגוני כאמור בסעיף 24.31 להלן.

הקבוצה בשל איכות מוצריה, התמיכה הטכנית והמקצועית ורמת שירות הלקוחות שהיא מספקת להם וכן האפשרות של הקבוצה לספק להם סל מוצרים רחב ומגוון המתאים לאורך חיי הפרויקט.

להערכת הקבוצה, אין לה תלות בלקוח בודד מסוים או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה. בנוסף, אין לקבוצה לקוח כלשהו בתחום פעילות זה שהכנסות הקבוצה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנת 2025.

התקשרות הקבוצה עם לקוחותיה בתחום פעילות זה מוסדרת בדרך כלל בהסכמי מסגרת לרכישת המוצרים, לאספקתם לאתר ולהתקנתם. בהסכמי מסגרת אלה מוסדרים בין היתר, תקופת ההסכם, תנאי תשלום ולוחות זמנים כלליים לביצוע של ההזמנה, העמדת ערבויות דוגמת ערבות ביצוע וערבות טיב, וכן אופן ביצוע העבודות בהתאם להזמנות עבודה פרטניות במהלך תקופת הפרויקט. עם חלק מלקוחותיה הגדולים מתקשרת החברה בהסכמי מסגרת אשר נחלקים לשני סוגים: (1) הסכמי מסגרת המגדירים כמות סחורה ספציפית שהלקוח מזמין לאתרו השונים; (2) הסכמי מסגרת המסדירים את המעטפת המשפטית והתנאים המסחריים הכלליים בין הצדדים כגון, מועדי אספקת המוצרים להם מתחייבת הקבוצה ותנאי תשלום שככלל, מרבית התמורה משולמת עם מועד אספקת המוצרים. יצוין כי מפעם לפעם הקבוצה משמשת כקבלן משנה ללקוחותיה אשר מבצעים עבודות בנייה בהתאם למכרז או מפרט בנייה מסוים, כך שהקבוצה מתחייבת לבצע את אותן ההתחייבויות, קרי, לאספקת מוצריה והתקנתם (לפי הצורך), בתנאי "גב אל גב" (Back to Back) מול התחייבות לקוחותיה של הקבוצה למול הגורם המזמין.

ביחס למוצרי תשתית השלד שנמכרים כאמור באמצעות חברת נוריאלי, הקבוצה מתקשרת עם לקוחותיה, ככלל, דרך מנהלי הרכש של לקוחותיה, וכן במתן פתרונות ספציפיים לפרויקטים מסוימים באמצעות מהנדסי הקבוצה. לקוחותיה הינם קבלני השלד של הקבלן הראשי. בשוק הבינלאומי, הקבוצה פועלת בעיקר מול מפיצים מקומיים במספר מדינות שונות בעולם, כאשר ההתקשרות, מול המפיצים המקומיים, נעשית לרוב, בהסכמי הפצה בלעדיים באזורי הפצה מוגדרים מראש. לפירוט נוסף אודות התקשרות הקבוצה עם המפיצים ראו סעיף 8.12 להלן.

בנוסף, מתקשרת הקבוצה עם חברות בנייה בחו"ל באמצעות הסכמים אד-הוק לביצוע פרויקטים ספציפיים במדינות שונות בעולם כגון ארה"ב, גינאה המשוונית, ואתיופיה. כמו כן, הקבוצה פועלת באמצעות חברת הברת RAV BARIACH COLOMBIA SAS ("רב בריח קולומביה") שנמצאת בבעלותה המלאה, אשר רוכשת מוצרים מהקבוצה לאזור קולומביה לפי דרישות לקוחות הקצה, כשהמוצרים מסופקים ללא גימור צבע או חיפוי.

להלן התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום פעילות קבלנים רוויה ומוסדי לפי מאפייני הלקוחות בשלוש השנים האחרונות¹⁵:

2023		2024		2025		מאפייני הלקוח
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
77	347,905	74	309,217	75	388,240	קבלנים רוויה
2	8,113	2	8,534	2	10,125	מוסדות בריאות
3	14,502	4	15,254	3	17,719	מוסדות חינוך

¹⁵ פילוח ההכנסות ממוצרים ביחס לשנת 2023, הינם בהתחשב באיחוד תחום פעילות בנייה רוויה למגורים ותחום פעילות השוק המוסדי, בהתאם לשינוי המבנה הארגוני כאמור בסעיף 22.3.1 להלן.

1	5,070	1	5,333	1	6,328	תשתיות
2	7,200	2	7,573	2	8,859	מוסדות ביטחוניים
5	23,020	6	24,140	8	39,235	מפעלים ומרכזים לוגיסטיים
8	35,291	9	37,122	9	44,298	מבנים מסחריים
2	8,214	2	8,641	-	-	יצוא
100	449,315	100	415,814	100	514,805	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום פעילות הקבלנים רוויה ומוסדי לפי ותק הלקוחות בשלוש השנים האחרונות¹⁶:

2023		2024		2025		ותק לקוח
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
15	82,692	10	42,300	13	65,275	שנה
33	175,758	32	134,853	27	139,369	שנתיים
18	95,665	29	120,776	26	131,379	שלוש
34	183,003	28	117,960	35	178,782	ארבע ומעלה
100	449,314	100	415,889	100	514,805	סה"כ

8.12. שיווק והפצה

השיווק והמכירה של הקבוצה בתחום הפעילות מבוצעים באמצעות שתי מחלקות שיווק ומכירות ייעודיות ללקוחות, תוך חלוקה בין שוק הבנייה הרוויה ובין השוק המוסדי, כאשר כל מחלקה המורכבת בעיקר מאנשי שיווק, מכירות והפצה פנימיים של הקבוצה, אשר אחראים, כל אחד, על אזור גיאוגרפי מסויים ועל הקשר עם הלקוחות הפועלים באזור גיאוגרפי זה. מחלקת השיווק והמכירה ללקוחות השוק המוסדי כוללת גם יועצים מקצועיים לטובת סיוע במתן פתרונות ללקוחות הקבוצה וביצוע התאמות בכל פרויקט ופרויקט. בהמשך לכך יצוין כי בשוק המוסדי, המכירה בפועל נעשית על ידי מנהלי מכירות שכירים הפועלים מול לקוחות השוק המוסדי ו/או יועצים מקצועיים חיצוניים (אדריכלים, מהנדסים, יועצי בטיחות וכד') של הלקוחות בשוק המוסדי או של מזמין העבודה (מוסדות ביטחון, מוסדות חינוך וכיוצא"ב). החל משנת 2023 משלבת החברה כחלק ממערך השיווק וההפצה של פעילות הקבלנים רוויה ומוסדי גם את שיווק ומכירה של מוצרי תשתית השלד במסגרת תחום פעילות זה. בנוסף, במהלך שנת 2025 הקימה החברה מערך מכירות ייעודי בתחום האלומיניום והזכוכית, הכולל גם מערך שירות והתקנות, כחלק מהרחבת פעילותה בתחום פתרונות המעטפת והגמר בענף הבנייה.

בתחום פעילות זה, פעילות השיווק מיועדת למכירת מגוון רחב של מוצרי הקבוצה לענף הבנייה, החל מרגע תחילת הבנייה ועד לסיומו, כאשר מוצרי הקבוצה נמכרים ומסופקים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט הרלוונטי. כחלק מחבילת המוצרים והשירות שמעניקה הקבוצה, ניתן ללקוח גם שירותי התקנה ואחריות

¹⁶ פילוח ההכנסות ממוצרים ביחס לשנת 2023, הינה בהתחשב באיחוד תחום פעילות בנייה רוויה למגורים ותחום פעילות השוק המוסדי, בהתאם לשינוי המבנה הארגוני כאמור בסעיף 22.3.1 להלן.

למוצרים השונים. תקופת האחריות למוצרים השונים נקבעת בין היתר בהתאם לחקיקה או לתקינה הרלוונטית.

כחלק ממאמצי השיווק של הקבוצה, היא מקדמת את מוצריה באמצעים שונים, בין היתר, באמצעי מדיה שונים, פרסום בתחנות רדיו וקמפיינים בערוצי טלוויזיה לרבות חסויות, רשתות חברתיות ואתרי אינטרנט וכן אירועי קידום מכירות. כמו כן הקבוצה מפיצה ומפרסמת קטלוגים של מוצרים שונים המיועדים ללקוחותיה. בנוסף, משתתפת הקבוצה בכנסים לבעלי מקצוע, בין אם אלה כנסים הנערכים ביוזמתה ו/או במימונה ובין אם אלה כנסים בהם היא מתארכת בלבד.

לקבוצה אין תלות בצינורות השיווק שלה, שאובדנם ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לקבוצה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

פעילות שיווק והפצה בשוק הבינלאומי:

- (א) הקבוצה פועלת גם לייצוא מוצרי המסגרות (ובעיקר דלתות) לשווקים בינלאומיים שונים. לקבוצה מחלקת שיווק ייעודית הפועלת בישראל ואחראית על הטיפול בשווקים הבינלאומיים, החל מיצירת הקשר הראשוני עם הלקוחות וטיפול בקשרים עמם ועד קבלת ההזמנות ואספקתן.
- (ב) לשם מכירת והפצת מוצריה בשווקים בחו"ל, הקבוצה מתקשרת עם מפיצים מקומיים, שהינם בעלי ניסיון בטריטוריות בהן פועלת הקבוצה ובפרט במדינות ניגריה, גאנה, צ'ילה, אתיופיה, דרום אפריקה, קולומביה וטנזניה.
- (ג) הקבוצה מתקשרת עם המפיצים או בדרך של הסכמי הפצה לתקופת זמן בלתי קצובה ובלבד שהמפיץ יעמוד בסך הזמנות מינימלי של מוצרי הקבוצה בכל שנה קלנדרית לתקופה של מספר שנים קדימה, או על בסיס מחירון קבוע למוצרים ותנאי תשלום מוסכמים מראש. ככלל, הסכמי ההפצה מגדירים את אופן הביצוע בפועל של הזמנות על ידי המפיץ באמצעות הזמנות רכש שישלחו מעת לעת לקבוצה, כאשר רוב התמורה משולמת על ידי המפיץ עוד בטרם אספקת המוצרים, לאחר אישור הזמנות הרכש על ידי הקבוצה. בנוסף, הסכמי ההפצה מסדירים, בין היתר, הרשאה לעשות שימוש בסימנים המסחריים של הקבוצה, תקופת אחריות, טיב המוצרים שהקבוצה מעניקה, תקופת אחריות על ההתקנה שחלה על המפיץ, וכן תניות מסחריות מקובלות נוספות כגון סודיות ותנאי שילוח.
- (ד) בנוסף, הקבוצה מתקשרת לעיתים מול יזמים וקבלנים של פרויקטים שונים בחו"ל, כגון לבניית בתי כלא, בתי מלון ומגדלי דירות.
- (ה) פעילות השיווק, המכירה וההפצה בקולומביה נעשה על ידי חברת רב בריח קולומביה, האחראית על הרכבה והפצה מקומית של מוצרי הקבוצה. הקבוצה שולחת מוצרים טרם סיום הליך הגימור ("Semifinish") לקולומביה, ואילו חברת רב בריח קולומביה מבצעת את כל תהליך הגימור, התקנה ושירות, בהתאם לדרישות הלקוח.
- (ו) המוצרים נשלחים באמצעי הובלה ימיים ו/או אוויריים, בהתאם לסוג המוצרים ולדחיפות האספקה.

8.13. חוזי הזמנות עתידיים

הקבוצה מכירה בהכנסה בעת אספקת הסחורה ללקוח. בשל איפיונו של תחום פעילות הבנייה הרוויה למגורים בהזמנות לפרויקטים ארוכים בהשוואה לתחומי הפעילות האחרים של הקבוצה, זמני האספקה של המוצרים החל ממועד קבלת ההזמנה, הינם בין מספר חודשים למספר שנים, תלוי בגודלו ותקופתו של

הפרויקט. בשל כך יש לקבוצה חוזי הזמנות עתידיים לטווח זמן של מעל לשנה. בתחום המוסדי טווח הזמנים להספקה נע בין מספר חודשים בודדים עד למעלה משנה. מוצרי תשתית השלד מיוצרים מיד לאחר ההזמנה ומסופקים בטווח של מספר ימים בודדים, ולפיכך, לקבוצה אין צבר הזמנות בגין מוצרים אלה. נתוני המכירות הינם ביחס לחוזים והזמנות עבודה אשר הפרקטיקה הנוהגת בתחום הפעילות, הערכות החברה ביחס למסירת המוצרים בגינם וניסיונה של החברה מלמד כי יש לראות בהם חוזים והזמנות עבודה שההסתברות להשלמתם ולהספקת מוצרי הקבוצה הינה כמעט ודאית. **מובהר כי אין מדובר בצבר הזמנות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך.**

במכירות לחו"ל, הקבוצה מכירה בהזמנה כהכנסה בעת משלוח הסחורה, עם הוצאת תעודת המשלוח. ההזמנות מתבצעות על בסיס שוטף, כאשר לעיתים קיימות הזמנות לתקופות ארוכות יותר בנות מספר חודשים. סך חוזי ההזמנות העתידיים של הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ- 583 מיליון ש"ח סך חוזי ההזמנות העתידיים של הקבוצה בתחום הפעילות סמוך למועד פרסום הדוח, הסתכם בכ- 599 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות סך יתרת חוזי ההזמנות העתידיים (הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו בדו"חות הכספיים)¹⁷:

עיתוי משוער	ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	בסמוך למועד הדוח (אלפי ש"ח)
שנת 2026 חציון 1	69,337	70,838
שנת 2026 חציון 2	163,031	168,392
שנת 2027 ואילך	350,957	359,545
סה"כ חוזי הזמנות	583,326	598,774

בהתאם להערכת החברה נוכח שינויים שאינם תלויים בחברה כגון קצב התקדמות הבניה, מצב המשק הישראלי וכמות ימי עבודה ברבעון כנגזרת של מזג האוויר וחגים יש קושי בבחינה רבעונית של חוזי ההזמנות העתידיים ופילוח חציוני הינו מהימן יותר.

יצוין כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה שלעיל, כמו גם ביצוען של חוזי ההזמנות העתידיים של הקבוצה הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות וציפיות הקבוצה באשר לסך חוזי ההזמנות העתידיים וקצב מימושן מבוססות על הזמנות שנתקבלו מלקוחות הקבוצה ונסיון העבר ביחס ללוחות זמנים למימושן, אך יתכן כי ההזמנות, כולן או חלקן, לא תתבצענה/תתממשנה במלואן או תתבצענה/תתממשנה בקצב שונה מזה אותו צופה הקבוצה על בסיס נסיון העבר, זאת, בין היתר, בשל עיכובים בלתי צפויים אשר לחברה אין שליטה עליהם או התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

¹⁷ אין מדובר בצבר בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך.

המתחרים השונים של הקבוצה בתחום פעילות זה מתאפיינים בייצור ו/או במכירה של מוצרים מסוימים בלבד (דוגמת דלתות כניסה בלבד או שערים בלבד), כלומר, כל אחד ממתחרי הקבוצה נותן מענה חלקי בלבד לפרויקטים השונים, כך שהלקוח נדרש להתקשר עם מספר יצרנים שונים על מנת לתת מענה דומה לזה שנותנת הקבוצה. מנגד, לקבוצה היכולת לתת פתרון הנדסי כולל ואיכותי לצרכי הפרויקט הספציפי המהווה שיקול מרכזי של הלקוחות. לקבוצה קיים יתרון על פני מתחריה לאור כך שהקבוצה מייצרת, משווקת ומוכרת מגוון רחב של מוצרים שונים ביחס למתחריה שלה, איכות המוצרים והשירות הניתן על ידי הקבוצה בין היתר, במטרה ללוות קבלנים החל מתחילת עבודות הבינוי ועד למועד סיום הבנייה. לפיכך, לקבוצה יתרון משמעותי על פני מתחריה בתחום פעילות זה. לצד השיקול המסחרי, ההיכרות האישית והיכולת לקבל פתרונות ושירות בהתאם ללוחות הזמנים והקפדנות בשוק מהווים שיקול מכריע נוסף. לקבוצה מתחריים רבים לרוב מוצרי הקבוצה בתחום פעילות זה, לרבות יצרנים מקומיים בעלי ותק משמעותי בשוק או יבואנים של מוצרים המעניקים פתרונות דומים לאלו של מוצרי הקבוצה, כאשר המתחרים העיקריים לכל אחד ממשפחת המוצרים המשווקים בתחום פעילות זה, הינם כדלקמן:

- (א) מסגרות: המתחרים העיקריים שבהם הינם חברות מענף התעשייה והפלדה העוסקות ביצור מוצרים לענף הבנייה או בייצור דלתות ומשקופי פלדה (דלתות אש שונות, דלתות מבוקרות במנעולים אלקטרומכאניים או חשמליים, דלתות הדף רסיסים, דלתות פריצה קרה וכיוצ"ב) ובהם יצרנים מקומיים, כגון: רשפים דלתות בע"מ, פלרז הנדסה בע"מ ו-א. רינגלר מפעלי מתכת בע"מ.
- (ב) מוצרי מיגון: המתחרים העיקריים למוצרי המיגון הינם חברות מענף התעשייה והפלדה העוסקות ביצור מוצרים לענף הבנייה או בייצור מוצרי מיגון (ממ"מ, ממ"צ, ממ"ק, חדרי טרפו, רפפות וכיוצ"ב) ובהם: מז"מ טכנולוגיות בע"מ, פלרז הנדסה בע"מ, א. רינגלר מפעלי מתכת בע"מ וכן רשפים דלתות בע"מ.
- (ג) שערים ומשווי גובה: קיימים מספר מתחריים כאשר העיקריים שבהם הינם חברות תעשייה פרטיות המתמחות בייצור והתקנת שערים ומשווי גובה וכן דלתות אוטומטיות ודלתות מתרוממות מסוגים שונים, ובהם אלטרון בע"מ, אורון-שערים בע"מ, א. אדירן בע"מ ועופר שערים אוטומטיים בע"מ.
- (ד) דלתות העץ: המתחרים העיקריים למוצרי דלתות העץ הינם יצרנים מקומיים, כגון: דלתות פנדור (2003) בע"מ, דלתות חמדיה בע"מ ודלתות תבור בע"מ וכן, חברות פרטיות המתמחות בייצור ושיווק דלתות עץ למוסדות ציבור ודלתות פנים וכן נגריות בינוניות וקטנות, בהם: דלתות שהר בני בע"מ ונגריית שערי ברכה בע"מ.
- (ה) שערים: המתחרים העיקריים למוצרי השערים הינם: אלטרון בע"מ, חברת אורון-שערים בע"מ וכן מסגריות מקומיות שונות.
- (ו) מערכות מיגון אב"כ: המתחרים העיקריים הינם חברות מענף מיגון האב"כ המתמחות בייצור מערכות אורור וסינון אוויר למרחבים מוגנים. בין המתחריים המרכזיים: תעשיות בית-אל זכרון יעקב בע"מ, ר. אייל מערכות בע"מ, חברת ארקוטק 360 גלובל בע"מ ושלבי תעשיות בע"מ.

- (ז) מוצרים לתשתית השלד: קיימים מתחרים רבים מקומיים ויבואנים, כאשר העיקריים שבהם הינם: קבוצת טובול בע"מ, מכבי ציוד בניין בע"מ, מ.צ.ב.מרכז ציוד לבניין בע"מ, וחברת גנון טכנולוגיות בע"מ.
- (ח) מעקות זכוכית ומסתורי כביסה: קשת מעקות בע"מ ואלוקל בע"מ טומאק
- (ט) שוטי אשפה: חברת מטאל-גריין.
- (י) חיפויי בנינים: אלוקל בע"מ, ענק בע"מ וחברת מידד.

כאמור, על אף ריבוי המתחרים בתחום פעילות זה, לקבוצה סל רחב של מוצרים (One Stop Shop) בעלי מותגים מוכרים בתחום הפעילות, כושר ייצור רב, מוניטין ומערך הפצה, התקנות ושירות גדול ויעיל. בתחום הפעילות קיימת חשיבות למקצועיות, עמידה בתקינה הרלוונטית, ליכולת הרכבת המוצרים ובמתן שירות אפקטיבי ללקוח, וכן רגישות רבה לאיכות המוצר הסופי. כל אלה, מעניקים לקבוצה יתרון רב על פניה מתחריה.

התחרות בתחום הפעילות מושפעת, בעיקרה מאלה:

- (א) מהמצב הכלכלי במשק כמפורט בסעיף 7 לעיל;
- (ב) ממחירי המוצרים השונים הנמכרים על ידי המתחרים של הקבוצה;
- (ג) מכושר הייצור ומהאיתנות הפיננסית של החברות השונות המתחרות בחברה;
- (ד) יכולתן של המתחרות להעמיד כוח אדם מיומן ועמידה בלוח זמנים להפצה התקנות והשירותים הנלווים למוצרים בתחום הפעילות.

הפרמטרים הנ"ל מהווים את עיקר היכולת להוות שחקן משמעותי ותחרותי בתחום הפעילות.

כדי להתמודד עם התחרות בשוק, הקבוצה משקיעה מאמצים רבים ומקפידה על איכות מוצריה ותכונותיהם, תוך שיפור, מיכון וייעול תהליכי ייצור, תפעול, בקרה ושרשרת אספקה וכן הגדלה של נתח השוק באמצעות פעילות שיווק. כל זאת ביחד עם הרחבת קשת מוצרי הקבוצה בתחום זה, כמו גם הכשרת אנשי מקצוע מיומנים לשם שיווק, מכירה, ביצוע ההתקנות הנדרשות ולמתן מענה ותמיכה לצורכי הלקוחות, ממצבים את הקבוצה כאחת מהמובילות בארץ בתחומה.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות ופועלת כל עת לשיפור כושר התחרות שלה בשוק במספר מישורים: (1) מתן סל מוצרים מלא ומקיף המעניק פתרון למורכבויות ההנדסיות המאפיינות את הפרויקטים השונים; (2) התמקצעות במתן פתרונות במגוון סוגיות ודרישות, וכן שיפור מתמיד של רמת השירות (3) פיקוח ושמירה על קשר הדוק וקרוב על הנעשה בפרויקט במידת הצורך, הן על ידי מנהלי הפרויקטים מטעם הקבוצה והן על ידי מנהלים בכירים, מהנדסי איכות ועוד; (4) הפעלת מערך שירות והתקנות ייעודי שבו בעלי המקצוע הטובים בתחום ומערך הכשרות והדרכות מתקדם.

בשל מעמדה של החברה והמותג החזק, נתקלה החברה במספר מקרים של זיוף מוצריה וניסיון בגניבת דעת בשוק הישראלי שעלולים לזהות את המוצרים המפריים כמוצרי החברה. נצפית מגמה בקרב מתחריה של החברה בעקבות שנה חלשה בענף הנדל"ן ומלחמת חרבות ברזל להורדת מחירים. יחד עם זאת, החברה מתמודדת עם תופעה זו בעזרת סל מוצרים רחב ומשלים ואפשרויות שונות שהיא מציעה ללקוחותיה.

נכון למועד הדוח, הקבוצה מעריכה כי היא נמנית עם החברות המובילות בשוק בתחום הפעילות ולהערכתה חלקה בשוק הקבלנים הינו כ- 25%.

השוק הבינלאומי במדינות בהן פועלת הקבוצה מאופיין בתחרות רבה ונכון למועד הדוח, הקבוצה אינה מהווה שחקן בשוק הבינלאומי במוצרי דלתות הפלדה.

8.15. עונתיות

תחום פעילות הקבלנים רווייה ומוסדי מושפע במידה מסוימת מעונתיות בעיקר בחודשים אוגוסט-ספטמבר, בשל מיעוט ימי עבודה בשל תקופת החגים היהודיים, במהלך חודשי החגים המוסלמיים, כן בחודשים נובמבר ודצמבר, בהן נפח העבודה של קבלני הבנייה השונים עולה בשל ריבוי ימי עבודה, מיעוט חגים ומתוך מטרה להשלים פרויקטי בנייה עוד לפני סוף השנה הקלנדרית, כך שקיימת עלייה מסוימת במכירות בתחום הפעילות; וכן, מושפע מעונתיות במידה מסוימת בחודשים ינואר-פברואר, הן בשל מיעוט ימי העבודה בחודש פברואר הגורם לירידה בהוצאת סחורה ממפעלי הקבוצה השונים והן בשל תנאי מזג האוויר הגורמים לעיתים קרובות לדחיות של עבודות בניית שלדים ויציקות בטון באתר על ידי הקבלנים השונים. בתקופות אלה, קיימת ירידה מסוימת במכירות בתחום הפעילות.

להלן טבלה המפרטת את הכנסות החברה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) בשנתיים האחרונות בחלוקה לפי רבעונים¹⁸:

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
415,889	108,385	109,145	93,470	104,889	2024
514,805	137,052	128,361	123,716	125,676	2025

8.16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כחברה מובילה בתחום זה בשוק הישראלי, היעדים והאסטרטגיה של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם:

(א) הגדלת מגוון סל מוצרי הקבוצה הנמכרים ללקוחות קיימים ופוטנציאליים של הקבוצה בתחום הפעילות, בכל עסקה (One Stop Shop)¹⁹. מהלך זה מגלם פוטנציאל צמיחה אורגני מתוך מטרה להגדיל את המכירות ולשפר את הרווחיות;

(ב) שילוב מוצרי תשתית השלד בכל עסקה בתחום הפעילות ויצירת סינרגיה במכירת המוצרים;

(ג) התחלת ייצור וייבוא של מוצרים סינרגטיים למוצרי הקבוצה בתחום הפעילות, בין אם באמצעות פיתוח עצמאי של מוצרים ובין אם באמצעות רכישת חברות רלוונטיות בישראל, או קניית ידע מחברות בחו"ל;

(ד) חיזוק, שיפור וייעול מערכת השדרוג, השירות וההתקנות של הקבוצה בכוח אדם איכותי ומקצועי ובמערכות מידע מתקדמות, והכל על מנת לשמר את שביעות-הרצון של הלקוחות ולמצב את הקבוצה כבעלת רמת שירות גבוהה בתחום פעילות זה;

(ה) הגדלת צבר ההזמנות בפרויקטים קבלניים רחבי היקף (מגה פרויקטים בתחום הבניה הרווייה של מעל 1,000 דירות באתר בנייה אחד או מגה פרויקטים בתחום המוסדי);

¹⁸ פילוח הכנסות החברה בשנת 2023, הינם בהתחשב באיחוד תחום פעילות בנייה רווייה למגורים ותחום פעילות השוק המוסדי, בהתאם לשינוי המבנה הארגוני.

¹⁹ המאפשרים עבודה מול הקבלן מתחילת הבנייה ועד לקבלת 'טופס 4'.

(ו) תכנון ופיתוח של מוצרים מקבילים לצרכי הלקוחות בתחום הפעילות, באמצעות מחלקת ההנדסה והמחקר והפיתוח של הקבוצה, אשר יאפשרו הוזלה של המוצר ותחרות כנגד ייבוא ומנגד יצירת ערך גבוה ללקוח באיכות המוצר וכן באורך-חיי המדף שלו ;

(ז) הרחבה של מגוון מוצרי High-end לקבלני ויזמי מגדלי יוקרה ושילוב מוצרים טכנולוגיים.

יודגש כי המידע בנוגע ליעדים ואסטרטגיה עסקית כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הוא מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן, או מידע אחר המתייחסים לאירוע או למידע עתידי שהתממשותו אינה ודאית. הערכות וציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה עם השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן שציפיותיה ותחזיותיה כאמור לא יתממשו, וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה, המצב הביטחוני והכלכלי של המשק הישראלי ושווקים נוספים בעולם, שינויים מקרו-כלכליים כמו גם גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של הקבוצה המפורטים בסעיף 31 להלן.

8.17. לאור מאפיינים דומים בגורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם, שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות, מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, כושר ייצור, רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים, מחקר ופיתוח, נכסים לא מוחשיים, חומרי גלם וספקים, הון אנושי, סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם, הסכמים מהותיים, מגבלות פיקוח על התאגיד, הליכים משפטיים, צפי להתפתחות בשנה הקרובה, וגורמי הסיכון של תחומי הפעילות של הקבוצה, הסעיפים מתוארים ברמת הקבוצה בכללותה.

9.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות השוק הפרטי, פועלת הקבוצה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים מעוצבים ופטרונות מסוגים שונים המיועדים לבנייה פרטית ללקוחות קצה. לקוחות הקצה הינם לקוחות פרטיים הבונים או משפצים את בתיהם, אשר רוכשים את מוצרי הקבוצה ישירות מהקבוצה או באמצעות זכיינים או באמצעות אנשי מקצוע שונים (כגון מתקינים עצמאיים וקבלני שיפוצים עצמאיים). בשונה מיתר תחומי הפעילות של הקבוצה, תחום פעילות זה מתאפיין ככלל, במוצרים שאינם בהכרח סטנדרטיים ובמחיר מכירה גבוה יותר בהשוואה לשאר התחומים בהם פועלת הקבוצה.

בתחום זה הקבוצה מייצרת ומשווקת, בין היתר, מוצרי מסגרות ובהם דלתות פלדה ומשקופים לרבות דלתות כניסה מעוצבות, דלתות פנים עץ מעוצבות ודלתות אש וכן מוצרים לחדרי מ"מ"דים ובהם חלונות דלתות ומשקופים מותאמים למ"מ"ד ומערכות מסנני אב"כ דירתיים. לפירוט אודות מוצרי הקבוצה המיועדים לתחום פעילות זה, ראו סעיף 9.8 להלן.

שנת 2025 אופיינה בשחיקה, בדומה לשאר הענפים הצרכניים במשק הישראלי, אשר באה לידי ביטוי בהאטה בביקושים וירידה בהוצאת כספים של הצרכן הסופי לצורך קניית מוצרים וביצוע שיפוצים כתוצאה מסביבת הריבית הגבוהה אשר הובילה לשחיקה קלה בסך הפעילות בתחום הפעילות של השוק הפרטי וזאת לאור גידול משמעותי בתחום פעילות זה בעקבות עליה בדרישה למוצרי מיגון בעיקר לאור יציאתם לפועל של מכרזים ממשלתיים למיגון צפון הארץ ודרומה.

לאחר תאריך המאזן ולאור תחילת הליכי השיקום של יישובי דרום הארץ וצפונה בעקבות נזקי חרבות ברזל ניכרת במועד אישור הדוח המשך המגמה לעליה בדרישה למוצרי מיגון מתוצרת הקבוצה.

פעילות השיווק והמכירה של מוצרי הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת בשני אפיקים מרכזיים:

(א) **רשת אולמות תצוגה** – לקבוצה 12 אולמות תצוגה כאשר אחד מהם בניהול הקבוצה והיתר בניהול זכיינים. הקבוצה פועלת מול לקוחות קצה אשר נמצאים בתהליך בניית בית חדש או לקוחות קצה שמשפצים את ביתם הקיים, אשר מגיעים לאולמות התצוגה בעצמם או בליווי אדריכל או מעצב פנים. הזכיינים מפעילים את אולמות התצוגה בהתאם להסכמי זכיינות בלעדיים לקבלת לקוחות פוטנציאליים מהקבוצה ("לידים"), ככלל באזורים הגיאוגרפיים של אולמות התצוגה. במסגרת הסכמי הזכיינות, הזכיינים מוכרים את מוצרי הקבוצה בלבד. מכירת מוצרים באמצעות אולמות תצוגה כולל לרוב שירות והתקנה מטעם הקבוצה או הזכיין, לפי העניין. להרחבה אודות התקשרות הקבוצה בהסכמי ההפצה והזכיינות ראו סעיף 9.12 להלן. עיקר המוצרים הנרכשים באולמות התצוגה הם: דלתות כניסה מעוצבות, מנעולים ומערכות חכמות לדלתות הכניסה ודלתות פנים יוקרתיות בשלל עיצובים ומחירים. בשנה החולפת אולמות התצוגה החלו למכור לקבלנים קטנים ופרוייקטים של קבוצות רכישה סל מוצרים רחב הכוללים גם מוצרי מיגון (דלתות, חלונות וצינורות מ"מ"ד).



רבי-ריח

(ב) מרכזים לוגיסטיים – הקבוצה פועלת נכון למועד הדוח, באמצעות שלושה מרכזים לוגיסטיים ("מרלו"גים") שברשותה, המצויים במרכז הארץ (בצריפין), בצפון הארץ (באזור חיפה) ובדרום הארץ (בבאר שבע). באמצעות המרלו"גים מבצעת הקבוצה מכירות ישירות לאנשי מקצוע שונים וביניהם: מתקינים עצמאיים, קבלני שיפוצים עצמאיים ומחסני גבס כאשר בעלי המקצוע הרלוונטיים מתקינים את המוצרים השונים ונותנים את השירות ללקוח הקצה. כל אנשי מקצוע אלו נקראים בקבוצה "מקצוענים". כן באמצעות המרלו"גים נמכרים מוצרים לסיטונאיים, אשר מוכרים את מוצרי הקבוצה למקצוענים כאמור (ולבסוף נמכרים על ידם ללקוחות הקצה הפרטיים). עיקר המוצרים שנמכרים לשוק המקצוענים הם מוצרי דלתות ומשקופי פלדה, דלתות אש, דלתות פנים מעץ, מערכות לבנית ממ"ד (כגון חלון, דלת וצינורות) ומערכות סינון אב"כ וממ"ד דירתיים ומוצרי נעילה. בשנת 2024 הקימה החברה עבור המקצוענים מועדון לקוחות בשם "ממברס" אשר מחזק את הקשר של המקצוענים עם המותג ומקנה להם הטבות שונות בדמות "מגנים" הניתנים למימוש בגין רכישת מוצרי הקבוצה. בשנת 2025 נרשמו למועדון מעל 400 מקצוענים אליהם מצטרפים מדי חודש עוד מקצוענים.

(ג) קהילת האדריכלים והמעצבים – החברה הקימה קהילת מעצבים ואדריכלים מקצועית בעלי ידע וניסיון בליווי לקוחות פרטיים. הקהילה מונה כ-2,100 חברים. פעילות הקבוצה בתחום זה מתמקדת במכירת המוצרים ללקוחות קצה בשוק המקומי בישראל ובעיקר במכירה של מוצרים בהתאמה אישית, בהתאם לדרישותיו של הלקוח עצמו או של האדריכל או המעצב המלווה (כגון: מידות, צבעים ופרזול שונה).

בנוסף לאפיקים שפורטו לעיל, הקבוצה מוכרת בתחום פעילות זה גם באמצעות רשת "הום סנטר" דלתות פנים מעץ תחת המותג הפרטי של הרשת.

בתחום פעילות זה הקבוצה מושפעת בעיקר מהיקפי הפעילות של השיפוצים והשדרוגים בבנייה הפרטית דרך קבלנים וקבלני שיפוצים. כן מושפע התחום מתהליך הגדלת המודעות לעיצוב בשנים האחרונות. לפרטים נוספים אודות השפעות שונות על תחומי פעילות הקבוצה ראו סעיף 7 לעיל.

9.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום הפעילות מושפעת בעיקר מחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 ("חוק הגנת הצרכן") ומתקינה הקשורה לשוק הבניה בישראל.

לפרטים נוספים אודות מגבלות ופיקוח החלים על פעילות הקבוצה ראו סעיף 29 להלן.

9.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו

בשנת 2025, חלה עלייה במכירות בתחום השוק הפרטי לעומת התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-14%, העלייה בעיקרה נובעת משינויים בסביבת המאקרו בישראל, עליית הריבית שגרמה להאטה בצריכה הפרטית, עם זאת החברה כמובילת שוק ומותג מוביל (מקום 4 מקרב מדד המותגים הישראליים במדד המותגים של גלובס לשנת 2025) נקטה בצעדים של התאמת תמהיל המוצרים על מנת למזער את ההשפעה. שיעור הרווח התפעולי בתחום השוק הפרטי עמד בשנת 2025 על שיעור של כ-19%.

הקבוצה פועלת להרחבת השיווק הישיר של המוצרים בתחום הפעילות בין היתר באמצעות הרחבת המכירות המקוונות (e-commerce). למועד הדוח, היקף ההכנסות ממכירות מקוונות איננו מהותי,



רב-בריה

אולם החברה צופה שהיקף זה ילך ויגדל בעתיד ויהיה משמעותי בתחום השוק הפרטי. ראו גם סעיף 9.12 להלן.

ציפיות החברה בדבר פוטנציאל הגידול של מכירות מקוונות הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטתה או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 31 להלן.

התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

9.4

בשנים האחרונות ניכרת מגמה צרכנית של מעבר מרכישת מוצרים אשר בעבר הוחלפו מתוך הכרח עקב בלאי או קלקול, לרכישה בשל הרצון לרכוש מוצר מעוצב, אופנתי ועכשווי. כך למשל, דלת הפנים הפכה לחלק אינטגרלי מרהיטי הבית ובעלת עיצוב ייחודי משלה. כמו כן, יותר ויותר לקוחות בשוק הפרטי נעזרים בשירותיהם של אדריכלים ומעצבי פנים לטובת אפיון ורכישת דלתות פנים וכניסה מעוצבות.

הקבוצה מעריכה כי מגמה זו תמשך ואף תתחזק בשנים הקרובות, דבר המחייב התעדכנות שוטפת, חדשנות עיצובית וכן יכולת זיהוי של המגמות העיצוביות בשוק תוך פיתוח מהיר של מוצרים חדשים ברמת איכות גבוהה. בנוסף, כחלק מהגמה, הקימה הקבוצה בעת האחרונה, מחלקה שתחום התמחותה הינו עיצוב המוצר.

הערכות החברה בדבר מגמת ההתחזקות של רכישת מוצרים מעוצבים, אופנתיים ועכשוויים, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטתה או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 31 להלן.

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

9.5

אחד השינויים הטכנולוגיים המשמעותיים שחלו בשנים האחרונות בתחום הפעילות הינו בקרב מוצרי הדלתות ובעיקר בדלת הכניסה לשוק הפרטי, עם כניסתן של טכנולוגיות זיהוי הלקוח באמצעות טביעת אצבע. טכנולוגיה זו הינה חלק ממנגנון הנעילה, אליו מתלווה מתקן לקריאת טביעת אצבע שמותקן לצד הדלת, ולמעשה מחליף את המפתח. בשנים האחרונות, הקבוצה פועלת לפיתוח והטמעת הטכנולוגיה הנ"ל. להערכת הקבוצה, שינוי טכנולוגי זה צפוי להביא לעלייה במכירות דלתות הכניסה בשוק הפרטי.

בשנים האחרונות, הקבוצה משקיעה מאמצים בפיתוח ושיפור של אמצעי המכירה המקוונים, לרבות שיפור חווית הקנייה באינטרנט, מתן מענה מהיר ויעיל למתעניינים ברשת, הגדלת מגוון המוצרים והקטגוריות באתר הסחר המקוון באינטרנט וכיו"ב. הואיל וענף המסחר המקוון חווה צמיחה משמעותית בעשור האחרון, הקבוצה רואה ברכישות המקוונות, לרבות בחוויית קנייה רציפה אחת, מנוע צמיחה שיאפשר לקבוצה להגדיל את מעגל לקוחותיה בתחום הפעילות. נכון למועד הדוח, לקבוצה אתר אינטרנט שעבר עדכון משמעותי במסגרתו נוספה אפשרות לרכישת מוצרי החברה באמצעות חנות אלקטרונית במטרה להוות זירת מכירה עבור תחום פעילות זה ותחום פעילות הנעילה. בנוסף, מאפשרת החנות האלקטרונית, עיצוב אונליין בצורה ויזואלית של דלת הכניסה או דלת הפנים. ראו גם סעיף 9.12 להלן.



רבי-רבי

בנוסף מפעילה החברה אתר מסחר מקוון (e-commerce). לרכישת לוקאפ שמיועד לשוק הפרטי. הכנסות הקבוצה מאתר המסחר מקוון (e-commerce). בשנת 2025 עמד על סך של 1.1 מיליון ש"ח. הקבוצה משקיעה מדי שנה, בשיפור טכנולוגי של אמצעי גימור המוצרים ובשימוש בחומרים אלטרנטיביים חדשים אשר נדרשים בשוק הפרטי (כגון: צבע מיוחד). הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות ושינויים טכנולוגיים בתחום פעילותה בשוק הפרטי, לרבות באמצעות מחלקת המחקר והפיתוח בחברה, הכוללת צוות ייעודי שעוקב אחר התפתחויות השוק.

תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

.9.6

למיטב ידיעת הקבוצה, לא קיימים מוצרים היכולים לשמש תחליף מושלם למוצרי הקבוצה בתחום הפעילות, אולם קיימים בשוק מוצרים דומים למוצרי הקבוצה המשווקים על ידי מתחריה. לפרטים נוספים אודות התחרות והמתחרים בתחום פעילות השוק הפרטי ראו סעיפים 9.7 ו-9.16 להלן.

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

.9.7

תחום פעילות השוק הפרטי מתאפיין בתחרות גבוהה יחסית, בין היתר, לאור העובדה שהתחום אינו מאופיין בחסמי כניסה רבים ולפיכך קיימים מתחרים רבים יותר בהשוואה ליתר תחומי הפעילות של הקבוצה. תחום פעילות זה מתאפיין במגוון רחב של מתחרים, החל מנגריות מקומיות וחברות קטנות ועד לחברות גדולות וותיקות. בשנים האחרונות ניכרת עלייה בתחרות בתחום זה, בין היתר, עקב גידול מספר היצרנים ברחבי העולם ובמיוחד באסיה אשר מציעים את מוצריהם לכל גורם, וכן בעקבות השתכללות אמצעי התקשורת, העברת מידע באמצעותם וגידול במכירות מקוונות, גידול באמצעי כושר ייצור זולים והקטנת גובה המכסים.

בנוסף, בתחום פעילות זה ישנה עליה בכמות ה"חקיינים" למוצרים הסטנדרטיים של מוצרי החברה בעיקר בקרב יצרנים קטנים בשטחי A של הגדה המערבית.

הגידול בביקוש ובמודעות לעיצוב בשנים האחרונות הביא לשינוי בתחרות בשוק הפרטי, כך שלהבדיל מהשוק המוסדי שם המרכיב העיקרי בתחרות הינו המחיר והשירות ורק לאחריו עיצוב המוצרים, בשוק הפרטי, הדגש ניתן בראש ובראשונה למותג, לעיצוב ורק לאחר מכן, למחיר. כתוצאה מכך, גברה החשיבות בפרסום ובמתן גיוון לסל המוצרים ואפשרויות עיצוב רחבות בקרב המתחרים השונים של הקבוצה.

לפרטים נוספים אודות התחרות והמתחרים בתחום פעילות השוק הפרטי וכן על אופן ההתמודדות של הקבוצה עם התחרות בתחום, ראו סעיף 9.14 להלן.

מוצרים ושירותים

.9.8

להלן פירוט השירותים והמוצרים העיקריים הניתנים על ידי הקבוצה בתחום פעילות השוק הפרטי:

(א) **מסגרות** – מוצרי המסגרות העיקריים בתחום זה הינם:

(1) דלתות כניסה מעוצבות: דלתות כניסה ומשקופי פלדה תואמים, וכן דלתות במגוון עיצובים, ציפויים וגימורים שונים.

(2) דלתות עמידות באש: דלתות ומשקופים תואמים, במידות ובעיצובים שונים העשויים מחומרים מיוחדים העומדים בתקנים ישראליים ובינלאומיים לעמידות בפני אש ומניעת התפשטותה. בתחום זה, דלתות ומשקופים אלה מיועדים לשימוש בעיקר בשיפוצים של בתי עסק קטנים (כגון גני ילדים).



רב-בריח

3) דלתות, משקופים וחלונות למרחבים מוגנים: דלתות, משקופים וכן חלונות ממוגנים דו תכליתיים העמידים בפני גזים ובפני הדף למרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד), העומדים בדרישות תקנים שונים והוראות פיקוד העורף לדירות מגורים.

4) דלתות מיוחדות כגון דלתות נגד הדף ורסיסים או דלתות פריצה קרה.

מרבית מוצרי המסגרות בתחום פעילות זה מיוצרים במפעל הקבוצה באשקלון.

(ב) **מערכות מסנני אב"כ** – בתחום פעילות זה הקבוצה מייצרת מערכות מסנני אב"כ המיועדות ככלל לממ"ד (מרחב מוגן דירתי) ולממ"ק (מרחב מוגן קומתי). המערכות מיוצרות במפעל רב-בריח באשקלון, ועיקר המערכות נמכרות דרך המרכזים הלוגיסטיים, בעיקר לסיטונאים, אשר מוכרים את המערכות לאנשי המקצוע השונים.

(ג) **דלתות ומוצרי עץ** – כוללים דלתות פנים ומשקופים מעץ בעיצובים שונים, בדרך כלל בהתאם לדרישות הלקוח, בציפויים וגימורים שונים המיוצרים במפעל הקבוצה בכרמיאל. הדלתות מתחלקות לשלוש רמות, דלתות בציפוי לביד, דלתות בציפוי פורמיקה ועמידות למים ודלתות בציפוי פורמיקה בעלות חירוצים בעיצובים שונים צביעה נוספת ועמידות למים. משקופי הדלתות מתחלקים למשקופי עץ בעיצובים ודגמים שונים ומשקופי WPC המיובאים מספקים בחו"ל.

(ד) למוצרי הקבוצה הנמכרים באמצעות אולמות התצוגה, כחלק ממכירת המוצרים בתחום זה, הקבוצה מעניקה שירותי התקנה והובלה ללקוחות הקצה, ואילו באולמות שבזכייונות, הזכיין הוא שמעניק את שירותי ההתקנה וההובלה כאמור.

(ה) בתחום פעילות זה לקבוצה מערך שירות ומוקד טלפוני ייעודי המאפשר מתן תגובה מהירה ללקוחות הפרטיים וכן ניתנת ללקוחות תקופת אחריות כמפורט בסעיף 16.4 להלן.

פילוח הכנסות ממוצרים להלן פילוח הכנסות ממוצרים בתחום פעילות השוק הפרטי:

9.9

2023		2024		2025		סעיף
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
75	116,256	73	110,100	74	128,554	מסגרות
21	33,402	17	25,378	18	30,905	דלתות ומוצרי עץ
3	4,733	4	6,524	3	5,340	מערכות מסנני אב"כ
1	808	6	9,266	5	7,889	מוצרים לתשתית השלד
100	155,199	100	151,268	100	172,688	סה"כ

לפרטים נוספים אודות הכנסות מתחום זה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

מוצרים חדשים

9.10

בתחום פעילות זה, הקבוצה פועלת מעת לעת להשבחת המוצרים הקיימים ואף לפיתוח של מוצרים חדשים, והכל תוך הקפדה על איכות, יכולות היישום והתכונות של מגוון מוצריה בתחום זה. ברשות הקבוצה טכנולוגיות ייחודיות לייצור מוצרי הקבוצה בהתאם לדרישות ספציפיות של הלקוח כפי שמתבקש בתחום פעילות זה.

בתחום פעילות זה, לאור העובדה שמוצרי הקבוצה מיועדים בעיקר לבנייה פרטית, עיקר הלקוחות של הקבוצה הינם לקוחות קצה פרטיים (בעיקר משפצים), אנשי מקצוע שונים (לרוב מתקינים ומשפצים עצמאיים), זכייני אולמות התצוגה וסיטונאים. המתקינים והמשפצים העצמאיים מתמחים בהתקנת המוצרים השונים, ומשמשים כמעין קבלן משני לשיפוצים של דירות, בתים או עסקים קטנים ובינוניים. בקרב אולמות התצוגה, זכייני האולמות מוכרים את מוצרי הקבוצה בעיקר ללקוחות הקצה הפוטנציאליים המתקבלים מטעם הקבוצה ("לידים"), בעיקר על בסיס מיקומם הגיאוגרפי, כאשר ככלל מדובר במתקינים ומשפצים פרטיים. בשונה מכך, המכירות לאנשי המקצוע ולסיטונאים מתבצעות באמצעות המרכזים הלוגיסטיים או ישירות ממפעליה של הקבוצה.

ההתקשרות עם הזכיינים מתבצעת בהסכמי זכיינות להפצת מוצרי הקבוצה באופן בלעדי באמצעות אולמות התצוגה של הקבוצה. להרחבה אודות התקשרות הקבוצה מול הזכיינים השונים ראו סעיף 12.11 להלן.

להערכת הקבוצה, אין לה תלות בלקוח בודד מסוים או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה. כמו כן, אין לקבוצה לקוח כלשהו בתחום פעילות זה שהכנסות הקבוצה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה לשנת 2025.

9.11.1 להלן התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות השוק הפרטי לפי מאפייני הלקוחות בחלוקה לערוצי מכירה בשלוש השנים האחרונות:

2023		2024		2025		סעיף
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
66	103,010	70	105,183	70	120,078	מרכזים לוגיסטיים
19	29,623	18	28,147	19	32,132	זכיינים
15	22,565	12	17,938	12	20,478	סניפים
100	155,198	100	151,268	100	172,688	סה"כ

9.11.2 להלן התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום פעילות השוק הפרטי לפי ותק הלקוחות בשלוש השנים האחרונות:

2023		2024		2025		סעיף
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
15	23,991	9	17,148	14	24,016	שנה
8	12,167	20	20,840	12	19,908	שנתיים
3	4,833	10	5,654	7	11,685	שלוש
74	114,207	61	107,626	68	117,079	ארבע ומעלה
100	155,198	100	151,268	100	172,688	סה"כ

בתחום פעילות זה פעילות השיווק וההפצה מתבצעת בעיקר על ידי מחלקת שיווק ומכירות ייעודית לשיווק והפצה של מוצרי הקבוצה לשוק הפרטי. המכירות מתבצעות על ידי אנשי המכירות של הקבוצה הפועלים באופן ישיר מול לקוחות השוק הפרטי וכן דרך הזכיינים הפועלים באולמות תצוגה שבזכיינות, בפריסה ארצית.

לשם מכירת והפצת מוצרי הקבוצה בתחום הפעילות בקרב אולמות התצוגה, הקבוצה מתקשרת עם זכיינים, בהסכמי זיכיון להפצה ומכירה בלעדיים באמצעות אולמות התצוגה, באזורי ההפצה המוגדרים בהסכמים, בהתאם למיקומם הגיאוגרפי של אולמות התצוגה. ככלל, ההתקשרות בהסכמים נעשית לתקופת זמן מוגבלת, כאשר במסגרת ההתקשרות עם מרבית הזכיינים לקבוצה ניתנת אפשרות לסיים את ההסכם בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב. הסכמים אלה כוללים, בין היתר, הרשאה למכירת מוצרי הקבוצה באולם התצוגה הרלוונטי, השתתפות בהוצאות הפרסום של הקבוצה בגובה של אחוז מסוים מסך הרכישות הכולל של הזכיון בכל חודש, עד לסכום קבוע שנקבע בהסכם, הכשרת עובדי הזכיון על ידי הקבוצה לביצוע התקנות ותיקונים, וכן תניות מסחריות נוספות דוגמת סודיות ואי-תחרות.

בנוסף, הזכיון מתחייב לרכוש מהקבוצה את מוצריה בהתאם למחירון הקבוצה לזכיינים, ומתחייב למכור את מוצרי הקבוצה בהתאם למחירון הקבוצה לצרכנים (כפי שאלה מעודכנים מעת לעת). ככלל, במקרה של הפרה יסודית מצד הזכיון לקבוצה שמורה הזכות להמשיך ולהפעיל את אולם התצוגה במקום הזכיון תמורת תשלום שווי הציוד ו/או מלאי התצוגה שבאולם. בנוסף, במסגרת ההתקשרות עם הזכיינים, הזכיון מעניק לקבוצה ערבות בנקאית כללית לכיסוי צבר ההזמנות.

לקבוצה אתר אינטרנט עשיר ופעיל אשר מהווה מקור מידע ותוכן לקהל המשפצים ומאפשר מסחר מקוון (e-commerce). השיווק מתבצע באמצעות קטלוג מוצרים המופיע באתר האינטרנט של הקבוצה, גרירות של פרויקטים להשראה וקונפיגורטור נוח שמאפשר לגולש לעצב את הדלת לפי הגודל, גוון ופרזול שהוא בוחר. עיקר המוצרים שמוצעים למכירה הם דלתות כניסה ודלתות פנים מעץ.

פעולות השיווק בתחום פעילות השוק הפרטי כוללות הסברה והדרכה ליועצים דרך אולמות התצוגה השונים או באופן מרוכז על ידי הקבוצה. כמו כן, הקבוצה מפרסמת בכלי התקשורת (לרבות קידום מכירות דיגיטליים). במקביל, פועלת הקבוצה לחיזוק המוניטין, המודעות, האיכות והשירות ביחס למוצריה בשוק הפרטי. כחלק ממאמצי השיווק, פועלת הקבוצה מול גורמים מקצועיים משפיעים שונים בשוק, ובעיקר אל מול קהילות אדריכלים ומעצבי פנים בשוק הפרטי. בקרב אולמות התצוגה, עיקר קידום המכירות נעשה על ידי פירסום בעיתונים המקומיים וכן קידום פיזי על ידי הזכיון הרלוונטי, בשטח אזורי הבנייה הקרובים לאולם התצוגה.

לקבוצה אין תלות בכל אחד בנפרד מאולמות התצוגה שלה, או בכל אחד מהמרכזים הלוגיסטיים, או במספר מצומצם של זכיינים אשר אובדנם ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לקבוצה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

סך ההזמנות העתידיות

בתחום פעילות זה, הקבוצה מכירה בהזמנה כהכנסה בעת אספקת הסחורה. ככלל, הזמנות שמתבצעות ישירות מהמרכזים הלוגיסטיים של הקבוצה או ממפעליה, מתקבלות ומסופקות במקום. בקרב אולמות התצוגה שבזכיינות, מתבצעות הזמנות עתידיות של מספר חודשים קדימה, והזכיון מספק לקבוצה את



רבי-רבי

ההזמנה כ- 30 יום לפני מועד האספקה ללקוח הקצה. בתחום פעילות זה, ככלל, סך ההזמנות העתידיות הינו קצר לאור העובדה שזמן האספקה ממועד ההזמנה נע בין מספר ימים למספר חודשים בודדים.

נתוני המכירות הינם ביחס לחוזים והזמנות עבודה אשר הפרקטיקה הנוהגת בתחום הפעילות, הערכות החברה ביחס למסירת המוצרים בגינם וניסיונה של החברה מלמד כי יש לראות בהם חוזים והזמנות עבודה שההסתברות להשלמתם ולהספקת מוצרי הקבוצה הינה כמעט ודאית.

אין מדובר בצבר הזמנות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך.

סך ההזמנות העתידיות של הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-26 מיליון ש"ח סך ההזמנות העתידיות של הקבוצה בתחום הפעילות סמוך למועד פרסום הדוח, הסתכם בכ-28 מיליון ש"ח.

עיתוי משוער	ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	בסמוך למועד הדוח (אלפי ש"ח)
שנת 2026 חציון 1	22,993	25,066
שנת 2026 חציון 2	2,555	2,785
שנת 2027 ואילך	-	-
סה"כ חוזי הזמנות	25,547	27,851

בהתאם להערכת החברה נוכח שינויים שאינם תלויים בחברה כגון קצב התקדמות הבניה, מצב המשק הישראלי וכמות ימי עבודה ברבעון כנגזרת של מזג האויר וחגים יש קושי בבחינה רבעונית של חוזי ההזמנות העתידיים ופילוח חציוני הינו מהימן יותר.

יצוין כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה שלעיל, כמו גם ביצוען של חוזי ההזמנות העתידים של הקבוצה הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות וציפיות הקבוצה באשר לסך חוזי ההזמנות העתידיים וקצב מימושן מבוססות על הזמנות שנתקבלו מלקוחות הקבוצה ונסיון העבר ביחס ללוחות זמנים למימושן, אך יתכן כי ההזמנות, כולן או חלקן, לא תתבצענה/תתממשנה במלואן או תתבצענה/תתממשנה בקצב שונה מזה אותו צופה הקבוצה על בסיס נסיון העבר, זאת, בין היתר, בשל עיכובים בלתי צפויים אשר לחברה אין שליטה עליהם או התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

תחרות

9.14

תחום פעילות זה מתאפיין בתחרות גבוהה יחסית שכן בתחום פעילות זה פועלים שחקנים רבים גדולים וקטנים כאשר החשיבות ניתנת בעיקר למוניטין, איכות ועיצוב המוצר. להלן יפורטו המתחרים העיקריים של הקבוצה בתחום פעילות השוק הפרטי בחלוקה לקבוצות המוצרים:

(א) מסגרות: המתחרים העיקריים הינם חברות תעשייה שמתמחות בייצור דלתות כניסה ומשקופי פלדה מעוצבים או סטנדרטים. בהם שריונית חסם יצור דלתות איכות בע"מ, רשפים דלתות בע"מ, קבוצות אלידור בע"מ ורב-מגן בע"מ.



רבי-ריח

ביחס לדלתות, משקופים וחלונות למרחבים מוגנים, קיימים מתחרים רבים כאשר העיקריים שבהם הינם חברות מענף התעשייה והפלדה העוסקות ביצור מוצרים לענף הבנייה או בייצור מוצרי מיגון ובהם מז"ם טכנולוגיות בע"מ, א. רינגל מפעלי מתכת בע"מ ורשפים דלתות בע"מ.

(ב) דלתות ומוצרי עץ: המתחרים העיקריים הינם חברות יצרניות פרטיות (יצרנים ונגריות גדולות), וכן חברות ייבוא של דלתות פנים מעץ. בין המתחרים ניתן למצוא את: דלתות פנדור (2003) בע"מ, דלתות חמדיה בע"מ, דלתות לנדאו בע"מ ורשת דלתות אלון.

(ג) מערכות מסנני אב"כ: המתחרים העיקריים הינם חברות מענף מיגון האב"כ המתמחות בייצור מערכות אוורור וסינון אוויר למרחבים מוגנים ובהם תעשיות בית-אל זכרון-יעקב בע"מ, ר. אייל מערכות בע"מ וארקוטק 360 גלובל בע"מ.

הקבוצה מעריכה כי היא נמנית בשורה אחת עם המתחרות המובילות בתחום פעילות זה ולהערכתה חלקה בתחום השוק הפרטי הינו כ-20%.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות ופועלת כל עת לשיפור כושר התחרות שלה בשוק הפרטי במספר מישורים: (1) פרסום - כלי תקשורת ודיגיטציה (יחסי ציבור, פעולות קהילה); (2) ביסוס מוניטין ואמינות הקבוצה לאורך זמן; (3) הרחבת קהל לקוחות השוק הפרטי תוך פיתוח אפיקי הפעילות עם אנשי המקצוע בתחום; (4) הקבוצה פועלת לפיתוח מוצרים חדשים בעלי עיצוב חדשני ומקורי ושדרוג המוצרים הקיימים בתחום הפעילות; (5) מתן דגש רב לשירות מהיר ואיכותי וכן השקעה בהסברה, הדרכה ומתן שירות מקצועי יעיל בקרב היועצים המקצועיים של לקוחות הקצה (אדריכלים או מעצבי פנים).

בנוסף, בניגוד למתחרים השונים בתחום זה, הקבוצה הינה יצרנית למוצרים משלימים למוצרי המסגרות השונים, כגון צילינדרים, מנעולים ומערכות נעילה אלקטרומכניות (כפי שיפורט בהרחבה בהמשך בתחום פעילות הנעילה, ראו סעיף 10 להלן). שיווק מוצרי המסגרות יחד עם מוצרים אלה, בעיקר באמצעות אולמות התצוגה בפריסה ארצית, מוסיפה ערך רב לקבוצה ולמותג שלה ותורמת להרחבת קהל לקוחות הקצה הפרטיים.

עונתיות

9.15

להערכת הקבוצה, בהתבסס על הניסיון שנצבר בשנים קודמות, בפעילות תחום השוק הפרטי קיימת עונתיות מסוימת הנגזרת בעיקר מתקופות החגים וימי החופשה במהלך השנה. ביחס לענף השיפוצים, הרבעונים החזקים הם בעיקר בחודשים פברואר-מרץ ומאי-יוני, הואיל ועיקר השיפוצים נעשים בסמיכות לחגים. בנוסף, קיימת עלייה במכירות בחודשי הקיץ בעקבות הלחץ לסיים בניית דירות פרטיות טרם החזרה לבתי הספר בספטמבר. תקופות אלה מאופיינות גם במבצעים שונים ברשתות חנויות DIY (חנויות Do it Yourself, כגון הום סנטר), בטמבוריות ובחנויות לחומרי בניין.

להלן טבלה המפרטת את הכנסות החברה (באלפי ש"ח) בשנתיים האחרונות בחלוקה לפי רבעונים:

סה"כ	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
2025	44,108	39,079	50,213	39,287
2024	35,770	32,575	42,232	40,691

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה בתחום פעילות זה מתבססת בעיקרה על הרחבת מגוון המוצרים והפטרונות שהקבוצה מציעה והתאמתם לדרישות השוק המשתנות. כמו כן, המשך חיזוק והרחבת קשריה של הקבוצה עם הגורמים המשפיעים הרלוונטיים לתחום זה, הכוללים אדריכלים ומעצבי פנים וכן חיזוק המותג של הקבוצה באמצעי הפרסום השונים.

על מנת להגשים את האסטרטגיה העסקית, פועלת הקבוצה במספר אפיקים מרכזיים, המהווים, לדעת הקבוצה, את מנועי הצמיחה המרכזיים בתחום פעילות זה לשנים הקרובות:

- (א) הרחבת סל המוצרים עבור המתקינים והמשפצים העצמאיים (לקוחות המחסנים הלוגיסטיים) לכלל מוצרי הקבוצה;
- (ב) הרחבת גיוון המוצרים על ידי הוספת אפשרויות עיצוב מקוריות וחדשניות, מוצרי high end ובפרט הוספת דגמים חדשים ויוקרתיים של דלתות פנים וכניסה מעוצבות ושל מוצרים חכמים;
- (ג) הרחבת הפריסה למחסני גבס וסיטונאים;
- (ד) הגדלת פעילות הקבוצה מול רשתות "עשה זאת בעצמך" נוספות;
- (ה) בניית פלטפורמת מכירות מקוונות (e-commerce) מתקדמת שתאפשר מכירת מוצרים באופן מקוון הן לבתי עסק והן ללקוחות פרטיים, שתכלול בין היתר, הדמיית המוצר טרם רכישתו שתאפשר בחירת העיצוב המתאים ללקוח;
- (ו) יצירת קהילת לקוחות מקצועיים לצורך הגברת המוטיבציה והנאמנות למותג.
- (ז) העצמת מותגי החברה.

יודגש כי המידע בנוגע ליעדים ואסטרטגיה עסקית כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הוא מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן, או מידע אחר המתייחס לאירוע או למידע עתידי שהתממשותו אינה ודאית. הערכות וציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה עם השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחות הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן שציפיותיה ותחזיותיה כאמור לא יתממשו, וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה, המצב הביטחוני והכלכלי של המשק הישראלי ושווקים נוספים בעולם, שינויים מקרו-כלכליים כמו גם גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של הקבוצה המפורטים בסעיף 31 להלן.

9.17 לאור מאפיינים דומים בכושר ייצור, מחקר ופיתוח ונכסים לא מוחשיים בתחומי פעילות קבלנים רווייה וקבלנים ושוק פרטי הסעיפים מתוארים ברמת הקבוצה בכללותה.

9.18 לאור מאפיינים דומים בגורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם, שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות, מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם, כושר ייצור, רכוש קבוע ומקרקעין ומתקנים, הון אנושי, חומרי גלם וספקים, סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם, הסכמים מהותיים, מגבלות ופיקוח על התאגיד, הליכים משפטיים, צפי להתפתחות בשנה הקרובה וגורמי סיכון בכל תחומי הפעילות של הקבוצה, הסעיפים מתוארים ברמת הקבוצה בכללותה.

10.1. מבנה תחום פעילות מוצרי נעילה ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה, באמצעות רב בריח נעילה, חברה בבעלותה מלאה, בתכנון, פיתוח, ייצור, שיווק, מכירה וייצוא של צילינדרים, מפתחות וגלמים למפתחות, מנעולים, מערכות נעילה מכאניות ואלקטרו מכאניות, מוצרי נעילה אלקטרוניים, מנעולים לדלתות וכן פתרונות נעילה משולבים. כן, הקבוצה מייבאת ומוכרת בישראל פתרונות ומוצרים משלימים למוצרי הנעילה של הקבוצה תחת מותג הקבוצה "רב בריח". תחום פעילות זה הינו עתיר טכנולוגיה ורגולציה ומחייב דיוק מרבי של הליכי הייצור, דבר המשפיע על דרך ואופן הפיתוח והייצור של מוצרי הנעילה השונים.

מוצרי הקבוצה בתחום פעילות זה מתוכננים, מפותחים ומיוצרים במפעל פתרונות הנעילה של הקבוצה הממוקם באשקלון.

מחלקת הייצור במפעל הנעילה מורכבת משלוש תתי מחלקות (מחלקת מכוונות, מחלקת הרכבת מנעולים ומחלקת הרכבת צילינדרים) האחראיות על כלל תהליך ייצור מוצרי הנעילה, החל משלב עיבוד חומרי הגלם ועד לשלב ההרכבה והוצאת המוצר המוגמר לייצוא או למכירה. לפירוט אודות מחלקת המחקר והפיתוח של הקבוצה בתחום הפעילות, ראו סעיף 21 להלן.

מוצרי הנעילה מחולקים למספר "משפחות": מנגנוני נעילה, גלמי המפתחות לשכפול, פתרונות נעילה אלקטרו-מכניים ומוצרים משלימים. לפרטים נוספים אודות המוצרים ראו סעיף 10.10 להלן.

חלק ממוצרי הקבוצה בתחום פעילות זה מוגנים בפטנטים שונים בארץ ובעולם ובמסגרת זאת, לקבוצה 10 משפחות שבהן 28 פטנטים רשומים ו- 7 בקשות בתהליך רישום המתייחסים למוצרים שונים בתחום זה, וכן, שתי בקשות פטנט בשלבי הכנה. לפירוט על הקניין הרוחני של הקבוצה בתחום פעילות זה ראו סעיף 10.20 להלן.

בתחום פעילות זה הקבוצה פועלת הן בישראל והן בחו"ל. בישראל, מוצרי הקבוצה משווקים ונמכרים בעיקר ליצרני דלתות, מנעולנים, סיטונאים, חנויות שכפול מפתחות, גופים מוסדיים (כגון חברת חשמל, משרד הביטחון, צה"ל, שב"ס, תעשייה ביטחונית, משרד רוה"מ וכיוצ"ב).

בשוק הבינלאומי הקבוצה משווקת ומוכרת את מוצרי הנעילה לכ- 40 מדינות שונות ובעיקר לקמעונאים וסיטונאים, וזאת באמצעות מפיצים מקומיים, שהינם לרוב גורמים הפועלים בשוק הנעילה בארץ היעד, באמצעות הסכמי הפצה בלעדיים. הפצת מוצרי הנעילה השונים של הקבוצה בחו"ל מתבצעת על ידי המפיצים ועל ידי החברה במודל מכירה ליצרנים שונים המשלבים את מוצרי הנעילה של הקבוצה במוצריהם (OEM - Original Equipment Manufacturer) או למפיצים ולסיטונאים תחת השם המסחרי "RB Locks".

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

תחום פעילות זה מאופיין ברגולציה ותקינה רבה בארץ ובמדינות אליהן משווקים מוצרי הקבוצה, המשפיעות על אופן ייצור המוצרים ושיווקם.

בשוק המקומי, מוצרי הנעילה השונים מיוצרים לפי דרישות מכון התקנים הישראלי. כך לדוגמה, צילינדרים, מנעולי תלייה ומנעולים רב בריחיים נמצאים תחת הפיקוח של מכון התקנים הישראלי, ובין היתר תחת תקן ת"י 950 למנגנון גלילי לפרזול בניין, מפרט 27 (מערכות הגנה בכניסות לדירות מגורים), ת"י 196 למנעולים רב בריחיים ומנעול בעל בריח אורכי לדלת מסתובבת, ת"י 8888 מנגנון



רב-בריח

גלילי למנעול המיועד למעליות וכן ת"י 21 למנעולי תליה המופעלים על ידי מנגנון גלילי ועוד. בנוסף, בתחום הפעילות חלות הוראות חוק הגנת הצרכן והתקנות שנחקקו מכוחו. בשוק הבינלאומי, ישנו הבדל בתקינה בין המדינות השונות, כאשר במדינות האיחוד האירופי החברה מייצרת את מוצריה ללקוחותיה על פי בקשתם ובהתאם לתקינה האירופאית שחלה עליהם כגון: EN20151303 לצילינדרים המותקנים בתוך מנעולים חבויים באופן כללי ובנוסף אליה ישנה תקינה ספציפית בכל מדינה, וכן תקנים נוספים ממדינות ברחבי העולם, דוגמת תקן של מכון התקנים BSI (British Standards Institution), באנגליה לעמידה בפני פריצות (לרבות מכון Sold Secure), תקן של מכון SKG (Stichting Kwaliteit Gevelbouw) ההולנדי לצילינדרים, תקני UL האמריקאי לביטחון ולהגנה מפני אש (UL 437 לביטחון ו-UL 10 לאש), תקני ART למנעולים לכלי תחבורה וכיוצ"ב. מוצרי הנעילה עומדים בדרישות התקנים המקומיים והבינלאומיים המפורטים לעיל. לאור פעילות הייצוא של הקבוצה בתחום פעילות הנעילה, הקבוצה כפופה לחקיקה ולאמנות בינלאומיות הקשורות לייצוא, דוגמת פקודת היבוא והיצוא [נוסח חדש], תשל"ט-1979, וכן לאמנות מס בינלאומיות שונות. למידע נוסף אודות מגבלות ופיקוח החלים על הקבוצה בכללותה וכן על תחום פעילות זה, ראו גם סעיף 29 להלן.

שינויים בהיקף הפעילות ורווחיותו

10.3.

תחום פעילות זה עתיר רגולציה וטכנולוגיה ובעל חסמי כניסה גבוהים (לפרטים נוספים בנוגע לחסמי הכניסה בתחום הפעילות, נא ראו סעיף 10.7 להלן). הקבוצה השקיעה ומשקיעה בפיתוח ובהרחבת פעילותה בתחום אשר התבטאו בין היתר: במחקר ופיתוח (לרבות פיתוח ורישום פטנטים וטכנולוגיות מתקדמות ואוטומטיות); בבנייה והרחבה של שווקי היעד הרלוונטיים; בשיפור מערך הבקרה ואבטחת האיכות; בפיתוח ובניית מכונות ייעודיות המותאמות למוצרים ובהרחבה של מגוון מוצרי הנעילה והתאמתם לתקנים הישראליים והבינלאומיים. בשנת 2021, השיקה החברה את קו מוצרי ה-SMART. דלתות כניסה חכמות בהן מנגנון הנעילה האלקטרומכני מוטמע בתוך הדלת, עם שליטה באמצעות אפליקציה, זיהוי ביומטרי וקודן – בפיתוח המוצר הושקעו למעלה ממיליון ש"ח. בשנים אחרונות התמקדה החברה בפיתוח מוצרי ה-SMART לאפליקציות מוסדיות שונות, טיוב ופישוט המוצרים ממשפחת ה-SMART.

בסוף שנת 2024 השיקה החברה שורה נוספת של מוצרים חכמים ממשפחת ה-SMART המאפשרת פתרונות חכמים של פתיחה, סגירה ובקרה על מרחבים, מגובה בתוכנת שליטה מרכזית המיועדת לשווקי ה-SMB.

בשנת 2025, חלה ירידה במכירות בתחום פעילות הנעילה לעומת התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-3%. שיעור הרווח התפעולי בתחום זה הסתכם לשיעור של כ-0.04% בשנת 2025. הירידה במכירות נובעת מקיטון בפעילות השוטפת והקטנת הייצוא.

התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

.10.4

בתחום פעילות זה מושפעת הקבוצה הן מתחושת הביטחון האישי של הצרכן הפרטי, כאשר ירידה ברמת תחושת הביטחון האישי עשויה להגדיל את המכירות בתחום הפעילות, והן מהתודעה הגבוהה למוצרי הקבוצה השונים בתחום הפעילות. כן, בשנים האחרונות, ישנה מגמת עלייה בביקוש ובשימוש במנעולים בעלי יכולת הגנה וביטחון גבוהים (High Security) בהם הקבוצה מתמקדת. עוד מושפעת הקבוצה מהיקפי הפעילות של הבנייה בישראל, הכוללת בנייה למגורים, בנייה בשוק המוסדי וכן מפרויקטי תשתיות נרחבים, כך ששינוי בהיקפי הפעילות בתחומים כאמור מגדילה או מקטינה (בהתאמה) את המכירות בתחום הפעילות. בשנים האחרונות החלה מגמה של עלייה בביקוש למוצרי הגנה מתקדמים עבור רכבים מסחריים (נכון למועד זה, עיקר הפעילות היא בצרפת).

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

.10.5

איכות המוצרים בתחום הנעילה ובדגש על צילינדרים וגלמי מפתחות, מושפעת הן מאיכות אמצעי הייצור של מוצרים אלה, המחייבים, בין היתר, דיוק מרבי ויכולת ייצור היורדת לרמת רזולוציה של מיקרונים, והן מהטכנולוגיה הייחודית והפטנטים שפותחו על ידי הקבוצה, המוטמעים במוצרים השונים בתחום הפעילות.

במסגרת זאת, בשנים האחרונות הקבוצה תכננה ומפתחת טכנולוגיות מתקדמות לשיפור ופיתוח של אמצעי הייצור של הקבוצה בתחום הנעילה, הן לייצור צילינדרים והן לייצור גלמי מפתחות, על מנת לייצר מוצרים באיכות, עיצוב וגימור גבוהים יותר. כן, הקבוצה מתכננת ומפתחת מכוונות ייצור אוטומטיות ומודרניות בתהליכים ממוכנים ללא התערבות יד אדם.

חברת הנעילה משתמשת בטכנולוגיה מתקדמת למוצריה, בשני כיוונים, הראשון טכנולוגיות נעילה מכניות High Security, והשני מערכות נעילה אלקטרומכניות "חכמות" המשלבות מנעול אלקטרומכני וממשק תוכנה מתאים לבקרים שונים. בין המוצרים שפותחו בטכנולוגיה המכנית אפשר למצוא את צילינדר ה- Locxs3 בעל מערך פטנטים ייחודי להגדלת כמות הקומבינציות ומניעת פריצות ושכפול. בצד הפתרוניות ה"חכמים" ניתן למצוא את מנעול ה-RBMP8 שהינו מנעול מקלטים מבוקר מרחוק (מוטמע במקלטים ציבוריים ברשויות מקומיות רבות לרבות קריית מלאכי, ירוחם, דימונה, נטעים, מגדל העמק וכן בדור הקודם שלו במקלטים הציבוריים בתל-אביב), מנעול RBM שהוא מערכת נעילה רב-ברישית חכמה שמוטמעת בדלתות כניסה ומערכת ה- PEM מנעול חכם שמיועד לרשתות של לוקרים ואמצעי אחסון ומתמשק למערכת Billing מרכזית.

בנוסף לפעילויות הקיימות, חברת רב-ברח מוצרי נעילה מתרחבת לתחום חדש ומבטיח בעולם מוצרי הנעילה – מוצרי נעילה חכמים, הדור הבא של פתרונות נעילה, במרכזם מנעולי תלי חכמים, המיועדים לשיפור אבטחת הבית והעסק תוך הצגת חדשנות בלתי, בטחון ואיכות.

במהלך השנים 2024-2025, החברה השקיעה בפיתוח אפליקציה יעודית לניהול המנעולים החכמים ומוצרים נוספים המבוססים IoT המספקת פתרון אינטגרלי לבית או לעסק. האפליקציה מפותחת על בסיס טכנולוגיה עדכנית ותאפשר שליטה מלאה וניהול גישה מרחוק, התאמה אישית של הרשאות למשתמשים שונים, ומעקב אחרי פעילות הנעילה והפתיחה בזמן אמת.

השקת האפליקציה לניהול מנעולים חכמים התבצעה במהלך שנת 2025 והמערכת מותקנת כיום בשורה של רשתות ריטייל, רפואה, לוגיסטיקה ואחרות מהגדולות בישראל, והחברה מעריכה כי היא מספקת לה יתרון תחרותי ברור ותחזק את מעמדה כמובילה בתחום בישראל.



רב-ברח

במקביל להשקת האפליקציה, מפתחת החברה, באמצעות רב בריח נעילה, קו מוצרים חדש שיכלול מנעולים חכמים לשלל שימושים, מתוך מטרה להציע מגוון רחב של פתרונות אבטחה לבתים ולעסקים. קו המוצרים החדש יכלול טכנולוגיות חדשניות כמו זיהוי פנים, קריאת טביעות אצבע, וקודים דיגיטליים, מה שיאפשר למשתמשים לבחור את דרך הפתיחה המתאימה להם ביותר.

על אף שתעשיית הנעילה הינה בעיקרה תעשייה ותיקה ושינויים טכנולוגיים מהותיים בתחום פעילותה אינם מתרחשים לעיתים תכופות, בשנים האחרונות מסתמנת ברחבי בעולם (בעיקר ארה"ב, אירופה וסין) וכן בישראל, מגמה של "דיגיטציה" ו- "פרסונליזציה" של מוצרי נעילה שונים ובראשם, מוצרי הנעילה לשוק המוסדי ולבתי מגורים וזאת כחלק מהתגברות טכנולוגיות ה- Internet of Things IoT - וה- "בית החכם" (Smart Home). עיקרה של תופעה זו היא הטמעת טכנולוגיות שונות במנגנון הנעילה של הדלתות דוגמת מנעול המאפשר פתיחה באמצעות הטלפון החכם, פתיחת הדלת בשלט רחוק, פתיחת דלת באמצעות טביעת אצבע (ביומטרי). בהתאם לכך, הקבוצה פיתחה מערכות אלקטרו-מכאניות חכמות לבתים פרטיים ולמוסדיים.

לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה במחקר ופיתוח בתחום זה ראו סעיף 21 להלן.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

10.6.

לפרטים אודות חומרי הגלם העיקריים המשמשים לתחום זה ראו סעיף 10.21 להלן. חומרי הגלם העיקריים נרכשים על ידי הקבוצה ממספר ספקים בארץ ובחו"ל (שהעיקריים הם מהמזרח הרחוק ומזרח אירופה). לקבוצה אין תלות בספק חומרי גלם מסוים הואיל וקיימים ספקים רבים בחו"ל, המספקים את חומרי הגלם האמורים.

הקבוצה בוחנת באופן תדיר את הצורך בהחלפה או בגיוון של תמהיל ספקי חומרי הגלם שלה, ומבצעת שינויים לפי הצורך. עם זאת, בשנים האחרונות לא חלו שינויים מהותיים במערך הספקים העיקריים של הקבוצה.

יצוין כי החל מסוף שנת 2025 מחירי הנחושת, חומר הגלם המרכזי המשמש את החברה בפעילות הנעילה, עלו בצורה משמעותית דבר אשר עלול להשפיע על תוצאות הקבוצה בתחום פעילות זה. בנוסף, לאור השפעת מלחמת חרבות ברזל וזירת עימות נוספת מול החותמים בים סוף משך האספקה של חומרי הגלם עלו התמשכו משמעותית ובהתאמה עלו מחירי ההובלה של חומרי הגלם.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

10.7.

10.7.1 מחסומי כניסה

להבנת הקבוצה, לתחום זה חסמי כניסה גבוהים, השומרים על מספר מתחרים מצומצם. להלן מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות:

- (א) פיתוח קניין רוחני לרבות פטנטים וכן ידע טכני ומומחיות;
- (ב) ביצוע תהליך ההסמכה לתקנים הישראליים והבינלאומיים הנדרשים בתחום פעילות זה אורכים זמן רב;



רב-בריח

- (ג) השקעות כספיות גבוהות בפיתוח קניין רוחני, בתשתית הייצור, ברכישת מכונות והפעלתן, ביצירת מלאי רחב הנותן מענה לביקוש, בבניית מפעל והפעלתו ובלוגיסטיקה הכרוכה בשינוע חומרי הגלם ואחסונם ;
- (ד) בניית מותג חזק ואיכותי ;
- (ה) הפעלת מערך שיווק בפריסה ארצית, מעבדות תומכות ומערך יישום מתקדם.

10.7.2. מחסומי יציאה

- (א) הסכמי שכירות לטווח ארוך ;
- (ב) אחריות הקבוצה למוצריה ניתנת לכל הפחות לשנה ;
- (ג) מימוש המלאי וקווי הייצור כפוף לתנאי ההיצע והביקוש בשוק.

10.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

למיטב ידיעת הקבוצה, אין למוצרי הקבוצה בתחום זה מוצרים חליפיים אחרים, אך קיימים בשוק מגוון רחב של מוצרים הדומים למוצרי הנעילה של הקבוצה, המשווקים על ידי מתחריה. לפירוט אודות התחרות והמתחרים בתחום זה ראו סעיפים 10.10 ו-10.17 להלן.

10.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה ניתן לייצר מוצרי נעילה ברמות שונות של הגנה, החל מרמת ביטחון נמוכה (Low Security), כאשר מוצרים אלה אינם מוגנים בפטנט, איכותם ירודה והם מיוצרים ללא בקרת איכות ייצור נאותה ונמכרים במחירים זולים, וכלה ברמה הגנה גבוהה (High Security) כשמוצרים אלה מאופיינים בעיקר בהגנה על ידי פטנטים, וברמת איכות וביטחון גבוהים.

בשל חסמי הכניסה המשמעותיים לתחום פעילות זה ובשל ההשקעה הכספית הניכרת המלווה לפיתוח מוצרי הנעילה ואמצעי ייצורם, לקבוצה מספר נמוך של מתחרים, שהינם חברות גדולות ומבוססות או לחלופין, חברות אשר מוחזקות על ידי קונגלומורטים. כדי להגדיל את פעילותם, מרבית החברות בתחום הפעילות מבצעות מפעם לפעם רכישות של חברות קטנות ובינוניות המתעסקות בתחום הנעילה.

בשנים האחרונות מזוהה מגמה של עלייה בביקוש העולמי למוצרי נעילה בעלי רמת הגנה גבוהה וזאת בין היתר כחלק ממעבר מואץ למגורים עירוניים וכחלק מהגידול הטבעי באוכלוסיית העולם.

לפרטים נוספים אודות המתחרים והתחרות בתחום הפעילות, נא ראו סעיף 10.16 להלן.

10.10. מוצרים ושירותים

בתחום פעילות מוצרי הנעילה, הקבוצה מייצרת מספר רב של מוצרים הניתנים לחלוקה למספר "משפחות" מוצרים עיקריות:

- (א) מנגנוני נעילה (צילינדרים) - הקבוצה מייצרת סוגים שונים של צילינדרים, דוגמת צילינדרים "בפרופיל אירופאי", המתאים לדלתות הנפוצות בישראל, במדינות אירופה, אפריקה ודרום אמריקה, צילינדרים בפלטפורמת שימוש בפיני קומבינציה אקטיביים במפתח, וכן



רב-בריח

צילינדרים בפרופילים אחרים, לשימושים שונים דוגמת דלתות, ארונות וארונות וכיוצא באלה. חלק מהצילינדרים מוגנים בפטנטים ייחודיים המעניקים רמת ביטחון גבוהה בהתאמה לתקנים בינלאומיים ואף מגנים מפני ניסיונות פריצה שונים דוגמת קידוח, שבירה ושליפה.

(ב) גלמי המפתחות לשכפול - הקבוצה פיתחה פתרון מורכב למערכות נעילה בודדות ומורכבות ("מערכות Master"), שעיקרו התאמה בין צילינדרים מוגני פטנט שונים לבין מפתחות מסוימים, בהתאם לדרישת הלקוח, באופן שאותו הצילינדר יפתח רק באמצעות גלם מפתח ייעודי אותו הקבוצה מייצרת. ייצור גלמי המפתחות לשכפול מנוהל באמצעות טכנולוגיה מתקדמת המבוססת על תוכנת מחשב ייעודית וייחודית.

(ג) פתרונות נעילה אלקטרו-מכניים - במשפחה זו, הקבוצה מפתחת ומייצרת מערכות נעילה המשלבות את הצילינדר המכני עם מנגנוני בקרה ממוחשבים שונים, ליצירת מוצרי נעילה שמשלטים ומבוקרים מרחוק במגוון פרוטוקולי תקשורת שונים דוגמת Bluetooth, NFC, RF ו- Transponder ובכך ומהווים פלטפורמת IoT (Internet of Things). המוצר העיקרי של הקבוצה לשוק הפרטי הוא ה-"LockApp" אשר מתחבר לכל דלת כניסה ומאפשר כניסה בעזרת טביעת אצבע או טלפון סלולרי וללא מפתח. בשוק המוסדי, קיימים מספר מוצרים, דוגמת מנעולים מבוקרים הנשלטים מרחוק למקלטים ציבוריים, או מנעולים ייחודיים במנגנון "נטרק ננעל", ידיות קוד, קודנים ועוד.

(ד) מוצרים משלימים בייצור הקבוצה ומוצרים משלימים מיובאים - הקבוצה מייצרת ומייבאת מוצרי נעילה משלימים דוגמת סדרת מנעולים במידות וגדלים שונים המספקים פתרון נוח לנעילה מתקדמת, למספר רב של מוצרים דוגמת ארגזים, מזוודות, אופניים, משאיות וכיוצא ב. בנוסף, הקבוצה מייבאת ומוכרת מוצרי נעילה משלימים לאנשי מקצוע ולמתקינים וכן לסוחרים, דוגמת מנעולים רב-בריחיים (בעלי מספר נקודות נעילה), מנעולי תלייה בשלל גדלים וסוגים, כספות בגדלים שונים, סגרים, ידיות בהלה, ומוצרי פרזול בסיסיים, כאשר מוצרי הקבוצה אינם מוטמעים במוצרים משלימים אלה.

הקבוצה פועלת בתחום פעילות זה בשוק הבינלאומי, כאשר הקבוצה מייצאת מגוון של מוצרי נעילה ומוצרים משלימים לכ- 40 מדינות שונות, בארבע יבשות שונות. לצד זאת, הקבוצה אף מפיצה ומשווקת את מגוון מוצרי הנעילה השונים בשוק המקומי, באמצעות אנשי המכירות של הקבוצה שמוכרים לקמעונאים, סיטונאים, מנעולנים שונים ולאספקות טכניות. בנוסף, הקבוצה מוכרת מוצרי נעילה בשוק המוסדי.

ככלל, מוצרי הנעילה של הקבוצה נמכרים ממפעל פתרונות הנעילה של הקבוצה באשקלון ללא התקנה. עם זאת, הקבוצה מציעה שירותי התקנה למוצרי נעילה ספציפיים דוגמת הרכבת מנגנון הנעילה ללא מפתח של הקבוצה (LockApp) בדלתות כניסה וכן לפי בקשת לקוחות מסוימים בשוק המוסדי, דוגמת גופים ביטחוניים.

10.11. פילוח הכנסות ממוצרים

בשלוש השנים האחרונות לא היו לחברה הכנסות ממוצרים בתחום הנעילה אשר היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה. לפרטים אודות הכנסות הקבוצה מתחום זה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וכן ראו סעיף 6 לעיל.

10.12. מוצרים חדשים

הקבוצה פועלת כל העת, באמצעות מחלקת המחקר והפיתוח שלה, לפתח מוצרים חדשים מוגני פטנט ושלא מוגני פטנט, וכן להשבחה, או שדרוג של המוצרים הקיימים בתחום הפעילות, והכל תוך הקפדה על איכות, חדשנות טכנולוגית ואמינות המאפיינים את מוצריה של הקבוצה בתחום פעילות זה.

פיתוח מוצרי נעילה חדשים על ידי הקבוצה, מבוצע בשני מסלולים עיקריים. המסלול הראשון הוא פיתוח ושיפור מתמיד של רמת הביטחון של הצילינדרים המיוצרים על ידי הקבוצה, וזאת על ידי הטמעת טכנולוגיות חדשות של הקבוצה בצילינדרים ובגלמי המפתחות כדוגמת צילינדרים עם פני קומבינציה טלסקופיים אקסצנטריים אשר הושקו לאחרונה על ידי הקבוצה ללקוחות בארץ ובחו"ל. במקביל עומל צוות הפיתוח על דור מוצרי הביטחון העילי הבאים. המסלול השני, הינו בתחום פתרונות נעילה אלקטרומכניים מתקדמים כדוגמת מנעול רב - בריחי ממונע לשוק הפרטי ולשוק המוסדי, ופתרונות אחסון חכמים המתבססים על פלטפורמת ה PEM - מנעול הלוקרים החכם שהושק במהלך 2022, ועוד מוצרים חכמים נוספים אשר נמצאים בסוף תהליך הפיתוח ויושקו על ידי הקבוצה במהלך שנת 2026.

10.13. לקוחות

חלק ניכר מפעילות הקבוצה בתחום פעילות זה הינו שיווק הפצה ומכירה של מוצרי הנעילה ללקוחות בחו"ל. הן בחו"ל והן בשוק המקומי, לקבוצה ביזור לקוחות משמעותי (מאות לקוחות) וכן גרעין לקוחות קבוע, עליו מתבססת תכנית הייצור והמכירות של מפעל הנעילה באשקלון.

10.13.1. לקוחות בחו"ל

בתחום הפעילות בחו"ל, מוצרי הקבוצה נמכרים ללקוחות רבים בכ- 40 מדינות בעולם לרבות בריטניה, צרפת, ספרד, אוסטרליה, הולנד, הונגריה, סלובקיה, צ'ילה ברזיל ועוד. מוצרי הקבוצה נמכרים באמצעות מפיצים בלעדיים לקמעונאים מקומיים וללקוחות מוסדיים. עיקר הקמעונאים בחו"ל הינם המנעולנים המקומיים אשר מוכרים את מוצרי הקבוצה תחת השם RB-Lock בחנויות שכפול מפתחות ו- "עשה זאת בעצמך" (DIY). כמו כן, הקבוצה מוכרת ליצרני דלתות שונים בעולם המשלבים את מוצרי הנעילה של הקבוצה במוצריהם. התקשרות הקבוצה עם לקוחותיה בחו"ל בתחום פעילות זה מוסדרת בדרך כלל בהסכמי בלעדיות, במסגרתם המפיצים השונים של הקבוצה מתחייבים להפיץ את מוצרי הקבוצה בטרטוריה הרלוונטית, כאשר המפיצים מתחייבים לעמוד במינימום הזמנות מידי שנה, וככל שלא יעשו זאת שמורה לחברה הזכות לבטל את ההסכם בין הצדדים. בנוסף לקבוצה לקוחות שמפיצים צילינדרים תחת המותג שלהם במדינות שונות, ובין היתר, בבריטניה, צרפת, ספרד, ברזיל. נכון למועד הדוח, הלקוח העיקרי של הקבוצה בתחום פעילות זה בחו"ל הינו חברת Avocet Hardware ABS Limited הבריטית ("אבוסט"), סיטונאי



רבי-בריח

שמוכר ברחבי בריטניה ואשר מטמיע את מוצרי הנעילה של הקבוצה במוצרים אותם הוא מפיץ, תחת המותג שלו (OEM).

10.13.2. שיתוף פעולה עם חברת אבוסט

כחלק מפעילותה של הקבוצה מחוץ לגבולות ישראל, פועלת הקבוצה בשיתוף פעולה עם חברת אבוסט, בהתאם להתנהלות בפועל בין הצדדים על בסיס ההתנהלות העסקית לאורך השנים והזמנות לרכישת מוצרים במסגרתם החברה מייצרת עבור אבוסט צילינדרים מיוחדים המבוססים על טכנולוגיית צילינדרים השייכת לחברה ועל מנגנון נעילה השייך לאבוסט. הצדדים פועלים כך שכל צד שומר על הקניין הרוחני שלו ואשר הביא עמו לשיתוף הפעולה (החברה על פלטפורמת הצילינדרים שלה - Keylocx, ואבוסט על מנגנון הנעילה שלה - ABS Lock Mechanism).

פעילות הייצור מבוצעת על בסיס הזמנת עבודה שמתקבלת מאבוסט לייצור כמות צילינדרים אשר לאחריה החברה מאשרת לאבוסט את הזמנת העבודה בצירוף המחיר לכמות הסחורה הנדרשת.

במהלך השנים 2021-2023 הגדילה אבוסט את כמות הצילינדרים שנרכשו על ידיה מאלפים בודדים למאות אלפי יחידות של צילינדרים ייחודיים לשוק יצרני הדלתות והמנעולנים מגמה שנמשכה והתעצמה במהלך שנת 2024 ובשנת 2025. שיתוף הפעולה הפך את רבי בריח נעילה לספק מוכר בשוק הנעילה הבריטי.

10.13.3. לקוחות בשוק המקומי

מוצרי הקבוצה נמכרים למספר סגמנטים עיקריים. הראשון, הוא חנויות מנעולנים מקצוענים ומנעולני-דרך; השני, הם קמעונאים ומשכפלי מפתחות כגון 'טמבוריות' וחנויות "עשה זאת בעצמך" (DIY); השלישי, הוא השוק המוסדי כגון צה"ל, תעשייה ביטחונית, משטרת ישראל, משרד רוה"מ ועוד, והרביעי הם סיטונאים ויצרני דלתות פלדה ואלומיניום.

עבור לקוחות הסחר וכספקית יצרני דלתות פלדה ואלומיניום, ישנו מחירון ייעודי לכל לקוח אשר נגזר מהמחירון הכללי. עבור לקוחות שוק המוסדי דרכי ההתקשרות שונה, שכן בדרך כלל נדרש להשתתף במכרז (משרד הביטחון, חברת החשמל וכדו') או לחליפין מתקבלות הזמנות ישירות לחברה ומסופקות בהתאם לתנאים שנסגרים עם כל לקוח.

כן, החברה מהווה "לקוח" של רבי בריח נעילה, שכן צילינדרים מנעולים (מכניים וחכמים) וגלמי מפתחות המיוצרים על ידי רבי בריח נעילה, מוטמעים במוצרים אחרים של הקבוצה בתחומי הפעילות הקבלנים והשוק הפרטי, בדגש על דלתות פלדה והם נמכרים במסגרת מכירה בין-חברתית. לקוחות הקבוצה בשוק המקומי במסגרת פעילות הנעילה, מאופיינים בנאמנות לקבוצה ולמוצריה, ובהתאם לכך לקוחות הקבוצה הינם, על פי רוב, לקוחות קבועים ולא מזדמנים, ומרביתם לקוחות ותיקים הרוכשים ממוצרי הנעילה במשך שנים רבות.

להערכת הקבוצה, לקוחות הקבוצה מגלים נאמנות למוצרי הקבוצה בשל המותג החזק של הקבוצה, המעיד על רמת הביטחון הגבוהה של מוצרי הנעילה של הקבוצה, וכן על איכות מוצריה, התמיכה הטכנית, המקצועית ורמת שירות הלקוחות שהיא מספקת להם. יצוין כי בשל אופיים של מוצרי הנעילה, לקוחות רבים רוכשים מגוון של מוצרים מתחום הנעילה ולא מסתפקים ברכישת מוצר או קו מוצרים אחד. כך למשל, לקוח קמעונאי או סיטונאי, המעוניין



רב-בריח

למכור צילינדרים של הקבוצה, ירכוש יחד איתם גם את גלמי המפתחות הנלווים לצילינדרים אלה.

10.13.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא היה לחברה לקוח שהכנסות החברה ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות המאוחדים של החברה לתקופות הנ"ל. אבוסט מהווה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 20% מהכנסות במגזר הפעילות (כולל לוקרים), 15 מיליון ש"ח מתוך כ 74 מיליון ש"ח.

10.13.5. להלן התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום פעילות הנעילה לפי מאפייני הלקוחות בשלוש השנים האחרונות:

2023		2024		2025		מאפייני לקוח
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
27	16,829	34	26,031	33	24,274	יצוא
56	35,489	53	40,645	54	40,103	שוק מקומי
17	10,792	13	9,587	13	9,709	בין חברתי
100	63,110	100	76,263	100	74,086	סה"כ

10.13.6. להלן התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום פעילות הנעילה לפי ותק הלקוחות בשלוש השנים האחרונות:

2023		2024		2025		מאפייני לקוח
%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	
21	13,527	4	12,026	26	19,029	שנה
14	8,730	3	2,029	2	1,746	שנתיים
7	4,458	3	2,040	2	1,843	שלוש
58	36,395	90	60,168	69	51,468	ארבע ומעלה
100	63,110	100	76,263	100	74,086	סה"כ

10.14. שיווק והפצה

לקבוצה מערך של עובדים ונותני שירותים המשמשים כאנשי שיווק והפצה של מוצריה בישראל ובעולם.

10.14.1. פעילות השיווק והפצה בשוק המקומי

לקבוצה מערך של עובדים המשמשים כאנשי שיווק והפצה של מוצריה בישראל. בנוסף, נתח גדול של הפעילות השיווקית של הקבוצה למוצרי הנעילה השונים בישראל מבוצעת באמצעות אנשי מקצוע מומחים (מנעולנים), אשר לפי רוב, משפיעים ברמה גבוהה על הבחירה של הלקוח בשל היותו "מומחה" בעיני הלקוח. בשל כך, הקבוצה פועלת להגדלת המודעות של אנשי המקצוע המומחים במוצריה השונים של הקבוצה בתחום הפעילות. הקבוצה מקדמת את מוצרי הנעילה באמצעים שונים, בין היתר בפרסומים בתחנות רדיו, קמפיינים בערוצי טלוויזיה לרבות חסויות, רשתות חברתיות ואתרי אינטרנט. כמו כן, מפעם



רבי-רבי

לפעם, במהלך הכשרתם של בעלי מקצוע שונים, נערכים סיורים של המתלמדים במפעל פתורות הנעילה באשקלון.

שינוע ושילוח המוצרים ממפעל הקבוצה ללקוחותיה בארץ מתבצע ישירות ממפעלי הקבוצה, בעיקר באמצעות קבלנים חיצוניים.

ככלל, הקבוצה אינה מספקת שירותי התקנה של מוצרי הנעילה השונים כחלק ממכירתם, למעט ללקוחות מהשוק המוסדי, למשל לגופים ביטחוניים או להתקנות של מוצרי נעילה אלקטרו-מכניים. בנוסף, הקבוצה מציעה בנפרד ממכירת מוצרי הנעילה השונים, ובתשלום נפרד, שירותי התקנות של מוצרי הנעילה השונים על ידי מנעולנים מקצועיים מטעמה.

מכירת מוצרי הנעילה לשוק הישראלי מתבצעת ע"י מערך אנשי השיווק וההפצה של הקבוצה, הפרוסים על פי חלוקה גאוגרפית בכיסוי בתי עסק של מנעולנים, מנעולנים ניידים, 'טמבוריות' ויצרנים קטנים.

החל משנת 2022 החברה פועלת באמצעות אתר e-commerce ייעודי למכירות של מנגנון ה-LockApp ומוצרים חכמים אחרים, אתר שמשמש חלק מפעילות המכירות בקבוצה.

10.14.2. פעילות שיווק והפצה בשוק הבינלאומי:

פעילות השיווק נעשית דרך מחלקת שיווק של הקבוצה הפועלת מישראל אשר מנהלת את הטיפול בשווקים הבינלאומיים.

ככלל, לשם מכירת והפצת מוצרי הנעילה של הקבוצה בחו"ל, הקבוצה מתקשרת עם מפיצים מקומיים, לרוב, בהסכמי הפצה בלעדיים באזורי ההפצה המוגדרים בהסכם בין הצדדים, לתקופת זמן קצובה או לסיום מוקדם יותר. בהסכמים אלה נקבע כי אי עמידה של הספק בייעדי ההזמנה המינימליים בשנתיים שהוגדרו בהסכם מאפשרת לחברה לבטל את ההסכם מולו. מוצרי הנעילה משולחים לחו"ל באמצעות תובלה אווירית ומית.

10.15. חוזי הזמנות עתידיים

בתחום הפעילות בשוק המקומי, הקבוצה מכירה בהכנסה בעת אספקת הסחורה ללקוח. בשל העובדה שחלק ממוצרי הנעילה מיועדים להיות מוטמעים בדלתות המיוצרות לתחום פעילות הקבלנים, שמאופייין בזמני סיום פרויקטים ארוכים מתחומי פעילות אחרים של הקבוצה, נוצר בתחום פעילות זה צבר הזמנות המתפתח בהלימה לצבר ההזמנות של שוק הבנייה הרוויה שהוא כאמור בין 6 חודשים למספר שנים. עם זאת, מודל ניהול ההזמנות נעשה אל מול רמות מלאי פנימיות שמפעל דלתות הפלדה של הקבוצה מאפיין אל מול תהליך ההורדה לייצור של הדלתות ולכן זמני האספקה של מוצרי הנעילה החל ממועד קבלת ההזמנה, הינם מספר שבועות.

נתוני המכירות הינם ביחס לחוזים והזמנות עבודה אשר הפרקטיקה הנוהגת בתחום הפעילות, הערכות החברה ביחס למסירת המוצרים בגינם וניסיונה של החברה מלמד כי יש לראות בהם חוזים והזמנות עבודה שההסתברות להשלמתם ולהספקת מוצרי הקבוצה הינה כמעט ודאית. **אין מדובר בצבר הזמנות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך.**

בשוק הבינלאומי, לקבוצה לקוחות גדולים בעלי הזמנות לכ- 12 חודשים קדימה כך שהצבר הוא לטווח הארוך.

חוזי ההזמנות עתידיים של הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ- 13 מיליון ש"ח וסמוך למועד פרסום הדוח, הסתכם בכ- 13 מיליון ש"ח.



רבי-רבי

להלן פרטים אודות סך חוזי ההזמנות העתידיים (הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו בדו"חות) של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד פרסום הדוח:

עיתוי משוער	ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	בסמוך למועד הדוח (אלפי ש"ח)
שנת 2026 חציון 1	12,605	12,641
שנת 2026 חציון 2	19	353
שנת 2027 ואילך	-	-
סה"כ חוזי הזמנות	12,624	12,994

הואיל ומוצרי חברת הנעילה משמשים למוצרי תחום פעילות הקבלנים והשוק הפרטי, להערכת החברה נוכח שינויים שאינם תלויים בחברה כגון קצב התקדמות הבניה, מצב המשק הישראלי וכמות ימי עבודה ברבעון כנגזרת של מזג האוויר וחגים יש קושי בבחינה רבעונית של חוזי ההזמנות העתידיים ופילוח חציוני הינו מהימן יותר.

יצוין כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה שלעיל, כמו גם ביצוען של חוזי ההזמנות העתידיים של הקבוצה הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות וציפיות הקבוצה באשר לסך חוזי ההזמנות העתידיים וקצב מימושן מבוססות על הזמנות שנתקבלו מלקוחות הקבוצה ונסיון העבר ביחס ללוחות זמנים למימושן, אך יתכן כי ההזמנות, כולן או חלקן, לא תתבצענה/תתממשנה במלואן או תתבצענה/תתממשנה בקצב שונה מזה אותו צופה הקבוצה על בסיס נסיון העבר, זאת, בין היתר, בשל עיכובים בלתי צפויים אשר לחברה אין שליטה עליהם או התקיימותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

תחרות

.10.16

תחום הנעילה מאופיין בישראל בתחרות ערה בעיקר מצד חברת מולטילוק טכנולוגיות בע"מ ויבואנים רבים אשר חלקם נמנים על לקוחות הקבוצה המוכרים בעצמם את מוצרי הקבוצה הנכללים בתחום זה ובה בעת מייבאים ומוכרים מוצרים מתחרים.

בחו"ל, המתחרה העיקרית של הקבוצה היא חברת ("Assa Abloy") Assa Abloy AB, חברה ציבורית שוודית המפתחת, מעצבת ומייצרת פתרונות נעילה שונים ומחזיקה בחברות שונות הפועלות אף הן בתחום מוצרי הנעילה, והמתחרות עם הקבוצה. בין החברות המוחזקות על ידי Assa Abloy והמתחרות עם מוצרי הקבוצה בחו"ל, הן חברת מולטילוק טכנולוגיות בע"מ (Mul-t-Lock), חברה פרטית ישראלית העוסקת בתחום פתרונות הנעילה וחברת Yale האמריקאית המתמחה בייצור מוצרי נעילה שונים. מתחרה נוספת של הקבוצה היא חברת LLC MasterLock האמריקאית המתמחה בייצור מוצרי נעילה שונים, וכל זאת לצד חברות נוספות לייצור מוצרי נעילה של יצרנים מקומיים.

כן, בשל הגידול שחל בשנים האחרונות במסחר המקוון (e-commerce), צרכנים, הן בישראל והן בחו"ל עשויים לרכוש מוצרים של חברות מתחרות דרך פלטפורמות ואתרי מסחר שונים אלקטרוניים ובכך להתחרות עם עסקיה של הקבוצה.

כדי להתמודד עם התחרות בשוק, הקבוצה פועלת לשיפור מתמיד של מערך הייצור שלה, פיתוח ורישום פטנטים נוספים למוצרי הקבוצה, תוך שיפור, מיכון וייעול תהליכי ייצור, תפעול, בקרה ושרשרת אספקה וכן הגדלה של נתח השוק באמצעות פעילות שיווק. כל זאת ביחד עם הרחבת קשת המוצרים בתחום הנעילה, כמו גם מתן מענה ותמיכה לצורכי הלקוחות, אשר ממצבים את הקבוצה כאחת מהמובילות בעולם בתחומה.

התחזקות הייצור והייצוא מהמזרח לשווקים באירופה מגבירים את התחרות בענף ומשפיעים על מחירי המכירה של מוצרי הקבוצה בתחום זה.

הקבוצה מעריכה כי היא נמנית בקדמת הטכנולוגיה וטיב יכולות הייצור אל מול המתחרות המובילות בתחום הנעילה ולהערכתה חלקה בתחום הנעילה בארץ הינו כ- 35% ובחו"ל אינה מהותית כלל.

עונתיות .10.17

מוצרי הקבוצה בתחום הפעילות אינם מושפעים מעונתיות

כושר ייצור .10.18

להלן טבלה המנתחת את כושר הייצור השנתי במפעלי הנעילה בשנתיים האחרונות²⁰:

2024		2025		
ניצול בפועל	כושר ייצור	ניצול בפועל	כושר ייצור	
430,501	777,600	660,000	777,600	נעילה
53%	-	85%	-	אחוז ניצול

לקבוצה מערכת טכנולוגית מתקדמת לניטור תפוקת הייצור של המוצרים השונים במפעל פתרונוט הנעילה באשקלון, על מנת לשפר ככל הניתן את תפוקת הייצור של המפעל ולמנוע תקלות ארוכות זמן. כן, הקבוצה משקיעה באופן תדיר מאמצים משמעותיים בשדרוג מערכות הייצור של מפעליה במטרה להגדיל את תפוקתם ולשפר את ניצול שעות העבודה של המפעל.

²⁰ נתוני כושר הייצור של הקבוצה בתחום הנעילה מוצגים לפי יחידות מוצר מנורמלות, בהתאם לסטנדרט הייצור של המוצרים השכיחים בתחום. להערכת החברה שיטת מדידה זו הינה נכונה יותר לצורך בחינת כושר הייצור של החברה בתחום בהתאם לתמהיל המוצרים הנוכחי בחברה.

הקבוצה פועלת באופן שוטף לתכנון, יישום ופיתוח של טכנולוגיות ופתרונות חדשים לשיפור מוצריה ומערכי הייצור שלה. לחברה מחלקת מחקר ופיתוח ייעודית לתחום הנעילה אשר כוללת מהנדסים (בין היתר, מהנדסי מכונות, מהנדסי חשמל ומהנדסי תוכנה) וטכנאים.

מחלקת המחקר והפיתוח של הקבוצה בתחום הפעילות, אמונה בין היתר גם על רישומים של משפחות פטנטים שפותחו על ידה וכן על פיתוח ותכנון של מערכות ייצור בעלות טכנולוגיה מתקדמת המאפשרת ייצור של מוצרים שונים בדיוק מירבי היורד לרמה של מיקרוניום. לפרטים נוספים בקשר עם הפטנטים בתחום הפעילות, ראו סעיף 10.20.3 להלן.

להלן יפורטו הפעולות העיקריות של מחלקת המחקר והפיתוח לתחום הנעילה:

(א) פיתוח פלטפורמות צילינדרים המהוות רמה חדשה של בטחון (SECURITY) בפני פריצה עם יתרונות טכנולוגיים מהותיים מבחינת בטחון, לצד השגת גמישות באפיון המוצרים ללקוח.

(ב) פיתוח פלטפורמות גלמי מפתחות עם רמה גבוהה יותר של הגנה מפני שכפול ובקרת שכפול.

פיתוח פלטפורמות צילינדרים לשווקי העולם, בעלי התאמה ספציפית לשוק הגאוגרפי הספציפי. בשנים עשר החודשים שממועד הדוח, בכוונת הקבוצה להשקיע בפעילות מחקר ופיתוח של סוגים שונים של צילינדרים ומערכות נעילה מתקדמות בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח.

(ג) פיתוח פתרונות נעילה אלקטרומכניים חכמים לבית ולאפליקציות מוסדיות ומסחריות, המשולבים אינטגרטיבית ביתר מוצרי החברה (דלתות), ולצידם סדרות מוצרים המהווים פתרונות נעילה העומדים בפני עצמם.

להלן פירוט הסכומים שהוצאו לפעילות מחקר ופיתוח בתחום הנעילה במסגרת השקעת הקבוצה בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

הוצאות לפעילות מו"פ	מתוכן היוון עלויות פיתוח לנכסים בלתי מוחשיים	מתוכן הכרה כהוצאה ברוח והפסד
1,255	747	508

פעילות המחקר והפיתוח של הקבוצה ממומנת בעיקר באמצעות ההון העצמי של הקבוצה וכן ממענקי הרשות הישראלית לחדשנות ("רשות החדשנות"), אשר ניתנו לאורך השנים.

הערכות הקבוצה בקשר עם צפי ההשקעות בפעילות מחקר ופיתוח כמפורט לעיל, ובקשר עם תקופות הפיתוח המתוכננות על ידה, הינן "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה כתוצאה מגורמים שונים, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

מענק רשות החדשנות

במהלך השנים קיבלה החברה מספר מענקים במסגרת תכניות שונות מהרשות לחדשנות למימון המחקר והפיתוח של החברה בקשר עם פיתוח מוצרי ומערכות החברה. וכן לחברה התחייבויות לתשלומי תמלוגים בגין תכניות קודמות.

מענקי רשות החדשנות כפופים להוראות החוק לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה, תשמ"ד-1984 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת ("חוק המו"פ"), לתנאי המסלול במסגרתו הוענק מענק רשות החדשנות, הכללים והנהלים שהותקנו מכוחם ותנאי אישור מענק רשות החדשנות כפי שנקבעו על ידי ועדת המחקר של רשות החדשנות.

בהתאם להוראות חוק המו"פ ותנאי מענקי רשות החדשנות, חל על הקבוצה איסור להעביר לאחר את הידע, הזכויות עליו ואת זכויות הייצור שיופקו מהמחקר והפיתוח אשר יתבצעו במסגרת התכנית המאושרת, ללא אישור ועדת המחקר של רשות החדשנות. בנוסף, כחלק מתנאי קבלת מענק רשות החדשנות, התחייבה הקבוצה, בין היתר, לשמור על הוראות חוק המו"פ ועל דיני הקניין הרוחני כפי שינהגו מעת לעת במדינת ישראל, והתחייבה שאם תורשע בעבירה על דיני הקניין הרוחני של מדינת ישראל, בפסק דין סופי וחלוט בבית משפט בישראל, רשות החדשנות תהיה רשאית לבטל כל הטבה שקיבלה הקבוצה מרשות החדשנות, לרבות מענק, הלוואה, הטבה במס, או כל יתרון כספי אחר, או חלק מהטבה כאמור, ולדרוש את החזרתם בצרוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק. בנוסף, על הקבוצה ועל בעל השליטה או בעל הענין בקבוצה (כמשמעותם בחוק ניירות ערך), לפי הענין, לדווח לוועדת המחקר של רשות החדשנות על כל שינוי בשליטה בקבוצה וכל שינוי בהחזקה באמצעי שליטה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך) בקבוצה, אשר הופך את מי שאינו אזרחי או תושבי ישראל או תאגיד המואגד בישראל, לבעל ענין במישרין בחברה, ועם דיווח כאמור, יחתום בעל הענין על כתב התחייבות כלפי רשות החדשנות לשמירה על הוראות חוק המו"פ בנוסח שמפורסם על ידי רשות החדשנות.

ככלל, חברות המקבלות את תמיכת רשות החדשנות חייבות בתשלום תמלוגים מהכנסותיהן בשיעורים הקבועים בחוק המו"פ ובתקנות על פיו, וזאת עד לתשלום סך התמיכה שקיבלו מרשות החדשנות בתוספת ריבית הליבור והצמדה לשער הדולר, או למעלה מזה במקרים מסוימים. בהתאם להוראות חוק המו"פ ותנאי מענקי רשות החדשנות, התחייבה הקבוצה לשלם לרשות החדשנות תמלוגים בשיעור של 1.3% אחוז מכל הכנסות הקבוצה מצילינדרים בעלי מאפיין מסוים, וכן גלמים ומכונות שכפול תואמים ומכל מוצר אשר יעשה שימוש בידע במפותח בתכנית, עד לתשלום סך השווה למענק רשות החדשנות כשהוא צמוד לליבור (נכון למועד דוח זה שיעור התמלוגים הינו 1.3%). במקרים של העברת ידע לחו"ל, ההחזר יכול להגיע עד למקסימום של פי שישה מסכום תמיכת הרשות בתוספת ריבית או במקרים של העברת ייצור מחוץ לישראל, ההחזר יכול להגיע עד למקסימום של פי שלושה מסכום תמיכת הרשות בתוספת ריבית.

נכון למועד הדוח, החברה טרם דיווחה על תשלום תמלוגים ביחס לשנים 2022-2025, היות ומדובר בסכומי תמלוגים זניחים.

בחודש פברואר 2024, ביצעה החברה השקעה הונית בסך של כ- 6,098 מיליון ש"ח ברב בריח נעילה בתמורה להקצאת 30 מניות של רב בריח נעילה לחברה וזאת לדרישת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה ("הרשות") בהמשך לבקשת החברה לפיצול חלק מתוכנית לרב בריח נעילה וזאת כחלק מתוכניות מענקים שאושרו לחברה. בתמורה להקצאת המניות פרעה רב בריח נעילה חלק מהלוואת הבעלים שהעמידה החברה לרב בריח נעילה.



רב-בריה

לאורך השנים קיבלה הקבוצה סכום כולל של כ-10,294 אלפי ש"ח (מתוכם 1,378 אלפי ש"ח בגין תכניות אשר מחויבות תמלוגים) במסגרת מענקים מרשות החדשנות.

עד למועד הדוח, הקבוצה שילמה לרשות החדשנות תמלוגים בסכומים זניחים מתוך ההכנסות ממכירת מוצרי הנעילה של הקבוצה, שכן תשלומי התמלוגים נדרשים רק ביחס לפריטים מסוימים שבגינם החברה קיבלה מענקים מרשות החדשנות בהתאם לכללים המפורטים לעיל. לכן, עלפי כללי החשבונאות המקובלים בנושא, הקבוצה לא רשמה התחייבויות בגין כלל המענקים שהתקבלו מרשות החדשנות.

10.20. **נכסים לא מוחשיים**

10.20.1. **סימני מסחר:**

סימני המסחר של החברה משמשים כלי חשוב לאכיפת הבלעדיות בשוק.

באמצעות פעולות אכיפה מוצלחות נגד מפרי סימני מסחר, החברה מציגה מחויבות מתמשכת להגנה על המותג ולשמירה על ערכו הייחודי, בין היתר באמצעות פעולות אכיפה המונעות מאחרים להשתמש שלא כדין בסימני המסחר. סימני המסחר מהווים נדבך משמעותי בהגנת הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה ומאפשרים לה להמשיך ולהגדיל את ערכה בשוק.

בתחום פעילות זה לקבוצה 9 סימני מסחר הרשומים ביותר מ-30 מדינות ברחבי העולם תחתיהם משווקים חלק ניכר ממוצרי הקבוצה בתחום פעילות זה, בהתאם לטבלה שלהלן:

תוקף	מדינות	סימן מסחרי
התוקף משתנה בהתאם למדינה והוא בין השנים 2031 ל-2033.	אירופה, דרום אפריקה, ניגריה, קנדה, ארגנטינה, שוויץ, אוקראינה טורקיה, ארה"ב מקסיקו, סין.	
התוקף משתנה בהתאם למדינה והוא בין השנים 2026 ל 2031.	ישראל, ארגנטינה, יפן, ברזיל, ניגריה, טורקיה, רוסיה, אוקראינה, אירופה-אוסטריה, בלגיה, בולגריה, קפריסין, צ'כיה, דנמרק, אסטוניה, פינלנד, צרפת, גרמניה, הונגריה, אירלנד, איטליה, לטווייה, ליטואניה, לוקסמבורג, מלטה, הולנד, פולין, פורטוגל, רומניה, סלובקיה, סלובניה, ספרד והממלכה המאוחדת.	
2031	ישראל, ברזיל, בלרוס, קנדה, יפן, איחוד אירופאי, רוסיה ואוקראינה	
2029	אירופה, קולומביה, ישראל, ארה"ב, קנדה, ברזיל, קולומביה, מקסיקו, רוסיה, טורקיה פרו ואקוודור.	
התוקף משתנה בהתאם למדינה והוא בין השנים 2025 ל 2032	ישראל, מקסיקו, קנדה	



רב-בריה

2029	ישראל	
2031	ישראל	
2032	ישראל	
2032	ישראל	

10.20.2. עיצובים רשומים:

החברה עושה שימוש בעיצובים לצד פטנטים כחלק מאסטרטגיית קניין רוחני מקיפה שנועדה להגן על המראה החזותי של מוצריה ולמנוע חיקויים.

השילוב בין פטנטים לעיצוב, מספק הגנה רב-שכבתית השומרת הן על הערך הטכני והן על הערך האסתטי של מוצריה, משפרת את היתרון התחרותי שלה ומונעת ממחקים לנצל את המראה הייחודי של המוצרים.

לקבוצה 48 עיצובים מתוכם 46 עיצובים רשומים ו-2 עיצובים בתהליך. המדגמים רשומים בעיקר בישראל, אירופה וארה"ב.

10.20.3. פטנטים:

לקבוצה טכנולוגיות ומוצרים חדשניים בתחום הנעילה הרשומים ביותר מ-30 מדינות בעולם. בנוסף, לקבוצה 38 פטנטים רשומים, 23 בקשות בתהליך רישום המתייחסים למוצרים שונים בתחום זה, וכן, שתי בקשות פטנט בשלבי הכנה.

הפטנטים של הקבוצה בתחום זה מתייחסים להמצאות בתחום הטכנולוגיה הבסיסית של מוצרי הנעילה של הקבוצה, כחלק מהקו העסקי של הקבוצה להגדלת מכירת מוצרי הנעילה של הקבוצה בשוקי היעד בארץ וברחבי העולם.

אחד הפטנטים, המכונה בשם Key and Lock Assemblies, המתייחס לנעילה ייחודית המתבססת על פיני קומבינציה אקטיביים במפתח, המסודרים בצורה אקראית בקומבינציה משתנה (לה מעל שלושה מיליון קומבינציות שונות) ומפעילים את פיני הצילינדר באמצעות "לחיצה" על אזורים ייעודיים בצילינדר, רשום ב-29 מדינות ברחבי העולם.

בשוק פתרונות הנעילה התחרותי מאוד, המאופיין בהתקדמות טכנולוגית מהירה, רישום הפטנטים וההגנה הקניינית היינה קריטית. רישום פטנטים מאפשר לחברה לבדל את מוצריה באמצעות מאפייני אבטחה מתקדמים, תוך יצירת קומבינציות מורכבות שקשה למתחרים לשכפל מבלי להפר את הפטנט.

בידול זה לא רק מחזק את מעמד החברה בשווקים קיימים, אלא גם פותח הזדמנויות



רבי-בריח

בענפים הדורשים פתרונות אבטחה ברמה גבוהה. הבעלות בפטנטים מחזקת את מעמד רבי בריח בשוקים הדורשים אבטחה גבוהה ומגנה על הכנסותיה על ידי מניעת שימוש בלתי מורשה בחדשנות שלה.

בלעדיהם, מתחרים היו יכולים להעתיק ולאמץ טכנולוגיות דומות, מה שעלול היה להוביל לאובדן נתח שוק ולהפחתת כוח התמחור של החברה.



רב-בריה

להלן יפורטו הפטנטים הרשומים ובקשות לרישום פטנטים של הקבוצה נכון למועד דוח זה בקשר עם תחום זה (במקרים בהם הפטנט טרם נרשם, נכתב מועד ההגשה ולא מועד פקיעת התוקף):

Key and lock assemblies		תיאור הנכס/המשפחה			.1
טכנולוגית נעילה ייחודית המתבססת על פיני קומבינציה אקטיביים במפתח					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה*	מספר בקשה	
ארה"ב	4 באוקטובר 2030	18 במרץ 2014	---	8671725	
ברזיל	28 באפריל 2031	26 בנובמבר 2019	---	112012027546	
ישראל	3 בפברואר 2031	1 ביולי 2016	---	211024	
ארה"ב	4 באוקטובר 2030	25 בדצמבר 2012	---	8336350	
ארגנטינה	28 באפריל 2031	19 באפריל 2018	---	AR085882 B1	
קנדה	28 באפריל 2031	5 בפברואר 2019	---	2797800	
אירופה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
אנגליה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
הולנד	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
ספרד	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
סלובניה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
סלובקיה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
פולין	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
אירלנד	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
הונגריה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
גרמניה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
צרפת	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
ציכיה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
בלגיה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
אוסטריה	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	
פורטוגל	28 באפריל 2031	16 במרץ 2016	---	EP2563996	

* במקרים שבהם הפטנט עבר תהליכי הבחינה ונרשם, לא מצוין תאריך הגשה.

Triggered Rotation-Arresting Deadbolt (deadbolt avocet)					תיאור הנכס/המשפחה	2.
צילינדר כפתור עם מערכת הגנה מרכזית נגד פריצה. מערכת נעילה מתקדמת עם מנגנון מצמד רב-מצבי, המגבירה את רמת האבטחה ומקשה על פריצה או מניפולציה לא חוקית. הייחודיות של מנגנון הנעילה, יוצרת שליטה מדויקת יותר על נעילת ופתיחת הצילינדר, באופן המקשה על מתחרים לחקות את הפתרון ללא הפרת פטנט.						
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה		
אנגליה	6 בספטמבר 2038	27 בספטמבר 2023	---	GB2580820		

Door Locking System (LOCK 517)					תיאור הנכס/המשפחה	3.
מערכת נעילה ייחודית לדלת, המשפרת את הבטיחות והאמינות באמצעות מנגנון חדשני לנעילה ופתיחה מבוקרת, מה שהופך אותה לעמידה יותר בפני חבלה וגישה בלתי מורשית.						
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה		
ישראל	12 באוגוסט 2033	31 ביולי 2017	---	227927		

ECCENTRIC BARREL PIN ASSEMBLIES AND USES THEREOF IN A CYLINDER LOCK					תיאור הנכס/המשפחה	4
צילינדר עם פניי קומבינציה טלסקופיים עם פין פנימי אקסצנטרי (מאפשר יצירת כמות גדולה יותר של קומבינציות).						
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה		
סין			28 בנובמבר 2019	201980090333.9		
ארה"ב	12 בנובמבר 2042	7 בינואר 2025	---	12188257		

Fortified Deadbolt Latch					תיאור הנכס/המשפחה	5
דבולט ברמת ביטחון גבוה בזכות מנגנון נגד שליפה אשר מותקן בתוך הבריח.						
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה		
ארה"ב	25 ביוני 2037	17 בנובמבר 2020	---	10837201		

Lock					תיאור הנכס/המשפחה	6
מנגנון נעילה מתקדם המאפשר נעילה מבוקרת, עמידות גבוהה יותר ועמידות משופרת בפני חבלה, תוך שילוב אבטחה גבוהה ושימושיות משופרת בהשוואה למערכות נעילה רגילות.						
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה		
ארה"ב	31 בדצמבר 2035	14 במאי 2019	---	10287799		



רב-בריח

Lock assembly with a knob for removing incorrect keys				תיאור הנכס/המשפחה	7
מנגנון כפתור לצילינדר המאפשר הפעלת המנעול גם במצב של הכנסת כל חפץ שאינו מפתח מתאים.					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה	
ישראל	---	---	2 בינואר 2022	289571	

Lock assembly with a triggered pin for preventing picking				תיאור הנכס/המשפחה	8
מנגנון הנעילה כולל פין הפעלה רגיש המזהה ומונע פריצה על ידי נעילה אוטומטית בעת ניסיון חבלה. תכונה זו הופכת אותו לעמיד משמעותית בפני שיטות פריצה מקובלות בהשוואה למנעולים רגילים.					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה	
ישראל	15 במרץ 2040	2 בינואר 2026	15 במרץ 2020	286429	

Locking pin assemblies and uses thereof				תיאור הנכס/המשפחה	9
המנעול משלב נעילה רב-נקודתית עם יחידה אלקטרו-מכנית להפעלה מרחוק, משפר אבטחה ונוחות, ומתאים לדרישות של פתרונות אבטחה חכמים.					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה	
ארה"ב	20 במאי 2042	14 בנובמבר 2023		11814871	
ארה"ב	---	---	7 בדצמבר 2023	18/567,810	
ארה"ב	---	---	10 בנובמבר 2024	63/718,687	
ישראל	---	---	11 במרץ 2025	319554	
בינלאומית	---	---	8 באוקטובר 2025	PCT/IL2025/05 0896	

Mechanical multi-point lock with an electro-mechanical unit for remote operation				תיאור הנכס/המשפחה	10
מנגנון נעילה רב-שכבתי משפר אבטחה על ידי עמידות בפני חבלה וגישה בלתי מורשית, בעוד תכונות בקרה חכמות מאפשרות הפעלה אוטומטית או מרחוק לנוחות משופרת.					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה	
ישראל	---	---	1 בספטמבר 2024	315371	

BRAKE-ASSISTED SAFETY PIVOT DOOR				תיאור הנכס/המשפחה	11
מנגנון ציר בלם עליון עם שרוול מגן תחתון מונע פציעות אצבע בדלת ציר, בעוד מערכת הבלמים המכוונת שולטת במהירות סגירת הדלת ומונעת חבטה פתאומית.					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה	
ישראל	7 ביולי 2042	15 באוקטובר 2025	7 ביולי 2022	294595	

LOCK SNAPPING-RESISTANT CYLINDER				תיאור הנכס/המשפחה	12
מנגנון בריח-תריס-בריח מרובד מבודד את גלגל הנעילה באופן אוטומטי עם שבירת החלק החיצוני של גליל המנעול, ומונע גישה בלתי מורשית גם לאחר שבירה מכוונת.					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה	
בקשה בינלאומית	---	---	15 בספטמבר 2025	PCT/IL2025/050810	

LOCKING PIN ASSEMBLIES AND USES THEREOF				תיאור הנכס/המשפחה	13
מנגנון נעילה דו-כיווני עם סיכות נגד מתח מנגד לסיכות העמודה מונע פריצה בשיטת "key bumping" על ידי נעילה החדית של הסיבוב מכל כיוון.					
מדינה	תוקף	תאריך רישום	תאריך הגשה	מספר בקשה	
הממלכה המאוחדת	---	---	31 באוקטובר 2025	2518152.0	

להערכת הקבוצה, היקף הזמן הדרוש לרישום פטנט בפועל עומד על בין שנתיים לארבע שנים לערך. עם זאת, אין וודאות כי הבקשות שהוגשו על ידי הקבוצה יוכרו במלואן או יירשמו בפרקי הזמן האמורים. בנוסף, אין כל וודאות שפטנטים אשר התקבלו - ניתן יהיה לאוכפם.

הקבוצה סבורה כי שמירה על הנכסים הלא מוחשיים שלה, בדגש על הפטנטים, השמות המסחריים והמדגמים שלה, חיוניים לשימור הרף האיכותי של מוצריה בעיני לקוחותיה.

להערכת הקבוצה, היקף הזמן הדרוש לרישום פטנט בפועל עומד על בין שנתיים לארבע שנים לערך. עם זאת, אין וודאות כי הבקשות שהוגשו על ידי הקבוצה יוכרו במלואן או יירשמו בפרקי הזמן האמורים. בנוסף, אין כל וודאות שפטנטים אשר התקבלו - ניתן יהיה לאוכפם.

הקבוצה סבורה כי שמירה על הנכסים הלא מוחשיים שלה, בדגש על הפטנטים, השמות המסחריים והמדגמים שלה, חיוניים לשימור הרף האיכותי של מוצריה בעיני לקוחותיה.

10.21. חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם המרכזיים בתחום הפעילות המהווים 12% מסך חומרי הגלם בתחום זה הם פליז (Brass) וניקל-סילבר, אשר נרכשים בארץ ובחול. שני הספקים העיקריים של הפליז הם ספק ישראלי וספק אירופאי והספק העיקרי של ניקל סילבר הינו ספק גרמני.

להערכת הקבוצה, אין לה תלות בספקי חומרי גלם אלה, שכן לקבוצה מספר רב של ספקי חומרי גלם בארץ ובעולם וכן כיוון שחומרי גלם אלה הינם סחורה זמינה בשוק העולמי ללא תלות במקור מסוים אחד. עם זאת, מחסור בחומרי גלם אלה עשויים להשפיע לרעה על היכולת של הקבוצה לייצר את המוצרים בתחום הפעילות.

רכישת חומרי הגלם, לרבות פליז וניקל-סילבר, מתבצע לאספקה עתידית של מספר חודשים, כמפורט להלן, נתון המאפשר לקבוצה לגדר את הסיכון הגלום בתנודות במחיר חומרי הגלם.

רכישת חומרי הגלם מתבצעת באמצעות התמחרות המבוצעת אחת למספר חודשים בין מספר ספקים, לאספקה עתידית (מסגרת) לתקופה הנקבעת בהתאם לצרכי הקבוצה, כאשר לרכישת פליז, התקופה



רב-ברוך

המוערכת בכ- 3-9 חודשים ואילו בניקל-סילבר התקופה המוערכת היא כ- 6-9 חודשים. במסגרת התקשרויות אלה, נקבעים נתונים כגון כמות, סוג חומר הגלם, מחיר ומועדי תשלום.

10.22. הסכמים מהותיים

10.22.1. הסכם לרכישת נכסים ופעילות לוקר אמבין והסכם שירותי ניהול

לפרטים ראו סעיף 12.23.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 כפי שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-030715).

10.23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

התפיסה האסטרטגית של הקבוצה בתחום זה הינה רב ממדית ומבוססת על מספר נדבכים עיקריים: הרחבת נתח השוק של הקבוצה בשוק המקומי - הקבוצה פועלת להגדלת נתח השוק שלה בישראל ולמימוש חוזק המותג שלה אצל הצרכן הישראלי, בין היתר על ידי הגדלת פעילות הקבוצה מול רשתות "עשה זאת בעצמך" (DIY), פיתוח והרחבה של המסחר המקוון (e-commerce) והגדלת היקף המכירות במסגרתו, וכן הרחבת מערך ההפצה, התמיכה וההדרכה של הקבוצה למול מנעולנים מקצועיים והשוק המוסדי;

הרחבת בסיס הפעילות של הקבוצה בחו"ל - הקבוצה פועלת להגדלת נתח השוק שלה בחו"ל ולמכירת סל מוצרי הנעילה, בשני כיווני פעולה עיקריים: (1) הגדלה והרחבת הפעילות יחד עם לקוחות קיימים, כמו חברת אבוסט; (2) התקשרות עם שותפים אסטרטגיים נוספים בחו"ל ולקוחות B2B להם נתח שוק קיים ופעילות אחרת בתחום הנעילה, שיאפשרו הרחבה משמעותית של ייצוא והפעילות בארצות היעד; הרחבת סל המוצרים של הקבוצה ועליונותם הטכנולוגית - עליונותם ואיכותם של מוצרי הקבוצה בתחום זה נובעים במידה רבה מהיותם מבוססי פטנטים אשר פותחו על ידי מחלקת המחקר והפיתוח של הקבוצה. במסגרת זאת, הקבוצה פועלת כל העת לפיתוח מוצרים חדשים ואף לשיפור מוצרים קיימים, בדגש על צילינדרים וגלמי מפתחות (הקו המכני) והן בתחום הנעילה ללא מפתח (הקו האלקטרומכני), וזאת, תוך פיתוח ושימוש בטכנולוגיה ובחדשנות ובכך להביא לשיפור תפוקות, יעילות והורדת עלויות וכן פיתוח של פתרונות הנעילה והאחסון החכם לקבלנים וליזמים לבניית מגדלי יוקרה; שילוב פתרונות האחסון החכם בשלושה ערוצי פעילות:

(א) בתי-ספר: לפעילות הלוקרים בחברה יש מעל 120,000 לוקרים הפרוסים בבתי ספר בכל רחבי הארץ. בשנים האחרונות מבצעת הקבוצה מהלך של שידרוג של הלוקרים הקיימים לחכמים ומרחיבה את פריסתה לבתי ספר חדשים.

(ב) משלחים: החברה מפתחת חומרה ותוכנת ניהול למערכי לוקרים כפתרון אחסון עבור דיירים בבנייני מגורים ובבתים פרטיים, לקבלת חבילות בלובי הכניסה של בנייני מגורים.

(ג) לקוחות מזדמנים: הקמה של מערכי לוקרים חכמים במקומות ציבוריים כגון אוניברסיטאות, מחנות צבא, תחנות רכבת, חופי ים בהם יוצע ללקוח מודל שימוש של Pay per use.

שילוב פתרונות הנעילה והאחסון החכם כחלק מסל המוצרים לקבלנים וליזמים לתחומים חדשים סינרגטיים וכן למוצרי high end לבניית מגדלי יוקרה.



רבי-רבי

יודגש כי המידע בנוגע ליעדים ואסטרטגיה עסקית כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הוא מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן, או מידע אחר המתייחסים לאירוע או למידע עתידי שהתממשותו אינה ודאית. הערכות וציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה עם השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן שציפיותיה ותחזיותיה כאמור לא יתממשו, וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה, המצב הביטחוני והכלכלי של המשק הישראלי ושווקים נוספים בעולם, שינויים מקרו-כלכליים כמו גם גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של הקבוצה המפורטים בסעיף 31 להלן.

10.24. לאור מאפיינים דומים בגורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם, רכוש קבוע ומקרקעין, הון אנושי, חומרי גלם וספקים, סיכונים סביבתיים, מגבלות ופיקוח על התאגיד, צפי להתפתחות בשנה הקרובה וגורמי סיכון בכל תחומי הפעילות של הקבוצה, הסעיפים מתוארים ברמת הקבוצה בכללותה.

החל משנת 2021 ועד ליום 30 ביוני 2025 פעלה החברה בתחום פעילות האנרגיה באמצעות חברת רב בריח אנרגיה בע"מ, בריח גולן ובריח אלקטרה, לייזום, פיתוח, ביצוע, התקנה והפעלה של מתקנים להפקת אנרגיה מתחדשת באמצעות תאים פוטו וולטאיים וכן בתחום ההפצה, שיווק ומכירה של רכיבי מערכות אנרגיה לרבות ציוד סולאר בישראל.

ביום 18 ביוני 2025 התקשרו בריח גולן ציוד אנרגיה בע"מ, חברה בת (67.7%) של רב בריח אנרגיה בע"מ, המוחזקת (88%) ע"י החברה ("בריח גולן")²¹ אלקטרה סולאר ציוד (2021) שותפות מוגבלת ("אלקטרה סולאר"; ביחד עם בריח גולן: "המוכרות"),²² בריח גולן סולאר ציוד אנרגיה (2023) בע"מ, חברה המוחזקת (75%) ע"י בריח גולן²³ ("בריח גולן 2023"), בהסכם עם יונירום אלקטרוניקס בע"מ, חברה פרטית בשליטת קרן ההשקעות מנור אוורגרין שותפות מוגבלת ("יונירום"), לבין אברא אנרגיות מתחדשות בע"מ, חברה פרטית בשליטת המנכ"לים המשותפים והמכהנים של בריח גולן 2023 ("אברא"; ביחד עם יונירום: "הרוכשות"), למכירת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של בריח גולן 2023, ומלוא הזכויות בהן, לרוכשות (להלן: "הסכם המכירה").

ביום 30 ביוני 2025 הושלם הסכם המכירה ולאור כך החל מיום 30 ביוני 2025, מוצג תחום פעילות האנרגיה כפעילות מופסקת (להלן: "הפעילות המופסקת"). לפרטים נוספים אודות הפעילות המופסקת ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים לשנת 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה. לפרטים נוספים אודות הסכם המכירה והשלמתו, ראו דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2025 (אסמכתא: 2025-01-043447) ו-1 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047226) המובאים על דרך ההכללה.

²¹ מר אביחי רז, מנכ"ל משותף של בריח גולן 2023 ובעל מניות באברא (50%), מחזיק ביתרת המניות (12%) ברב בריח אנרגיה בע"מ.
²² למיטב ידיעת החברה, אלקטרה סולאר מוחזקת בעקיפין ע"י אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
²³ יתרת המניות בבריח גולן 2023 (25%) מוחזקת על ידי אלקטרה סולאר.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

בהמשך למידע שניתן בסעיפים 8 עד 10 לעיל המתייחס בנפרד לכל אחד משלושת תחומי פעילותה של הקבוצה, מובא להלן תיאור של עניינים המתייחסים לקבוצה בכללותה.

12. גורמי ההצלחה הקריטיים של הקבוצה והשינויים החלים בהם

קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בפעילות הקבוצה, כדלקמן:

12.1. מוניטין ומותגים חזקים ומובילים בתחומי הפעילות השונים כדוגמת: "דלתות רב-בריח", "רב-בריח" מוצרי נעילה RB", "הדמות השרירית" ו-"פלדלת", תוך טיפוח מודעות הציבור בכללותו והציבור המקצועי בפרט והשקעה מתמשכת בחיזוקם בקרב קהלי היעד השונים (הן בארץ ישראל והן בחו"ל). החברה אף נכללה במקום ה-4 מקרב מדד המותגים הישראליים במדד המותגים של גלובס לשנת 2025.

12.2. תעשייה וייצור: התאמה מתמדת של גורמי הייצור לדרישות השוק והתחרות בו, בין היתר בדרך של התייעלות יכולות, שיטות ותהליכי ייצור, בקרה ותפעול יעילים, כמו גם ניסיון וידע רב שנצברו לאורך עשרות שנים, תוך שימוש במיכון, רובטיקה ובמעבדות ייעודיות העוסקות בבקרת איכות ובפיתוח ושדרוג הציוד הקיים וכן שיפור מתמיד של המשאב האנושי העוסק בייצור. אשר לפעילות הבינלאומית, אף נגישות למשאבי ייצור ולחומרי גלם עיקריים.

12.3. יצירת מודל ייחודי (Full Vertical) אשר מטרתו לשלוט ולבקר על הייצור מחומר הגלם ועד המוצר המוגמר.

12.4. איכות - מערכי ייצור ממוחשבים ומבוקרים בשיטות הבקרה המתקדמות בעולם, תוך הקניית תרבות של תחקיר ולמידה מתמדת.

12.5. טכנולוגיה – פיתוח טכנולוגיות ייצור מתקדמות המאפשרות ייצור המוני ממוכן ומותאם לדרישות הלקוח (Mass Customization).

12.6. חדשנות – פתרונות הנדסיים חדשניים ומקוריים חלקם הגדול מוגני פטנט.

12.7. הנדסה – פיתוח היכולות ההנדסיות של הקבוצה על מנת להעניק פתרונות מאופיינים לכל פרויקט ולכל צורך הנדסי של לקוחות הקבוצה.

12.8. מוצרים ופתרונות – יכולת התחזוק של כ-300 משפחות מוצרים ובתוך שך מאות אלפי מוצרים שונים שנותנים פתרון לכל צורך בשוק, ע"י מחד מערכות מידע ומנגד הנהלה מנוסה לרבות אפשרות פיתוח וייצור מוצרים איכותיים בעלי עיצוב על פי הזמנה ייחודית, ומאפשרים מימוש אסטרטגיית One Stop Shop ללקוחות הקבוצה.

12.9. מערכי שיווק ומכירות מקצועיים ומיומנים בפריסה ארצית ובינלאומית, לרבות אתרי סחר מקוונים, על מנת להגיע ליותר לקוחות במגוון תחומי הפעילות של הקבוצה, אשר יובילו להרחבת היקפי הפעילות שלה.



רב-בריח

12.10. חתימה על הסכמים מול חברות גדולות במשק והגדלת היקף הלקוחות המאפשרים סך הזמנות עתידיות של כמספר שנים קדימה בכל נקודת זמן, לאור העובדה שחלק גדול מפעילות הקבוצה מבוסס על חוזים הנחתמים בראשית תהליך הבנייה וממשיכים עם הפרויקט עד מסירה.

12.11. לוגיסטיקה - לקבוצה מערכי לוגיסטיקה, ניהול מלאי ושרשרת אספקה והפצה יעילים וזמינים לקשת לקוחותיה בכל רחבי הארץ, החל מאתרי הבנייה הגדולים וכלה בחנויות ובתי העסק הקטנים. הקמת מערכים כאלה, הפעלתם היעילה ותחזוקתם כרוכים בהשקעות ניכרות, ידע וניסיון רב שנצברו בקבוצה בתחומים אלו לאורך שנים רבות.

12.12. מערך שירות והתקנות מרכזי ממוחשב המאפשר תמיכה מקצועית וכן ליווי והדרכה ללקוחות הקבוצה, המספקים להם מענה מקצועי ומיומן.

12.13. מערך מטה המיומן בביצוע רכישות של פעילויות והטמעתן בפעילות הקבוצה תוך מינוף הסינרגיה.

12.14. מהפכת השירות וההתקנות - ראה ארגון של פונקציות, תהליכים בקרות וניהול.

12.15. איתור ספקים/מקורות אספקה חלופיים איכותיים ובמחירים תחרותיים בתחום פעילות זה, תוך שימת דגש על איכות מוצרי הספק, עמידה בתקינה המחמירה, גמישות ומועדי אספקה סבירים ומוניטין מוכח.

12.16. עמידה בדרישות תווי תקן שונים - על מנת להתמודד במכרזים ולהציג את הפתרונות האפקטיביים ביותר, נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתווי תקן. עמידתה של הקבוצה בתווי תקן כאמור ובדרישות השונות לקבלתם מאפשרת לקבוצה להתמודד מול מגוון מכרזים ולקחת חלק בפרויקטים ממשלתיים שונים.

12.17. קיום מערך שירות והתקנות מרכזי, יעיל וזריז, המאפשר קשר ישיר ורציף מול אתרי הבנייה השונים, תזמון אופטימלי של המתקנים וזמן תגובה קצר לבקשות ובעיות שעולות בקרב הלקוחות.

12.18. עבודה צמודה ואסטרטגית מול קהילות אדריכלים ומעצבי פנים.

12.19. שיתופי פעולה וקשרי עבודה עם חברות ישראליות ובינלאומיות מובילות בחלק מתחומי הפעילות.

13. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של הקבוצה והשינויים החלים בהם

13.1. מחסומי כניסה העיקריים:

13.1.1. כוח אדם - ניהול עסקי הקבוצה דורש כוח אדם מקצועי ומיומן במגוון תחומים לרבות ניהול, יצור, שיווק, מכירות, ייצוא מעבדה ובקרת איכות, לוגיסטיקה ותחזוקה.

13.1.2. מערך ייצור - פעולות הייצור בקבוצה דורשות ידע וניסיון נרחבים ברמה גבוהה, אשר אלו נצברו בקבוצה לאורך שנים רבות.

13.1.3. מכונות וציוד - תפעול המערכות וקווי הייצור דורש השקעות בסיס ניכרות, שבוצעו בקבוצה בשנים קודמות, זאת לרבות במבנים, תשתיות, מכונות וציוד - לייצור, בקרת איכות, לוגיסטיקה ועמידה ברגולציה נרחבת, כמו גם המשך תחזוקה והשקעות בהפעלה השוטפת של קווי הייצור והמתקנים הנ"ל והרחבתם.



רב-בריח

13.1.4 מערך לוגיסטי - לקבוצה מערכי לוגיסטיקה, ניהול מלאי ושרשרת אספקה והפצה יעילים וזמינים לקשת לקוחותיה בכל רחבי הארץ, החל מאתרי הבנייה הגדולים וכלה בחנויות ובתי העסק הקטנים. הקמת מערכים כאלה, הפעלתם היעילה ותחזוקתם כרוכים בהשקעות ניכרות, ידע וניסיון רב שנצברו בקבוצה בתחומים אלו לאורך שנים רבות.

13.1.5 מערך פיננסי – השקעה משמעותית בהון חוזר לפעילות השוטפת שבה מרכיב חומר הגלם מהווה אחוז גבוה מעלות המוצר הסופי; השקעות כספיות גבוהות בתשתית הייצור המאפשרת ייצור בהיקפים גדולים, ברכישת מכונות והפעלתן ברמת יעילות ואיכות גבוהות, ביצירת מלאי רחב הנותן מענה לביקוש, בבניית מפעל והפעלתו, בלוגיסטיקה הכרוכה בשינוע חומרי הגלם והמוצרים המוגמרים ואחסונם.

13.1.6 מערכי שיווק ושירות לקוחות איכותיים - לקבוצה מערכי שירות לקוחות, אולמות תצוגה, שירות תמיכה מקצועית והדרכה המלווים ונותנים מענה שוטף לצורכי מגוון לקוחותיה. הקמת מערכים כאלו כרוכה בהשקעות ניכרות, ידע וניסיון רב שנצברו בקבוצה בתחומים אלו לאורך שנים רבות. כמו כן, נדרשת היכרות מעמיקה עם גורמי וצרכי השוק המוסדי וקיום קשרים ואינטראקציה שוטפת מול אנשי רכש, יועצים ואדריכלים, בין היתר לצורך פתרון בעיות בפרויקטים קיימים והגעה לפרויקטים חדשים בשוק.

13.1.7 מוניטין - לקבוצה מוניטין מבוסס בקרב קהל לקוחותיה השונים, שנבנה לאורך שנות פעילותה הרבות, לרבות מותגים חזקים ומובילים בתחומם.

13.1.8 פיתוח ידע טכני הנדסי, הון אנושי ומומחיות, לרבות מומחיות ייחודית בשוק המוסדי, הדורשת היכרות מעמיקה עם צרכי השוק, קשרים ואינטראקציה מול אנשי רכש, יועצים ואדריכלים, וניסיון בפתרון בעיות בפרויקטים מוסדיים;

13.1.9 ביצוע תהליך ההסמכה לתקנים הישראליים נדרשים עשויים לאורך זמן רב;

13.1.10 עמידה בדרישות המכרזים - נדרשת עמידה בדרישות מכרזים המפורסמים במסגרת תחום פעילות הקבלנים, ובין היתר הוכחת הון עצמי משמעותי וקיומו של ניסיון קודם מוכח בביצוע פרויקטים מוסדיים.

13.2 מחסומי יציאה עיקריים:

13.2.1 מחויבויות קיימות ארוכות טווח לחכירות המקרקעין המשמשים את תחומי הפעילות השונים בקבוצה וכל המצוי על מקרקעין אלו, לרבות מתקנים, תשתיות, מכונות וציוד.

13.2.2 התקשרות החברה בביצוע פרויקטים ארוכי טווח בחלק מתחומי פעילותה ומימוש חוזי ההזמנות העתידיות, לרבות מתן אחריות למוצרים לתקופה של מספר שנים.

החברה פועלת לאחר שהוציאה לפועל את המהפכה התפעולית והרה ארגון בתחום של ייצור ואיכות שתוכננו החל מ-2019 והסתיימו השנה. באופן שמאפשר ריכוז פעילויות הייצור השונות בסינרגיה גבוהה וביעילות מקסימליות בארבעה מרכזים אחודים :

מרכז הייצור קריית רב בריח אשקלון, כולל את שלב א' של מפעל הפלדה שבנייתו הסתיימה בחודש מרץ 2023. והתחלת העברת הפעילות אליו החלה במהלך חודש אפריל 2023. המרכז מכיל את פעילות ייצור של דלתות פלדה ושערי הפלדה למועד הדוח גם פעילות חיתוך הזכוכית למעקות המרפסות ועיבוד אלומיניום לחלונות הממ"ד ולמעקות הזכוכית במרפסות. מרכז ייצור זה מתאפיין ברמת ייצור גבוהה, בטכנולוגיה ובאוטומציה מתקדמת ושליטה מרכזית של מערכות מידע. מפעל זה הינו מפעל ייצור דלתות הפלדה המתקדם מסוגו בעולם ויאפשר הגדלה משמעותית של התפוקות תוך התייעלות הנובעת מפיריון גבוהה ומזעור פחיתים.

מרכז הייצור השני אשר נמצא באריאל מרכז את פעילות המסגרות הכבדה, פעילות ייצור מוצרי הפלסטיק, פעילות ייצור מסנני אב"כ, פעילות ייצור מוצרי נירוסטה (שוטי אשפה), ייצור חיפויי הבניין, גילון וריתוך של מוצרים שונים מרכז ייצור זה מאופיין בפעילויות הנוטות לשימוש בכח-אדם מיומן המצוי בזמינות טובה באריאל.

מרכז הייצור השלישי הוא קריית הנעילה באשקלון שם מרוכזים כל פעילויות הייצור של חברת הנעילה, פעילויות ייצור שמתאפיינות במיכון מתקדם ורמת דיוק גבוהה.

מרכז הייצור הרביעי הינו בכרמיאל שם ממוקם מפעל דלתות הפנים של החברה. החברה סיימה את בניית שלב א' של מפעל הדלתות החדש והמתקדם באשקלון תוך עמידה בלוח הזמנים ובתקציב שהתחייבה לו וללא חריגות. עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל וחזרתם המיידית של מומחים זרים שהיו אמונים על פירוק והרכבת חלק מקווי הייצור מהמפעל הישן לחדש לארצם חל עיכוב במועד המתוכנן של השלמת המעבר למפעל החדש. והשלמתו בפועל התרחשה בחודש פברואר 2024.

מוצרי הקבוצה השונים בתחומי הפעילות הקבלנים רוויה ומוסדי והשוק הפרטי מיוצרים במפעלי הקבוצה השונים הרלוונטיים על אותם פסי ייצור. כך למשל, במפעל מערכות סינון האב"כ של הקבוצה, מיוצרים על אותם פסי ייצור גם מערכות אב"כ דירתיות וגם מערכות אב"כ מוסדיות ובמפעל ייצור דלתות ומשקופי פלדה של הקבוצה, מיוצרים על אותו פס ייצור גם דלתות כניסה הנמכרות בשוק הבנייה הרוויה למגורים וגם דלתות כניסה לשוק המוסדי.

יצוין כי לגבי תחום פעילות הנעילה, מתואר כושר הייצור של הקבוצה בנפרד, כמפורט בסעיף 10.18 לעיל.

להלן יפורט כושר הייצור השנתי הפוטנציאלי והמנוצל של הקבוצה :

בסיס חישוב	שנת 2023			שנת 2024			שנת 2025			מפעל
	אחוז ניצול	ניצול בפועל	כושר ייצור	אחוז ניצול	ניצול בפועל	כושר ייצור	אחוז ניצול	ניצול בפועל	כושר ייצור	
ק"ג פח מגלון	80%	12,554,290	15,708,000	42%	13,038,591	30,870,000	44%	13,442,141	30,870,000	דלתות פלדה
מ"ר MDF	27%	224,216	844,800	32%	269,059	844,800	38%	317,490	844,800	דלתות עץ
ק"ג פח שחור	49%	4,542,119	9,345,600	48%	5,803,212	12,000,000	65%	7,795,141	12,000,000	מיגון
שעות עבודה מושקעות - עובדי ייצור בלבד	-	-	30,000	0%	-	30,000	58%	17,518	30,000	שערים(*)
יחידות מסנן דירתי	44%	16,896	38,016	33%	13,702	38,016	49%	20,567	42,000	מסננים
טון	85%	6,802	8,002	44%	4,800	8,002	71%	7,794	11,000	מוצרים לתשתית השלד

* מפעל השערים הינו מפעל פרויקטלי (אף יחידה לא דומה לאחרת) ולא ניתן לנירמול לפי יחידת ייצור. לפיכך, כושר הייצור מוצג במונחי שעות מושקעות בפועל של עבודה ישירה.

לקבוצה קווי ייצור מסוגים שונים (אשר העיקריים הינם אוטומטיים) הכוללים מערכות טכנולוגיות מתקדמות לניטור תפוקת הייצור של המוצרים השונים במפעליה השונים של הקבוצה באשקלון, כרמיאל ואריאל, שנועדו לשפר ככל הניתן את תפוקת הייצור של המפעלים ולמנוע תקלות ארוכות זמן. כן, הקבוצה משקיעה באופן תדיר מאמצים משמעותיים בשדרוג מערכות הייצור של מפעליה במטרה להגדיל את תפוקתם ולשפר את ניצול שעות העבודה. קווי הייצור השונים מאפשרים לקבוצה מגוון רחב של יכולות ייצור בכל תחומי עיבוד המתכת, העיבוד השבבי, עיבוד העץ ועוד. גמישות זו מאפשרת לקבוצה להציע ללקוחותיה מגוון פתרונות רחב ללא זמן פיתוח והשקעה טכנולוגית ארוכת טווח.

קווי הייצור ומכונות עיקריות בקבוצה (בכל אתרי הייצור) פועלים 24 שעות ביממה ממוצאי שבת ועד יום שישי בצהריים. הקבוצה אינה עובדת בשבתות ובחגי ישראל למעט עובדים פלשתינאים במפעלים באריאל.

הקבוצה מבצעת הערכת ביצועים באופן שוטף ובתהליך ממוסד ומבצעת תחזיות קצרות טווח וארוכות טווח שנועדו להעריך את כושר הייצור הנדרש ובהתאם לכך מבצעת את השקעותיה בצידוד ובטכנולוגיית ייצור. להערכת, במידת הצורך, ניתן לנקוט במגוון פעולות להגדלת הכמויות המיוצרות של הקבוצה.

15. הון חוזר

ההון החוזר של החברה מורכב ממלאי, לקוחות וחייבים לזמן קצר בניכוי ספקים וזכאים לזמן קצר. החברה מממנת את פעילותה (צמיחה, הון חוזר והון עצמי במימון השקעות הוניות תקופתיות) בעיקר במסגרות אשראי זמן קצר שנתיות מתחדשות הכפופות לאמות מידה פיננסיות ("פרמננטיות") ועל כן נוהגת לבחון את הונה החוזר בתוספת חוב פיננסי נטו, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות בגין חכירות לזמן קצר ("הון חוזר מתוקנן"). לחברה הון חוזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-12 מיליון ש"ח לעומת גרעון בהון חוזר ליום 31 בדצמבר 2025 בדוחות הכספיים של החברה (מאוחד) אשר עומד על כ-9.1 מיליון ש"ח כמו כן ההון החוזר של החברה בדוחות הכספיים של החברה (סולו) הינו חיובי ועומד על כ-7 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה ראו סעיף 23 להלן. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמים עם הגופים הממנים ראו סעיף 23.4 להלן.

16. מדיניות החזקת מלאי

16.1. מלאי חומרי גלם

פרק הזמן של החזקת חומרי הגלם של הקבוצה משתנה בין חומרי הגלם השונים של הקבוצה. הפלדה, שהינה חומר הגלם העיקרי של הקבוצה, מוחזקת לפרקי זמן קצרים, על מנת לאפשר לקבוצה לתת מענה מהיר ללקוחות שהזמינו מוצרים, ובה בעת על מנת שלא להעמיס על צורכי ההון החוזר. חומרי גלם אחרים, ובפרט חומרי גלם בעלי זמני אספקה ארוכים יחסית, מוחזקים לתקופה ארוכה יותר, כאשר הקבוצה דואגת להחזיק מלאי מספיק לחומרי גלם אלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 20 להלן.

16.2. מלאי מוצרים מוגמרים

בתחומי הפעילות, הקבלנים, שוק פרטי והנעילה מחזיקה הקבוצה מלאי תוצרת גמורה (לרבות חצי גמורה בתחום פעילות השוק הפרטי) לאספקה של מספר ימים קדימה וכן מלאי בהיקפים קטנים מאוד של מוצרים סטנדרטים.

16.3. החזרת סחורות

הקבוצה מעניקה אחריות למוצריה ומשכך, לעיתים נאלצת להחליף סחורה פגומה או לבצע תיקונים בבית הלקוח (תיקוני התקנה). היקף ההחזרות הינו זניח ביחס להיקף הפעילות של הקבוצה.

16.4. מתן אחריות למוצרים

ככלל תקופת האחריות של מוצרי הקבוצה בארץ ובחו"ל נעה בין שנה לשנתיים, כאשר בפרויקטים ספציפיים בשוק המוסדי בהם המוצר מורכב יותר או ייעודו הינה להצלת חיים, קיימים הסכמי שירות לתקופה ארוכה יותר. האחריות כוללת תיקון או החלפה של המוצר כאשר מתגלה פגם בתקופת האחריות, וכן אחריות על התקנה ככל שהקבוצה הינה זו שהתקינה את המוצר. מובהר כי עלות האחריות והתיקונים אינה מהותית לקבוצה.

17. מדיניות אשראי

17.1. להלן מפורטים ימי והיקף אשראי ספקים ולקוחות:

17.1.1. ימי אשראי ספקים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024	נכון ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
94	93	ממוצע ימי אשראי
121,550	112,969	היקף אשראי ספקים (אלפי ש"ח)

נכון ליום 31 בדצמבר 2024	נכון ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
108	107	ממוצע ימי אשראי
258,591	259,831	היקף אשראי לקוחות (אלפי ש"ח)

לעניין מדיניות ניהול סיכונים אשראי ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

18. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים

18.1. לעניין התקשרות החברה בהסכם קומבינציה ובהסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה לטובת הקמת מפעל משקופי ודלתות פלדה ומפעל מוצרי מסגרות כבדה חדשים על המקרקעין הנ"ל אשר ישמשו את תחומי הפעילות השונים של הקבוצה ("המפעלים החדשים") ראו סעיף 26.2 להלן וכן גם ביאור 7 לדוחות הכספיים לשנת 2025, המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

18.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה 11 מפעלים (ב-5 אזורי תפעול שונים (2 בעיר אשקלון, 2 בעיר אריאל ובכרמיאל)) 3 מרכזים לוגיסטיים ו-2 סניפים בהתאם לפירוט שלהלן²⁴:

(א) **המפעל החדש - שלב א'** - לפרטים אודות השלמת עסקת הקומבינציה וכניסתו לתוקף של הסכם השכירות ראו סעיף 26.2 להלן.

(ב) **מפעל למוצרי מיגון ומפעל הגיליון** – במהלך שנת 2022 העתיקה החברה את מפעל מוצרי מיגון מאזור התעשייה הדרומי באשקלון לאזור התעשייה באריאל. לטובת כך התקשרה באמצעות חברת הבת נוריאלי בהסכם מיום 25 באוקטובר 2021 לשכירת מבנה בגודל של כ-7,600 מ"ר, בהתאם להסכם השכירות כאמור, שוכרת החברה את הנכס עד ליום 31 בדצמבר 2026. במסגרת הסכם נקבעו 3 תקופות אופציה אוטומטיות של 5 שנים כל תקופה להארכת ההסכם. עבור תקופת השכירות הנוכחית משלמת החברה סך של כ-240 אלף ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש.

(ג) **קריית מפעלי הנעילה** – ממוקמים בשלושה מבנים בעיר אשקלון בשטח המשתרע על כ-6,774 מ"ר בשלושה מבני תעשייה. שטח זה, מושכר על ידי החברה מיום 21 במאי 2012 מצד שלישי שאינו קשור לחברה בהתאם להסכם שכירות שנחתם בין הצדדים ותוקן מעת לעת ואף הורחב לשטחים נוספים עד לשטח המושכר נכון למועד זה. תקופת השכירות בנכס זה עתידה להסתיים כאשר נכון למועד הדוח עתיד להסתיים ביום 30 באוגוסט 2041, החברה תהא רשאית לקצר את תקופת השכירות כך שהסכם השכירות יסתיים בתאריכים 1 באוגוסט 2033 או 1 באוגוסט 2038 ובלבד שהחברה תמסור על כך הודעה מראש ובכתב בת 12 חודשים. תמורת שכירות הנכס משלמת החברה סך חודשי של כ-130 אלף ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.

(ד) **מפעל השערים** - המפעל הועתק בשנת 2024 לשטח מפעל שלב א' של החברה באשקלון.

(ה) **מפעל מערכות סינון אב"כ** - המפעל הועתק בשנת 2024 לשטח מפעל מוצרי המיגון.

²⁴ בנוסף לפריסה של רשת זכיינים ארצית



רבי-בריה

- (ו) **מפעל דלתות פנים** - ממוקם בעיר כרמיאל בשטח המשתרע על כ-10,500 מ"ר. שטח זה מושכר על ידי החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם מיום 22 בינואר 2015 ועד ליום 30 ביוני 2028. החל מיום 1 ביולי 2025 דמי השכירות יעלו בכל שנת שכירות ב-20%. כמו כן תינתן הנחה בשנתיים הראשונות בסך 15%. תמורת שכירות הנכס משלמת החברה סך חודשי של כ-267 אלף ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף משכירה החברה בכרמיאל שטחים נוספים המשתרעים על כ-2,018 מ"ר המשמשים כמחסנים בהתאם להסכם שכירות מיום 16 בנובמבר 2017, תקופת השכירות עתידה להסתיים בחודש דצמבר 2027. תמורת שכירות המחסנים כאמור משלמת החברה סך רבעוני של כ-124 אלף ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
- (ז) **מפעל ציוד לרכישה, השכרה, יצור וייבוא של מוצרי בנייה** – ממוקם באזור התעשייה בברקן בשטח המשתרע על כ-8,500 מ"ר. שטח זה נשכר על ידי החברה מיום 3 בינואר 2021 מחברת נוריאלי ציוד בניה בע"מ, בהתאם להסכם מיום 15 בדצמבר 2020. לתקופה של 6 שנים, אשר נכון למועד הדוח עתידה להסתיים ביום 2 בינואר 2027. יודגש כי לחברה שמורה הזכות להאריך את ההסכם לשלוש תקופות נוספות, אשר ככל וימומשו כולן על ידי החברה, יאריכו את ההסכם עד ליום 2 בינואר 2041. דמי השכירות החודשיים בגין הנכס הינם כ-120 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
- (ח) **מרכז לוגיסטי צריפין** – ממוקם בצריפין בשטח המשתרע על למעלה מ-1,950 מ"ר. שטחו של מרכז לוגיסטי זה, מושכר על ידי החברה מיום 1 בינואר 2014 מצד שלישי שאינו קשור לחברה, כאשר בהסכם בין הצדדים מיום 26 בדצמבר 2013 נקבע כי ההסכם הינו לתקופה של 20 שנים, ולפיכך עתיד להסתיים ביום 31 בדצמבר 2033. דמי השכירות החודשיים בגין הנכס הינם כ-83 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה הרחיבה את המרכז הלוגיסטי בצריפין ע"י השכרה של שטח נוסף המשתרע על כ-1,850 מטר ומושכר ע"י החברה החל מחודש פברואר 2022 ועד ליום 4 בינואר 2029 מצד שלישי שאינו קשור לחברה, בנוסף, נקבע בהסכם כי החברה תהא רשאית לקצר את תקופת השכירות האמורה בהודעה מתאימה מראש. דמי השכירות החודשיים בגין כ-1,850 מ"ר עומדים על כ-96 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
- (ט) **מרכז לוגיסטי באר שבע** - ממוקם בבאר שבע בשטח המשתרע על כ-1,430 מ"ר. שטחו של מרכז לוגיסטי זה, מושכר על ידי החברה מחודש דצמבר 2018 מצד שלישי שאינו קשור לחברה, כאשר בהסכם בין הצדדים מיום 2 בנובמבר 2018 נקבע כי ההסכם הינו לתקופה שעד ליום 30 בנובמבר 2027. דמי השכירות החודשיים בגין הנכס הינם כ-29 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
- (י) **מרכז לוגיסטי חיפה** - ממוקם בחיפה בשטח המשתרע על כ-1,500 מ"ר. שטחו של מרכז לוגיסטי זה, מושכר על ידי החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה. נכון למועד הדוח עתיד ההסכם להסתיים ביום 31 בדצמבר 2029. דמי השכירות החודשיים בגין הנכס הינם כ-48 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
- (יא) **משרד ברמת השרון** - החל מחודש פברואר 2023 שוכרת החברה מצד שלישי שאינו קשור לחברה משרדים בשטח של כ-180 מ"ר ברמת השרון. תקופת השכירות הינה למשך 5 שנים החל מיום 1 בפברואר 2023, לחברה קיימת אופציה להאריך את הסכם השכירות באופן אוטומטי ב 2 תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת. בגין הסכם שכירות זה משלמת החברה נכון למועד הדוח סך של כ-12.9 אלפי ש"ח.



רב-בריח

(יב) **אולם תצוגה בראשון לציון** - אולם תצוגה של חלק ממוצרי הקבוצה המשתרע על שטח של

כ- 207.5 מ"ר בראשון לציון. שטח זה, מושכר על ידי החברה מיום 1 באוקטובר 2019 מצד שלישי שאינו קשור לחברה, כאשר בהסכם בין הצדדים מיום 12 באוגוסט 2019 נקבע כי ההסכם הינו לתקופה של 8 שנים, ולפיכך עתיד להסתיים ביום 30 בספטמבר 2027.

(יג) **אולם תצוגה בבני ברק** – אולם תצוגה ומכירה של דלתות הקבוצה המשתרע על שטח של כ-

270 מ"ר בבני ברק. שטח זה, מושכר על ידי החברה מיום 1 ביולי 2020 מצד שלישי שאינו קשור לחברה, כאשר בהסכם בין הצדדים מיום 21 ביולי 2020 נקבע כי ההסכם הינו לתקופה של 60 חודשים, ולפיכך עתיד להסתיים ביום 30 ביוני 2025. כחלק מהסכם זה, חויבה החברה להתקשר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם ניהול להחזקה שוטפת של המקום. בנוסף, נקבע בהסכם כי לאור תביעה שהוגשה כנגד המשכיר בקשר עם זכויות החכירה שלו בקרקע עליה הוקם המתחם בבני ברק (דן דיזיין סנטר), ככל שבתקופה שבין יום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 ביוני 2025, ינתן פסק דין כנגד אותו משכיר - תקופת השכירות תובא לידי סיום, החברה תפנה את השטח האמור (כיתר השוכרים במתחם) ולא תהיינה לחברה כל טענה כנגד המשכיר בגין כך. דמי השכירות החודשיים בגין הנכס הינם כ-38 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. למועד הדוח טרם ניתן פס"ד כאמור.

18.3. לעניין הכרה בהשקעות החברה ברכוש במפעל דלתות פלדה ומפעל הנעילה כתכנית השקעות במסלול מענקי

מדינה על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959, לביצוע התכנית עד שנת 2019, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים לשנת 2025. כתנאי לקבלת מענקי המדינה, שיעבדה החברה לטובת המדינה בשעבוד צף את כל רכושה וזכויותיה מכל מין או סוג שהוא.

18.4. בחודש אוגוסט 2024 קיבלה החברה אישור מרשות ההשקעות למענק השקעה ברכוש קבוע במפעל החדש

בהיקף של 16 מיליון ש"ח, המהווה 20% מתכנית השקעות כוללת בסך של כ-80 מיליון ש"ח. המענק יועבר לחברה בשלבים, כאשר בשלב הראשון צפויה החברה לקבל כ-65% מסכום המענק (כ-10.4 מיליון ש"ח) בכפוף להעמדת ערבות בנקאית, רישום שעבוד שוטף והשלמת דרישות מנהלתיות נוספות. יתרת המענק תועבר לאחר אישור סופי של מהנדס רשות החדשנות, הצפוי להתקבל בשנים 2029-2030, בכפוף לעמידה ביעדי הייצור ובתנאי התכנית.

תכנית זו אושרה לאחר שתכנית קודמת הסתיימה, והיא מהווה חלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה. המענק מטופל בדוחות הכספיים כהקטנת עלות הרכוש הקבוע, כאשר ההשפעה על הוצאות הפחת צפויה להיות זניחה ולהתפרס על פני כ- 20 שנה.

כמו כן בחודש יולי 2025 קיבלה החברה אישור מרשות ההשקעות למענק השקעה ברכוש קבוע במפעל נעילה בהיקף של 20% מתכנית השקעות כוללת בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

המענק יועבר לחברה בשלבים, כאשר בשלב הראשון צפויה החברה לקבל כ-65% מסכום המענק (כ-2,031 מיליון ש"ח) בכפוף להעמדת ערבות בנקאית, רישום שעבוד שוטף והשלמת דרישות מנהלתיות נוספות. יתרת המענק תועבר לאחר אישור סופי של מהנדס רשות החדשנות, הצפוי להתקבל 2026-2030, בכפוף לעמידה ביעדי הייצור ובתנאי התכנית.

תכנית זו אושרה לאחר שתכנית קודמת הסתיימה, והיא מהווה חלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה. המענק מטופל בדוחות הכספיים כהקטנת עלות הרכוש הקבוע, כאשר ההשפעה על הוצאות הפחת צפויה להיות זניחה ולהתפרס על פני כ- 20 שנה.



רבי-בריח

18.5. לעניין אישור בקשת החברה לביצוע השקעות מפעל דלתות העץ במסגרת תכנית להעלאת פריון בעבודה, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

18.6. יצוין כי החברה השקיעה כ- 685 מיליוני ש"ח ב- CAPEX (השקעות הוניות) מיום הקמתה ועד ליום 31 בדצמבר 2025 (כ- 15 שנים).

18.7. מענק ממשרד הכלכלה והתעשייה

18.7.1. ביום 3 בפברואר 2019 קיבלה החברה אישור ממשרד הכלכלה והתעשייה (הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה) ("רשות ההשקעות"), לקבלת סיוע עבור הטמעת טכנולוגיות לייצור מוצרי מתכת בהרכבה ושלדי מתכת (בנוגע למפעל המיגון בלבד). הסיוע המבוקש אושר בכפוף לתנאים הקבועים ב- "הוראת מנכ"ל 4.54 – מסלול להטמעת טכנולוגיות ייצור מתקדם" ("הוראת המנכ"ל") ובכתב האישור שניתן ("כתב האישור" ו- "התכנית", בהתאמה). בהתאם לכתב האישור נקבע בין היתר, כי היקף ההשקעה המזכה בסיוע שאושרה על ידי וועדת ההקצאה ("הוועדה") הינו בסך של 3 מיליון ש"ח, כאשר הסיוע בפועל שניתן במסגרת כתב האישור הינו בהיקף של 0.9 מיליון ש"ח המהווים 30% סיוע. עוד נקבע כי יחסי המסחר בין החברה לבין תאגידים בהם החברה או בעליה הם בעלי עניין, יהיו על בסיס יחסי ומחירי תנאי שוק תוך ייחוס נאות של הוצאות, וכי שינוי בהרכב בעלי המניות בחברה, לרבות הנפקה פרטית, בכל שיעור שהוא, בתקופת ביצוע התכנית ועד לסיום תקופת ההשקעות טעון אישור מראש ובכתב. שינוי בהיקף של עד 50% מהבעלות טעון אישור הרשות להשקעות. שינוי בהיקף שמעל 50% מהבעלות לרבות הנפקה ציבורית מצטברת מעל 49% בבורסה מחייב אישור הוועדה. ביום 25.7.2021, קיבלה החברה מהרשות להשקעות אישור עקרוני בדבר שינוי בהרכב בעלי המניות (בסעיף זה: "האישור העקרוני"), במסגרתו נקבע כי לאחר ביצוע השינויים בהרכב בעלי המניות בחברה, על החברה להמציא לרשות ההשקעות אישור עורך דין בדבר הרכב הבעלות החדש, ובהתאם יוצא לה האישור הסופי לשינוי האמור.

18.7.2. נכון למועד הדוח דיווחה החברה לרשות ההשקעות היקף השקעות בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח וקיבלה מענק בסך 0.85 מיליון ש"ח (המהווים 30% מהיקף ההשקעה).

18.7.3. בנוסף נקבע כי חברה המנפיקה בבורסה מניות ו/או אגרות-חוב הניתנות להמרה למניות, עד לשיעור של 49% מהבעלות בחברה (כולל הנפקות קודמות וכולל מימוש אגרות-חוב ו/או אופציות, עד לדילול מלא) תהיה פטורה מקבלת אישור מוקדם של הרשות להשקעות. כמו כן, נקבע כי על חברה המבצעת הנפקה ציבורית בתנאים הנ"ל, לדווח על כך לרשות להשקעות, לא יאוחר מתום שישים (60) יום ממועד ההנפקה.

18.7.4. בחודש אוגוסט 2024 אישרה הרשות להשקעות את בקשת החברה מחודש ספטמבר 2022 לאישור תוכנית השקעות (להלן: "התוכנית") על פי החוק לעידוד השקעות הון – התשי"ט 1959 (להלן: "החוק") להרחבה של מפעל דלתות הפלדה של החברה באשקלון.

18.7.5. בהתאם לכתב האישור ביצוע השקעות בהתאם לתנאי התוכנית ובהיקף של 80 מיליון ש"ח, ובהתאם לתנאי החוק ונהלי הרשות להשקעות יזכה את החברה במענק בסך של עד 16 מיליון ש"ח. (20% מההשקעות ברכוש קבוע בהתאם לתוכנית).

18.7.6. 65% מסך המענק בגין ההשקעות המבוצעות והמאושרות ישולם במקביל לביצוע ההשקעות ובכפוף לעמידה בתנאי התוכנית ויתר המענק ישולם רק לאחר הוצאת אישור ביצוע סופי לתוכנית.



רב-בריח

- 18.7.7. בהתאם להוראות החוק מועד ביצוע התוכנית המאושרת הינו לתקופה של 5 שנים ממועד מתן האישור קרי עד ליום 19 באוגוסט 2029.
- 18.7.8. על מנת לעמוד בתנאי התוכנית נדרשת החברה בין יתר המחוייבות המפורטות בכתב האישור ליצור שעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על נכסי החברה לטובת מדינת ישראל בהתאם לאגרת החוב.
- 18.7.9. בהתאם לתוכנית, סכום המענק יחליף מימון בנקאי שניתן לצורך רכישת מכונות לשלב א' של מפעל החברה באשקלון.
- נכון למועד הדוח, החברה קיבלה כ-4.9 מיליון ש"ח במסגרת המענק שאושר לה ממשד הכלכלה ותעשייה.
- 18.7.10. ביום 17 ביולי 2025 אישרה מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה את כתב האישור בגין השקעות ברכוש קבוע בחברת רב בריח מוצרי נעילה בע"מ שהוגש ביום 25 בדצמבר 2024. בהתאם לכתב האישור נקבע בין היתר, כי היקף ההשקעה המזכה בסיוע שאושרה על ידי וועדת ההקצאה ("הוועדה") הינו בסך של 15.6 מיליון ש"ח, כאשר הסיוע בפועל שניתן במסגרת כתב האישור הינו בהיקף של 3 מיליון ש"ח המהווים 20% סיוע. עוד נקבע כי 24% לפחות מההשקעות ברכוש קבוע ימומנו בהון מניות (רגילות) וההקצאה והפירעון של ההון ייעשו במקביל לביצוע השוטף של ההשקעות במסגרת התוכנית המאושרת.
- 18.7.11. בהתאם להוראות החוק מועד ביצוע התוכנית המאושרת הינו לתקופה של 5 שנים ממועד מתן האישור קרי עד ליום 17 ביולי 2030.
- 18.7.12. על מנת לעמוד בתנאי התוכנית נדרשת החברה בין יתר המחוייבות המפורטות בכתב האישור ליצור שעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על נכסי החברה לטובת מדינת ישראל בהתאם לאגרת החוב.
- 18.7.13. נכון למועד הדוח, החברה טרם קיבלה סכומים כלשהם במסגרת המענק שאושר לה ממשד הכלכלה ותעשייה.

19. נכסים לא מוחשיים

הקבוצה רואה בקניין הרוחני שלה, ובדגש על הפטנטים שלה ועל סימני המסחר שלה, אמצעי חשוב ומרכזי במכירות הקבוצה וכן בפיתוח שווקי פעילות חדשים של הקבוצה, וכן כאמצעי המבדל אותה מיתר מתחריה בכל אחד מתחומי פעילותה, ומקנה לה מובילות ומעמד ייחודי. לאור השקפתה של הקבוצה בעניין זה, הקבוצה משקיעה בהגנה על הקניין הרוחני שלה באמצעים שונים ובין היתר, באמצעות רישום פטנטים, מדגמים וסימני מסחר.

כמדיניות, החברה מגישה פטנטים וסימני מסחר במדינות בהן קיים שוק פוטנציאלי משמעותי למוצריה של החברה (ישראל, אירופה, אפריקה ודרום אמריקה) וכן במדינות בהן יש פעילות של מתחרים אחרים בתחום, ובפרט ב"מדינת הבית" של חברות מתחרות אלה.

הקבוצה השקיעה בנכסים הלא מוחשיים שלה (בהתייחס לנכסים האמורים בביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025) בשנים 2023, 2024 ו-2025 כ-12,166 אלפי ש"ח, כ-5,342 אלפי ש"ח וכ-6,678 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מאז תחילת פעילותה השקיעה הקבוצה כ-160 מיליון ש"ח בפיתוח פטנטים ונכסים לא מוחשיים, ומחזיקה בקניין רוחני ייחודי בתחומי הנדסה של מוצרי בניה לסוגיהם, ומערכות נעילה מכניות (High Security) ואלקטרומכניות (במודל של IoT).

לפירוט אודות כלל הנכסים בלתי מוחשיים ביחס לתחום הנעילה, ראו סעיף 10.20 לעיל.








19.1. סימני מסחר:

הקבוצה הינה הבעלים של עשרות סימני מסחר בישראל וברחבי העולם, כולל סימני מסחר מוכרים היטב המהווים סממן לאיכות וביטחון. סימני מסחר אלו מסווגים בהתאם לתחומי הפעילות השונים של החברה.

סימני המסחר של החברה משמשים כלי חשוב לאכיפת הבלעדיות בשוק.

באמצעות פעולות אכיפה מוצלחות נגד מפרי סימני מסחר, החברה מציגה מחויבות מתמשכת להגנה על המותג ולשמירה על ערכו הייחודי, בין היתר באמצעות פעולות אכיפה המונעות מאחרים להשתמש שלא כדין בסימני המסחר. סימני המסחר מהווים נדבך משמעותי בהגנת הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה ומאפשרים לה להמשיך ולהגדיל את ערכה בשוק.

להלן עיקרי סימני המסחר בארץ ובעולם אשר תחתיהם משווקים חלק ניכר ממוצרי הקבוצה:

תוקף	מדינות	סימן מסחרי
2028	ישראל	
2033	מקסיקו, הגדה המערבית, סין, וניגריה	
2028	ישראל	
2026	קולומביה	
2029	ישראל	
2029	ישראל	
2030	ישראל	RAV BARIACH
2029	ישראל	רב בריח
2032	ישראל	פלדלת
בין 2026 עד 2033 (תלוי בסוג המדינה)	ארה"ב, אירופה, קנדה	RB-DOORS
2026	קולומביה	

לפרטים נוספים ראו סעיף 10.20 לעיל.

19.2. לקבוצה כ- 38 פטנטים רשומים, ו- 23 פטנטים בהליכי רישום בישראל וברחבי העולם, בקשר עם תחום פעילות הנעילה. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.20 לעיל.

20. חומרי גלם וספקים בתחום הקבלנים רוויה ומוסדי והשוק הפרטי

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה ביחס לתחומי הפעילות שצוינו לעיל הם: פלדה, עץ, פלסטיק, פחם, צמר סלעים, צירים ומנעולים, צבע, דבק אלומיניום וזכוכית.

להלן יובא פירוט תמציתי ביחס לחומרי הגלם העיקריים שבהם עושה שימוש הקבוצה בתחומי הפעילות הנ"ל:

(א) **פלדה** - מהווה חומר הגלם העיקרי בו עושה שימוש הקבוצה. החברה שומרת על מדיניות של גיוון ספקים (MULTI SOURCING) ורוכשת את מרבית הפלדה דרך יבואני ומעבדי מתכות מקומיים (בין 4-6 ספקים) כאשר היתר נרכש מייבוא ישיר מסין. הספקים נמנים על חברות העוסקות ביבוא ושיווק מוצרים וחומרי גלם בענף המתכות או ביבוא, והפצת פלדות ומתכות. כלל הספקים כאמור הינם צדדים שלישיים שאינם קשורים, עמם מתקשרת הקבוצה מעת לעת בהסכמים לרכישת פלדה. לקבוצה כאמור מספר ספקי פלדה, אין לה תלות בהם ולהערכתה היא יכולה להחליף כל אחד מהם מבלי שהדבר יגרום לתוספת עלות מהותית לקבוצה.

ההתקשרות עם הספקים העיקריים האמורים לעיל, מתבצעת באמצעות הזמנות עבודה תקופתיות, במסגרתם קובעים הצדדים כמות של טונות פלדה אשר יסופקו לחברה על ידי הספק במשך תקופה הנעה בין 6-12 חודשים, במחיר שנקבע מראש בין הצדדים לכל אורך התקופה, כאשר מפעם לפעם מוציאה החברה הזמנת עבודה לספק בהתאם לכמות הרלוונטית הדרושה לה. החברה איננה מחויבת להזמין פלדה בכל אותה תקופה מהספק ורשאית להזמין ולרכוש את הפלדה בכל עת מכל ספק אחר במקביל או לחילופין, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

יצוין כי תנאי ההתקשרות עם יתר ספקי הפלדה דומים בעיקרם לתנאי ההתקשרות עם הספקים העיקריים.

בנוסף, הקבוצה עושה שימוש בחומרי גלם עיקריים נוספים כמפורט להלן, כאשר לגבי כל אחד מהם אין לקבוצה ספק כלשהו שרכישות הקבוצה ממנו מהוות 5% או יותר מסך רכישות חומרי הגלם של הקבוצה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

(ב) **עץ** - הקבוצה רוכשת את מרבית המוצרים מבוססי העץ בהם עושה שימוש דרך 5 ספקים עיקריים מאירופה ודרך יבואנים מקומיים בישראל. כל אחד מהם אחראי על כ- 15%-25% מאספקת העץ לקבוצה.

(ג) **פלסטיק** - הקבוצה רוכשת את מרבית הפלסטיק בו עושה שימוש ממספר ספקים מקומיים ומספקים שונים ברחבי אירופה. בנוסף, הקבוצה רוכשת מוצרי פלסטיק מוגמרים דרך יצרנים מקומיים ודרך יצרנים מהמזרח הרחוק. הקבוצה גם מייצרת מוצרי פלסטיק. לקבוצה אין ספק עיקרי.

(ד) **פחם** - הקבוצה רוכשת את כל הפחם בו עושה שימוש (100%) משני ספקי הפחם המאושרים היחידים בישראל על ידי מכון התקנים הישראלי ("מכון התקנים") לרכישת פחם (להלן בסעיף זה: "**הספקים המאושרים**") באמצעות הזמנות רכש תקופתיות. יודגש כי האפשרות של הקבוצה לפנות לספק פחם אחר מעבר לספקים המאושרים מוגבלת, לאור העובדה שמכון התקנים מאפשר לקבוצה להתקשר אך ורק



רבי-ריב

מול הספקים המאושרים כאמור, ולרכוש מהם שני סוגי פחם בלבד. יחד עם זאת, לחברה אין תלות במי מהספקים ולהערכתה היא יכולה להחליף את הספק מבלי שהדבר יגרום לתוספת עלות מהותית לקבוצה.

(ה) **צמר סלעים** - הקבוצה רוכשת את מלוא צמר הסלעים בו עושה שימוש באמצעות הזמנות רכש דרך שני ספקים עיקריים ספק מקומי וספק מחו"ל.

(ו) **צירים ומנעולים** - הקבוצה רוכשת את מרבית הצירים והמנעולים בהם עושה שימוש באמצעות הזמנות רכש מ-5 ספקים עיקריים, כאשר העיקרי מביניהם הינו חברת סחר גדולה מחו"ל.

(ז) **צבע** - הקבוצה רוכשת את מרבית הצבע בו עושה שימוש דרך ספק מקומי באמצעות הזמנות מסגרת ורכש.

(ח) **דבק** - הקבוצה רוכשת את מרבית הדבק בו עושה שימוש דרך ספק מקומי. יצוין כי, לקבוצה ישנה בלעדיות בישראל בקבלת חומרי גלם מסוימים ממספר ספקים בחו"ל, אשר אינם ספקים מהותיים של הקבוצה. בשנים האחרונות לא חלו שינויים מהותיים במערך הספקים או חומרי הגלם העיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות.

נכון למועד הדוח אין לקבוצה חוסר בחומרי גלם בטווח הקצר. עם זאת, יצוין כי החל משנת 2021, ישנה תנודתיות רבה במחירי חומרי הגלם והובלתם ואף בשיבושים בהובלות הימיות ובשרשרת האספקה בעקבות השפעות מלחמת חרבות ברזל והעימותים הצבאיים מול אירן דבר אשר עלול להשפיע על התוצאות הכספיות של הקבוצה. לפירוט נוסף בעניין זה ראו סעיף 7.1 לעיל.

21. מחקר ופיתוח

21.1. לקבוצה מערך מחקר, פיתוח והנדסה (בנוסף למחלקת מחקר ופיתוח בתחום הנעילה כמפורט בסעיף 10.19 לעיל) מקיף ורחב המונה עשרות מהנדסים מדיסציפלינות שונות, הכולל:

21.1.1. יחידת המחקר ופיתוח של חטיבת מוצרי בנייה - מחלקה זו אמונה על פיתוח דלתות פלדה ועץ, משקופים, שערים ומסנני אב"כ. פעילות הקבוצה מתחלקת למימוש מפת הדרכים של פיתוח מוצרים חדשים ופיתוח אבי טיפוס ממוצרים קיימים לטובת צורכי הלקוחות השונים, וכוללת פיתוחם של עשרות מוצרים חדשים מדי שנה.

21.1.2. יחידת המחקר והפיתוח של חטיבת הנעילה - מחלקת זו אמונה על פיתוח מוצרים בתחום הנעילה, לפרטים נוספים לרבות אודות מענק שקיבלה הקבוצה מרשות החדשנות בקשר עם תחום פעילות פתרונות נעילה, ראו סעיף 10.19 לעיל.

21.1.3. שתי יחידות היקפיות האחראיות על בחינת אבי טיפוס של מוצרי החברה ושותפות בהליכי המחקר והפיתוח, והכוללות בדיקות לעמידות מכאנית, היתכנות ועמידות אלקטרונית, עמידות אש, עמידות תרמית, עמידות פריצה ועמידות אקוסטית.

21.1.4. יחידת פיתוח פתרונות רובוטיקה ואוטומציה לקווי הייצור השונים של הקבוצה – יחידה זו נועדה לפתח פתרונות רובוטיקה ואוטומציה לקווי הייצור של החברה, תוך שימוש בטכנולוגיה חדישה.

21.1.5. קבוצת מהנדסים האמונה על ייצור מכונות ייעודיות למפעלי הקבוצה, ובין היתר, מפתחת, מתכנתת ומייצרת מכונות Tailor Made לאופן פעילות הקבוצה ולפעילויות ייצור מתוחכמות ומורכבות ספציפיות.



רבי-רבי

21.1.6. יחידת מהנדסי קו וטכנולוגיה האמונים על מחקר ופיתוח של שיטות מדידה ופריון הרלוונטיות לטכנולוגיות הקבוצה ומיועדות לשפר את תכנון הייצור, פריון העבודה ויעילות קווי הייצור בייצור ובאיכות המוצרים.

21.1.7. יחידת מהנדסי מצוינות תפעולית OPEX האמונים על שיפור תהליכי ייצור ותהליכים עסקיים שונים בעיקר עי שימוש במתודולגיית Lean.

21.2. הקבוצה משקיעה מאמצים רבים במחלקות המחקר והפיתוח שלה, ושוקדת על פיתוח מוצרים חדשים והתאמת מוצרים ופתרונות שמתאימים לכל אחד מהשוקים אליהם פונה (על פי תחומי פעילותה השונים).

21.3. בנוסף, עוסקות מחלקות המחקר והפיתוח של הקבוצה המוזכרות לעיל, בהשבת מוצרים קיימים והתאמתם לצרכים והעדפות משתנות של לקוחותיה של הקבוצה וכן של צרכני הקצה וכן בהשבת תהליכים בהם עושה הקבוצה שימוש לצורך ייצור מוצריה. כמו כן, פועלות המחלקות שלעיל להוזלת עלויות המוצרים של הקבוצה, הקפדה על סטנדרט האמינות והאיכות של מותגי הקבוצה, התאמת פורטפוליו המוצרים לדרישות השוק, שימור מוניטין, וזאת בעלויות ייצור תחרותיות.

21.4. בפיתוח פסי הייצור של הקבוצה ניתן דגש רב על הפחתת מגע-יד אדם בייצור המוצרים, הגדלת הפריון וכן בניטור מתמיד של תפוקות הייצור. בפיתוח המוצרים ניתן דגש על התאמתם ללקוחות ודרישות השוק, כך שהיישום בשטח יהיה בהתאם לתכנון ובכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית העדכנית.

21.5. להלן פירוט הסכומים שהוצאו לפעילות מחקר ופיתוח של מוצרי בניה במסגרת השקעת הקבוצה, באלפי ש"ח תוך בהבחנה בין סכומים שהוכרו כהוצאה לבין סכומים שהוכרו כנכס בלתי מוחשי בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים:

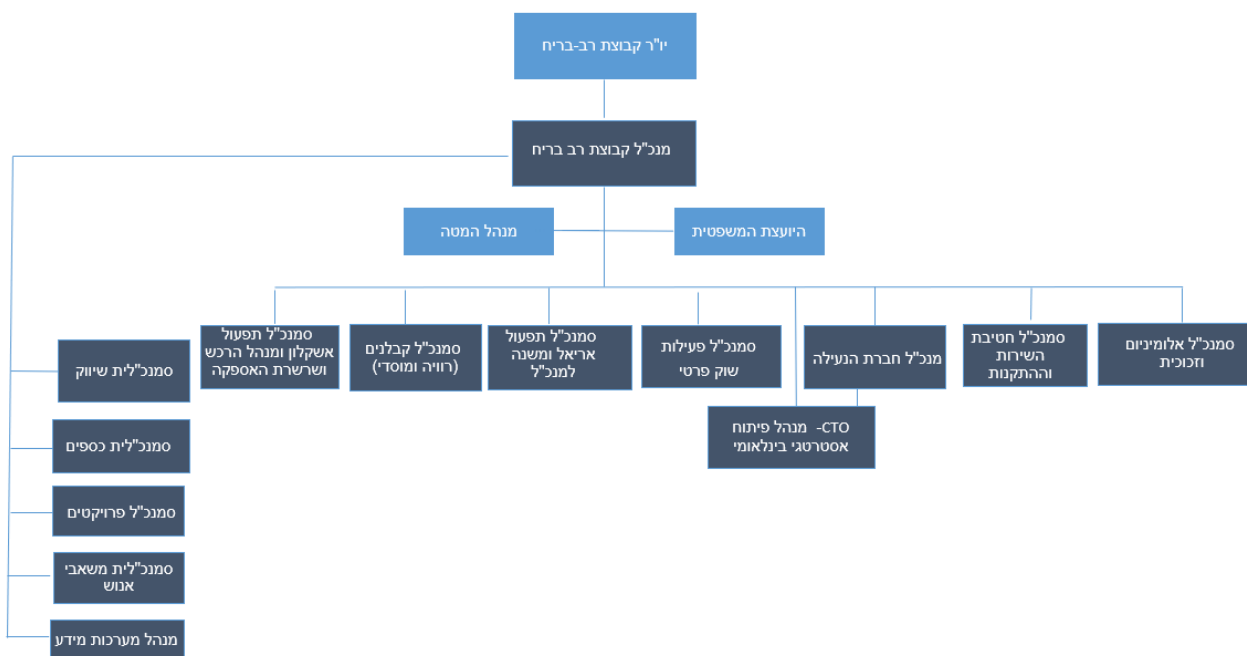
שנה	סכומים שהוצאו לפעילות מו"פ (*)	מתוכן היוון עלויות פיתוח לנכסים בלתי מוחשיים	מתוכן הכרה כהוצאה ברווח והפסד
2023	2,321	502	1,819
2024	2,691	459	2,232
2025	2,206	411	1,795

לפרטים נוספים ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

בשנים עשר החודשים ממועד הדוח בכוונת הקבוצה לייעד סך של 2.326 מיליון ש"ח לפעילות מחקר ופיתוח של מוצרי דלתות ומיגון.

הערכות הקבוצה בקשר עם צפי השקעות בפעילות מחקר ופיתוח כמפורט לעיל, ובקשר עם תקופות הפיתוח המתוכננות על ידה, הינן "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות וציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה עם השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחות הכלכלית והעסקית. מידע זה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה כתוצאה מגורמים שונים, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

המבנה הארגוני של הקבוצה – להלן תרשים מטה ההנהלה ומנהלי תחומי פעילותה של החברה נכון למועד אישור הדוח:



ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות את תנאי הכהונה של מר שמואל דונרשטיין כמנכ"ל וכדירקטור בחברה בד בבד עם אישור תנאי כהונתו של מר גיורא בר דעה כיו"ר דירקטוריון בחברה. לפרטים אודות דוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה אישור תנאי כהונה של מר שמואל דונרשטיין כמנכ"ל החברה ושל מר גיורא בר דעה כיו"ר הדירקטוריון ראו את דיווחי החברה בדבר זימון אסיפה מיום 5 בפברואר 2024 (אסמכתא: 01-11116-2024), דיווח משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 01-22243-2024) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 01-24646-2024) המובאים על דרך ההכללה.

22.1. נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח, הקבוצה מונה כ- 1,094 עובדים, הכוללים, בין היתר, את מנכ"ל הקבוצה, מנכ"לי חברות הבת ועובדיהם.

22.2. להלן פילוח של עובדי החברה לפי שנים ולפי מחלקות:

סעיף	בסמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
הנהלה בכירה (*)	17	17	13
כספים	28	28	27
רכש ושרשרת אספקה	33	33	31
מערכות מידע	16	16	11
שיווק ומכירות	103	100	103
מו"פ והנדסה	44	43	40
משאבי אנוש	3	3	4
ייצור	541	532	503
תומכי ייצור	292	286	206
חל"ת+ מילואים, עובדים מפונים	17	6	10
סך הכל בחברה	1,094	1,064	948
חברות בנות בחו"ל	24	24	24
סה"כ בקבוצה	1,118	1,088	972

(*) כולל שירותי הניהול ושירותיו של מר שמואל דונרשטיין באמצעות דלתות תעשיות כיו"ר דירקטוריון או כמנכ"ל ודירקטור בהתאם לתקופה. כמפורט בתקנה 22 בפרק פרטים נוספים המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

22.3. שינויים מהותיים במצבת העובדים בקבוצה ושינויים מבניים

22.3.1. שינוי המבנה הארגוני בחברה:

ביום 1 בינואר 2024 נכנס לתוקף שינוי מבנה הארגוני של הקבוצה. המבנה הארגוני שהיה בתוקף עד למועד זה, הוחל בשנת 2019 לאחר השלמת רכישת מספר פעילויות שונות בקבוצה וכניסה לפעילויות במוצרים חדשים.

בשנת 2024 הוחלט על שינוי המבנה הארגוני של החברה על מנת לאפשר ניהול מטריציוני מחד, מנוהל בחטיבות והגדלת הסמכויות של מנהלי החברה. שינוי זה בא בעקבות התרחבות החברה בשווקים ובמוצרים שונים ולשם מימוש החזון האסטרטגי של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 11 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-094194) במטרה לייצר סינרגיה בפעילות הייצור וניהולה תחת סמנכ"ל תפעול של הקבוצה כולה וכן סינרגיה בפעילות המכירות של פעילות הקבלנים והשוק הפרטי תחת אסטרטגיית החברה של one stop shop (לעיל ולהלן: "שינוי המבנה הארגוני 2024").

22.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הקבוצה מנתה כ-1088 עובדים ביחס לכ-972 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נתון המבטא גידול של כ-12% בכוח האדם של החברה.

22.5. תלות בעובדים

להערכת הקבוצה, קיימת לקבוצה תלות במר שמואל דונרשטיין המכהן נכון למועד פרסום הדוח כמנכ"ל החברה וכדירקטור בה. מר דונרשטיין הינו בעל ניסיון רב (כ-50 שנות ניסיון בתעשייה) והבנה עמוקה בכל תחומי פעילותה של הקבוצה, לרבות במוצריה, בטכנולוגיות בהן עושה הקבוצה שימוש ובקניין הרוחני.



רבי-בריח

בנוסף, מר דונרשטיין הינו בעל הבנה והיכרות קרובה עם השוק והמגמות שבו ובכלל היבטי הפעילות המסחרית של הקבוצה, הלקוחות של הקבוצה גורמי ההצלחה שלה ואתגריה. לאורך השנים צמח לצד מר דונרשטיין צוות ניהולי רחב ובכיר הכולל את מנהלי מטה החברה, שיווק ומכירות, ותפעול. רבים מהצוות הניהולי הבכיר של הקבוצה מועסקים משנותיה הראשונות של פעילות הקבוצה ומטמיעים את חזון הקבוצה לצד ניהול שוטף ומקצועי.

22.6. הדרכה ואימונים

לקבוצה מערך הדרכות מסודר בראשות רכזת הדרכות של הקבוצה, הכולל הדרכות מקצועיות על מוצרים חדשים בקבוצה, הסמכה של עובדי התפעול של הקבוצה, הכשרות של שלל מתקינים חיצוניים וכאלה הנמנים עם עובדי הקבוצה וביצוע תכניות לפיתוחם של העובדים.

22.7. תנאי העסקה

(א) **עובדים** – עובדי הקבוצה זכאים לשכר, לתנאי עבודה ולתנאים סוציאליים מקובלים ו/או על פי דין הנקבעים בהסכמי העבודה האישיים שלהם הכוללים דמי חופשה, דמי הבראה, דמי מחלה, ביטוח פנסיוני (ולרובם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין) וכיו"ב.

כמו כן, החברה כפופה להוראות ההסכם הקיבוצי הכללי בדבר מסגרת לביטוח פנסיוני מקיף בתעשייה מיום 1 בספטמבר 2005 החל על כל העובדים המועסקים במפעלי החברה, ולהוראות צווי ההרחבה בענף המתכת, אשר חלות רק על עובדי הכפיים בקבוצה.

עובדי הקבוצה, המשתכרים עד לשכר של 10,000 ש"ח זכאים לביטוח שיניים לאחר שנת עבודה במימון החברה. בנוסף החברה נושאת בעלות רובד בסיס של ביטוח בריאות פרטי.

(ב) **מנהלים ואנשי מכירות** – עובדים אלה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים. חלק מהסכמים אלה כוללים הטבות שונות, בנוסף לתנאים הקבועים בהסכמי העובדים המצוינים בס"ק (א) לעיל. בין ההטבות כאמור, נכללות העמדת רכב חברה, מכשיר סלולרי ומחשב נייד לשימוש איש המכירות. בנוסף, כוללים הסכמים אישיים אלה הטבות בגין דמי הבראה, דמי מחלה, חופשה והתחייבות לביצוע הפרשות לביטוח פנסיוני ולחלק מהעובדים אף קרן השתלמות. לאנשי המכירות משולמות בד"כ גם עמלות, שנקבעות על פי רוב בהתאם ליעדי מכירות בגין מכירת מוצרי הקבוצה, בהתאם לקבוע בהסכמי העבודה האישיים שלהם.

(ג) **סמנכ"לים ומנהלים בכירים** – מועסקים בהסכמי עבודה אישיים וכוללים הטבות שונות, בנוסף לתנאים הקבועים בהסכמי העובדים המצוינים בס"ק (א) לעיל, לרבות העמדת רכב, מכשיר סלולרי ומחשב נייד. בנוסף, כוללים הסכמים אישיים אלה דמי הבראה, דמי מחלה, חופשה והתחייבות לביצוע הפרשות לביטוח פנסיוני וקרן השתלמות. כמו כן, הינם זכאים לבונוס שנתי משתנה המותנה בביצועי החברה ו/או בביצועי היחידה תחת תחום אחריותם וכן לאופציות על פי תכנית האופציות של החברה, והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה כאמור בסעיף 22.9 להלן.

(ד) בנוסף, מעת לעת מעמידה החברה הלוואות לעובדים, מנהלים ונושאי משרה בקבוצה. כמו כן, זכאים עובדי הקבוצה להנחות על מוצרי הקבוצה השונים.

22.8. חברות כח אדם:

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מועסקים בקבוצה 15 עובדי חברות כוח אדם אשר בעטיים התקשרה הקבוצה עם חברות כוח אדם. החברה מתקשרת עם חברות כוח אדם בהסכמים הקובעים בין היתר כי



רבי-רבי

יחסי עובד-מעביד יחולו אך ורק במישור שבין העובדים לבין חברות כוח האדם וחברות כוח האדם תישאנה בכל ההתחייבויות והחובות של המעביד כלפי העובדים לרבות שכר עבודה, ביטוח ותנאים סוציאליים. עיקר עובדי חברות כוח האדם הינם עובדי מערך ייצור ותפעול, כאשר חלק מהעובדים הינם עובדים זרים. מדיניות החברה היא לקלוט את עובדי חברות כוח האדם כעובדי חברה לאחר השלמת שלושה חודשים בהצלחה.

בנוסף, נכון למועד הדוח, החברה מעסיקה כ-274 עובדים פלסטינאיים במפעליה באזור תעשייה אריאל בהתאם להקצאות מאושרות של המדינה.

הקבוצה קיבלה הקצאות ממשרד הכלכלה והתעשייה לכ-137 עובדים זרים לענפי התעשייה. נכון למועד הדוח מימשה החברה חלק מההקצאות המאושרות כאמור וקלטה כ-80 עובדים זרים לעבודה באתריה השונים. בתקופה הקרובה נערכת לקליטה נוספת של עובדים זרים.

22.9. תכנית תגמול לעובדים

לעניין עדכון למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה. בשנת 2010 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות להענקת אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש למניות החברה, לעובדים ו/או נושאי משרה בחברה, על מנת לעודד את הזדהות עובדי החברה עם החברה, באמצעות שיתופם בתוצאות פעילותה של החברה ולתת תמריץ למנהלי ועובדי החברה להביא להתפתחות ולצמיחת עסקיה. ביום 17 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה את תיקון תוכנית האופציות עם ההתאמות הנדרשות ("תכנית אופציות"). לפרטים נוספים אודות תכנית האופציות ואופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה ראו סעיף 3.8 בפרק 3 לתשקיף וכן לפירוט אודות הקצאת כתבי אופציות בחברה ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

22.10. ביום 1 בנובמבר 2018 אושר לחברה מענק בסך של עד 411,680 ש"ח ממשרד הכלכלה והתעשייה בגין הרחבת התעסוקה במפעל החברה בכרמיאל ובתוך כך העסקת עובדים מאוכלוסיות ששיעור השתתפותן בתעסוקה נמוך, המתגוררים בצפון הארץ. תוקף האישור כאמור הינו עד ליום 31 בינואר 2024. לשם קבלת האישור כאמור, החברה העמידה ערבות ביצוע בנקאית בסך של 5% מגובה המענק, אותה תהיה רשאי משרד הכלכלה והתעשייה לחלט ככל שהחברה לא תעמוד בתנאי המענק. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 קיבלה החברה סך מצטבר של כ-366,763 ש"ח בגין תכנית זו.

23. מימון

מיום היווסדה, מממנת החברה את פעולותיה באמצעות מקורותיה העצמאיים וכן מאשראי מתאגידים פיננסיים שונים ומגיוסי הון וחוב. לפרטים אודות הנפקת מניות החברה לציבור על פי התשקיף וכן הנפקת אג"ח (סדרה א') להמרה ראו סעיף 1 לעיל וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון מצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

23.1. מסגרות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך מסגרות האשראי שקיבלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים ופיננסיים עומד על כ-208 מיליוני ש"ח, מתוכו ניצלה החברה כ-202.5 מיליוני ש"ח.



רב-בריה

23.2. להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית והריבית הממוצעת ממקורות בנקאיים וממקורות

חוץ בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך:

שיעור הריבית הממוצעת לשנת 2025	שיעור הריבית האפקטיבית לשנת 2025	סוג אשראי	מקור אשראי
6.95%	7.12%	הלוואות לזמן קצר (אונקולים)	מקורות אשראי בנקאיים
7.3%	7.6%	הלוואות לזמן ארוך	מקורות אשראי בנקאיים

23.3. יתרות הלוואות לזמן ארוך שנטלה החברה מגופים בנקאיים (באלפי ש"ח) ושיעורי הריבית בגינן

ותקופתן:

מסך זמן ממוצע של הלוואה	ריבית שנתית (בטוח)	יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2025	הגורם המלווה
כ-7 שנים	פריים + (טווח בין 1.21% ל-1.75%)	75,177	בנק א'
כ-6 שנים	פריים + (טווח בין 1.36% ל-4.1%) (1.6% הלוואה בריבית קבועה)	65,311	בנק ב'
כ-6 שנים	פריים + (טווח בין 0.94% ל-1.51%)	47,111	בנק ג'

יתרות הלוואה לזמן קצר (on call) שנטלה החברה מגופים בנקאיים ופיננסיים (באלפי ש"ח) ושיעורי הריבית בגינן:

ריבית שנתית (בטוח)	יתרת הלוואות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2025	הגורם המלווה
פריים + 0.85%	74,971	תאגיד א'
פריים + 0.85%	59,618	תאגיד ב'
פריים + 0.84%	60,913	תאגיד ג'
פריים + 1.5%	7,000	תאגיד ד'

לאחר תאריך המאזן הודיעו חלק מהתאגידים הבנקאיים לחברה על הורדת הריבית בשיעור של 0.3% בגין אשראי זמן קצר שהחברה נוטלת מהם.

23.4. אמות מידה פיננסיות והתניות נוספות

ביום 28 ביולי 2024 התקשרה החברה בכתבי התחייבות מחייבים ומסמכים מעודכנים בקשר עם הלוואות קיימות מול התאגידים הבנקאיים המעמידים מימון לחברה באופן של סיווג חלק מהלוואות זמן קצר לזמן ארוך מבלי להגדיל את סך חוב החברה כלפי התאגידים הבנקאיים ("מסמכי המימון המעודכנים" ו-**התאגידים הבנקאיים**"), לפי העניין) וזאת כחלק מאסטרטגיה עסקית פיננסית של החברה לשנים הקרובות.



רבי-בריה

עיקרי התניות שנקבעו בין החברה לתאגידים הבנקאיים במסגרת מסמכי המימון המעודכנים במסגרתם ההלוואות בזמן ארוך ובזמן קצר הותאמו לצרכי ההון החוזר של החברה ולהשקעות בה וזאת בדרך של מיון של כ-61 מיליוני ש"ח מאשראי זמן קצר לזמן ארוך תוך עדכון הריבית בגין ההלוואות כאמור, מתן גרייס של שנה בפירעון קרן הלוואות ארוכות הטווח שנטלה החברה (לרבות אלו שסווגו במסגרת מסמכי המימון המעודכנים ולמעט ביחס להלוואות בערבות מדינה שנטלה החברה מהתאגידים הבנקאיים או הלוואות בתנאים מטיבים לאלו במסמכי המימון) ועדכון נוסח אמות המידה הפיננסיות (רטרואקטיבית החל מיום 30 ביוני 2024), כמפורט להלן²⁵:

- (א) ההון העצמי המוחשי²⁶ של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של - 150,000,000 ש"ח.
- (ב) יחס ההון העצמי המוחשי מסך המאזן²⁷ של החברה לשנת 2025 לא יפחת מ- 19% וביחס לשנת 2026 ואילך לא יפחת מ- 23%.
- (ג) החל מהדוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2026, יחס כיסוי החוב של החברה - המנה המתקבלת מחלוקת הסכום המצטבר של חוב פיננסי נטו²⁸ ברווח התפעולי לשרות החוב²⁹ לא יעלה על 4.75.
- (ד) החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026 יחס DSCR³⁰ לא יפחת מאחד: היחסים שלהלן בהתאם לבחירת החברה: (א) יחס של 1.1 או; (ב) יחס של 1.3 בחישוב כולל יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

²⁵ אמות המידה הפיננסיות, שנקבעו, מבוססות על תקינה חשבונאית, כללי חשבונאות, אומדנים ומדיניות חשבונאית ("טיפול חשבונאי") כפי שישמו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024. בכל עת שבה יסתבר לבנקים כי נגרמו ו/או עומדים להיגרם בדוחות הכספיים של החברה שינויים עקב טיפול חשבונאי חדש, הם יהיו רשאים, לאחר התייעצות עם החברה אך בלי שתידרש לכך הסכמתה, להודיע לחברה מהם השינויים הנדרשים על ידו באמות המידה ("אמות המידה המתוקנות"), על מנת להתאימן לשינויים בדוחות הכספיים כאמור, וזאת מתוך כוונה להתאימן לתכלית הכלכלית המקורית על פיה נקבעו אמות המידה. הודיעו הבנקים לחברה מהן אמות המידה המתוקנות, הן תחייבנה את החברה החל ממועד מסירת הודעת הבנק ויראו כתב זה כאילו הוא כולל, החל ממועד מסירת הודעת הבנק, את אמות המידה המתוקנות. אמות המידה הפיננסיות יבחנו בתום כל רבעון קלנדרי.

²⁶ הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות) כמוצג בדוחות הכספיים, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי התאגידים הבנקאיים, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination), לרבות מרכיב ההמרה בגין אגרות חוב (סדרה א') שנרשמה למסחר ובניכוי הסכומים שלהלן: (א) יתרת קרן הלוואות שהעמידה החברה לבעלי עניין ו/או חברות קשורות שלה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך), למעט יתרת קרן הלוואות שהעמידה החברה לגופים כאמור בקשר עם הקמת שלב ב' של מפעל החברה באשקלון; (ב) יתרת סכומי הערבות שהעמידה החברה לבעלי עניין ו/או חברות קשורות שלה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך), למעט יתרת סכומי הערבות שהעמידה החברה לגופים כאמור בקשר עם הקמת (שלב א' ושלב ב') של מפעל החברה באשקלון; (ג) השפעות תקן בינלאומי IFRS16 כלומר הפחתת נכס זכות שימוש ללא מרכיב הקרקע ותוספת התחייבות בגין חכירה.

²⁷ סך המאזן כפי שיוצג בדוחות הכספיים הרלוונטיים בניכוי: (א) סך הלוואות שהועמדו למימון רכישת קרקע (שלב א' ושלב ב') של מפעל החברה החדש באשקלון; (ב) יתרות הלוואות אשר הועמדו לחברה על ידי שותפים לשם מימון הקמת הבנייה של מפעל החברה באשקלון (שלב א' ושלב ב'); (ג) להלן ביחד: "ההלוואות המוחרגות". ו- (ג) השפעת תקן בינלאומי IFRS16 היינו: נטרול נכס זכות שימוש ללא מרכיב הקרקע.

²⁸ חוב פיננסי נטו - חוב פיננסי בניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים. "חוב פיננסי" - סך כל החובות וההתחייבויות כמפורט להלן: (1) יתרות חוב לבנקים ולמוסדות פיננסיים אחרים והכל כפי שהוגדר והוצג בדוחות הכספיים כחוב פיננסי לגבי דוחות מאוחדים לפי התקינה הבינלאומית (IFRS) ולפי כללי החשבונאות המקובלים; (2) הנובעים מאג"ח שתנפיק/הנפיקה החברה על כל סוגיו (בין שנרשמו למסחר ולא נרשמו למסחר), לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה. תחת סעיף זה לא יכללו את אגרות חוב (סדרה א') להמרה; (3) בגין הלוואות מחברות קשורות שאינן חברות בת או מצדדים שלישיים כלשהם שאינם ספקים (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות); (4) לא יכללו הלוואות המוחרגות; והכל כמדווח בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת במועד הדוח.

²⁹ הסכום הכולל של הרווח התפעולי (רווח מפעולות רגילות) של החברה על פי ארבעת הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה, לפני הוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטבע ועמלות) ומיסים בתוספת (נטרול) הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה ובתוספת (נטרול) הוצאות בגין אופציות (תשלום מבוסס מניות) במהלך ארבעת הרבעונים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה; אך בניכוי: (א) רווח/הפסדי שיערוך של נדלן להשקעה; (ב) רווחי / הפסדי הון; (ג) רווח/הפסדי שיערוך השקעות; (ד) רווח ממחיקת מוניטין שלילי (ה) הוצאות פחת הנובעים מהשפעות תקן בינלאומי IFRS16 4-ב הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבדיקה. יצוין כי ביחס לשנת 2025 יבוצע תקנון של הרווח התפעולי ל-4 רבעונים על בסיס תוצאות שנת 2025 בלבד (קרי, לא יילקחו בחשבון תוצאות הרווח התפעולי של תקופות בשנת 2024).

³⁰ DSCR היחס בין התזרים לחוב הפנוי לתקופת ארבעת הרבעונים הקלנדריים הקודמים (החל מתוצאות הרבעון השני של שנת 2026 לבין החלויות השוטפות בגין הלוואות זמן ארוך בתוספת ריבית ששולמה נטו (תשלומי ריבית בניכוי תקבולי ריבית) למעט החלויות השוטפות בגין הלוואות המוחרגות ויתרת קרן אגרות חוב (סדרה א') שהונפקה לציבור.



רב-בריח

לאחר תאריך המאזן ובהסכמת התאגידים הבנקאיים נכנסו לתוקף תיקונים למסמכי המימון לפיו בוטלה אמת המידה כאמור והיא לא תחושב עוד כחלק מאמות המידה המחייבות את החברה אל מול התאגידים הבנקאיים.

לפרטים נוספים אודות אופן חישוב אמות המידה הפיננסיות ראו סעיף 8.6 בדוח דירקטוריון.

להלן בחינת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ביחס לעמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגידים בנקאיים ("התאגידים הבנקאיים"):

סעיף	התניה	בפועל
הון עצמי מוחשי מינימלי	150,000 אלפי ש"ח	256,520 אלפי ש"ח
אחוז ההון העצמי המוחשי מסך המאזן	לא יפחת מ-19%	29.6%
יחס כיסוי חוב מקסימלי	לא יעלה על 4.75	3.57

בנוסף, במסגרת כתבי ההתחייבויות נותרו על כן ההתחייבויות המפורטות להלן:

- (א) חריגה בשיעור של עד 5% בהתניה מסוימת לא תיחשב כהפרה של אותה התניה.
- (ב) החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה תותנה בכך שהחלטה כאמור לא תוביל לאי עמידה בהתחייבותה כלפי הבנקים בשנה הקלנדרית שבה הוכרז ו/או חולק דיבידנד.
- (ג) ה"ה שלומית ו/או שמואל, ו/או קרוביהם ו/או חברות בשליטתם, ימשיכו להחזיק בשליטה בחברה. "שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.
- (ד) החברה תודיע לבנקים זמן סביר מראש (לפחות 7 ימי עסקים) ובכתב על כוונת החברה להשקיע ברכישת פעילות או ברכישת חברות בנות בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח, והכל למעט בפעולה כאמור בין החברה לבין תאגידים מוחזקים על ידיה (או ההיפך). לכל אחד מהתאגידים הבנקאיים שיקול דעת להודיע כי העסקה כאמור אינה מקובלת עליו וזאת תוך 5 ימים ממועד הודעת החברה כאמור. הודעה כאמור מקנה לתאגיד הבנקאי את הזכות להעמיד לפרעון מיידי, בהתראה שתיתן לחברה 90 יום מראש, את הסכומים אשר ניתנו לחברה במסגרת השירותים הבנקאיים כולם או חלקם³¹.
- (ה) החברה רשאית למזג לתוכה חברות אחרות ("חברות היעד") וזאת מבלי שהחברה תידרש להודיע לבנק ושתהיה לבנק אפשרות להעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ובלבד שמתקיימים כל התנאים הבאים:

- א. היקף התחייבויות של חברת היעד אינו מהותי ביחס להיקף ההתחייבויות של החברה;
- ב. חברת היעד לא התחייבה בהתחייבות הסותרת את התחייבות החברה לבנק;
- ג. לא רשומים שעבודים כלשהם על נכסיה של חברת היעד;
- (ו) בכל מקרה בו תתחייב החברה לצד ג' לעמידה בהתניות פיננסיות מסוימות, תהא לתאגידים הבנקאים הזכות להודיע לחברה על הוספת התנאים הפיננסיים כאמור. האמור יחול רק במקרה בו ההתחייבות לצד ג' עולה על 5% מסך החוב הפיננסי נטו של החברה.

³¹ התניה זו קיימת בתנאים דומים ו/או מקלים ביחס לאחד מהתאגידים הבנקאיים.



רבי-ריח

(ז) לפרטים אודות בטוחות שהעמידה החברה להבטחת התחייבויותיה לתאגידים הבנקאים, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

23.5. שעבודים

לקבוצה שעבודים, בין שוטפים ובין קבועים, לטובת תאגידים בנקאיים וכן לטובת גורמים נוספים, ובין היתר, שעבודים קבועים ושעבוד צף על המוניטין, סימני המסחר, הפטנטים, המפעל וכל יתר הנכסים והזכויות הקיימות והעתידיות של החברה. לפרטים אודות שעבודים נוספים החלים על החברה, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

23.6. אגרות חוב (סדרה א') להמרה

לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה א') להמרה של החברה, לרבות עמידת החברה באמות המידה הפיננסית מכוחן, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון וביאור 12 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

23.7. ערבויות

הקבוצה העמידה ערבויות לטובת ספקים ולקוחות אשר הועמדו לצורך הבטחת התנאים החוזיים איתם. ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת הערבויות לטובת ספקים ולקוחות עמדה על סך של כ-23 מיליון ש"ח. להבטחת החזרי חובות חברות הקבוצה לתאגידים פיננסיים שונים מהם נלקחים הלוואות למימון פעילותן, חברות הקבוצה העמידו ערבויות צולבות לתאגידים הפיננסיים.

23.8. יתרות חו"ז של בעלת השליטה

החברה סיווגה בדוחותיה הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ-275 אלפי ש"ח כחוב של חברות קשורות לחברה (עיקר הסכום מיוחס לתשלום דמי הניהול בגין חודש דצמבר 2025 אשר שולם בינואר 2026) לפרטים ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

24. מיסוי

בשנת 2015 פנתה החברה לרשות המיסים על מנת לקבל החלטת מיסוי הקובעת כי, לצורך קביעת הטבות מס על פי החוק לעידוד השקעות הון, יראו את מפעל הנעילה ומפעל דלתות הפלדה כמפעלים נפרדים. כבר בשנה זו ניתן האישור מרשות המיסים לבקשה האמורה, כאשר תוקף האישור נכון למועד הדוח הינו עד שנת המס 2025 (כולל שנה זו).

כפועל יוצא מן האמור, החברה תהא זכאית לתבוע הטבות מס כ"מפעל מועדף" על פי חוק לעידוד השקעות הון, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי "פיזור השווקים" (ככלל - יצוא בשיעור של 25% לפחות) לגבי כל אחד מהמפעלים האמורים. הטבות המס לגבי מפעל הממוקם באיזור פיתוח א' הינו, בין השאר, שיעור מס חברות מופחת של 7.5% על הכנסתה המועדפת של החברה שמקורה במפעליה המועדפים. נכון למועד הדוח, החברה לא עמדה בתנאים המזכים של הטבת המס ביחס למכירות מפעל דלתות הפלדה בבעלות החברה מאחר שטרם עמדה בתנאי שיעור היצוא המינימלי. יחד עם זאת, לראשונה בשנת 2021 עמד מפעל הנעילה (בבעלות חברת הבת (100%)) בתנאים המזכים של הטבת המס. בשנים 2024-2025 עמד מפעל הנעילה בשיעור הייצוא הנדרש.

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

נכון למועד הדיווח לחברה תביעות בגין נזקי חרבות ברזל בסך 144.5 מיליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוח, קיבלה החברה מקדמות על חשבון פיצויים בגין נזקים עקיפים שנגרמו לה מתחילת המלחמה, בסך של כ-22 מיליון ש"ח והיא עודנה מנהלת את ההליכים מול רשות המיסים להכרה בזכויותיה.

25.1. פללי

לתהליכי הייצור של מוצרי הקבוצה, וביניהם – דלתות פלדה, דלתות עץ, דלתות זכוכית; מוצרי נעילה, מערכות סינון אב"כ וציוד מקצועי לתמיכה בבניית תשתיות שלד – יש השפעות סביבתיות המנוטרות ומטופלות באופן שנכון למועד הדוח אינן מהותיות. תהליכי הייצור כרוכים בין היתר בהיווצרות שפכים, היווצרות פסולת, פליטות לאוויר ושימוש בחומרים מסוכנים. הקבוצה פועלת לצמצום ההשלכות הסביבתיות של פעילויות הייצור בכל אתריה.

הקבוצה ביצעה מספר פרויקטי תשתית ותפעול להפחתת השלכות סביבתיות. עיקר הפעילות שבוצעה בעבר על ידי החברה הייתה במטרה לשפר את סביבת העבודה של העובדים, ונעשתה על מנת לצמצם את הסיכון שבחשיפה של העובדים לחומרים מסוכנים ולתוצריהם המשמשים בתהליך, זאת כמענה לדרישות הגהות התעסוקתית של משרד העבודה. בנוסף, ביצעה החברה תסקיר פנימי סביבתי, הן במפעל הדלתות והמיגון והן במפעל העץ בכרמיאל באמצעות יועץ מומחה סביבתי לבחינת ההשלכות הסביבתיות האפשריות ומתן פתרונות סביבתיים ככול שיידרש לפעילויות גילווין, חיתוך בפלסמה, ליטוש והשחזת מתכות, צביעה, והדבקת וינוריט.

פעילות הצביעה של הקבוצה נעשית בשיטה אלקטרו-סטטית (שימוש באבקה), דבר המונע את זיהום הביוב ומקורות המים ומאפשר מיחזור הפחת בתהליך הצביעה של עד 99%. כל אבקות הצבע המשמשות את הקבוצה מסומנות בתו הירוק לשמירת הסביבה. בנוסף, קווי הצביעה מופעלים באמצעות תוכנת מחשב אשר מאפשרת ניצול וחסכון של 20% באבקה על ידי פיזור בצורה מדודה והומוגנית.

בתהליך ייצור דלתות, הקבוצה עושה שימוש בחומרי גלם (ציפוי ובידוד) שכולם ניתנים למחזור בעתיד. הקבוצה פיתחה ציפוי חדש ובלעדי מפילם תלת שכבתי אשר אינו מתכלה (עמיד כנגד שריטות קרני UV וחומרי ניקוי). חלק גדול מהפחים שמגיעים כיום לקבוצה מצופים מראש עם הציפוי האמור, ורק בעזרת הציוד הטכנולוגי הייחודי שיש לקבוצה, היא מסוגלת לייצר דלתות מצופות מראש, דבר המקנה לה יתרון משמעותי על מתחרותיה ובתוך כך שמירה על סביבה נקייה יותר.

הקבוצה משתמשת בחומרים המקנים לדלתות המיוצרות על ידי הקבוצה תכונות בידוד תרמיות גבוהות במיוחד, דבר שמביא לעזר וחסכון בצריכת אנרגיה לחימום וקירור הבית. בנוסף לכך, הקבוצה פיתחה סדרה של דלתות אקוסטיות לבידוד ולמניעת רעשים. אשר לפלדה בה עושה שימוש הקבוצה - המעטה של ה"פלדלת החדשה" מצופה בפילם תלת שכבתי חדש העמיד בפני קרינת UV (Ultra-Violet) לתקופה של עד כ- 50 שנה (להבדיל מה PVC (Polyvinyl Chloride) שעמיד עד כ- 5 שנים בלבד).

על מנת לחסוך בשימוש בפלדה בתהליך הייצור, הקבוצה השקיעה בטכנולוגיות חדשניות ובעזרת תוכנות מחשב חדשניות תהליך הניקוב מנצל כ- 96% מחומר הגלם לעומת 81% בעבר. בשאר הפעילויות הקבוצה מנטרת באופן קבוע את הפחת בתהליך תוך העמדת יעדים ותוכניות ספציפיות להורדתו.

כמו כן, הקבוצה ממשיכה לפעול ולבחון פרויקטים להקטנת ההשפעה הסביבתית של תהליכי הייצור באתר. כך לדוגמא, במהלך שנת 2022 הועבר מפעל הגילווין מאשקלון לאריאל והקו שודרג לקו מתקדם יותר הכולל מערך מלא ומקיף לטיפול בשפכים.

הקבוצה רואה בנושא איכות הסביבה כבעל חשיבות משמעותית לקבוצה ולשם כך מינתה לקבוצה מנהל איכות וגהות האחראי לוודא את עמידתה של הקבוצה בחוקים ובתקנות הקשורים לאיכות הסביבה. פעילות מפעלי הקבוצה בנושא איכות הסביבה נעשית בשיתוף פעולה ובכפוף לבדיקות וביקורות המבוצעות מעת לעת על ידי הרשויות השונות.



רבי-ריח

כמו כן, חלק ניכר ממוצרי הקבוצה עוברים בדיקות ובקורות לעמידתם בדרישות וסטנדרטים בינלאומיים ואחרים ובדרישות מכון התקנים הישראלי.

25.2. הסוכנים הסביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה

25.2.1.1. כקבוצה תעשייתית המנהלת מספר מפעלים תעשייתיים ברחבי הארץ וכן מרכזים לוגיסטיים גדולים, הקבוצה כפופה לדינים שונים הקשורים באיכות הסביבה, כגון: חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008, חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2011; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, וכן תקנות והוראות שונות, שהוצאו מכוח חוקים אלה.

25.2.1.1.1. **טיפול בשפכים** – בתהליכי הייצור בחברה נוצרים שפכים המכילים חומרים שיש להם פוטנציאל לפגוע במקורות מים אם יגיעו למקורות אלה מבלי שיטופלו כנדרש. במפעל המיגון באשקלון, נשלחים השפכים התעשייתיים של קו הגיליון והנעילה לטיפול בחברת שרותי איכות הסביבה ברישיון. במפעל החברה באזור התעשייה בברקן מתקיים תהליך אפיון שפכים ונכון למועד הדוח הם נשלחים זמנית לטיפול בחברת עלה ירוק אקולוגיה.

25.2.1.1.2. **פליטות לאוויר** – שימוש בדודי קיטור ותנורים כחלק מפעילות הייצור, כרוך בפליטות של מזהמים לאוויר שהם, בעיקר, תוצרי תהליך שריפה. פליטה בלתי מבוקרת של חומרים אלה לאורך זמן עלולה לגרום לנזקים לאדם ולסביבה. במפעל הדלתות ובמפעל המיגון, הפליטות לאוויר נמצאות בשלב של אפיון על ידי יועץ סביבתי ונבחנות אלטרנטיבות שונות לטיפול: ספיחה על ידי פחם פעיל, שריפה וחמצון, או הסבה לצביעה בחומרים מבוססים על צבע מים.

25.2.1.1.3. **זיהום קרקע ומקורות מים** – דליפת חומרים מסוכנים כתוצאה מאחסנה לקויה, עלולה לגרום לזיהום קרקע ומקורות מים. מפעלי הקבוצה בהם נעשה שימוש בחומרים מסוכנים כפופים להנחיות היתרי רעלים בנוסף להוראות הדין הכללי.

25.2.1.1.4. **טיפול בפסולת** – כחלק בלתי נפרד מהפעילות התעשייתית, מיוצרת גם פסולת. בתהליך הייצור ותוך שימוש בחומרים מסוכנים, נוצרת גם פסולת מסוכנת. טיפול בלתי ראוי בפסולת עלול להביא לזיהום קרקע ומקורות מים, לפגיעה בעקרונות מיחזור ולכלי עתודות קרקע. הקבוצה עושה מאמצים כדי להעביר את הפסולת למיחזור או לשימוש חוזר, ובמקרה שאין הדבר אפשרי – מפונה הפסולת על ידי מפעלי הקבוצה לאתרי פסולת ייעודיים המורשים לכך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

25.2.2. למיטב ידיעת הקבוצה, הקבוצה ממלאת אחר ההוראות המהותיות, הכללים והדרישות הקבועים בדין ביחס לשמירה על איכות הסביבה. עם זאת יצוין כי ביוני 2021 המשרד להגנת הסביבה ("המשרד") שלח לחברה מכתב התראה ("מכתב ההתראה") בקשר עם המפעל בכרמיאל, לפי סעיף 14 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968; התראה על הפעלת מקור פליטה בניגוד לסעיף 3(א) לחוק אוויר נקי, התשס"ח – 2008 והתראה לפי סעיף 15(ד) לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ("חוק החומרים המסוכנים"). במכתב ההתראה הבהיר המשרד כי הוא סבור שמדובר בעבירות פליליות, ונכתב כי המשרד שוקל לנקוט אמצעים משפטיים ובכלל זה הוצאת צו פינוי רעלים. המפעל נדרש היה לבצע פעולות כגון הוצאת היתר רעלים, הגשת תוכנית אבני דרך להפסקת זיהום אוויר והגשת דוח תקינות ארובות, וניתנה הזדמנות להשיב לטענות בכתב. החברה פעלה



רבי-ריח

להסדרת הנושא מול המשרד. החברה השיבה למשרד באמצעות יועץ סביבתי מומחה, אשר מסייע לחברה לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים בדין ולבצע התאמות ככל שנדרשות במפעלים. נכון למועד הדוח, החברה פעלה ופועלת לביצוע ההתאמות שסוכמו עם המשרד להגנת הסביבה. החברה מעריכה כי עלויות ההתאמות לצורך עמידה בדרישות וחוקים יסתכמו לסכומים לא מהותיים.

להערכת הקבוצה, הסיכונים וההשפעות הסביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה, נובעים בעיקרם מהחמרה בדיני איכות הסביבה ודרישות הרשויות השונות המופקדות על הגנת הסביבה, אשר עלולים לגזור השקעות, מגבלות ותשומות נוספות מצד הקבוצה על מנת לעמוד בדרישות נוספות כאמור.

25.2.3. השלכות מהותיות של הוראות הדין

כקבוצה תעשייתית המנהלת מספר מפעלים תעשייתיים ברחבי הארץ וכן מרכזים לוגיסטיים גדולים, הקבוצה כפופה לדינים שונים הקשורים באיכות הסביבה, כגון: חוק החומרים המסוכנים; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008, חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2011; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, וכן תקנות והוראות שונות, שהוצאו מכוח חוקים אלה.

להערכת הקבוצה, לא צפויות השלכות מהותיות להוראות הנוגעות להגנת הסביבה במתכונתן הנוכחית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.

השקעות הקבוצה לצורך עמידה בדרישות וחוקים בענייני איכות הסביבה (כולל כיבוי אש) הסתכמו בשלוש השנים האחרונות בסכומים לא מהותיים. להערכת הקבוצה לא צפויות עלויות סביבתיות מהותיות בשנים הקרובות לצורך תיקון נזקים ושיקום; עלויות שצפויה הקבוצה להוציא לצורך מניעת או הפחתת פגיעה בסביבה הינן בסך שאינו מהותי לחברה. הפעולות הנבחנו כרגע לשיפור ליקויים בחלק מהאתרים מוערכות בעלויות לא מהותיות.

25.2.4. מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים

הקבוצה פועלת להפחתת הסיכונים הסביבתיים בתהליכים כפי שפורטו לעיל.

הערכות הקבוצה בדבר הסיכונים הסביבתיים, העלויות שיחולו על הקבוצה והשלכות של הוראות הדין על הקבוצה הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על מידע אשר קיים בידי החברה במועד הדוח והערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, בין היתר, ככל שגופים רגולטוריים לא יקבלו את עמדות החברה או כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטתה או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 31 להלן.

26. הסכמים מהותיים

26.1. הסכמים מול רשות מקרקעי ישראל

החברה התקשרה בהסכמי פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לגבי שטח המשתרע על כ- 55 דונמים באשקלון, אשר מטרתם על פי חוזה הפיתוח היא פיתוח מבנים למפעל לייצור ושיווק דלתות, לטובת הקמת המפעל החדש, כדלקמן:



רב-בריח

- (א) ביום 22 בינואר 2019 החברה התקשרה בחוזה פיתוח עם רמ"י ביחס לקרקע הידועה כגוש 3063 חלקה 13, מגרש A145-4 באשקלון בשטח של כ- 30,949 מ"ר בייעוד תעשייה למטרת ייצור ושיווק דלתות ("מגרש A145-4") וביום 7.5.2020 התקשרה בתוספת לחוזה הפיתוח בקשר עם מגרש 4-A145 כאמור. תקופת הפיתוח בהתאם לחוזה הפיתוח והתוספת לו הינה ל- 62 חודשים החל מיום 11.6.2018 ועד ליום 1.9.2023.
- (ב) בנוסף, ביום 23.8.2020 החברה התקשרה בחוזה פיתוח עם רמ"י ביחס לקרקע הידועה כגוש 3063 חלקה 13, מגרש A145-6 באשקלון בשטח של כ- 24,000 מ"ר בייעוד תעשייה למטרת ייצור ושיווק דלתות ("מגרש A145-6"). תקופת הפיתוח הינה ל- 48 חודשים החל מיום 16.9.2019 ועד ליום 16.9.2023.
- (ג) במסגרת הסכמי הפיתוח קיימות הוראות סטנדרטיות ובין היתר כי כל העברת ושיעבוד של הזכויות כפופות לאישור רמ"י וכן מעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה מותנה בקבלת אישור משרד הכלכלה לאחר השלמת הבנייה והאכלוס התעשייתי.
- (ד) החברה שילמה עבור דמי היוון, דמי פיתוח ומס רכישה בגין המגרשים הנ"ל סך כולל של כ- 26.5 מיליון ש"ח. לצורך מימון הסכום הנ"ל החברה נטלה אשראי מתאגיד בנקאי אשר נכון למועד הדוח יתרתו הינה בסך של כ-19.4 מיליון ש"ח, כאשר מגרש A145-4 ומגרש A145-6 משועבדים לטובת התאגיד הבנקאי ומשמשים כביטחונות להשבת האשראי. לפרטים אודות פרעון ההלוואה כחלק מהשלמת עסקת מכירת חלק החברה במתחם קרית רב בריח ראו סעיף 26.5 להלן.

26.2. הסכמי שלב א' להקמת מפעל דלתות הפלדה האשקלון

ביום 22 בפברואר 2021, חתמה החברה מול חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב ים") על שלושה הסכמים הקשורים זה עם זה: הסכם קומבינציה, הסכם שיתוף פעולה והסכם שכירות ("הסכם הקומבינציה"; "הסכם שיתוף פעולה" ו- "הסכם השכירות", בהתאמה וביחד: "ההסכמים"), בקשר עם זכויות החברה במגרשים A145-4 ו- במגרש A145-6 המפורטים לעיל (ביחד: "המקרקעין"), על פי חוזה פיתוח שנחתמו עם רמ"י המתוארים לעיל ("חוזה הפיתוח" ו- "הזכויות", בהתאמה).

26.2.1. הסכם הקומבינציה

בהתאם להסכם, בין היתר, בתמורה לרכישת 70% בלתי מסוימים מזכויות החברה במקרקעין (מושע), העניקה גב ים לחברה שירותי בניה במסגרתם בנתה גב ים במקרקעין מבנים אשר ישמשו את החברה לצרכי מפעל ולשימושים נלווים נוספים ("עבודות הבניה", "הפרויקט" ו- "המפעל", בהתאמה). עם השלמת הפרויקט כמפורט לעיל, נרשמו הזכויות במקרקעין בהתאם ליחס קומבינציה של: 70% גב ים ו- 30% החברה ("יחס הקומבינציה"). לעניין זה נקבע, כי החברה תמכור ותעביר לגב ים 70% מהמקרקעין בתמורה למתן שירותי הבניה.

החברה שילמה במהלך תקופת עבודות הבניה סכום לא מהותי לגב ים עבור תקורות ניהוליות.

בנוסף, נקבע כי החברה תישא, בין היתר, בתשלום מס השבח שיחול עליה בגין מכירת 70% מזכויותיה במקרקעין; כל התשלומים לרמ"י בגין רכישת הזכויות במקרקעין; הוצאות פיתוח; היטל השבחה (ככל שיידרש); מס רכוש החל על המקרקעין עד למועד החתימה; תשלומי חובה שוטפים לרשויות; אגרות בניה והיטלים בגין המקרקעין אשר עלותם עד למועד חתימת ההסכם סך כל התשלומים ששולמו בגין רכיבים אלה עומדים על סך של כ-26.5 מיליון ש"ח.



רב-בריח

לאחר מועד המסירה בפועל ועד למועד כניסתו לתוקף של הסכם השכירות (כמפורט בהמשך), ותחילת תשלום דמי השכירות לפיו לגב ים, שילמה החברה לגב ים תשלומים חודשיים, בסכום בש"ח המשקף תשואה שנתית של 6% מסכום עלויות הבניה שהוצא על ידי גב ים בפועל בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

להבטחת זכויות גב ים על פי הסכם הקומבינציה, המציא מר שמואל דונרשטיין במועד החתימה לגב ים כתב ערבות אישית לפיו הינו ערב באופן אישי להתחייבויות החברה שלא למכור ו/או להעביר ו/או להעניק כל זכות במקרקעין ובמפעל לצד שלישי כלשהו בניגוד להתחייבות החברה על פי הסכם הקומבינציה ("הערבות האישית"). הערבות האישית פקעה ביום 14 במרץ 2023, עם השלמת הסכם הקומבינציה.

כבטוחה לסכום עלויות הבניה העמידה החברה לטובת גב ים ערבות בנקאית אוטונומית פיננסית, צמודה למדד מחירי התשומה בבניה למבני מסחר ומשרדים, בסך של כ- 174 מיליון ש"ח ("הערבות הבנקאית"). סכום הערבות הבנקאית עודכן בהתאם לסכום עלויות הבניה אשר הושקעו על ידי גב ים בפועל או לאחר כל השקעה נוספת של עשרים מיליון ש"ח, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל.

ביום 14 במרץ 2023 הושלמה עסקת הקומבינציה לאחר שהתקיימו, בין היתר, התנאים האמורים להלן וכן בוצעו פעולות נוספות שנקבעו בהסכם ("התנאים להשלמה" ו- "מועד ההשלמה"): (1) קבלת המלצה ממשד הכלכלה להעברת הזכויות במקרקעין (על פי יחס הקומבינציה) על שם גב ים; (2) התקבל חוזה חכירה מהוון ביחס למקרקעין על שם החברה; (3) התקבלה תעודת גמר; (4) הסכם השכירות (כמפורט להלן) נכנס לתוקפו ונמסרו לגב ים הבטוחות מכוחו; (5) התקבל אישור רמ"י להעברת הזכויות במקרקעין (על פי יחס הקומבינציה) על שם גב ים, ללא התניה בתנאים כלשהם, למעט אישורי מיסים ומסמכי העברה כמקובל ברמ"י. במועד ההשלמה נירשם לטובת גב ים שעבוד מדרגה ראשונה לטובת גב ים והצדדים התחייבו לפעול על מנת לרשום את זכויות גב ים ברמ"י במועד המוקדם האפשרי.

עם השלמת עסקת הקומבינציה עודכנו ברשות מקרקעי ישראל הזכויות במקרקעי שלב א' באופן שמבטא החזקה במקרקעין בשיעור של 70%-30% על ידי גב ים והחברה, בהתאמה ונכנס לתוקף הסכם השכירות.

בד בבד עם השלמת עסקת הקומבינציה, בין היתר, הוחזרו לחברה ערבויות בנקאיות בסך של כ- 174 מיליון ש"ח שהעמידה החברה להבטחת התחייבויותיה בהסכם הקומבינציה וכן הוחזרה לחברה ערבות אישית שהעמידה בעלת השליטה בחברה בקשר עם העסקה.

26.2.2. הסכם שכירות שלב א'

ביום 14 במרץ 2023, עם השלמת עסקת הקומבינציה נכנס לתוקף הסכם השכירות בגין מבנה שלב א'.

על פי הסכם השכירות, תשכיר גב ים לחברה את חלקה (70%) במקרקעין, על כל הבנוי עליהם והמחובר אליהם, לרבות המפעל, וזאת החל ממועד השלמה, לתקופה אשר תחילתה במועד ההשלמה וסיומה בתום 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("תקופת השכירות").

בתמורה לשכירות תשלם החברה לגב ים דמי שכירות חודשיים בסכום בש"ח המשקף תשואה שנתית של 6% מסכום עלויות הבניה שהושקעו בפועל על ידי גב ים בפרויקט בתוספת הפרשי



רבי-רבי

הצמדה ומע"מ כדין המוערכים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 1,057 אלף ש"ח (להלן ובסעיף זה: "דמי השכירות").

בהתאם להוראות הסכם השכירות נקבעה תקופת גרייס של 5 חודשים מצטברים במהלך שלוש השנים הראשונות מכניסתו של הסכם השכירות לתוקף שבהם החברה לא תחוייב בדמי שכירות.

בעקבות מלחמת חרבות ברזל ובהסכמת גב ים, הוקדמה תקופת הגרייס בחודש אחד מהקבוע בהסכם כך שבחודשים נובמבר-דצמבר 2023 לא נדרשה החברה בתשלום שכ"ד לגב ים.

החברה לא תוכל להביא את הסכם השכירות לכלל סיום, מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת השכירות, למעט במקרה של ביטולו כדין, לרבות בנסיבות של ביטול הסכם הקומבינציה כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הסכם השכירות, תמציא החברה לגב ים במועד תחילת תקופת השכירות ערבות בנקאית וכן תשעבד בשעבוד מדרגה שניה, את זכויותיה של החברה על פי הסכם השכירות וכן את זכויותיה.

בנוסף, בכל מקרה של שינוי בשליטה בשוכר (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), ביחס לשליטה במועד חתימת ההסכם, התחייב השוכר לעדכן את המשכיר 30 ימים לפני המועד המתוכנן לביצוע העברת השליטה ולהגדיל את סכומה של הערבות הבנקאית שניתנה לסכום השווה לפי 1.5 (150%). עם זאת נקבע כי העברת מניות בתוך משפחת דונרשטיין ו/או לקרוב למי ממשפחת דונרשטיין מדרגה ראשונה ו/או במקרה של העברת השליטה לציבור כחלק מהליך של הנפקת מניות השוכר לציבור, לא ייחשב כשינוי שליטה.

26.2.3 הסכם שיתוף פעולה

בנוסף להסכם הקומבינציה והסכם השכירות כאמור, חתמו הצדדים על הסכם שיתוף פעולה במקרקעין בהתאם לעקרונות הנזכרים בהוראות פרק ה' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

עוד נקבע בהסכם זה כי בכל מקרה שבו יבוטל הסכם הקומבינציה, יבוטל גם הסכם השכירות.

אשר לקבלת ההחלטות בקשר למקרקעין, קבעו הצדדים בהסכם כי תוקם ועדת היגוי אשר תורכב משני נציגים (נציג אחד מכל צד) כאשר לכל נציג בועדת ההיגוי, תוקנה זכות הצבעה בהתאם לחלקו של הצד אשר מינה אותו, ואשר תפעל בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בהסכם שיתוף הפעולה ("ועדת ההיגוי"), כאשר כל עוד הסכם השכירות הינו בתוקף יתקבלו כל החלטות ועדת ההיגוי, בהחלטה פה אחד ולאחר מכן ברוב קולות.

כמו כן נקבע בהסכם מנגנון דילול החזקות, לפיו ככל שמי מהצדדים לא ימלא את התחייבויותיו בנוגע לתשלומים וההוצאות הכרוכים מעצם היותם של הצדדים בעלים משותפים של המקרקעין, ידוללו החזקותיו במקרקעין ויקטן חלקו ביחס ההחזקות.

אשר להעברת זכויות, התחייבו הצדדים למשך תקופה של 12 חודשים ממועד ההשלמה, כי לא יעבירו זכויות במקרקעין לצד שלישי כלשהו, למעט העברת זכויות בין צד למשנהו ולמעט העברה מותרת אשר נקבעה בהסכם. לאחר תקופת ההגבלה קבעו הצדדים, כי בכל מקרה שבו יבקש מי מהצדדים להעביר זכויותיו במקרקעין לצד שלישי, כי אז תוקנה לצד השני זכות סירוב ראשון.

בהמשך להתקשרות החברה עם חברת גב ים בהסכם להעברת 70% מהון המניות של רב בריח גב ים בע"מ³³ (להלן ובסעיף זה: "**החברה המשותפת**")³⁴ ובמתווה עקרונית להסכם בעלי מניות מפורט לשם ייזום, תכנון, ביצוע והקמה של פרויקט המהווה את שלב ב' של מפעל החברה החדש באזור התעשייה הדרומי באשקלון, במקרקעין נוספים בשטח של 38 דונם הצמודים לשטח שלב א' של המפעל החדש (להלן בהתאמה: "**שלב ב' של מפעל החדש**" ו/או "**הפרויקט**" ו- "**המקרקעין**") מיום 10 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-045786) ביום 2 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם בעלי מניות בין החברה לגב ים בקשר עם בעלותן במניות החברה המשותפת (להלן ובסעיף זה: "**הסכם בעלי המניות**") ובהסכם השכירות בין החברה לחברה המשותפת (להלן ובסעיף זה: "**הסכם השכירות**").

הסכם בעלי המניות מסדיר, בין היתר, את הזכות למינוי דירקטורים, זכויות מיעוט, אופן מימון רכישת המקרקעין, בטחונות, הגבלת עבירות ושינוי שליטה, מנגנון זכות סירוב ראשון ופתרון סכסוכים.

חלק החברה במימון הקמת הפרויקט המוערך נכון למועד הדוח בכ- 100 מיליון ש"ח (להלן: "**סכום מימון הקמת הפרויקט**") יועמד לחברה כהלוואה ע"י גב ים לתקופת הקמת הפרויקט (המוערכת בכשלוש שנים) בריבית שקלית שנתית כמקובל בהלוואות במח"מ דומה בשוק. החברה התחייבה לפרוע את הלוואת סכום המימון הקמת הפרויקט בתוך 120 יום ממועד קבלת תעודת הגמר לפרויקט, כאשר זכות החברה ליטול הלוואה לצורך פירעון סכום המימון להקמת הפרויקט תהא כפופה תחילה לזכות הסירוב הראשון של גב ים.

26.3.1. תנאי הסכם בעלי המניות:

א. בעלי המניות בחברה המשותפת יפעלו על מנת להשלים את רכישת המקרקעין ולהקים את הפרויקט במקרקעין ומתוך מטרה לממש ולנצל את הפוטנציאל התכנוני והכלכלי של המקרקעין, אפשרויות השימוש בהם, לרבות בדרך של ניצול זכויות בנייה, קיימות ו/או עתידיות וכיו"ב.

ב. במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי בעל מניות בחברה המשותפת המחזיק 25% (עשרים וחמישה אחוזים) או יותר ממניות החברה המשותפת, יהיה זכאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה המשותפת בגין כל 25% ממניות החברה המשותפת וכן נקבעו מנגנוני שמירה על זכויות החברה כבעלת מניות מיעוט בחברה המשותפת ובכלל זה החלטות ביחס לאירועים מהותיים בחברה המשותפת ו/או המקרקעין ו/או חוזה הפיתוח ו/או חוזה החכירה ו/או הקמת הפרויקט, ידרשו קבלת החלטות בפה אחד.

ג. מימון רכישת המקרקעין על ידי החברה המשותפת, לרבות אגרות והיטלים (המוערך במועד הדוח בכ- 60 מיליון ש"ח), ייעשה בדרך של העמדת הלוואות בעלים על ידי החברה וגב ים לחברה המשותפת, בהתאם לשיעור החזקותיהם במניות החברה המשותפת (Pro-Rata) (להלן: "**הלוואות הבעלים לרכישת המקרקעין**") ובהתאם להסכמי הלוואה שיחתמו בין החברה המשותפת לבעלי מניותיה.

³² ראו סעיף 29.2 לעניין הסבת זכויות ההסכמים למגדל.

³³ בשמה הקודם רב בריח גב ים בע"מ. נכון למועד הדיווח מחזיקה החברה ב-30% ממניות החברה המשותפת. יתרת 70% ממניות החברה המשותפת מוחזקים נכון למועד הדוח ע"י גב ים.

³⁴ נכון למועד הדיווח החברה המשותפת הינה חברה ללא פעילות.



רבי-רביח

- ד. הלוואות הבעלים לרכישת המקרקעין תיפרענה באמצעות תקבולי הפרויקט בהתאם לסדר תשלומים והוצאות וחלוקת עודפים.
- ה. החברה תממן את חלקה במימון רכישת המקרקעין באמצעות נטילת הלוואה מגורם מממן. נכון למועד הדוח טרם נקבע זהות הגורם המממן ותנאי המימון כאמור.
- ו. מימון הקמת הפרויקט ייעשה בדרך של העמדת הלוואות בעלים על ידי החברה וגבי-ים לחברה המשותפת (Pro-Rata), בגובה מלוא סכום ההקמה, המוערך נכון למועד הדוח בסך של כ- 270 מיליון ש"ח. (להלן: "סכום ההשקעה").
- ז. חלק החברה במימון הקמת הפרויקט המוערך נכון למועד הדוח בכ- 60 מיליון ש"ח (להלן: "סכום מימון הקמת הפרויקט") יועמד לחברה כהלוואה ע"י גבי ים לתקופת הקמת הפרויקט (המוערכת בכשלוש שנים) בריבית שקלית שנתית כמקובל בהלוואות במח"מ דומה בשוק. החברה התחייבה לפרוע את הלוואת סכום המימון הקמת הפרויקט בתוך 120 יום ממועד קבלת תעודת הגמר לפרויקט, כאשר זכות החברה ליטול הלוואה לצורך פירעון סכום המימון להקמת הפרויקט תהא כפופה תחילה לזכות הסירוב הראשון של גבי ים.
- ח. להבטחת החזר הלוואת סכום מימון הקמת הפרויקט במועד, יירשם לטובת גבי-ים שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מניות החברה המשותפת המוחזקות ע"י החברה וכן יירשם שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת גבי-ים על המקרקעין בספרי רמ"י (וכשניתן יהיה הדבר, ככל שהדבר יהיה ניתן, גם בלשכת רישום המקרקעין).
- ט. הצדדים להסכם בעלי המניות לא יהיו רשאים למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיהם במניות החברה המשותפת לצד ג' כלשהו למעט העברות מותרות, כהגדרתן בהסכם בעלי המניות.
- י. החברה התחייבה, כי החל ממועד חתימת הסכם בעלי המניות ועד לתום 12 חודשים ממועד קבלת תעודת הגמר לפרויקט, היא לא תבצע העברת זכויות וכן לא יחול שינוי שליטה בחברה, וכי תנאי להעברת זכויות על ידי החברה הוא השבת סכום המימון שהועמד לחברה ע"י גבי-ים בפועל לשם הקמת הפרויקט.
- לאחר תקופת ההגבלה כאמור לעיל, תהיה כפופה העברת הזכויות לזכות סירוב ראשון לצד השני להסכם בעלי המניות לרכוש את הזכויות המוצעות בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.
- יא. הצדדים להסכם בעלי המניות נקבע מנגנון פיתרון סכסוכים הן בנושאים תכנוניים הנדסיים והן בנושאים משפטיים. החברה התחייבה להמציא, מכתבי החרגה מאת התאגידים הבנקאיים לטובתם רשומים שעבודים שוטפים ו/או צפים על נכסי החברה לפיהם מוחרגות מניות החברה בחברה המשותפת מהשעבודים הנ"ל.

26.3.2. הסכם השכירות שלב ב':

- א. בהתאם להסכם השכירות, החברה התחייבה להשכיר מאת החברה המשותפת את המקרקעין ושלב ב' של המפעל החדש (להלן ובסעיף זה: "המושכר") לתקופה אשר תחל במועד מסירת המושכר ותסתיים בתום של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד אישור דירקטוריון החברה להתקשרות בהסכם השכירות, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסכום בש"ח



רב-בריח

המשקף תשואה שנתית של 6% מסכום ההשקעה לכל שנת שכירות. הסכם השכירות ייכנס לתוקפו לאחר חתימת חברה המשותפת על חוזה פיתוח או חוזה חכירה עם רמ"י בקשר עם המקרקעין לפי המוקדם מבין שניהם.

ב. החברה התחייבה שלא להסב או להעביר או למסור או למכור או להשכיר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה בהתאם להסכם השכירות במישרין או בעקיפין, ושלא לשעבד לצד שלישי ללא קבלת אישור החברה המשותפת מראש ובכתב.

ג. על אף האמור לעיל, הוסכם, כי העברת ו/או המחאת ו/או הסבת זכויות החברה על פי הסכם השכירות לתאגיד אשר החברה כיום ו/או תהא בעתיד בבעלותו המלאה (100%) ו/או לכל תאגיד שהינו כיום ו/או יהיה בעתיד בבעלות מלאה (100%) של החברה (להלן ובסעיף זה: "תאגיד קשור") הינה העברה מותרת. בנוסף, נקבעו תנאים מצטברים לצורך השכרת חלק המושכר בשכירות משנה ע"י החברה.

ד. להבטחת מילוי התחייבויות החברה בהתאם להסכם השכירות, תעמיד החברה לחברה המשותפת במועד מסירת החזקה במושכר, ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית, בלתי מותנית, בסכום שנקבע בין הצדדים (לעיל ולהלן בסעיף זה: "הערבות הבנקאית").

ה. בנוסף להמצאת הערבות הבנקאית, התחייבה החברה לשעבד לטובת גב ים, למשך כל תקופת השכירות, את זכויות החברה על פי הסכם השכירות וכן את מניות החברה המשותפת המוחזקות ע"י החברה, בשעבוד (בהתאם לקביעות והחריגים המפורטים בהסכם בעלי המניות כמפורט לעיל) כאשר הסכומים המובטחים במסגרת השעבוד נקבעו על 16,000,000 ש"ח (סכום השעבוד הכולל בגין שלב א' ושלב ב' של המפעל החדש יעמוד על 50,000,000 ש"ח) ויפחתו בסך של 3,000,000 ש"ח בכל 5 שנים החל ממועד תחילת תקופת השכירות.

ו. השטח הכולל של מפעל החברה החדש באשקלון לאחר השלמת שלב א' ושלב ב' של המפעל יעמוד על כ-93 דונם, עליהם נבנים מפעלים ומטה משרדי החברה בשטח כולל של כ-79,000 מ"ר.

ז. ביום 6 באוקטובר 2022 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ישראלי בהסכם למימון רכישת חלק החברה בקרקע המיועדת להקמת שלב ב' של מפעל החברה החדש באשקלון בסכום של 14.4 מיליון ש"ח אשר הועמדה תחילה כהלוואה לזמן קצר לא צמודה נושאת ריבית בשיעור של ריבית הפריים+0.84% לשנה (להלן בסעיף זה: "ההלוואה"). במהלך שנת 2023 נטלה החברה במקום ההלוואה כאמור הלוואה לזמן ארוך, נושאת ריבית בשיעור של פריים+1.3% ואשר מועד פרעונה בהתאם יחול בחודש ינואר 2025. יתרת הסכום בגין מימון חלק החברה ברכישת המקרקעין ימומן ממקורותיה של החברה.

ח. כבטוחה למתן ההלוואה יהיה רשאי התאגיד הבנקאי לשעבד את חלק החברה בהון המניות של החברה המשותפת או לשעבד בשעבוד שני את חלק החברה במקרקעין, בכפוף לאישור גב ים לקרקעות בע"מ (להלן: "השעבוד"). במועד רישום השעבוד כאמור לעיל, תחתום החברה על מסמכי הלוואה לזמן ארוך בסכום ההלוואה ובתנאי שוק.

26.4. הסבת זכויות גב ים בהסכמים

ביום 30 בינואר 2024, נמסרה הסכמת החברה להעברת חלקה של גב ים בפרויקט קרית רב בריח למגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (להלן יחד: "מגדל") באופן שבו מגדל



רב-בריח

תיכנס בנעלי גב-ים בכל הסכם רלוונטי הנוגע לרב בריח גב ים בע"מ בלבד ("החברה המשותפת"), ובכלל זאת הסבת זכויות והתחייבויות גב-ים למגדל מכוח מערכת ההסכמים ביחס לשלב א' ושלב ב' של פרויקט קרית רב בריח ("הסבת ההסכמים למגדל").

במסגרת הסבת ההסכמים למגדל הוסכמו הנושאים הבאים :

(א) שטח שלב ב' של מפעל החברה החדש באשקלון יעמוד על כ- 35,000 מטר רבוע חלף כ- 55,000 מטר רבוע, ולפיכך עלות הקמת שלב ב' של פרויקט קרית רב בריח עומדת נכון למועד הדוח על כ-180 מיליון ש"ח. חלק החברה במימון שלב ב' של פרויקט רב בריח עומד נכון למועד הדוח על כ- 55 מיליון ש"ח. בהשפעת ההלוואה הוחרגה מחישוב אמות המידה הפיננסיים להם התחייבה החברה לגופים ממנים. לפרטים נוספים אודות הסכם בעלי המניות והסכם השכירות, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים וכן סעיף 29.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

(ב) מסגרת הסבת ההסכמים למגדל תוסבנה גם ההלוואה למימון חלק החברה מגב ים למגדל. לפרטים אודות תנאי ההלוואה למימון חלק החברה בהקמת שלב ב' של פרויקט קרית רב בריח ראו סעיף 28.3 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

(ג) מגדל תהא רשאית להעביר את זכויותיה בפרויקט קרית רב בריח לנעבר (כהגדרת מונח זה בהסכם בעלי המניות של החברה המשותפת) אף טרם חלוף 12 חודשים ממועד קבלת תעודת הגמר לשלב ב' של קרית רב בריח, וזאת בהתקיים תנאים שונים כפי שהוסכמו בין מגדל לחברה.

(ד) כלל הבטוחות אשר הועמדו לגב-ים מכוח מערכת ההסכמים של שלב א' ושל שלב ב' של קרית רב בריח יוסבו בשינויים המחוייבים למגדל.

(ה) יוחלף תקנון החברה המשותפת באופן שיביא לידי ביטוי, בין היתר, את תיקון שמה של החברה המשותפת ל"רב בריח מגדל בע"מ" ואת פיצול הון מניותיה ביחס של 1:100, ובלבד שמגדל תישא לבדה באחריות ובכל עלות ו/או מס ו/או הוצאה ו/או תשלום שיחולו על החברה ו/או על החברה המשותפת (ככל שיחולו), הקשורים לעצם הליך ו/או אירוע פיצול המניות כאמור.

(ו) הוסכם כי ההחלטה באם להקים מערכת סולארית (מתקן פוטו וולטאי) תהיה של החברה בלבד וככל שתוקם הרי שההקמה תיעשה באחריותה ועל חשבונה בלבד ובאופן שבו כל הזכויות שינבעו מכל מערכת סולארית ו/או מתקן כאמור, לרבות כל ההכנסות, התמורות, ההנאות, הפירות יהיו שייכות באופן מלא לחברה.

26.5. חתימה על הסכמים למכירת חלק החברה (30%) במתחם קרית רב בריח באשקלון

ביום 1 בפברואר 2026 נחתמה מערכת הסכמי מכר למכירת חלק החברה (30%) במקרקעין ובמחוברים אליו הידועים כשלב א' וכשלב ב' של מפעל החברה החדש באשקלון (להלן: "מתחם קרית רב בריח") למגדל (להלן בסעיף זה: "העסקה"). העסקה צפויה לאחר השלמת הסכמי המכר בגין שני שלביה (ככל שיושלמו) ואשר אינם תלויים אחד בשני, להניב לחברה מזומנים באופן מדורג ועד להשלמתה הסופית בסך של כ-118 מיליון ש"ח³⁵.

להלן יובאו עיקרי הסכמי המכר :

26.5.1. עיקרי הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח (עסקת מכירה וחכירה בחזרה) :

26.5.1.1. במסגרת הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח ימכרו מלוא זכויות רב בריח (30%)³⁶

במקרקעי שלב א' ובמבנה הצמוד לו כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד וזאת בתמורה לסך של

³⁵ לפני מס של כ 5.2-5.5 מיליון ש"ח.

³⁶ יחידה אחת מתוך הנכס תוחרג מהממכר ותישאר בבעלות החברה. ליחידה זו יוצמדו כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לחברה מכוח התב"ע הקיימת.



רב-בריח

כ-94 מיליון ש"ח (לפני מס) כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "התמורה בגין שלב א'") אשר תשולם בכפוף לקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה (להלן בסעיף 28.5.1 זה: "התנאי המתלה לעסקת שלב א'").

26.5.1.2. מתוך כספי התמורה בגין שלב א' יופקדו בנאמנות סך של כ-7.7 מיליון ש"ח להבטחת תשלומי מס שבח (ככל ויחולו), קבלת אישור עיריית אשקלון והוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון וכן קבלת אישור רמ"י לעסקה.

26.5.1.3. כמו כן, עד להעברת הזכויות על שם מגדל, יירשם שעבוד בדרגה ראשונה לטובת מגדל על זכויות החברה במקרקעין.

26.5.1.4. במועד ההשלמה של הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח יוסר השעבוד הרשום לטובת תאגיד בנקאי על זכויות החברה במקרקעי שלב א'.

26.5.1.5. בד בבד עם השלמת הסכם מכר שלב א' של מתחם קרית רב בריח, ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של מתחם קרית רב בריח לתקופה אשר תסתיים בתום כ-25 שנה ממועד חתימת הסכם המכר בגין שלב א', אשר יחליף את הסכם השכירות הקיים. דמי השכירות החודשיים העדכניים בגין הסכם השכירות שלב א' של מתחם קרית רב בריח יעמדו על סך של כ-1.6 מיליון ש"ח בחודש, צמוד למדד חודש דצמבר 2025 (להלן: "הסכם שכירות שלב א'").

26.5.1.6. במסגרת הסכם השכירות שלב א' וכבטוחה לעמידה בהתחייבויותיה על פי ההסכם, התחייבה החברה להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית בסך של כ-15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והצמדה אשר תעמוד בתוקף לכל תקופת השכירות ולשלושה חודשים נוספים לאחר סיומה. כמו כן, התחייבה החברה לשעבד למשך כל תקופת השכירות, את זכויותיה כשוכרת על פי הסכם שכירות שלב א', בשעבוד מדרגה ראשונה, בגובה של דמי השכירות השנתיים במכפלה של 3 שנים (קרי, סך של 54 מיליון ש"ח), אשר מהם יופחת סך של 10 מיליון ש"ח בכל 5 שנים, החל ממועד תחילת תקופת השכירות.

26.5.1.7. ביום 8 במרץ 2026 התקיים התנאי המתלה לעסקת שלב א' לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 9 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-020674) המובא על דרך ההכללה.

26.5.2. עיקרי הסכם מכר לשלב ב' של מתחם קרית רב בריח:

26.5.2.1. במסגרת עסקת המכר של שלב ב' של מתחם קרית רב בריח, תמכור החברה את מלוא זכויותיה (30%) במניות חברת רב בריח מגדל בע"מ אשר הינה בעלת זכויות פיתוח במקרקעי שלב ב' ובמבנה שיוקם עליו, בתמורה לסך של כ-3 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה בגין שלב ב'").

26.5.2.2. מתוך כספי התמורה בגין שלב ב' יופקד בנאמנות סך של 330 אלף ש"ח להבטחת קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות על פי הסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח.

26.5.2.3. מועד ההשלמה של עסקת מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח נקבע ליום 1 במאי 2027, ובלבד שעד לאותו מועד יתקבל אישור משרד הכלכלה לעסקת המכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח (להלן בסעיף 26.5.2 זה: "התנאי המתלה") וכן תבוצע מסירה של הנכס לחברה כשוכרת (להלן: "מועד ההשלמה"). במועד ההשלמה תשולם לחברה מלוא התמורה בגין המניות הנמכרות, יבוצע פירעון הדדי הן של הלוואת הבעלים שהעניקה החברה לרב בריח מגדל בע"מ והן של הלוואה שהועמדה לחברה על ידי מגדל לצורך מימון חלקה של החברה בהקמת



רב-בריח

שלב ב', ככל שזו לא תפרע על ידי החברה לפני כן, שיתרתן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של כ-64 מיליון ש"ח וסך של כ-43 מיליון ש"ח, בהתאמה, כך שלחברה צפוי לנבוע, מהפרעון האמור, עם השלמת עסקת מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח, מזומנים בסך של כ-21 מיליון ש"ח³⁷.

26.5.2.4. במסגרת העסקה נקבע כי הצדדים יפנו לקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה להעברת הזכויות על פי הסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח רק לאחר המעבר לחוזה חכירה בין רמ"י לרב בריח מגדל בע"מ בקשר עם מגרש שלב ב'.

26.5.2.5. במועד ההשלמה ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה לרב בריח מגדל בע"מ ("הסכם שכירות שלב ב'"), לתקופת שכירות אשר תסתיים בתום כ-25 שנים ממועד חתימת הסכם מכר שלב ב', בתמורה לדמי שכירות המשקפים 6% תשואה על עלות ההקמה בפועל של שלב ב' של מתחם קרית רב בריח ואשר עקרונותיו הינם:

26.5.2.5.1. מועד תחילת תשלום דמי השכירות בגין שלב ב' של מתחם קרית רב בריח הינו ביום 1 באפריל 2027, וזאת בין אם יכנס הסכם שכירות שלב ב' לתוקף ובין אם לאו.

26.5.2.5.2. על אף האמור בסעיף 26.5.2.5.1 לעיל, ככל שהסכם המכר בגין שלב א' ייכנס לתוקף, המועד בסעיף 26.5.2.5.1 לעיל יהיה 1 במאי 2027.

26.5.2.5.3. במסגרת הסכם השכירות שלב ב' וכבטוחה לעמידה בהתחייבויותיה על פי הסכם השכירות, התחייבה החברה להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי שכירות בגין 9.5 חודשי שכירות, בתוספת מע"מ והצמדה אשר תעמוד בתוקף לכל תקופת השכירות ולשלושה חודשים נוספים לאחר סיומה.

26.5.2.6. החברה צופה, בכפוף לקיום התנאי המתלה, כי מועד ההשלמה של הסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח יחול במחצית הראשונה של שנת 2027.

26.5.3. הצדדים קבעו במסגרת העסקה מנגנוני התחשבות בגין היטל השבחה שיחול בגין אחזקותיהם במתחם קרית רב בריח עובר להשלמת העסקה (30%), במסגרתם תהיה רשאית החברה לקבוע כי חלקה של החברה בהיטל השבחה ישולם על ידי החברה או על ידי מגדל (בתמורה להוספת סכום היטל השבחה לעלויות ההקמה של מתחם קרית רב בריח ובתמורה לעלויות העברת 50% מהבעלות במערכת הפוטו וולטאית של מתחם רב בריח, שהינה נכון למועד הדיווח בבעלות מלאה של החברה, למגדל וחלוקת אחזקות במערכת אגירה ככל שזו תוקם במתחם קרית רב בריח).

26.5.4. תמורת העסקה שתתקבל בידי החברה צפויה לשמש, בין היתר, להקטנת חוב החברה כלפי תאגידי בנקאיים (לרבות כנגד פירעון ההלוואה לתאגיד הבנקאי המפורט בסעיף 26.1 ד לעיל, שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-19 מיליון ש"ח ואשר נפרעה לאחר תאריך המאזן וכחלק מההערכות להשלמת הסכם המכר שלב א')³⁸ ולהמשך השקעות ופיתוח שלב ב' של מתחם קרית רב בריח ובפרט בתחום של אלומיניום וזכוכית.

³⁷ החישוב האמור הינו נכון למועד הדיווח ועשוי להיות בפועל שונה לאור תנאי ההלוואות הכוללות ריביות בשיעורים שונים אשר נצברות לקרן ההלוואות. יתרתן הצפויה של ההלוואות במועד השלמת הסכם מכר שלב ב' צפויה לעמוד על כ-81 מיליון ש"ח וכ-60 מיליון ש"ח בהתאמה.

³⁸ לרבות הלוואה נוספת לתאגיד בנקאי בקשר עם מימון רכישת חלק החברה במקרקעין שלב ב' של מתחם קרית רב בריח שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-14.4 מיליון ש"ח (ואשר בנינה לא ניתנו בטוחות).



רב-בריה

26.5.5. השלמת העסקה, הן ביחס לשלב א' והן ביחס לשלב ב' של מתחם קרית רב בריח, מותנית בקבלת אישור משרד הכלכלה והתעשייה ביחס לכל אחד מהשלבים בנפרד.

26.5.6. לפרטים אודות ההיקף הצפוי של הרווח הון החשבונאי שינבע מהעסקה במועדי ההשלמה של כל אחד מהסכמי המכר הינו כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 2 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-011585).

26.6. המידע בדבר הערכות החברה בקשר עם תנאי העסקה, לרבות התמורה בעסקה, היתכנות השלמת העסקה על שני שלביה, התמורה שתשולם בגין העסקה, לרבות יתרתן הסופיות של ההלוואות במועד פרעון, וכן הטיפול החשבונאי שיינקט בקשר עם העסקה והשלכותיו על הדוחות הכספיים של החברה, לרבות רווח ההון החשבונאי הצפוי מהעסקה וכן מועדי ההשלמה של הסכם מכר שלב א' והסכם מכר שלב ב' של מתחם קרית רב בריח, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע שבידי החברה, על הערכותיה של החברה במועד הדוח אין כל ודאות כי המידע דלעיל יתממש, כולו או חלקו, והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

26.7. בכוונת החברה להעתיק מפעלים קיימים לשטח המפעל החברה החדש ולהיערך לקליטת פעילויות נוספות שישרתו בעתיד את מימוש אסטרטגיית החברה להוות One Stop Shop לענף מוצרי התעשייה לבנייה באמצעות הרחבת סל מוצרי החברה.

26.8. הסכם לרכישת פעילות גלפר

ביום 25 במאי 2022 חתמה החברה על הסכם אשר עם השלמתו ביום 1 ביוני 2022 רכשה החברה³⁹ את מלוא הנכסים והפעילות מכל מין וסוג שהוא של גלפר תעשיות והפצה 1972 בע"מ (להלן: "גלפר"), חברה ישראלית מובילת שוק הפועלת לתכנון ייצור, התקנה ומכירה של שוטי האשפה ושל גלפרליין בע"מ, חברה ישראלית הפועלת בתחום מתן פתרונות ניהול ומחזור פסולת וכביסה במבני מגורים, מוסדות ותעשייה (בסעיף זה להלן ובהתאמה: "המוכרות" "הפעילות הנרכשת" "ההסכם המחייב"). בסמוך למועד פרסום הדוח תשלם החברה את התשלום האחרון בסך של 1.05 מיליון ש"ח וכן סך של כ- 375 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעדי שנת מע"מ (חלק במזומן וחלק באמצעות קיזוז התחייבויות בין הצדדים).

כמו כן, בשל עמידה ביעדים כספיים כפי שהוגדרו בהסכם המחייב במהלך השנים 2022 - 2024 (כולל), שילמה החברה בשנת 2023 בגין שנת 2022 למוכרות תמריצים בסך של 500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק במזומן וחלק באמצעות קיזוז לקוחות).

26.9. הסכם שיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות בין בריח גולן לאלקטרה סולאר

ביום 30 ביוני 2023, עם התקיימות התנאים המתלים, הושלמה העסקה בין בריח גולן ציוד לבין אלקטרה סולאר ציוד (2021) שותפות מוגבלת ("אלקטרה סולאר"; ביחד עם בריח גולן ובסעיף זה: "הצדדים"), המוחזקת בעקיפין ע"י אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ⁴⁰ ("אלקטרה") ואשר פועלת בתחום ההפצה, הייצור והמכירה של ציוד למערכות סולאריות (PV) לחברות וליחידים העוסקים בתחום האנרגיה המתחדשת הכוללת הסכם לשיתוף פעולה מסחרי ומיזוג פעילויות והסכם מייסדים ("ההסכמים") להקמת חברה משותפת אשר הון המניות המונפק והנפרע שלה יוחזקו על ידי בריח גולן (בשיעור של 75%) ועל ידי אלקטרה סולאר (בשיעור של 25%) (להלן ובסעיף זה: "החברה המשותפת") ואשר תפעל בתחום ההפצה

³⁹ מזכר ההבנות נחתם ע"י חברת הבת, נוריאלי תעשיות בע"מ.
⁴⁰ חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.



רב-בריח

ואו שיווק ואו מכירה של רכיבי מערכות סולאריות (PV) לחברות ואו יחידים העוסקים בתחום האנרגיה המתחדשת (להלן ובסעיף זה: "העסקה").

27. הליכים משפטיים

לעניין הליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

28. מגבלות ופיקוח על התאגיד

28.1. כפיפות פעילות הקבוצה לחוקים ספציפיים

(א) **החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961**: החוק קובע מגבלות על מפעלי הקבוצה בנוגע למניעת רעש חזק או בלתי סביר, מניעת ריח חזק או בלתי סביר, ומניעת זיהום אוויר, ובלבד שמפגעים אלו מפריעים או עלולים להפריע לאדם המצוי בקרבת-מקום או לעוברים ושבים.

(ב) **פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970 על תקנותיה, חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954 על תקנותיו**: הקבוצה פועלת בהתאם להוראות הדין, בנוסף, קיימת בקבוצה ועדת בטיחות פריטטית המתכנסת על בסיס חודשי לדון בנושא הבטיחות בקבוצה הכוללת את מנהלי התפעול בקבוצה.

(ג) **חוק החומרים המסוכנים ותקנותיו**: חוק החומרים המסוכנים מסדיר את פעילות הקבוצה בטיפול ברעלים וחומרים מסוכנים וקובע חובת רישוי לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, וכן חובה לקבל היתר רעלים בו מפורטים עיסוקו של בעל ההיתר, הרעלים שהוא רשאי לסחור בהם ומטרת השימוש ברעלים המפורטים. למועד הדוח, לקבוצה היתרי רעלים כנדרש מתוקף החוק כאמור.

(ד) **חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 על תקנותיו**: חוק זה קובע את אופני ההתגוננות והמיגון הנדרשים בפני התקפה או סכנת התקפה על אוכלוסייה אזרחית, ובין היתר מחייב הקמה של מרחבים ממוגנים לבתי מגורים, מקומות ציבוריים ובניינים מוסדיים.

(ה) **חוק פסולת אלקטרונית**: החוק קובע הוראות שונות החלות על יצרנים, יבואנים ומשווקים של ציוד אלקטרוני המיועד למכירה או לשיווק בישראל ביחס לאיסוף, טיפול ומיחזור של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני, סוללות ומצברים. חובות יצרנים ויבואנים יבוצעו באמצעות גוף עמו יתקשרו אשר יקבל רישיון מהמשרד להגנת הסביבה. בנוסף, חלים על הקבוצה, בין היתר, הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, חוק המכר, התשכ"ח-1968, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 וחוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"מ-1980.

28.2. רישיונות לעסק

לקבוצה מספר אתרים, רובם מוסדרים ברישוי עסקים כנדרש בחוק או בהליכים מתקדמים של הסדרה כאמור. מפעל המיגון באריאל נמצא בתהליך הסדרת רישיון עסק. כמו כן, לכל מפעלי הקבוצה באשקלון התקבל אישור כיבוי אש כנדרש.

28.3. ספק מוכר למשרד הביטחון

חלק ממוצרי הקבוצה הוכרו כספק מוכר של משרד הביטחון, ומעמד זה מחייב עמידה בהוראות שונות כספק שכזה.

28.4. תקינה

נוסף על המפורט ביחס לכל תחום פעילות, מוצרי הקבוצה במגזרי הפעילות הקבלנים רוויה ומוסדי והשוק הפרטי כפופים להנחיות ולהוראות משרד השיכון וכן להוראות פיקוד העורף בקשר עם בניית מרחבים מוגנים.

28.5. בקרת איכות

הקבוצה בתחומי הפעילות השונים, עומדת בתקינה הישראלית והבינלאומית, הנוגעת למערכת ניהול האיכות של מפעליה (ת"י ISO 9001 : 2015). בנוסף מחזיקה החברה בשורה של תקנים ספציפיים של מכון התקנים למגוון מוצרים ובניהם: דלתות, חלונות, ממזי"ם, צילינדרים, מנעולים. על מנת לעמוד בתקני האיכות ובמחויבות למוצרים ברמת איכות גבוהה, הוקם בקבוצה מערך איכות אשר אחראי על ביצוע שגרות בקרת איכות.

29. יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה העיקרית של הקבוצה הינה כדלקמן:

(א) תיעוש וייצור מוצרים בהתאם הזמנות וייצור המוני (Mass Production & Customization) - הקבוצה

פיתחה מערכות ייצור וניהול בעזרת מערכות מידע המאפשרות לייצר מוצרים שונים בייחודיות שונה אחת מהשניה ובגדלים שונים ללא כל צורך בהתאמת המכונות באופן ידני או שינויי בין דלת לדלת ואשר ניתן לייצרם בייצור מתועש ייעודי והמוני תוך שימוש בטכנולוגיה ובחדשנות, שיפור תפוקות, יעילות והורדת עלויות. הקבוצה רואה עצמה כחברה בעלת חדשנות ומובילות טכנולוגית, וקווי הייצור של החברה נבנו כך שיאפשרו ייצור המוני בהתאמה אישית ברמה הגבוהה ביותר.

החברה שעיקר אסטרטגיית הצמיחה והרווחיות שלה נשענת על מכירת מגוון מוצרים גדול ללקוח בודד (one stop shop) בנתה במהלך השנים כ-300 משפחות מוצרים שונים המיוצרים מטריציונים ב-11 מפעלים שונים (ב-4 מרכזי ייצור) לכל הסיגמנטים שבשוק הבניה (שוק פרטי, שוק השיפוצים, שוק הבניה הרוויה, שוק הבניה המוסדית ושוק התשתיות).

אסטרטגיה זו איפשרה לבנות מנועי צמיחה גדולים לחברה מצד אחד ומנגד יתרון מכירתי ושיווקי גבוה אצל לקוחותיה.

(ב) הרחבת בסיס הפעילות – הגדלת נתח השוק של הקבוצה באמצעות פתיחת מנועי צמיחה נוספים

באמצעות מהלכי M&A בתחומי פעילויות חדשים סינרגטים לפעילות הליבה של הקבוצה, בדגש על פעילויות תעשייתיות המתכתבות עם שווקי הפעילות של החברה וערוצי ההפצה שלה, לחיזוק שרשרת הערך המוצעת על ידי החברה לשלבי הבנייה השונים ובכלל, בארץ ובחו"ל ועל מנת לאפשר גידור פנימי בין תחומי פעילות שונים. החברה מדמה את המודל העסקי הזה ל"נושאת מטוסים גדולה" שמאפשרת המראה ונחיתה לטיסות שונות. החברה רואה את כיווני ההתרחבות שלה בפעילויות שמקנים לה כיצרון ישראלי יתרון אצל הלקוחות על ידי יצירת ערך ברור על היבוא (שרשרת אספקה - ייצור מתקדם-התקנה-בדק-אחריות).

(ג) "One Stop Shop" - הגדלת נתחי השוק של הקבוצה אף מתבצעת מתוך רצון ליתן ללקוחות החברה את

האפשרות לרכוש מספר רב של מוצרים במקום אחד, וזאת בשים לב לכך שחלק גדול מלקוחות החברה זקוקים לסל מוצרים רחב במסגרת התקשרותם עם הקבוצה. הגדלת נתחי השוק של הקבוצה אף מפחיתים את החשיפה של החברה משינויים בהכנסות מנתח שוק ספציפי. אסטרטגיה זאת שהגדילה את משפחות המוצרים של החברה ממוצר אחד בשנת 2008 ללמעלה מ-300 משפחות מוצרים ב-2025 ומאפשרת יצירת סינרגיה בחברה בגידול מתמיד בסוגי מוצרים לשווקים השונים.



רב-בריח

- (ד) מוצרים בעלי ביקוש קשיח – הקבוצה מתמקדת בעיקר בייצור מוצרים בעלי "ביקוש קשיח" עבור כל הסגמנטים בענף הבניה. כך למשל, החברה תספק אם בבניה רוויה או בבניה מוסדית בכל אתר את המוצרים הדרושים לממ"ד, דלתות אש, דלתות פנים ועוד. דלתות כניסה או פנים וכך מוצרי נעילה או מוצרים לחדרי ממ"ד לדוגמה, הינם מוצרים בעלי ביקוש קשיח לכל דירת מגורים חדשה בשוק הישראלי, בין אם מדובר בדירה פשוטה או בין אם מדובר בפרוייקט רחב היקף בתחום המוסדי או בדירת יוקרה. הקבוצה יוצרת יתרון בתחרות קשה זאת בבניית שרשרת אספקה יעילה ומערך יצור ושירות יעיל.
- (ה) אפשרות After-Sale - הקבוצה משקיעה בפיתוח ושיווק מוצרים בהם יהיה ניתן לבצע מכירות ולהרוויח גם לאחר ביצוע המכירה הראשונית, תוך התבססות על רמת שירות גבוהה שתשמר את שביעות הרצון של הלקוחות. לדוג': מכירה נוספת של צילינדרים, שכפול מפתחות, שדרוג דלתות, שירות בהיקפים נרחבים וכיוצא באלה.
- (ו) רכישות חברות משלימות בתחום - הקבוצה בנתה מבנה ארגוני שמתאים להרחבת הפעילות באופן שניתן למזג או להרחיב פעילויות חדשות או משלימות לאלה הקיימות כיום בקבוצה. כמו כן, מעבר להתרחבות האורגנית של הקבוצה (בעזרת מנועי הצמיחה הקיימים בשוק), בוחנת הקבוצה כל שנה גם רכישה של חברות נוספות בתחומים העוסקות בתחומים כגון, זכויות, אלומיניום, מוצרי מניעת אש וכיוצא באלה.
- (ז) הרחבת הפעילות בחו"ל - הקבוצה פועלת להגדלת מחלקת הפיתוח והייצוא של הקבוצה בתחום מכירת דלתות פלדה מיוחדות (למגורים ולפרוייקטים גדולים). לקבוצה קיים ידע רב שנצבר לאורך השנים ביצור של דלתות מיוחדות פתרוניות נעילה מתקדמים ובכוונתה לנצל את אמצעי היצור הקיימים ברשותה להרחבת הפעילות הבנילאומית של הקבוצה.
- (ח) מערך מסחר אלקטרוני (E-commerce) רחב - הרחבת הפעילות המקוונת על ידי מערך מסחר אלקטרוני מקיף המהווה מרכז מידע כולל ומעודכן למוצרי הקבוצה. בנוסף, שילוב של מודלים מתקדמים לרכישה של מוצרי הקבוצה.
- (ט) פיתוח טכנולוגיות והשקעה במחקר ופיתוח - הרחבת סל המוצרים של הקבוצה אם בשוק הנעילה והאחסון ע"י הכנסת פתרונות אלקטרומכניים או בשוק מוצרי הבנייה ע"י הכנסת מוצרים חדשים או עדכון מוצרים שיפורם והוזלת ייצורם. החברה מקדמת את חזון "הבית החכם של רב-בריח" מודל בו סך הפעילויות של הקבוצה משתלבות כהצעת ערך עבור הלקוח מהפקת החשמל הסולארי לעמדת טעינה לרכב, ממשיך במערך לוקרים חכם כתחליף לתיבות הדואר וכלה בדלת כניסה חכמה לבית.
- (י) חיזוק מערך השירות של החברה - על ידי הכנסת אמצעים דיגיטליים מתקדמים של מעקב ממוחשב אחרי התקדמות פרויקטי הבנייה של הלקוחות השונים שיאפשרו גישה פרואקטיבית מדויקת ויעילה לפעילות ההתקנות של מוצרי הקבוצה לאורך חיי הפרוייקט.
- (יא) יצירת מוצרים דיגיטליים כעמוד הטווח של החברה לשנים הבאות - מוצרים חכמים. תפיסת שירות של חדשנות. שירותי SAAS שיובילו להכנסות עתידיות בשנים הבאות.

יודגש כי המידע בנוגע ליעדים ואסטרטגיה עסקית כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הוא מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן, או מידע אחר המתייחסים לאירוע או למידע עתידי שהתממשותו אינה ודאית. הערכות וציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה עם השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן שציפיותיה ותחזיותיה כאמור לא יתממשו, וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים



רב-בריח

חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה, המצב הביטחוני והכלכלי של המשק הישראלי ושווקים נוספים בעולם, שינויים מקרו-כלכליים כמו גם גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של הקבוצה המפורטים בסעיף 31 להלן.

30. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

הקבוצה פרסמה לבורסה במהלך 2022 את תוכנית החומש האסטרטגית שלה לשנים 2022 - 2027, היעד שהחברה הציבה הוא מחזור של כ- 1.85 מיליארד שח והגדלת ה EBITDA פי 4 בשנת 2027. בסיס האסטרטגיה לתוכנית זו מכיל שלושה יסודות לשימור וחיזוק שהם: הון אנושי מובחר שיש בחברה, אמצעי ייצור מתקדמים ומותג על. לאור ההשפעות של המשברים בעקבות מגיפת הקורונה, מלחמת רוסיה-אוקראינה והשפעתה על מחירי המתכות ומלחמת חרבות ברזל והשפעתה על מפעלי החברה, ענף הבניה וענף הנדל"ן החברה מעדכנת את התחזיות של החברה הן לטווח הקצר והן לטווח הארוך.

החברה משנה ותגיע בשנת 2027 למכירות של כ-1.2 מיליארד (ללא פעילות האנרגיה).

על בסיס זה החברה מכוונת לשלושה מנועי צמיחה מרכזיים כמפורט להלן:

- (א) הרחבת מודל ה one stop shop ע"י הוספת מוצרים סינרגטיים בעיקר במגזרי הקבלנים. כניסה לתחום המוצרי זכוכית ואלומיניום זכוכית הינה הגורם שיקרב את החברה להשגת היעד הנ"ל
- (ב) התרחבות לשווקים נוספים והגדלת בסיס הלקוחות בארץ ובעולם
- (ג) המשך שימוש בטכנולוגיות מתקדמות למוצרים חדשים ולאמצעי ייצור.

להלן יובא פירוט על מנועי הצמיחה:

- (א) מימוש סל המוצרים של החברה בשלושת מגזרי ענף הבנייה בדגש על מגזרי הקבלנים, המשך הגדלת המכירות על ידי מימוש כמה שיותר מוצרים מתוך סל המוצרים בכל עסקה, זאת על מנת מצד אחד להגדיל את המחזורים ומצד שני במהלך ההתקנה של מוצרי הסל מינוף הסינרגיה והורדת עלויות התקנות והשירות. בדגש ספציפי על שילוב שתי הפעילויות שנרכשו במהלך 2022 פעילות שוטי האשפה ופעילות מעקות, מסתורי כביסה וחיפויי אלומיניום.
- (ב) הרחבת סל המוצרים שהתחילה בשנת 2022 לכיון של מכירה של למעלה מ-100 אלף ש"ח ממוצע של אספקה לדירה. מאז שנת 2022 הרחיבה החברה את פעילותה לתחום מעקות הזכוכית, שוטי אשפה לבנינים, מסתורי כביסה וחיפויי בנינים מחומרים שונים בתחום הבניה הרוויה למגורים ולמוסדי. התרחבות במשפחות המוצרי הנ"ל תאפשר בשנת 2026-2027 מכירה ממוצעת של כל מוצריה לקבלן לעבור את הסכום של 90 אלף ש"ח לדירה סטנדרטית.
- (ג) סך ההזמנות העתידיות הכולל של הקבוצה הסתכם, נכון ליום 31 לדצמבר 2025 בכ- 621 מיליוני ש"ח, וסמוך למועד הדוח בכ- 640 מיליוני ש"ח. לקבוצה הזמנות עתידיות בתחום פעילות הקבלנים שמאפשרים לה בשלב זה לבצע את ההערכות בנוגע לגידול המוזכר לעיל.
- (ד) הרחבת הפעילות במגזר הקבלנים המוסדי, מגזר שפחות חשוף למגמות בשוק הנדלן ומונע בחלק גדול ממנו מהשקעות ממשלתיות, במגזר זה חיזוק צוותי המכירות, הרחבת מעגל הלקוחות והגדלת הסל לכל לקוח מצד אחד והמשך השיפור והתמקצעות בהתקנות ובשירות.
- (ה) בשוק הפרטי ביצוע סגמנטציה של השוק והתאמת מוצרים לרמות המחיר השונות בשוק תוך מיקוד בחיזוק המכירות של מוצרי ה SMART המתקדמים.
- (ו) השלמת המעבר למפעל הפלדה החדש - שישפר משמעותית את הפריון והאיכות של כל משפחות המוצרים של דלתות הפלדה.



רבי-רבי

(ז) לפעול להגדלת המכירות של מוצרי הנעילה של הקבוצה בישראל ובחו"ל על ידי הגדלת כושר הייצור והרחבת סל המוצרים תוך דגש על השקת המוצרים החדשים בתחום האחסון החכם שיופנו לשוק המגורים.

למען הזהירות, יצוין כי לנוכח גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות השפעות מלחמת חרבות ברזל על מדינת ישראל, ענף הבניה ופעילות החברה, ייתכן כי ישתנה לוח הזמנים כפי שפורסם במצגת אסטרטגיה לשנים 2022-2027 ביום 11 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 094194-01-2022).

יודגש כי המידע בנוגע לצפי להתפתחות בשנה הקרובה כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הוא מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן, או מידע אחר המתייחסים לאירוע או למידע עתידי שהתממשותו אינה ודאית. הערכות וציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה עם השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן שציפיותיה ותחזיותיה כאמור לא יתממשו, וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה, המצב הביטחוני והכלכלי של המשק הישראלי ושווקים נוספים בעולם, שינויים מקרו-כלכליים כמו גם גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של הקבוצה המפורטים בסעיף 31 להלן.

31. דיון בגורמי סיכון

הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים שונים, שהמרכזיים שבהם מוצגים בתמצית להלן:

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

31.1. **האטה כלכלית בארץ ובעולם**: תוצאותיה העסקיות של הקבוצה מושפעות מהמצב הכלכלי בעיקר בארץ וגם בעולם, כשהאטה כלכלית (בעיקר בארץ) בענף הנדל"ן למגורים כתוצאה מסביבה אינפלציונית גבוהה, שיעורי ריבית גבוה וכו' או כתוצאה מכל משבר אחר (לרבות הלחימה בין רוסיה לאוקראינה, מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי") עלולות להביא לקיטון בהיקף הצריכה של חלק ממוצרי הקבוצה, להשפיע כל מכלולי שרשרת האספקה לרבות מחירי חומרי הגלם והשילוח.

31.2. **מצב ביטחוני**: תוצאותיה העסקיות של הקבוצה מושפעות מהמצב הביטחוני בארץ. לאור העובדה שחלק ממפעלי הקבוצה נמצאים בעיר אשקלון, אשר ממוקמת בקרבת רצועת עזה, ככל שתחול הסלמה והידרדרות במצב הביטחוני באזור רצועת עזה ו/או בכל אזור גאוגרפי במדינת ישראל לתקופה ממושכת, עלול הדבר להשפיע לרעה על כושר הייצור של החברה ומפעלי הקבוצה. יצוין כי כלל מפעלי הקבוצה לרבות אלו הממוקמים בעיר אשקלון מצוידים באמצעי מיגון על-פי כל הדרישות של פיקוד העורף. לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעותיה על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליה, ראו סעיף 7.1 לעיל.

31.3. **כוח אדם באתרי הבניה בעתות חירום**- בעתות חירום ובפרט בתקופות של לחימה או הסלמה ביטחונית, קיימת נטייה של עובדים זרים לעזוב את ישראל ולשוב לארצות מוצאם, בין היתר בשל שיקולי ביטחון אישי, הנחיות ממשלתיות או מגבלות תנועה. עזיבה כאמור עלולה להביא למחסור בכוח אדם מיומן, להאטה בקצב התקדמות הבניה באתרי הבניה, לעיכובים בלוחות זמנים ואף לעלייה בעלויות התפעול. בנוסף, האטה בקצב התקדמות הבניה עשויה להשפיע במישרין על היקף הביקוש למוצרי החברה ולהביא לירידה בקצב אספקת הסחורות לארי הבניה. התממשות סיכונים אלו עלולה לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה וביכולתה לעמוד ביעדיה.



רב-בריח

31.4. **מצב פוליטי** : עקב המצב הפוליטי הייחודי במדינת ישראל החל משנת 2023 ועל רקע הליכי חקיקת הרפורמה המשפטית והאזהרות על ידי גורמים שונים ביחס להשפעות הפוטנציאליות שלה על מצב הכלכלה והמשק בישראל הביא את המשק למצב של הפגנות ותסיסה כנגד הממשלה המכהנת. לאחרונה חזרה ממשלת ישראל לקדם צעדי חקיקה אלו. מצב שעלול לגרום, בין היתר, להאטה כלכלית במשק ולירידה בדירוג האשראי של ישראל ובכך להשפיע גם על עסקי החברה. נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולת החברה להעריך אם תהיינה לכך השפעות על מצב המשק בכלל ועל תחומי הפעילות של החברה בפרט, ובכלל זאת על המשך ירידת הדירוג האשראי של ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק ועל רמות הביקוש, מחירי חומרי הגלם ואת מידת היקפן של ההשפעות כאמור.

31.5. **תנודות בשערי מטבע זר** : הכנסותיה של החברה נובעות בעיקר ממכירות ללקוחות בישראל, ותקבוליה הינם בשקלים, אולם חלק מרכישות הסחורה מספקי החברה (כגון : רכישת חומרי גלם, ייבוא ציוד וכד') מתבצעות במטבע זר. בהתאם, החברה חשופה לשינויים בתנודות בשערי החליפין בעיקר של הדולר, האירו והיואן אשר משפיעים על תוצאות פעילות הקבוצה ועלולים להשפיע על תוצאותיה גם בעתיד, זאת, בעיקר עקב חשיפה אפשרית לעלויות חומרי גלם מיובאים. כמו כן, תנודות בשער מטבע הדולר האמריקאי לעומת המטבע הישראלי עשויות לגרום לצורך בעדכון מחירי המכירה של החברה ו/או לשינויים ברווחיותה, ובהתאם, עשויות להיות בעלות השפעה מהותית על הכנסות ותוצאות החברה והתפתחות עסקיה. בנוסף, ישנן תקופות בהן חלק מההלוואות החברה הינן במט"ח ולפיכך לשינויים בשערי החליפין בין המטבע המקומי (שקל) למטבע ההלוואה השפעה על הוצאות המימון של הקבוצה. ראו גם סעיף 7.6 לעיל.

31.6. **מדיניות בנק ישראל** : שינויים העלולים לחול במדיניות בנק ישראל בנושא הריבית, והשפעתה בין היתר על ריבית המשכנתאות, כמו גם מדיניות בנק ישראל ביחס לשוק המשכנתאות, עשויים להשפיע על היקף העסקאות בענף הבנייה בו פועלת הקבוצה בתחומי פעילותה השונים.

31.7. **סיכונים סייבר** : החברה נסמכת בפעילותה על מערכות מחשוב. נעשה שימוש במערכות בקרה המשמשות לצורך פיקוח, שליטה ואיסוף נתונים המנטרות ושולטות במערך הלוגיסטי. מערכות מחשוב אלו חשופות לסיכון של מתקפות סייבר. בנוסף, החברה תלויה במערכות מחשוב, לרבות מערכות מידע ותשתיות, בכל הקשור לעיבוד ותיעוד נתונים פיננסיים ותפעוליים. ככל שהתלות במערכות אלו גדלה, כך גם גדל פוטנציאל החשיפה לאיומי סייבר. תקלות במערכות המחשוב ובמתקני הייצור של החברה ובציוד הנלווה, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב, לתשתיות ולמידע האמורים, עלולות לאפשר גישה בלתי מורשית למערכות למטרת ניצול בלתי נאות של נכסי הקבוצה, שיבוש ו/או פגיעה במידע, במערכות ו/או בתשתיות ופגיעה בתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ואף במקרים מסוימים לגרום לשיבוש או להפסקת הייצור, לאובדן מידע ולגרימת עלויות מהותיות בגין שיקום מערכות המחשוב. בנוסף, תקיפות סייבר על מערכות מידע פנים ארגוניות של החברה עלולות לגרום לשיבושים והשבתות של חלק מהמערכות. החברה פועלת על מנת למנוע ולהקטין ככל שניתן את החשיפות באמצעות אימוץ והטמעת מערכות אבטחת מידע, גיבוי וציוד מתקדמות, והן בהסתייעות בגורמי מקצוע חיצוניים מעולמות הסייבר.

גורמי סיכון ענפיים

31.8. **אשראי לקוחות** : מכירות הקבוצה מבוצעות במרביתן באשראי הניתן ללקוחות כמקובל בשוק, כשאי פירעונו מצד לקוח כזה או אחר עלול לגרום לפגיעה בתוצאות החברה ובתזרים המזומנים שלה כתוצאה מכך. יצוין, כי מכירות הקבוצה מבוצעות למספר רב של לקוחות, כשעל מנת לצמצם סיכונים אי פירעון אשראי לקוחות כאמור, הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי הניתן להם על ידה, כשחלק



רבי-רביח

מאשראי זה נכלל גם במסגרת ביטוחי אשראי ו/או ניתנו כנגדו בטחונות שונים. לאור המצב כיום לאחר במשבר במלחמת " חרבות ברזל" החברה מחדדת נוהלים לגבי ניהול האשראי לקוחות בשימת לב למצב של כל לקוח ולקוח במידה גבוהה.

31.9. **תחרות**: כפי שתואר בהרחבה לעיל, ייחודיותה של הקבוצה הינה בכך שהיא מציעה תחת קורת גג אחת מגוון מוצרים כה רחב כפי שמציעה הקבוצה בתחומי פעילותה השונים, דבר אשר מפחית את הסיכון של החברה לתחרות. עם זאת, לאור העובדה שלחברה מתחרים רבים למוצריה השונים, החברה נדרשת להתמודד עם מתחרים רבים בשוקים שונים דבר המצריך ניהול סיכונים ובחינת הסביבה העסקית באופן שוטף על מנת להתמודד עם התחרות.

31.10. **רגולציה**: לאור העובדה שהקבוצה פועלת בין היתר, בענפי מוצרי התעשייה לבניה למגורים, לבניה מוסדית ובתשתיות ושיפוצים, בהם לרשויות המדינה מעורבות רבה, חשופה, בין היתר הקבוצה, לסיכונים הנובעים משינויי חקיקה ומשינויים בתקנות המסדירות את הפעילות בתחומים אלו. שינויים אלו עלולים לחשוף את הקבוצה להוצאות בלתי צפויות ואף לעיכוב בסיום פרויקטים. בנוסף, ככל שיחולו שינויים משמעותיים ברגולציה הקיימת במדינות היעד אליהם מייצאת הקבוצה את מוצריה תחת השוק המוסדי ותחום תחום הנעילה, עשוי הדבר לחשוף את הקבוצה להוצאות בלתי צפויות לטובת ביצוע כל ההתאמות הנדרשות לרגולציה החדשה.

גורמי סיכון יחודיים

31.11. **שוק הבניה בישראל** – קצב גידול האוכלוסייה במדינת ישראל, מדד תשומות הבניה והיקפי בנייה ושיפוצים: חלק מתחומי פעילות הקבוצה והביקושים למוצריה, מושפע מהיקף, תמהיל וקצב הבניה החדשה והשיפוצים בישראל. השינויים בתחומים אלה משפיעים על הביקוש למוצרי הקבוצה. תחומי הפעילות של החברה הינם, בין היתר, נגזרות של ענף מוצרי הבניה ולפיכך מושפעים מהשינויים בהיקפי התחלות וגמר הבניה החדשה מחד ומהיקף השיפוצים בדירות יד שנייה מאידך. ענף הבניה מאופיין בתנודות חדות בהיקף פעילותו. ענף זה רגיש לשינויים בפעילות העסקית, ותנודותיו נוטות להשפיע על כלל המשק. בנוסף, בתחום זה, למדד תשומות הבניה עשויות להיות השפעות על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאור העובדה שרוב ההזמנות לרכישת מוצרי הקבוצה שנעשות על ידי קבלני הבניה השונים (הן בתחום הקבלנים רוויה ומוסדי והן בתחום השוק הפרטי), צמודות למדד זה. כמו כן, אוכלוסיית מדינת ישראל צפויה לגדול בשנים הבאות, גידול מהיר זה של האוכלוסייה במדינת ישראל עתיד להשפיע באופן ישיר על פעילותה של הקבוצה הקשורה לתחום הבניה בעתיד, שכן גידול זה יגרום להגדלת היקף הבניה, הן בתחום הבניה הרוויה למגורים, הן בתחום השוק המוסדי והן בתחום השוק הפרטי.

בנוסף, מושפעת החברה משינויים בענף הבניה בישראל, לרבות במחסור בעובדים לענף הבניה המשפיע באופן ישיר על קצב הוצאת סחורות ממפעלי החברה לאתרי הבניה בישראל.

31.12. **זכייה במכרזים והגדלת סך חוזי הזמנות העתידיות**: יכולת הקבוצה לזכות במכרזים ולהגדיל את סך חוזי ההזמנות העתידיות הינה מרכיב משמעותי ביכולתה להגדיל את היקף פעילותה ואת רווחיה. במידה והקבוצה לא תצליח לזכות במכרזים ולקבל עבודות בהיקף הדרוש תיפגע יכולת הקבוצה להרחיב את פעילותה ואף עשויה לחול פגיעה ברווחיה ובתזרים המזומנים שלה.



רב-בריח

31.13. **חומרי הגלם, מחירי הובלתם ותשומות היצור** : ההתייקרויות החלות מעת לעת במחירי חומרי גלם ותשומות יצור מסוימים המשמשים את הקבוצה, כמו גם פגיעה אפשרית בזמינותם, עלולות לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של הקבוצה. מחסור בחומרי גלם, כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, שביתות, עיצומים ועיכובים בנמלי הים השונים בארץ בחו"ל, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, לרבות מצבי חירום בריאותיים, עלולים לגרום לעיכוב ופגיעה בזמינות וקבלת חומרי הגלם המיובאים הנדרשים לקבוצה.

31.14. **מערכות מידע וייצור** : הקבוצה חשופה לסיכונים אפשריים, העלולים להיגרם כתוצאה מתקלות במערכות המידע והייצור שלה, בין היתר, מתקלות תוכנה ו/או חומרה, החלפה, עדכון והטמעה של מערכות מידע, תקיפות סייבר וכיוצא באלה. התממשות הסיכונים הנ"ל עלולה להביא לשיבוש בפעילות הקבוצה, לרבות בפעילויות הייצור והתפעול שלה. הקבוצה פועלת באופן שוטף לשמירה ותחזוקה של מערכות המידע והייצור שבשימושה, כמו גם לאבטחת המידע הנמצא בהן, זאת לרבות באמצעות ביצוע עדכוני חומרה ו/או תוכנה, שימוש בתוכנות אבטחת מידע ייעודיות, רענון נהלים, ביצוע שוטף של גיבויים ועוד.

31.15. להלן הערכות החברה לגבי סוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים על הקבוצה:

מידת השפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכון מאקרו-כלכליים			
		+	האטה כלכלית בארץ ובעולם
		+	מצב ביטחוני
	+		כוח אדם באתרי הבניה בעתות חירום
	+		מצב פוליטי
+			תנודות בשערי מטבע זר
	+		מדיניות בנק ישראל
	+		סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
	+		אשראי לקוחות
+			תחרות
	+		רגולציה
גורמי סיכון ייחודיים			
		+	שוק הבניה בישראל – קצב גידול האוכלוסייה במדינת ישראל, מדד תשומות הבניה והיקפי בניה ושיפוצים
	+		זכייה במכרזים והגדלת סך חוזי הזמנות העתידיות
		+	חומרי הגלם, מחיר הובלתם ותשומות היצור



ר-ב-ריח

		+	מערכות מידע וייצור
--	--	---	--------------------

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלוונטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.



**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2025.**

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון רב-בריח (08) תעשיות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 10 ביולי 2008, לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") והחלה את פעילותה העסקית, לאחר שרכשה את פעילות חטיבת הדלתות של קבוצת רב בריח. בחודש אוגוסט 2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") והפכה לחברה ציבורית¹ ובחודש אוגוסט 2024 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה א') להמרה².

לפרטים אודות סיום סיווג החברה "כתאגיד קטן" ומתכונת הדיווח של החברה ראו דיווח החברה מיום 1 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-000425) המובא על דרך ההכללה.

2. תחומי פעילות ואירועים עיקריים בתקופת הדוח

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות (ביחד: "הקבוצה") בשלושה תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחומי הפעילות הינם כדלקמן: (א) **תחום פעילות הקבלנים (רוויה ומוסדי)** - פיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים לתחום הבנייה הרוויה למגורים ולבניה מוסדית והמותאמים באופן ספציפי ללקוח הקצה; (ב) **תחום פעילות שוק פרטי** - פיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים לבניה פרטית או לשיפוצים ללקוחות קצה; (ג) **תחום פעילות הנעילה** - פיתוח, עיצוב, ייצור, שיווק, מכירה, התקנה וייצוא של מגוון מוצרים ופתרונות נעילה מתקדמים מסוגים שונים וכן מייבאת מוצרים משלימים למוצרי הנעילה וכן רכישה, התקנה, אספקה, הפצה, השכרה ומכירה של לוקרים ופתרונות נעילה מתקדמים בבית ספר ובמקומות ציבוריים ופוטנציאלים אחרים בגביית דמי השימוש בגינם.

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 8-10 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד, המצורף כפרק הראשון ובלתי נפרד מדוח זה ("דוח עסקי התאגיד") וביאור 27 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות הכספיים לשנת 2025"). לפרטים אודות אירועים עיקריים בתקופת הדוח, ראו דוח עסקי התאגיד.

¹ תשקיף להשלמה שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2021 נושא תאריך 25 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-070075) והודעה משלימה שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-070639).

² לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 4 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-079509) המובא על דרך ההכללה.

3. עיקרי התוצאות הכספיות והעסקיות של קבוצת רב בריח בשנת 2025

✓ עיקרי התוצאות לשנת 2025 :

- **גידול במכירות:** מכירות הקבוצה בשנת הדוח הסתכמו בכ-752 מיליוני ש"ח, לעומת כ-634 אשתקד, עליה של כ-19% אל מול שנה קודמת.
- **שיפור מהותי ברווח הגולמי:** הרווח הגולמי הסתכם בכ-178 מיליוני ש"ח (כ-24% מהמכירות), לעומת כ-92 מיליון ש"ח אשתקד (כ-15% מהמכירות), המהווה **גידול של כ-93%**.
- **גידול משמעותי ב-EBITDA:** ה-EBITDA בשנת הדוח הסתכם בכ-124 מיליון ש"ח (כ-17% מהמכירות), לעומת כ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (כ-5% מהמכירות), המהווה **גידול של כ-244%**. הנתונים כוללים EBITDA מפעילות מופסקת בסך 3.9 מיליון ו-3.5 מיליון בהתאמה.
- **מעבר לרווח נקי:** הרווח המיוחס לבעלי המניות הסתכמו בכ-2.4 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-52 מיליוני ש"ח אשתקד.
- **שיפור בתזרים המזומנים:** החברה הציגה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בכל ארבעת הרבעונים של השנה בסך כולל של כ-41 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שלילי של כ-28 מיליון ש"ח בשנה שעברה.

✓ עיקרי התוצאות הרבעון הרביעי לשנת 2025 :

- **צמיחה במכירות:** מכירות הקבוצה ברבעון הרביעי לשנת 2025 הסתכמו בכ-193 מיליון ש"ח, לעומת כ-166 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה **גידול של כ-16%**.
- **עליה משמעותית ברווחיות הגולמית:** הרווח הגולמי גדל בכ-47 מיליון ש"ח (כ-24% מהמכירות), לעומת כ-21 מיליון ש"ח אשתקד (כ-12% מהמכירות), המהווה **גידול של כ-126%**.
- **גידול משמעותי ב-EBITDA:** ה-EBITDA ברבעון הרביעי של שנת 2025 הסתכם בכ-31.6 מיליון ש"ח (כ-16% מהמכירות), לעומת EBITDA חיובית של כ-2.4 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- **חזרה לרווח נקי:** רווח של כ-0.5 מיליון ש"ח לבעלי המניות, לעומת הפסד של כ-15.2 מיליוני ש"ח תקופה מקבילה אשתקד.
- **תזרים חיובי:** תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ-12 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שלילי בתקופה מקבילה אשתקד של כ-1 מיליוני ש"ח.

✓ נכון ליום 31 בדצמבר 2025, **יתרת ההזמנות העתידיות³ של הקבוצה הסתכמה לסך של כ-621 מיליון ש"ח**, המשקפות **גידול משמעותי של כ-34%** לעומת סך של כ-464 מיליון ש"ח אשתקד ומהווה בסיס יציב להמשך צמיחת החברה בשנים 2026-2027.

✓ החברה חזרה בשנת הדוח לפעילות מלאה, על רקע התאוששות וחיידוש הפעילות בענף הבניה, דבר אשר בא לידי ביטוי בשיפור בכלל מדדי הפעילות העסקית.

✓ במהלך התקופה השלימה החברה הנפקה פרטית לגופים מוסדיים, במסגרתה הונפקו מניות וכתבי אופציה, בהיקף כולל של כ-20 מיליון ש"ח, לחיזוק מבנה ההון ותמיכה בהמשך פעילותה.

³ אין מדובר בצבר בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך.

- ✓ במקביל, החברה ממשיכה בקידום פרויקט הרחבת מפעל הזכוכית, כאשר ההקמה - הן בהיבטי הבניה והן בהקמת קווי הייצור - מתקדמת בהתאם ללוחות הזמנים ולמסגרת התקציב שנקבעה על ידי הנהלת החברה באופן שיהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות החברה.
- ✓ פיצוי חרבות ברזל- נוכח התמשכות המלחמה עדכנה החברה את הסכום הכולל של תביעתה בגין נזקה העקיפים לסך של כ- 134.3 מיליון ש"ח, כך שסך התביעות בגין נזקי חרבות ברזל של חברות הקבוצה עומדות למועד הדיווח על כ- 144.5 מיליון ש"ח. החברה עדיין פועלת למימוש זכויותיה אל מול רשות המיסים.
- ✓ לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על מערכת הסכמים למכירת חלק החברה (30%) במתחם קרית רב בריח באשקלון. נוכח התקיימות התנאי המתלה נערכת החברה להשלמת מכירת שלב א' של מתחם רב בריח אשר צפויה להניב רווח הון חשבונאי שיוכר במועד ההשלמה בטווח של כ-10.4 מיליון ש"ח עד כ-11.5 מיליון ש"ח, אשר לאחר הוצאות המס בגין שלב זה של העסקה צפויה להסתכם בטווח של כ-8 מיליון ש"ח עד כ-8.9 מיליון ש"ח⁴.

המידע בדבר הערכות החברה בקשר עם המשך צמיחת החברה בעתיד, המשך הרחבת מפעל הזכוכית (לרבות המשך עמידה בתקציב ולוחות הזמנים להשלמתו), היקף הפיצוי שיתקבל בגין נזקי חרבות ברזל והיקפו וכן השלמת שלב א' של עסקת מכירת חלק החברה במתחם קרית רב בריח, לרבות התמורה בעסקה והטיפול החשבונאי שיינקט בקשר עם העסקה והשלכותיו על הדוחות הכספיים של החברה, לרבות רווח ההון החשבונאי הצפוי מהעסקה וכן מועדי ההשלמה של הסכם מכר שלב א' מתחם קרית רב בריח, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע שבידי החברה, על הערכותיה של החברה במועד הדוח אין כל ודאות כי המידע דלעיל יתממש, כולו או חלקו, והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 לפרק א' תיאור עסקי התאגיד המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

4. הסביבה העסקית והשפעת מלחמת חרבות ברזל ולחימה בחזית האיראנית

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעת מלחמת חרבות ברזל והלחימה בחזית מול איראן על פעילות הקבוצה ראו סעיף 7.1 בפרק א'- תיאור עסקי התאגיד המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה וכן בראור 1 לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025.

5. לפרטים אודות השפעת האינפלציה ושיעורי הריבית

לאור השינויים בסביבת הריבית על ידי בנק ישראל ועליות מדד המחירים לצרכן כתוצאה מאינפלציה עולמית בכלל ובישראל בפרט, בחנה החברה את ההשפעות כאמור על מצבת התחייבויותיה.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2026, שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7% במהלך שנת 2027 צפוי לעמוד על 2%⁵. בהתאם לאותה תחזית הריבית הממוצעת ברבעון השני של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. תחזית ריבית

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 2 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-011585) ו-9 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2026-01-020674) המובאים על דרך ההכללה.

⁵ מתוך התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל שפורסמה ביום 5 בינואר 2026 המופיעה בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a>



רב-בריה

זו מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד.

הקבוצה מושפעת מעליה בשיעור האינפלציה בעיקר במסגרת תשלומי דמי השכירות בגין הנכסים אותם היא שוכרת בעבור מפעליה, סניפיה ומשרדיה אשר צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן. תיתכנה השפעות נוספות כתוצאה מעליית המדד, לרבות עליה במחירי חומרי הגלם ושכר עבודה.

עם זאת, נוכח הצמדת התמורה בהסכמי ההתקשרות של החברה עם קבלנים למדד תשומות הבניה, להערכת הנהלת החברה, היקף ההשפעה של העלייה בשיעור האינפלציה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 אינו מהותי.

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה התחייבויות לתאגידים בנקאיים נושאות ריבית הפריים בסך כולל של כ-390 מיליון ש"ח. לאור זאת ובהתאם למבנה החוב הנוכחי של החברה כל עלייה שנתית של ריבית הפריים בשיעור של 1% תשפיע על עליה בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח לשנה.

למועד הדוח ובהתאם להערכות הנהלת החברה ולמרות שיעור הריבית הגבוה בתקופת הדוח לא קיים חשש לאיתנותה של הקבוצה, בין היתר נוכח פיזור הלקוחות הרב של החברה, ליכולת פרעון התחייבויותיה ולמצב הנזילות של הקבוצה. כמו כן נכון למועד פרסום דוח זה, לא קיימים סממנים המעידים על ירידת ערך נכסיה.

הערכותיה ותחזיותיה של הקבוצה בדבר השפעות אינפלציה והריבית כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות בין היתר על הנתונים אשר בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד באינפלציה והריבית בעולם בכלל ובמשק הישראלי בפרט אשר לחברה אין שליטה לגביהם. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, וזאת בין היתר עקב התממשות גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 31 לדוח עסקי התאגיד המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.



רב-בריה

חלק ב' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי

ותזרימי המזומנים שלו

6. **דוח על המצב הכספי**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי, בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם
(באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	שינוי	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
				נכסים שוטפים:
עלייה ביתרות המזומנים נובעת בעיקר משיפור בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת.	37%	12,939	17,786	מזומנים ושווי מזומנים
הקטטון בפיקדונות המשועבדים נובע מהפחתה בהיקף ההתחייבויות בגין הועמדו הפיקדונות.	(20%)	3,210	2,571	פיקדונות משועבדים
הגידול ביתרות הלקוחות בתקופת הדוח נובע מעליה בהיקפי הפעילות והמכירות מהמשך התאוששות ענף הבנייה בישראל.	8%	251,862	271,388	לקוחות, נטו
הגידול ביחס ל-31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מעליה בתשלום מקדמות לספקים.	8%	35,265	38,153	חייבים ויתרות חובה
הקטטון ביתרת המלאי בתקופת הדוח ביחס לתקופות קודמות נובע מירידת מחירי חומרי גלם וממשך לשקף רמת מלאי תקינה והתייעלות.	(4%)	146,137	140,641	מלאי
	5%	449,413	470,539	סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים לא שוטפים:
		-	-	השקעה בחברת בת
הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתקדמות בניית שלב ב' של מפעל החברה באשקלון ובתאמה לגידול בהלוואה למימון עלויות הקמת שלב ב' של מפעל החברה החדש באשקלון. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים לשנת 2025.	117%	29,974	64,915	השקעה והלוואה – בריח מגדל (גביש לשעבר)
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשכרת נכס נוסף באריאל, חתימה על תוספת להארכת הסכם השכירות בגין המפעל בכרמיאל וכן מתשלומי מקדמות בגין רכישת רכוש קבוע עבור הרחבת מפעל הזכוכית.	4%	539,089	559,970	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
הקטטון בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת מניות בריח גולן ציוד אנרגיה (2023) בע"מ אשר הוביל להפחתת יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים.	(11%)	85,919	76,240	נכסים בלתי מוחשיים
	(56%)	2,510	1,095	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
העלייה נובעת בעיקר בהכרה בנכסי מס נדחים בגין הפסדים לצרכי מס, על רקע שיפור בצפי לניצולם בעתיד.	(21%)	11,147	8,807	מיסים נדחים
	6%	668,639	711,027	סה"כ נכסים לא שוטפים
	5.6%	1,118,052	1,181,566	סה"כ נכסים

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	שינוי	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
				התחייבויות שוטפות:
הגידול ביחס ליתרת סוף שנת 2024 נובע מעליה בחלויות השוטפות בעקבות סיום תקופת הגרייס על הלוואות ז"א בהתאם להסכמי המימון עם התאגידים המממנים, כהגדרתם להלן.	25%	201,335	251,255	אשראי, הלוואות וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
	7%	31,503	33,661	התחייבויות בגין חכירות
	100%	-	2,825	אגרות חוב להמרה
	(6%)	139,712	131,561	ספקים ונותני שירותים
	(7%)	65,133	60,409	זכאים ויתרות זכות
	10%	437,683	479,711	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות:
הקישור ביחס ליתרת סוף שנת 2024 נובע מעליה בחלויות השוטפות בעקבות סיום תקופת הגרייס על הלוואות ז"א בהתאם להסכמי המימון עם התאגידים המממנים, כהגדרתם להלן.	(24%)	181,746	138,854	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע כתוצאה מחתימה על הסכם שכירות של מבנה נוסף באריאל והארכת תקופת שכירות של הסכמי שכירות קיימים.	6%	219,598	233,764	התחייבויות בגין חכירות
	3%	1,068	1,105	ספקים וזכאים לזמן ארוך
הגידול נובע ממימון חלקה של החברה בהקמת שלב ב' של מפעל החברה החדש באשקלון. לפרטים ראו ביאור 8 ו 31 לדוחות הכספיים לשנת 2025.	308%	10,606	43,241	הלוואה מבריח מגדל
הקישור נובע מהמרת אגרות חוב (סדרה א') להמרה למניות החברה במהלך התקופה.	(13%)	61,850	53,671	אגרות חוב להמרה
	1%	2,741	2,763	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
הקישור נובע מהכרה בנכסי מס נדחים כתוצאה מהפסדי עבר.	(100%)	406	-	מיסים נדחים
	0%	478,015	473,398	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
				הון:
				הון מיוחס לבעלים של החברה האם:
	8%	381	411	הון המניות
	11%	230,229	255,957	פרמיה על מניות
תקבולים על חשבון כתבי אופציות.	100%	-	4,139	אופציות הוניות
	(13%)	6,237	5,445	רכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב
	(5%)	7,374	7,005	קרנות אחרות
השיפור נובע מהמעבר לרווח בשנת 2025, לאחר הפסד בתקופה המקבילה.	(5%)	(46,109)	(43,754)	עודפים (הפסדים צבורים)
	16%	198,112	229,203	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
	(118%)	4,242	(746)	הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה



	13%	202,354	228,457	סה"כ הון
	6%	1,118,052	1,181,566	סה"כ התחייבויות והון

7. תוצאות הפעילות

7.1. להלן יוצגו נתוני רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וההסברים לשינויים

העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	% השינוי בין שנת 2024 לשנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
		2023	2024	2025	
		(אלפי ש"ח)			
העלייה נובעת מגידול במכירות לאור גידול בביקושים למוצרי החברה הנובעים מהמשך התאוששות פעילות החברה בענף הבנייה בישראל במהלך שנת 2025.	19%	656,831	633,833	751,869	מכירות
	6%	529,151	541,560	574,205	עלות המכירות
הגידול נובע מהעלייה במכירות החברה והשלמת המהפכה התפעולית בכלל מפעלי החברה.	93%	127,680	92,273	177,664	רווח גולמי
	(26%)	2,624	3,102	2,303	הוצאות מחקר ופיתוח
העלייה נובעת בעיקר מגידול במכירות לאור התאוששות ענף הבנייה בישראל.	3%	72,805	76,132	78,140	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
הירידה נובעת בעקבות יישום צעדי התייעלות וחיסכון בחברה וזאת במקביל לעלייה במחזורי המכירות.	(2%)	50,659	45,730	44,764	הוצאות הנהלה וכלליות
הירידה נובעת בעקבות רישום הכנסה בגין מקדמות פיצויי נזקי מלחמת חרבות ברזל בתקופה המקבילה אשתקד לפרטים ראו ביאור 1 ב' לדוחות הכספיים לשנת 2025.	(98%)	(38,805)	(9,995)	(189)	הכנסות אחרות, נטו
	(332%)	39,588	(22,696)	52,646	רווח (הפסד) מפעילות רגילות

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	% השינוי בין שנת 2024 לשנת 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
		2023	2024	2025	
		(אלפי ש"ח)			
	0.24%	26,053	36,347	36,435	הוצאות מימון
הגידול נובע כתוצאה מחתימה על הסכם שכירות של מבנה נוסף באריאל והארכת תקופות שכירות של הסכמים קיימים.	32%	1,687	11,130	14,636	הוצאות מימון IFRS
	31%	449	1,389	1,814	הכנסות מימון
	(100%)	154	-	-	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בריח מגדל (גב ים לשעבר)
	(105%)	12,450	(68,784)	3,389	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(113%)	4,713	(15,320)	1,972	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
	(103%)	7,737	(53,464)	1,417	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
נובע כתוצאה מהפסקת פעילות מגזר האנרגיה.	15%	(1,847)	1,357	1,567	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
	(89%)	95	(269)	(29)	רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
	(89%)	95	(269)	(29)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
	(106%)	5,985	(52,376)	2,955	סה"כ רווח כולל
	(105%)	7,511	(52,264)	2,384	בעלי מניות החברה
	282%	(1,621)	157	600	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	(106%)	5,890	(52,107)	2,984	סה"כ רווח (הפסד) לתקופה
	(104%)	7,606	(52,533)	2,355	בעלי מניות החברה
	282%	(1,621)	157	600	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	(106%)	5,985	(52,376)	2,955	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	% השינוי בין שנת 2024 לשנת 2025	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
		2024	2025	
		(אלפי ש"ח)		
העלייה נובעת מגידול במכירות לאור גידול בביקושים למוצרי החברה הנובעים מהמשך התאוששות פעילות החברה בשוק הבנייה בישראל במהלך שנת 2025.	16%	165,949	192,880	הכנסות ממכירות
	1%	145,226	145,979	עלות המכירות
הגידול נובע מהעלייה במכירות החברה והשלמת המהפכה התפעולית בכלל אתרי הייצור של החברה.	126%	20,723	46,901	רווח גולמי
	(78%)	907	202	הוצאות מחקר ופיתוח
	(4%)	19,974	19,186	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
העלייה נובעת בעיקר מהוצאות מימון מפעל החברה באשקלון שהווננו עד לחודש פברואר 2024.	(2%)	12,585	12,372	הוצאות הנהלה וכלליות
הירידה נובעת בעקבות רישום הכנסה בגין מקדמות פיצויי נזקי מלחמת חרבות ברזל בתקופה המקבילה אשתקד לפרטים ראו ביאור 1 ב' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025	(100%)	(5,092)	-	הכנסות אחרות, נטו
	(298%)	(7,651)	15,141	רווח (הפסד) מפעילות רגילות
העלייה נובעת בעיקר מהוצאות מימון מפעל החברה החדש באשקלון שהווננו עד לחודש פברואר 2024.	2%	12,456	12,737	הוצאות מימון
	(112%)	(20,107)	2,404	רווח לפני מסים על ההכנסה
השינוי נובע כתוצאה משיפור בתוצאות החברה.	(139%)	(4,399)	1,727	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
	(104%)	(15,708)	677	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
נובע כתוצאה מהפסקת פעילות מגזר האנרגיה.	426%	(85)	(447)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
	(89%)	(269)	(29)	רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
	(89%)	(269)	(29)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
	(%110)	(16,062)	201	סה"כ רווח כולל
	(103%)	(14,886)	484	בעלי מניות החברה
	(72%)	(907)	(254)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	(101%)	(15,793)	230	סה"כ רווח (הפסד) לתקופה
	(103%)	(15,155)	484	בעלי מניות החברה
	(72%)	(907)	(254)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	(101%)	(16,062)	230	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

7.2. להלן יוצגו תמצית תוצאות לפי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח) לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 והסברי הדירקטוריון לשינויים שחלו בהם:

מגזר פעילות	תחום פעילות בנייה רוויה מגורים ומוסדי	תחום פעילות שוק פרטי	תחום פעילות הנעילה
הכנסות לשנת 2025	514,805	172,688	64,377
עלויות לשנת 2025	493,105	139,915	64,347
רווח/(הפסד) מגזרי לשנת 2025	40,700	13,773	30
שיעור רווח מגזרי לשנת 2025	7.90%	7.97%	0.05%
הכנסות לשנת 2024	415,889	151,268	76,263
עלויות לשנת 2024	440,891	146,528	74,377
רווח/(הפסד) מגזרי לשנת 2024	-25,002	4,740	1,886
שיעור רווח מגזרי לשנת 2024	-6.01%	3.13%	2.47%
הכנסות לשנת 2023	449,314	155,199	63,110
עלויות לשנת 2023	443,517	145,253	58,987
רווח/(הפסד) מגזרי לשנת 2023	5,798	9,946	4,123
שיעור רווח מגזרי לשנת 2023	1.29%	6.41%	6.53%

תחום פעילות בנייה רוויה (מגורים ומוסדי)	הסברי הדירקטוריון לשינויים במגזרי הפעילות
תחום פעילות שוק פרטי	תוצאות שנת 2025 מבטאות את החזרה של פעילות החברה בענף הבניה לשגרת עבודה ומימוש ההזמנות העתידיות של מוצרי החברה. במקביל לגידול בהיקפי ההכנסות רשמה החברה עליה בכניסת הזמנות עתידות חדשות.
תחום פעילות הנעילה	העליה בהכנסות המגזר הפרטי בשנת 2025 מבטאות את המשך המגמה שהחלה בחציון השני של שנת 2024 וזאת בהלימה לצורכי הענף והגידול בביקושים למוצרי החברה במכירת מוצרי מיגון מצילי חיים ומוצרים נלווים בכל הארץ.
תחום פעילות הנעילה	בתקופת הדוח חלה עליה בהכנסות בשוק ישראל כתוצאה מהיקף פעילות ענף שיפוצים והבניה שגדל. המכירות לשווקים בחו"ל נפגעו כתוצאה משיבושים ואף הפסקות טיסות מישראל ואליה. במקביל ממשיכה החברה בהרחבה ופיתוח של מוצרי נעילה חכמים.

8.1. להלן יובאו נתוני תזרים המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) אל מול התקופה המקבילה אשתקד והסברי הדירקטוריון בגינם:

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
בתקופת שלושת החודשים רשמה החברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, המשקף את המשך השיפור בפעילות הליבה של החברה ואת יכולתה לייצר מזומנים מפעילותה השוטפת. השיפור קוֹזַז בחלקו מהשקעה בהון החוזר, ובפרט מגידול ביתרות לקוחות ובנכסים שוטפים.	850	11,586	תזרים המזומנים שנבע (שימש) מפעילות שוטפת
בתקופת הדוח המשיכה החברה בהשקעותיה בפיתוח ובהרחבת פעילותה, כאשר עיקר השימוש במזומנים נבע מהשקעות ברכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ותשלומי מקדמות לציוד. השקעות אלו תומכות בהמשך יישום תוכניות הצמיחה של החברה.	(5,006)	(14,791)	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה
מהלך תקופת שלושת החודשים נרשם תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון, בהשוואה לתזרים שלילי בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מגידול בקבלת אשראי לזמן קצר ו/או מקורות מימון נוספים, אשר קוֹזַזו בחלקם על ידי פירעונות התחייבויות פיננסיות ותשלומים בגין התחייבויות חכירה.	(15,022)	343	תזרים המזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון
	(18,795)	(2,862)	עליה (ירידה) במזומנים בתקופה

8.2. להלן יוצגו הסברי הדירקטוריון לשינויים בתזרים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) לעומת התקופה המקבילה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

הסברי הדירקטוריון	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
בשנת הדוח רשמה החברה מעבר לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, לעומת תזרים שלילי בתקופה המקבילה אשתקד. השיפור נובע בעיקר מהתאוששות בתוצאות הפעילות ומהמשך יצירת מזומנים מפעילות הליבה של החברה, וזאת לצד השפעת רכיבים שאינם תזרימיים. מנגד, השיפור קוֹזַז בחלקו כתוצאה מהשקעה בהון החוזר, ובפרט גידול ביתרות לקוחות.	50,526	(27,554)	41,264	תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת
בשנת הדוח המשיכה החברה במדיניות השקעה משמעותית בפיתוח והרחבת פעילותה. עיקר התזרים השלילי נובע מתשלומי מקדמות למכונות מפעל הזכוכית ומהמשך השקעות ברכוש קבוע ובנכסים בלתי מוחשיים. השקעות אלו משקפות את המשך מימוש תוכניות הצמיחה של החברה. הנתון ביחס לשנת 2023 נובע בעיקר מהשלמת הקמת קווי הייצור במפעל דלתות הפלדה החדש באשקלון.	(82,853)	(28,416)	(41,991)	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה
במהלך שנת הדוח נקטה החברה בגישה מאוזנת יותר בתחום המימון, עם ירידה	31,995	38,269	5,574	תזרים המזומנים



רב-בריח

הסברי הדירקטוריון	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
בהיקף הגיוסים בהשוואה לשנה הקודמת. התזרים החיובי נבע בעיקר מקבלת אשראי לזמן קצר ומהנפקת מניות (מימוש אופציות), אשר קוזזו על ידי פירעון הלוואות לזמן ארוך ותשלומים בגין התחייבויות חכירה. לעומת שנת 2024, בה ביצעה החברה מהלכי מימון משמעותיים לרבות גיוסי חוב, בשנת הדוח ניכרת מגמה של התייצבות והפחתת התלות במקורות מימון חיצוניים.				שימש לפעילות מימון
	(332)	(17,701)	4,847	גידול במזומנים בתקופה

8.3. היקפי אשראי ממוצעים :

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
הקיטון בהיקף האשראי לזמן קצר נובע בעיקר מהחלפת מקורות מימון קצרים במקורות מימון לזמן ארוך, לרבות הנפקת אגרות חוב להמרה ויישום הסכמי מימון מעודכנים מול תאגידים בנקאיים. השיפור בתוצאות החברה תרם ליכולת החברה להפחית את תלותה באשראי קצר, כאשר הקיטון קוזז בחלקו מניצול מסגרות אשראי לצורך מימון הפעילות השוטפת.	286,658	303,221	217,217	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
הגידול בהיקף האשראי לזמן ארוך נובע בעיקר מיישום הסכמי מימון חדשים מול תאגידים בנקאיים במהלך שנת 2024, אשר השפעתם באה לידי ביטוי במלואה בשנת 2025, וכן ממעבר למקורות מימון לטווח ארוך כחלק מהתאמת מבנה המימון של החברה לפי סעיפים 8.4 ו- 8.5 להלן.	101,029	116,785	166,755	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך
העלייה בהיקף האשראי מספקים נובעת בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של החברה.	143,063	121,105	129,940	היקף ממוצע של אשראי ספקים
העלייה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעקבות המשך התאוששות ענף הבניה ועליה בהיקפי הפעילות.	258,110	241,722	266,143	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

8.4. ליום 31 בדצמבר 2025 מקורות המימון של החברה הינם מהכנסות מפעילותה השוטפת, אשראי מתאגידים פיננסיים, וגיוסי הון וחוב, כמפורט בסעיף 25 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה א') להמרה ראו נספח א' לפרק זה.



רב-בריה

8.5. להלן מפורטות אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון של החברה עם התאגידים הבנקאים המעמידים לה מימון ("התאגידים הבנקאיים") :

- 8.5.1. ההון העצמי המוחשי⁶ של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 150,000,000 ש"ח.
 - 8.5.2. יחס ההון העצמי המוחשי מסך המאזן⁷ של החברה לשנת 2024 לא יפחת מ-19% וביחס לשנת 2025 ואילך לא יפחת מ-23%.
 - 8.5.3. החל מהדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2025, יחס כיסוי החוב של החברה - המנה המתקבלת מחלוקת הסכום המצטבר של חוב פיננסי נטו⁸ ברווח התפעולי לשרות החוב⁹ לא יעלה על 4.75.
 - 8.5.4. החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026 יחס DSCR¹⁰ לא יפחת מאחד היחסים שלהלן בהתאם לבחירת החברה: (א) יחס של 1.1 או; (ב) יחס של 1.3 בחישוב כולל יתרות מזומנים ושווי מזומנים.
- לאחר תאריך המאזן ובהסכמת התאגידים הבנקאיים נכנסו לתוקף תיקונים למסמכי המימון לפיו בוטלה אמת המידה כאמור והיא לא תחושב עוד כחלק מאמות המידה המחייבות את החברה אל מול התאגידים הבנקאיים.

8.6. להלן בחינת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ביחס לעמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגידים בנקאיים :

בפועל	התניה	סעיף
256,520 אלפי ש"ח	150,000 אלפי ש"ח	הון עצמי מוחשי מינימלי
29.6%	לא יפחת מ-19%	אחוז ההון העצמי המוחשי מסך המאזן
3.57	לא יעלה על 4.75	יחס כיסוי חוב מקסימלי

6 הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות) כמוצג בדוחות הכספיים, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי התאגידים הבנקאיים, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination), לרבות מרכיב ההמרה בגין אגרות החוב (סדרה א') שתירשם למסחר ובניכוי הסכומים שלהלן: (א) יתרת קרן הלוואות שהעמידה החברה לבעלי עניין ו/או חברות קשורות שלה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך), למעט יתרת קרן הלוואות שהעמידה החברה לגופים כאמור בקשר עם הקמת שלב ב' של מפעל החברה באשקלון; (ב) יתרת סכומי הערבות שהעמידה החברה לבעלי עניין ו/או חברות קשורות שלה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך), למעט יתרת סכומי הערבות שהעמידה החברה לגופים כאמור בקשר עם הקמת (שלב א' ושלב ב') של מפעל החברה באשקלון; (ג) השפעת תקן בינלאומי IFRS16 כלומר הפחתת נכס זכות שימוש ללא מרכיב הקרקע ותוספת התחייבות בגין חכירה.

7 סך המאזן כפי שיוצג בדוחות הכספיים הרלוונטיים בניכוי: (א) סך ההלוואות שהועמדו למימון רכישת קרקע (שלב א' ושלב ב') של מפעל החברה החדש באשקלון; (ב) יתרות ההלוואות אשר הועמדו לחברה על ידי שותפים לשם מימון הקמת הבנייה של מפעל החברה באשקלון (שלב א' ושלב ב'); (להלן ביחד: "ההלוואות המוחרות"). ו- (ג) השפעת תקן בינלאומי IFRS16 היינו: נטרול נכס זכות שימוש ללא מרכיב הקרקע.

8 "חוב פיננסי נטו" - חוב פיננסי בניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים. "חוב פיננסי" - סך כל החובות וההתחייבויות כמפורט להלן: (א) יתרות חוב לבנקים ולמוסדות פיננסיים אחרים והכל כפי שהוגדר והוצג בדוחות הכספיים כחוב פיננסי לגבי דוחות מאוחדים לפי התקינה הבינלאומית (IFRS) לפי כללי החשבונאות המקובלים; (ב) הנובעים מאג"ח שתנפיק/הנפיקה החברה על כל סוגיו, (בין שגרשמו למסחר ולא נרשמו למסחר) לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה. תחת הגדרת סעיף זה לא יכללו את אגרות החוב (סדרה א') להמרה; (ג) בגין הלוואות מחב' קשורות שאינן חב' בת או מצדדים שלישיים כלשהם שאינם ספקים (למעט הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות); (ד) לא יכללו ההלוואות המוחרות; והכל כמדובר בדוחות הכספיים של החברה בתקופה המסתיימת במועד הדוח.

9 הסכום הכולל של הרווח התפעולי (רווח מפעולות רגילות) של החברה על פי ארבעת הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה, לפני הוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטבע ועמלות) ומיסים בתוספת (נטרול) הוצאות פחת והפחתות שגרשמו באותה תקופה ובתוספת (נטרול) הוצאות בגין אופציות (תשלום מבוסס מניות) במהלך ארבעת הרבעונים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה; אך בניכוי: (א) רווחי/הפסדי שיערוך של נדלן להשקעה; (ב) רווחי / הפסדי הון; (ג) רווחי/הפסדי שיערוך השקעות; (ד) רווח ממחיקת מוניטין שלילי (ה) הוצאות פחת הנובעים מהשפעת תקן בינלאומי IFRS16 ב-4 הרבעונים האחרונים שקדמו למועד הבדיקה. יצוין כי ביחס לשנת 2025 יבוצע תקנון של הרווח התפעולי ל-4 רבעונים על בסיס תוצאות שנת 2025 בלבד (קרי, לא נלקחו בחשבון תוצאות הרווח התפעולי של תקופות בשנת 2024).

10 DSCR - היחס בין התורמים לשרות החוב הפנוי לתקופת ארבעת הרבעונים הקלנדריים הקודמים (החל מתוצאות הרבעון השלישי של שנת 2025) לבין החלויות השוטפות בגין הלוואות וזמן ארוך בתוספת ריבית ששולמה נטו (תשלומי ריבית בניכוי תקבולי ריבית) למעט החלויות השוטפות בגין ההלוואות המוחרות ויתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') שתונפו לצביור.

- 8.7. בנוסף, התחייבה החברה במסגרת כתבי התחייבות מול התאגידים הבנקאיים כדלקמן:
- 8.7.1. חריגה בשיעור של עד 5% בהתניה מסוימת לא תיחשב כהפרה של אותה התניה.
- 8.7.2. החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה תותנה בכך שהחלטה כאמור לא תוביל לאי עמידה בהתחייבותה כלפי הבנקים בשנה הקלנדרית שבה הוכרז ו/או חולק דיבידנד.
- 8.7.3. ה"ה שלומית דונרשטיין ו/או שמואל דונרשטיין, ו/או קרוביהם ו/או חברות בשליטתם, ימשיכו להחזיק בשליטה בחברה. "שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.
- 8.7.4. החברה תודיע לתאגידים הבנקאיים זמן סביר מראש (לפחות 7 ימי עסקים) ובכתב על כוונתה להשקיע ברכישת פעילות או ברכישת חברות בנות בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח, והכל למעט בפעולה כאמור בין החברה לבין תאגידים מוחזקים על ידה (או ההפך). לכל אחד מהתאגידים הבנקאיים שיקול דעת להודיע כי עסקה כאמור אינה מקובלת עליו וזאת תוך 5 ימים ממועד הודעת החברה כאמור. הודעה כאמור מקנה לתאגיד הבנקאי את הזכות להעמיד לפירעון מייד, בהתראה שתיתן לנו 90 יום מראש, את הסכומים אשר ניתנו לחברה במסגרת השירותים הבנקאיים כולם או חלקם¹¹.
- 8.7.5. החברה רשאית למזג לתוכה חברות אחרות ("חברות היעד") וזאת מבלי שהחברה תידרש להודיע לבנק ושתהיה לבנק אפשרות להעמדה לפירעון מייד כאמור לעיל ובלבד שמתקיימים כל התנאים הבאים:
- א. היקף התחייבויות של חברת היעד אינו מהותי ביחס להיקף ההתחייבויות של החברה;
- ב. חברת היעד לא התחייבה בהתחייבות הסותרת את התחייבות החברה לבנק;
- ג. לא רשומים שעבודים כלשהם על נכסיה של חברת היעד;
- 8.7.6. בכל מקרה בו תתחייב החברה לצד ג' לעמידה בהתניות פיננסיות מסוימות, תהא לתאגידים הבנקאיים הזכות להודיע לחברה על הוספת התנאים הפיננסיים כאמור. האמור יחול רק במקרה בו ההתחייבות לצד ג' עולה על 5% מסך החוב הפיננסי נטו של החברה
- 8.7.7. לפרטים אודות בטוחות שהעמידה החברה להבטחת התחייבויותיה לתאגידים הבנקאיים, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים, המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

¹¹ התניה זו קיימת בתנאים דומים ו/או מקלים ביחס לאחד מהתאגידים הבנקאיים.



רב-בריה

8.8. להלן יוצגו יתרות ההלוואה לזמן קצר (on call) שנטלה החברה מהתאגידים הבנקאיים ומגופים

פיננסיים (באלפי ש"ח), שיעורי הריבית בגינן לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2025 ויתרתן ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

ריבית שנתית (בטווח)	יתרת ההלוואות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2024	יתרת ההלוואות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2025	הגורם המלווה
פריים + 0.85%	48,774	74,971	תאגיד א'
פריים + 0.85%	33,722	59,618	תאגיד ב'
פריים + 0.84%	27,517	60,913	תאגיד ג'
פריים + 0.85% (הלוואה נוספת בסך 1.5 מיליון ש"ח בפריים + 1.61%)	57,425	-	תאגיד ד'
פריים + 1.5%	12,271	7,000	תאגיד ה'
-	179,709	202,502	סה"כ

8.9. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך מסגרות האשראי לזמן קצר שקיבלה הקבוצה מהתאגידים

הבנקאיים ומגופים פיננסיים עומד על כ-208 מיליוני ש"ח. החברה ניצלה סך של כ-202.5 מיליוני

ש"ח מתוך המסגרות המאושרות.

8.10. לאחר תאריך המאזן הודיעו חלק מהתאגידים הבנקאיים לחברה על הורדת הריבית בשיעור של

0.3% בגין אשראי זמן קצר שהחברה נוטלת מהם.

8.11 להלן יוצגו יתרות הלוואה לזמן ארוך שנטלה החברה מהתאגידים הבנקאיים ומגופים בנקאיים שיעורי הריבית בגינן לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ויתרתן ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח):

ריבית שנתית (בטווח)	יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2024	יתרת הלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2025	הגורם המלווה
פריים + (טווח בין 1.21% ל-1.75%)	81,046	75,177	תאגיד א'
פריים + (טווח בין 0.94% ל-1.51%)	53,568	47,111	תאגיד ב'
פריים + 1.36% הלוואה נוספת בריבית קבועה 4.1%	68,756	65,311	תאגיד ג'
-	203,370	187,600	סה"כ

8.12 ליום 31 בדצמבר 2025 החברה מימנה את פעילותה (צמיחה), הון חוזר והון עצמי במימון השקעות הוניות תקופתיות) בעיקר במסגרות אשראי זמן קצר שנתיות מתחדשות הכפופות לאמות מידה פיננסיות ("פרמננטיות") ועל כן נוהגת לבחון את הונה החוזר בתוספת חוב פיננסי נטו, והתחייבויות בגין חכירות לזמן קצר ("הון חוזר מתוקנן"). לחברה הון חוזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 12 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח.

8.13 דירקטוריון החברה בחר את סימני האזהרה המפורטים בתקנה 10(ב)(14)(א) לתקנות וקבע כי, על אף קיומו של גירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. הערכה זו מבוססת על הסברי הנהלת החברה, אשר הניחו את דעת הדירקטוריון, ולפיהם הגירעון הינו בעיקרו עיתי ונובע בעיקר מעיתוי תשלום חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך. עוד קבע הדירקטוריון כי בידי החברה מקורות כספיים מספקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה, בין היתר בהתחשב בהשלמה הצפויה לאחר תום תקופת הדיווח של עסקת מכירת חלק החברה במתחם קריית רב בריח ובתזרים המזומנים הצפוי לנבוע לחברה עם השלמתה¹².

8.14 לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ראו סעיף 25 לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

¹² לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 2 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-011585) ו-9 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-020674) המובאים על דרך ההכללה.

8.15.1. להלן התפתחות ה- EBITDA* לאורך השנים

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2023	2024	2025	
(אלפי ש"ח)			
38,065	(19,868)	56,234	רווח (הפסד) מפעילויות רגילות
31,263	38,656	37,983	פחת והפחתות
21,021	22,161	29,398	פחת נכסי זכות שימוש
1,762	426	712	תשלום מבוסס מניות
94,200	37,834	120,475	EBITDA*** מפעילות נמשכת
(2,089)	3,541	3,851	EBITDA** מפעילות מופסקת
(21,953)	(5,092)	-	הכנסות אחרות שאינן קשורות לפעילות השוטפת
72,050	32,742	120,475	EBITDA מתואם-נמשכת****
(2,089)	3,541	3,851	EBITDA מתואם-מופסקת****

* EBITDA אינו נתון חשבונאי ומחושב באופן אריתמטי על בסיס נתוני הדוחות הכספיים, כרווח (הפסד) לפני פחת והפחתות, הוצאות או הכנסות מימון נטו, מיסים על הכנסה, הכנסות (הוצאות) אחרות חד פעמיות. EBITDA הינו מדד פיננסי שאיננו מבוסס על כללי החשבונאות המקובלים. ה-EBITDA הינו מדד מקובל המייצג את הביצועים התפעוליים של הקבוצה.

** EBITDA מפעילות מופסקת- EBITDA כהגדרתו לעיל המיוחס לתוצאות מגזר האנרגיה בלבד.

*** EBITDA מפעילות נמשכת- EBITDA כהגדרתו לעיל המיוחס לתוצאות החברה בנטרול פעילות מגזר האנרגיה.

**** EBITDA מתואם נמשכת/מופסקת- EBITDA כהגדרתו לעיל בנטרול הכנסות אחרות שאינן קשורות לפעילות השוטפת.

8.15.2. בשנת 2025 רשמה החברה שיפור משמעותי בנתוני ה-EBITDA-בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, הנובע בעיקר מהמעבר לרווחיות תפעולית ומהמשך הגידול בהיקפי הפעילות, אשר הביאו לשיפור בביצועים התפעוליים של החברה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

9. בחודש פברואר 2022 אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ניירות ערך, בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, שפורסמו על ידי רשות ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מיידיים ועיתיים, אופן איתור, אישור ודיווח עסקאות בעלי עניין, איסור שימוש במידע פנים ועוד.

10. פטור מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות תקנה ב9(ג1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, הוראותיה של תקנה ב9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

11. תרומות

בחודש נובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לקהילה, לפיה תרומות החברה יתמקדו בתחומים הבאים: תמיכה במוסדות בריאות, קידום ופיתוח הספורט הישראלי ותרומה למאמץ המלחמתי והחוסן האזרחי בעקבות מלחמת "חרבות ברזל". יצויין כי החברה תורמת מעת לעת לבתי חולים, קהילה, ספורט ולארגונים נוספים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 תרמה החברה כ-161 אלפי ש"ח בהתאם למדיניות התרומות. התרומות כאמור ניתנו לגופים שאינם צדדים קשורים לבעלי העניין בחברה.

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 17 באוגוסט, 2021, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת מ-1, בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נקבע גם בהתחשב במיומנות החשבונאית, העסקית והפיננסית הגבוהה הקיימת בקשר לנושאי משרה בכירה בחברה, ולאור מערך הייעוץ החיצוני המקצועי השוטף בו נעזרת החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, הדירקטורים בעלי המומחיות החשבונאית והפיננסית הינם ה"ה גיורא בר דעה, אסי ברטפלד, קרן אצלמן, רגינה אונגר ו-אבי יעקובוביץ'.

לפירוט אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

13. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות. נכון למועד הדוח, ה"ה אסי ברטפלד (דח"צ), קרן אצלן (דח"צ) ויהודה שגב (דב"ת) מכהנים בחברה כדירקטורים בלתי תלויים כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

14. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

14.1. זהות המבקר הפנימי וכישוריו

מר דניאל שפירא הינו המבקר הפנימי של החברה. מר שפירא הינו בעל ניסיון רב בעבודה בתחומי ביקורת פנימית בחברות הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובחולון, בין היתר, בחברות בתחומים הדומים לתחום פעילותה של החברה.

14.2. עמידת המבקר הפנימי בדרישות החוקיות

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לאישור המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") וסעיף 146(ב) לחוק החברות.

14.3. החזקה בניירות ערך של החברה או בגוף הקשור אליה

נכון למועד דוח זה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, המבקר הפנימי לא מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

14.4. קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה

למיטב ידיעת החברה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

14.5. תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה

המבקר הפנימי אינו עובד של החברה. שירותי הביקורת הפנימית ניתנים על ידיו כנותן שירותים חיצונית לחברה וכמינוי אישי, באמצעות משרד רואה חשבון דניאל שפירא, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות, לרבות ביקורת פנימית.

14.6. דרך מינוי המבקר הפנימי

מינויו של דניאל שפירא כמבקר פנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר 2021, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה. מינויו של המבקר הפנימי אושר לאחר בחינה של השכלתו וניסיונו רב השנים. דניאל שפירא נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה.

14.7. זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

14.8. תכנית העבודה

דירקטוריון החברה לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת אישר את תכנית העבודה של מבקר הפנים לשנת 2025. הצעות לתוכנית עבודה שנתית מוגשות על ידי המבקר הפנימי לאישור ועדת הביקורת.

14.9. היקף העסקה

בישיבת הדירקטוריון שבה אושרו הדוחות הכספיים, נקבע היקף העסקת המבקר הפנימי לשנת 2026. שעות העבודה ישולמו בהתאם לתעריף שעת עבודה שסוכם בין הצדדים. היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בהתאם להערכת החברה את היקף תכנית הביקורת ועלפי צרכיה.

14.10. תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת

כפי שנמסר לחברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו עורכים את הביקורת בהתאם לחוק הביקורת הפנימית ולתקנים מקצועיים מקובלים שהוצאו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. דירקטוריון החברה הסתמך על דיווח של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים מקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

14.11. גישה למידע

למבקר הפנימי תינתן גישה חופשית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלוונטיות של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו, ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת הפנימית.

14.12. דין וחשבון המבקר הפנימי

דוחות המבקר הפנימי יוגשו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת. במהלך שנת 2025 כללה תכנית הביקורת הפנימית, ביקורת בנושאי ניהול כספים ומערך הייצור. דין וחשבון על ממצאי הביקורת הפנימית מוגש באופן שוטף ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה זאת, לאחר העברת טיוטת הדוח וממצאיו לתגובת הנהלת החברה והטמעת הערות ההנהלה.

14.13. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת דירקטוריון החברה, היקף הביקורת הפנימית, אופייה, רציפות הביקורת, ותכנית העבודה של המבקר הפנימי כפי שנקבעת מידי שנה על ידי ועדת הביקורת, הינם סבירים ביחס לגודלה, היקפה, ואופי פעילותה של החברה ויש בה כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

14.14. תגמול המבקר הפנימי

התשלום למבקר הפנימי יעשה על-פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה כפי שתאושר על ידי הדירקטוריון. לא ניתנו למבקר הפנימי ניירות ערך, כחלק מתנאי העסקתו. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר, מבוסס על שעות עבודה ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

15. גילוי בדבר שכרו של רואה חשבון מבקר

15.1. משרד רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד זיו האפט (BDO), רואי חשבון.

15.2. להלן נתונים בדבר שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שירותי מס ושירותים אחרים ביחס לשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2024	שנת 2025	
550	578	ביקורת וסקירה של דוחות כספיים שנתיים ורבעוניים הערוכים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל וביקורת דוחות מס שנתיים
648	315	שירותים אחרים ושירותי מס
1,198	893	סך הכל

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים, המתבסס על כמות השעות המושקעות על ידי רואה החשבון המבקר בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת הביקורת.

חלק רביעי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

16. אירועים במהלך הדוח ולאחריו :

- 16.1. לפרטים אודות פעילות הקבוצה ראו דוח עסקי התאגיד המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.
- 16.2. לפרטים אודות סיום סיווג החברה "כתאגיד קטן" ומתכונת הדיווח של החברה ראו דיווח החברה מיום 1 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-000425) המובא על דרך ההכללה.
- 16.3. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים למכירת חלק החברה (30%) במתחם קרית רב בריח באשקלון והתקיימות התנאי המתלה להשלמת מכירת שלב א' של מתחם רב בריח ראו דיווחי החברה מהימים 2 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-011585) ו- 9 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2026-01-020674) המובאים על דרך ההכללה.
- 16.4. לפרטים אודות הקצאת 2,000,000 כתבי אופציות למר אלי שמיני, סמנכ"ל חטיבת קבלנים (רוויה ומוסדי) ומקורב לבעלת השליטה בחברה ראו דיווח החברה מיום 6 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-002310) המובא על דרך ההכללה.
- 16.5. לפרטים נוספים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים לשנת 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

17. להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי עדכנית מהותית מאוד אשר שימשה לקביעה של נתונים בדוח:

זיהוי נושא ההערכה:	בחינת ירידת ערך מוניטין מגזר בנייה רוויה
עיתוי ההערכה:	דצמבר 2025
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	ראו ביאור 9.ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
זיהוי המעריך ואפיוניו:	ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ עוסקת במתן פתרונות כלכליים לעסקים במגוון תחומים אליהם נדרש המגזר העסקי, לרבות הערכות שווי לצרכים שונים ולרבות הערכות שווי של מכשירים פיננסיים מורכבים.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:	צבר ניסיון מקצועי רחב ומגוון כגון ליווי פיננסי ועסקי שוטף, ייעוץ עסקי, תמיכה והובלת עסקאות, ביצוע הערכות שווי לצרכים שונים, בדיקות נאותות, תהליכי גיוסי הון, עריכת תכניות עסקיות וחומר נלווה למשקיעים, חוות דעת מומחה לבית המשפט, בניית מודלים ובדיקות כלכליות ועוד
השכלה:	ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ מנוהלת על ידי רו"ח זוהר אברהם בוגר החוגים כלכלה וחשבונאות (B.A). מטעם אוניברסיטת חיפה ורו"ח מוסמך (C.P.A).
תלות במזמין ההערכה:	אין
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	החברה תשפה את מעריך השווי בהוצאות סבירות אשר המעריך יוציא או יידרש לשלם עבור ייעוץ וייצוג משפטי ובגין כל סכום שישולם לו לצד ג'. אחריותו הכספית הכוללת של מעריך השווי כלפי החברה תוגבל לסך כולל מקסימאלי של פי 3 מסך שכה"ט בגין העבודות.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF)
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	ראה ביאור 9.ג' לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים, ראו הערכת שווי המצורפת כנספח לדוח התקופתי.

18. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה

על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 באוגוסט 2024, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') להמרה בתמורה ברוטו בסך של כ-73.5 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 4 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-082561) ותיקון לו מאותו יום (אסמכתא מספר: 2024-01-079260) ודוח תוצאות הנפקה מיום 5 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-079509). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') להמרה ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

19. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו דיווח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>
גיורא בר דעה	יו"ר דירקטוריון	_____
שמואל דונרשטיין	מנכ"ל ודירקטור	_____

תאריך: 24 במרץ, 2026

נספח א'

סדרה א' (להמרה)	סדרה
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות
4 באוגוסט 2024.	מועד ההנפקה
74,100,000 ש"ח ע.נ.	שווי נקוב במועד ההנפקה
64,684,435 ש"ח ע.נ.	שווי נקוב ליום 31 בדצמבר 2025
0	סכום הריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח)
61.9	שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח)
96.9	שווי בורסאי ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח)
86.7	שווי בורסאי ליום 24 במרץ 2026 (במיליוני ש"ח)
ריבית שנתית בגובה 5.5%.	סוג הריבית
קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בשלושה (3) תשלומים לא שווים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 תשולם 5% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת. ביום 30 ביוני 2028 תשולם 47.5% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת. ביום 30 ביוני 2029 תשולם 47.5% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת.	מועדי תשלום הקרן
פעמיים בשנה, ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) וביום 30 ביוני 2030 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.	תנאי ההצמדה
כן.	האם ניתן להמרה
אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א'), פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ביוזמת הבורסה ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות. יובהר כי החברה אינה רשאית לפרוע ביוזמתה בפירעון מוקדם את אגרות החוב (סדרה א').	זכות לפדיון מוקדם
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ. פרטי ההתקשרות של הנאמן: מספר טלפון: 03-6389200; מספר פקס 03-6389222; איש קשר: גב' מיכל אבטליון-ראשוני, יד חרוצים 14, תל אביב; כתובת דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il .	נאמן
אגרות החוב אינן מדורגות.	דירוג
החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה ו/או זכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים (שעבוד שלילי	מגבלות על יצירת שעבודים

סדרה א' (להמרה)	סדרה
<p>(negative pledge), לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, למעט שעבודים שוטפים כלליים לטובת תאגידיים בנקאיים (או גורם מממן אחר) שהעמיד או יעמיד אשראי לחברה ו/או לחברות מוחזקות, ולמעט שעבודים לטובת מדינת ישראל ו/או גופים או רשויות ממשלתיות שונות ו/או איגודים מקצועיים לצורך קבלת מענקים, לרבות בהתאם להוראות החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, אלא אם יתקיים אחד מהתנאים שלהלן: (1) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, המתירה לחברה ליצור את השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי; או לחילופין; (2) החברה תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה, פרי פסו, לטובת בעלי אגרות החוב, להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב.</p>	
<p>מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.</p>	פרטי נייר הערך האחר
<p>(1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה ועד ליום 1 באפריל 2027 כל 0.89 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 2 באפריל 2027 ועד ליום 20 ביוני 2029 כל 1.19 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה.</p>	יחס ההמרה
<p>הגשת הודעת המרה על ידי מחזיק אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו בתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.</p>	עיקרי תנאי ההמרה, כולל תנאים מתלים לביצוע המרה
<p>תחלק החברה, בתקופת קיום זכות ההמרה של אגרות חוב ניתנות להמרה, דיבידנד, יוכפל שער ההמרה ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס דיבידנד".</p>	קיומן של התאמות לחלוקה
<p>ראו בטבלה לעיל.</p>	זכות המנפיק לבצע המרה כפויה ותנאים למימושה

להלן יפורטו הדרישות לעמידה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') להמרה¹³:

אמת מידה	סעיף בשטר	פירוט אמת המידה	היחס בפועל
הון עצמי מינימלי	5.5.1	ההון העצמי (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	249 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי לסך המאזן	5.5.2	היחס בין ההון העצמי לבין המאזן נטו מאוחד (כהגדרת המונחים בשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 18% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	30.4%
יחס חוב ל-CAP	5.5.3	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין CAP נטו (כהגדרת המונחים בשטר הנאמנות), לא יעלה על 70% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	61.2%

נכון למועד פרסום הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להמרה וכן לא התקיימו עילות להעמדה לפירעון מיידי.

¹³ לפרטים אודות תנאי שטר הנאמנות לרבות ההגדרות המלאות של המונחים הקבועים באמות המידה המפורטים לעיל ראו נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 4 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר : 2024-01-082561) ותיקון לו מאותו יום (אסמכתא מספר : 2024-01-079260) המובאים על דרך ההפניה.



דוחות כספיים



דוחות כספיים



רב-בריח

רב בריח (08) תעשיות בע"מ
דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ג' דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

רב בריח (08) תעשיות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

1-2.....	דוח רואי החשבון המבקרים.....
3.....	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר הניתן בקשר לתסקיף המדף של החברה.....
4-5.....	דוחות מאוחדים על המצב הכספי.....
6.....	דוחות מאוחדים רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר.....
7-9.....	דוחות מאוחדים על השינויים בהון.....
10-12.....	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים.....
13-76.....	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים.....

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של רב בריח (08) תעשיות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של רב בריח (08) תעשיות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח או הפסד ועל ההפסד הכולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו 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.

יתרת לקוחות חברות בנייה גדולות (להלן - "קבלנים")

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת לקוחות בגין קבלנים הסתכמה לסך של 149 מיליוני ש"ח ומהווה כ- 12.6% מסך יתרת הנכסים של הקבוצה.

בשל מהותיות היתרה, ריבוי של ישויות משפטיות הקשורות לרישום הלקוחות המאפיין פרויקטי בנייה (אופן התאגדות טיפוסי של פרויקטי בניה), ריבוי עסקאות בסכומים (יחסית) נמוכים (HIGH VOLUME LOW VALUE), פערי רישום חשבונאיים (הכנסות של הקבוצה מחד מול פרקטיקה מגוונת בקשר עם עיתוי רישום מלאי עבודות בניה של הקבלנים מאידך) ומשכך ביצוע התאמות יתרה עיתיות מול הקבלנים ולא בתום תקופת דיווח, זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים הקיימים בחברה בהתייחס לתהליך רישום יתרות לקוחות קבלנים וכן בחנו את התכנון והיישום של בקורות רלוונטיות לביקורת.
2. על בסיס מדגמי, בחנו גביה לאחר תום תקופת הדיווח.
3. על בסיס מדגמי, בחנו התאמות יתרה עיתיות שבוצעו במהלך השנה.
4. על בסיס מדגמי, בחנו פריטי התאמה שעלו מההתאמות (ככל שהיו) המצוינות בסעיף 3 לעיל.
5. הערכת המתודולוגיה המשמשת לביצוע התאמות בגין הפרשים (ככל שהיו) המצוינים בסעיף 3 לעיל.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו. בביקורת המבוצעת 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, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שישומו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אבי עוז.

תל אביב, 24 במרץ, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: 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



לכבוד

הדירקטוריון של רב בריח (08) תעשיות בע"מ (להלן "החברה")

אשקלון

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר עם תשקיף מדף של רב בריח (08) תעשיות בע"מ מחודש אוגוסט 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2024 :

1. דוח רואה החשבון המבקר שלנו מיום 24 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר שלנו מיום 24 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

תל אביב, 24 במרץ, 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקרן באתר שלנו:** 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

רב בריח (08) תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	<u>סעיף</u>
			נכסים
			נכסים שוטפים:
12,939	17,786		מזומנים ושווי מזומנים
3,210	2,571		פיקדונות משועבדים
251,862	271,388	4	לקוחות, נטו
*35,265	38,153	5	חייבים ויתרות-חובה
146,137	140,641	6	מלאי
<u>449,413</u>	<u>470,539</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
29,974	64,915	8	השקעה והלוואות – בריח מגדל
539,089	559,970	7	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
85,919	76,240	9	נכסים בלתי מוחשיים
2,510	1,095	10	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
11,147	8,807	20	מסים נדחים
<u>668,639</u>	<u>711,027</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>1,118,052</u></u>	<u><u>1,181,566</u></u>		סה"כ נכסים

*סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	<u>סעיף</u>
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
201,335	251,255	11	אשראי, הלוואות וחלויות שוטפות על הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
31,503	33,661	7	התחייבויות בגין חכירות
-	2,825	12	אגרות חוב להמרה
*139,712	131,561	13	ספקים ונותני שירותים
65,133	60,409	14	זכאים ויתרות-זכות
<u>437,683</u>	<u>479,711</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
181,746	138,854	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
61,850	53,671	12	אגרות חוב להמרה
219,598	233,764	7	התחייבויות בגין חכירות
1,068	1,105		ספקים וזכאים
10,606	43,241	8	הלוואות ממגדל
2,741	2,763	17	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
406	-	20	מיסים נדחים
<u>478,015</u>	<u>473,398</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		19	שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות
			הון:
381	411	15	הון המניות
230,229	255,957		פרמיה על מניות
-	4,139		תקבולים על חשבון כתבי אופציה
7,374	7,005		קרן הון תשלום מבוסס מניות
6,237	5,445	12	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
(46,109)	(43,754)		הפסדים צבורים
<u>198,112</u>	<u>229,203</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
4,242	(746)		הון (גרעון) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שיטה
<u>202,354</u>	<u>228,457</u>		סה"כ הון
<u><u>1,118,052</u></u>	<u><u>1,181,566</u></u>		סה"כ

* סווג מחדש

24 במרץ, 2026

מיה טויוזר
סמנכ"לית כספים

שמואל דונרשטיין
מנכ"ל ודירקטור

ג'ורא בר דעה
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

דוחות מאוחדים רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר (באלפי ש"ח) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:

*2023	*2024	2025	ביאור	סעיף
656,831	633,833	751,869	21	הכנסות ממכירות
529,960	541,560	574,205	22	עלות המכירות
126,871	92,273	177,664		רווח גולמי
2,624	3,102	2,303	23	הוצאות מחקר ופיתוח
72,805	76,132	78,140	24	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
50,659	45,730	44,764	25	הוצאות הנהלה וכלליות
(38,805)	(9,995)	(189)	7	הכנסות אחרות, נטו
39,588	(22,696)	52,646		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
27,740	47,477	51,071	26	הוצאות מימון
449	1,389	1,814	26	הכנסות מימון
154	-	-		חלק החברה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בריח גב ים
12,450	(68,784)	3,389		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
4,713	(15,320)	1,972	20	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
7,737	(53,464)	1,417		רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
(1,847)	1,357	1,567	3	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה
5,890	(52,107)	2,984		רווח (הפסד) נקי
				מרכיבים של רווח כולל אחר לאחר מיסים:
95	(269)	(29)		סכומים שלא מסווגים לאחר מכן לרווח והפסד:
95	(269)	(29)		רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
5,985	(52,376)	2,955		סך הכל סכומים שלא מסווגים לאחר מכן לרווח או הפסד
				סה"כ רווח (הפסד) כולל
				מיוחס ל:
7,511	(52,264)	2,384		בעלי מניות החברה
(1,621)	157	600		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,890	(52,107)	2,984		סה"כ רווח (הפסד) לתקופה
				מיוחס ל:
7,606	(52,533)	2,355		בעלי מניות החברה
(1,621)	157	600		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,985	(52,376)	2,955		סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
				רווח (הפסד) נקי למניה (בש"ח)
0.021	(0.141)	0.004		רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל למניה בש"ח מפעילות נמשכת
(0.001)	0.003	0.003		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה בש"ח מפעילות שהופסקה
0.020	(0.137)	0.007		רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה
380,907	380,907	391,433		ממוצע משוקלל של מספר מניות (באלפי מניות)

*סווג מחדש לפעילות שהופסקה – ביאור 3

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>הון מניות רגילות</u>	<u>פרמיה על מניות</u>	<u>קרן הון תשלום מבוסס מניות</u>	<u>עודפים (הפסדים צבורים)</u>	<u>סך-הכל</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	<u>סך-הכל</u>
יתרה ליום 1 בינואר 2023	381	228,154	6,646	(1,182)	233,999	448	234,447
רווח (הפסד) כולל	-	-	-	7,606	7,606	(1,621)	5,985
צירוף עסקים- רכישת פעילות אלקטרה	-	-	-	-	-	5,546	5,546
תשלומים מבוססי מניות	-	327	2,050	-	2,377	(288)	2,089
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	381	228,481	8,696	6,424	243,982	4,085	248,067

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח) (המשד)

סעיף	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים (הפסדים צבורים)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2024	381	228,481	-	8,696	6,424	4,085	243,982	248,067
רווח (הפסד) כולל רכיב הוני בקשר עם הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה	-	-	-	-	(52,533)	157	(52,533)	(52,376)
פקיעת אופציות לעובדים	-	1,748	-	(1,748)	-	-	-	-
תשלומים (נטו מחילוט) מבוססי מניות	-	-	-	426	-	-	426	426
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	381	230,229	6,237	7,374	(46,109)	4,242	198,112	202,354

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח) (המשד)

סעיף	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים (הפסדים צבורים)	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	381	230,229	6,237	-	7,374	(46,109)	4,242	202,354
רווח כולל הנפקת מניות ואופציות, נטו מעלויות הנפקה (ביאור 16)	-	-	-	-	-	2,355	600	2,955
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה עקב מכירת חברה מאוחדת (ביאור 3)	19	15,836	-	4,139	-	-	-	19,994
מימוש אופציות לעובדים	-	-	-	-	(10)	-	(5,588)	(5,588)
פקיעות אופציות לעובדים	-	1,071	-	-	(1,071)	-	-	-
המרת אגרות חוב למניות החברה (ביאור 12)	11	8,811	(792)	-	-	-	-	8,030
תשלומים מבוססי מניות	-	-	-	-	712	-	-	712
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	411	255,957	5,445	4,139	7,005	(43,754)	(746)	228,457

* נמוך מ-500 ש"ח

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר:

2023	2024	2025	סעיף
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
5,890	(52,107)	2,984	רווח (הפסד) לשנה
44,636	24,553	38,280	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת (נספח א')
50,526	(27,554)	41,264	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(11,602)	(3,578)	-	צירופי עסקים - רכישת פעילויות
-	-	(1,472)	מימוש השקעה בחברה בת (נספח ג')
(3,059)	(1,525)	(20,027)	מקדמות בגין רכוש קבוע
(71,457)	(18,656)	(14,693)	השקעות (כולל היוונים) ברכוש קבוע
288	1,500	51	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(4,803)	-	-	הלוואה לבריח מגדל
13,222	-	-	מכירת ניירות ערך סחירים
-	(816)	639	משיכת (הפקדת) מזומן מוגבל בשימוש
(5,442)	(5,341)	(6,489)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים
(82,853)	(28,416)	(41,991)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
53,170	(79,235)	23,800	אשראי לזמן קצר, מתאגידים בנקאיים, נטו
25,271	179,497	6,958	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(27,558)	(114,355)	(21,210)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	19,994	תמורה הנפקת מניות ואופציות, נטו מהוצאות הנפקה
1,381	(600)	-	קבלת (החזר) הלוואות מאחרים
-	68,157	-	תמורה בגין הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, בניכוי הוצאות הנפקה
(20,269)	(15,195)	(23,998)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
31,995	38,269	5,574	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון
(332)	(17,701)	4,847	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
30,972	30,640	12,939	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
30,640	12,939	17,786	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך):

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

2023	2024	2025	סעיף
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
52,284	60,817	67,380	פחת והפחותות
(95)	(346)	(51)	רווח מממוש רכוש קבוע, נטו
-	-	(4,132)	רווח מימוש החזקה בחברה בת
(154)	-	-	חלק החברה ברווחי בריח מגדל
66	-	-	הפסד הון מגריעת נכס זכות שימוש
(20,086)	-	-	רווח בגין מכירה וחכירה מחדש
(195)	-	-	רווח ממכירה ושערוך ניירות ערך סחירים
28,468	46,578	50,661	הוצאות ריבית, נטו
(2,064)	(5,092)	-	שינוי בהתחייבויות פיננסית
4,056	(14,338)	1,972	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
212	(106)	18	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
1,762	426	712	תשלומים מבוססי מניות
<u>64,254</u>	<u>87,939</u>	<u>116,560</u>	סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
3,781	(12,676)	(21,866)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(6,983)	*(6,848)	(5,161)	עלייה בחייבים ויתרות-חובה
(11,192)	8,466	(1,122)	ירידה (עלייה) במלאי
2,337	(77)	4,236	ירידה (עלייה) ביתרות חובה אחרות לזמן ארוך
(10,549)	*2,133	(6,554)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
32,707	(6,669)	(2,935)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות-זכות
<u>10,101</u>	<u>(15,584)</u>	<u>(33,402)</u>	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(27,802)	(41,765)	(45,452)	ריבית ששולמה
(1,917)	(6,037)	574	מיסים ששולמו
<u>(29,719)</u>	<u>(47,802)</u>	<u>(44,878)</u>	סה"כ מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור ריבית ומיסים
<u>44,636</u>	<u>24,533</u>	<u>38,280</u>	סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך):

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
28,610	26,541	38,694	הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
1,228	770	3,202	רכוש קבוע שנרכש באשראי
1,639	-	188	רכישת נכסים בלתי מוחשיים באשראי
-	7,709	32,055	הלוואה לבריח מגדל כנגד קבלת הלוואה ממגדל שירותי בנייה- מפעל חדש שלב א'- רכוש קבוע
59,704	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש
115,639	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
(121,324)	-	-	גריעת מקרקעין בחכירה
(33,921)	-	-	רכישת חברת בת (צירוף עסקים) כנגד הנפקת מניות
5,549	-	-	
-	-	8,030	המרת אגרות חוב למניות החברה

תמורה ממימוש השקעה בחברה בת שאוחדה בעבר

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

(2,340)	לקוחות
(1,015)	חייבים ויתרות חובה
(5,178)	מלאי
4,253	ספקים
6,314	זכאים ויתרות זכות
1,001	אשראי מתאגידים בנקאיים זמן קצר
(728)	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
(5,151)	מוניטין
447	התחייבויות בגין חכירה
5,588	זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,132)	רווח ממימוש
2,413	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מוחזקת
<u>(1,472)</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. רב בריח (08) תעשיות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל והחלה בפעילותה העסקית בחודש יולי 2008. החברה הינה תאגיד ישראלי אשר עוסק בפיתוח, תכנון, ייצור, שיווק ומכירה של מגוון מוצרים ייחודיים לענף הבניה והשיפוצים המותאמים לשוק הבניה הרוויה למגורים, לשוק המוסדי ולשוק הפרטי. כמו כן, הקבוצה עוסקת, בפיתוח, ייצור, שיווק, מכירה וייצוא של מגוון פתרונות נעילה ייחודיים (חלקם הגדול מוגני פטנטים) בארץ ובעולם. ביום 26 באוגוסט, 2021 השלימה החברה הנפקה לראשונה לציבור ורישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. בעלי השליטה בחברה נכון למועד הדוח הינם ה"ה שמואל ושלומית דונרשטיין באמצעות דלתות (08) תעשיות בע"מ. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רחוב החשמל, 17, איזור תעשיה דרומי אשקלון.

ב. **מלחמת "חרבות וברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"**

בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה בעקבות מתקפת טרור אכזרית על מדינת ישראל ביום 7 באוקטובר 2023 שעודנה נמשכת (להלן: "המלחמה").

החברה והחברות הבנות הגישו תביעות לפיצויים בסך כולל של כ-97 מיליון ש"ח בגין נזקי מלחמת חרבות ברזל. במהלך שנת 2025, נוכח הימשכות המלחמה, עדכנה החברה את הסכום הכולל של תביעתה בגין נזקיה העקיפים לסך של 134.3 מיליון ש"ח, כך שסך התביעות בגין נזקי חרבות ברזל של חברות הקבוצה עומדות למועד הדיווח על 144.5 מיליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוח, קיבלה החברה מקדמות על חשבון פיצויים בגין נזקים עקיפים שנגרמו לה מתחילת המלחמה, בסך של כ-22 מיליון ש"ח והיא עודנה מנהלת את ההליכים מול רשות המיסים להכרה בזכויותיה.

בחודש יוני 2025 נפתח מבצע "עם כלביא". העימות הישיר בין ישראל לאירן והנחיות פיקוד העורף, שהגבילו התקהלויות ופתיחת אתרי בנייה ברחבי הארץ, גרמו להאטה מיידית בענף הבנייה והשפיעו על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופה המבצע.

בחודש אוקטובר 2025, לאחר כשנתיים של לחימה רציפה שתחילתה עם פריצת מלחמת חרבות ברזל ב-7 באוקטובר 2023, הגיעה מדינת ישראל להסכם להפסקת הלחימה בעזה ולהשבת החטופים, בתיווך מספר מדינות ובראשן ארצות הברית. חרף חתימת הסכם הפסקת הלחימה, יישומו בפועל מלווה באתגרים והמשך יציבותו אינו מובטח. מדובר בסיטואציה דינמית, והשלכותיה האפשריות של חידוש הלחימה, אם יתרחשו, וכן של ההתפתחויות הגיאופוליטיות באזור, אינן ניתנות להערכה מלאה בשלב זה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" – מערכה צבאית משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד מטרות אסטרטגיות באיראן, אשר לוותה במתקפת נגד איראנית רחבת היקף על שטחי מדינת ישראל (להלן: "מבצע שאגת הארי"). התפתחויות אלו הביאו, בשלב הראשוני, להשבתה רחבה של הפעילות במשק הישראלי ולהשפעה על הסביבה העסקית בה פועלת החברה, וזאת בהשוואה למגמת ההתאוששות שאפיינה את התקופה שקדמה למבצע. נכון למועד פרסום דוח זה, מפעלי החברה פועלים תחת מגבלות של הפסקות עבודה בעקבות התרעות של פיקוד העורף על שיגורי טילים מאיראן, היעדרות עובדים בשל גיוסי מילואים, היעדרות עובדים בשל צורך להשגחה על ילדים בהתאם להוראות פיקוד העורף וחשש של עובדים להגעה למפעלי החברה במיוחד למשמרות הלילה. נוכח אי-הוודאות הביטחונית השוררת, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את מלוא היקף ההשלכות האפשריות של מבצע שאגת הארי על ענף הבנייה בכלל ועל פעילותה העסקית ותוצאותיה הכספיות של החברה בפרט.

נכון למועד הדוח כ-10% ממצבת כח האדם של החברה, עודנה נעדרת בשל גיוסי עובדים בצווי 8 וצורך בשמירה מגבלות פיקוד העורף (לרבות בצורך בשמירה על ילדים קטנים). לאור האמור החברה מעריכה, כי להתמשכות המלחמה ומבצע שאגת הארי עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (Accounting standard) (IFRS) (להלן "IFRS").

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים

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 תקופת הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן יתוארו הנחות המפתח 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 ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

1. ירידת ערך מוניטין - החברה בוחנת את הצורך בהפרשה לירידת ערך מוניטין אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי ייתכן וחלה ירידה בערכם. הצורך בהפרשה לירידת ערך נבחן בהתייחס לסכום בר ההשבה של היחידות מניבות המזומנים של החברה. סכום בר ההשבה של יחידת מניבת מזומנים נקבע בהתאם להנחות ותחשיבים שנקבעו על ידי ההנהלה. לפרטים ראה ביאורים כ' ו-10.

2. אורך חיים שימושי של רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ושל נכסי זכות שימוש - אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות ההנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינויים בהערכות ההנהלה עשויים להוביל לשינויים מהותיים בהוצאות הפחת המוכרות ברווח או הפסד. ראה ביאורים 9,10 ו-12.

3. מלאי - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק ומחירי חומרי גלם.

4. הפרשה להתחייבויות תלויות - החברה ויועציה המשפטיים בוחנים את תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה ומגיעה למסקנה, על סמך ניסיונם וניסיון העבר, האם יש לבצע בהפרשה בדוחות הכספיים. לפרטים ראה ביאור 21.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת והמהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

ה. מלאי

החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי, גיולו ועיתוד צריכתו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתחשב במדדים אלו וכן תוך הפעלת שיקול דעת לגבי פריטים חריגים בהתאם לנסיבות.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

חומרי גלם ואריזות - לפי עלות על בסיס "ממוצע נע".

תוצרת בעיבוד - לפי עלות הרכיבים שנכנסו לעיבוד, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות אחרות.

תוצרת גמורה - לפי עלות הרכיבים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות אחרות.

ו. רכוש קבוע

תקופת הפחת ושיטת פחת

הרכוש הקבוע מופחת בשיטת הקו הישר, שיעורי הפחת השנתיים הם:

סעיף	%	בעיקר %
מכונות, מערכות וציוד	4-15	15
כלי רכב	15-20	15
רהיטים מחשוב וציוד משרדי	6-33	6
שיפורים במושכר	4,9-13	10,13

ז. נכסים בלתי מוחשיים

1. הכרה ומדידה

נכס בלתי מוחשי הנובע מפיתוח הוכר רק אם התקיימו התנאים הבאים:

- ניתן להוכיח היתכנות טכנית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה;
- בכוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו;
- ביכולת החברה להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו;
- ביכולת החברה להוכיח את האופן שבו הנכס הבלתי מוחשי יפיק הטבות כלכליות עתידיות צפויות;
- קיימים משאבים טכניים, פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ולשימוש בנכס הבלתי מוחשי או למכירתו.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- ניתן למדוד באופן מהימן את היציאה שניתן לייחס לנכס הבלתי מוחשי במהלך פיתוחו. הכרה לראשונה כאמור היא בהתאם לעלויות שניתן לייחס במישרין אשר הכרחיות ליצור, לייצר ולהכין את הנכס על מנת שיוכל לפעול באופן שהתכוונה החברה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה נכס בלתי מוחשי מוצג לפי עלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתה

הנכסים הבלתי מוחשיים מופחתים בשיטת הקו הישר, אורך חיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הוא כדלקמן:

סעיף	%	בעיקר %
קשרי לקוחות	6-50	10
סימני מסחר	5-20	5,20
פיתוח ופטנטים	5-20	7,10
תוכנות מחשב	10,33	33

ח. 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 הונו 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.

ט. הכרה בהכנסה

החברה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כמפורט להלן, במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומוודדת את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה. החברה שולטת על הסחורה או על השירות המוגדרים לפני שהם מועברים ללקוח ולכן היא פועלת כספק עיקרי ומכירה בהכנסות בסכום ברוטו (מהות ההבטחה של החברה ללקוח היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בחוזה).

ההכנסות ממכירות מוצרים, הכוללות התקנות והדרכות (בעסקאות מסוימות), בניכוי הנחות שניתנו, מוכרות במועד אספקת המוצרים ללקוח הסופי או לאתר הבנייה שהנו המועד בו הועברו לקונה כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על המוצרים. התקנות והדרכות (בעסקאות מסוימות) הן מחויבויות ביצוע. חסרות חשיבות בפני עצמן ואינן ניתנות להפרדה בעסקאות מכירת המוצרים. כמו כן, החברה מספקת אחריות תקנית כמקובל בענף שאינה מהווה אף היא מחויבות ביצוע נפרדת.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

החברה מכירה בהכנסות מהשכרות לאורך תקופת השירות מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות לו על ידי החברה.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. ירידת ערך

בהתאם להוראות תקן IAS 36, החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של רכוש קבוע, נכסי זכויות שימוש ונכסים בלתי מוחשיים לרבות מוניטין.

ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ליום 31 בדצמבר ירידת ערך של מוניטין הנובע מצירופי עסקים. לצורך בחינה לירידת ערך, מוניטין הוקצה ממועד הרכישה לחמשת מגזרי הפעילות כחמישה יחידות מניבות מזומנים וזאת על אף שהחברה אינה מבצעת מעקב אחר יתרת המוניטין ברמת מגזר תפעולי אלא ברמת החברה כיחידה מניבת מזומנים אחת, לאור הפעילות השיתופית בין של כל המגזרים בנכסי זכויות שימוש, רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים, רכוש קבוע ובמלאי.

התקן מגדיר סכום בר השבה כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של נכס או יחידה מניבת מזומנים לבין שווי שימוש בהם.

ככל שישנם סממנים לירידת ערך של נכס או יחידה מניבת מזומנים וכן ברמה שנתית לגבי מוניטין, ירידת ערך נמדדת תוך השוואה של סכום בר השבה לערך הפנקסני של הנכס או יחידה מניבת המזומנים.

החברה מדדה שווי שימוש לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין על בסיס היוון תזרימי מזומנים עתידיים של יחידה מניבת המזומנים.

יא. הטבות לעובדים

הטבות לעובדים לטווח הקצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, דמי מחלה, הבראה, הפקדות לביטוח לאומי וקה"ש ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים.

הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו, או יפרשו מעבודתם ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו. התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ורכיב הגמל שהחברה מחויבת בהפקדתו לטובת העובד מטופלים כתוכניות להפקדה מוגדרת. החברה הכירה בעלות ההטבה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, לפי הסכום שיש להפקיד במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מטופלות כתוכנית להטבה מוגדרת. ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי היא הערך הנוכחי של המחויבות בגין ההטבה המוגדרת לסוף תקופת הדיווח, בניכוי השווי ההוגן בסוף תקופת הדיווח של נכסי התוכנית שמהם המחויבות תסולק במישרין, מותאם להשפעה כלשהי של הגבלת הנכס נטו בגין הטבה מוגדרת לתקרת הנכס. מחויבות ההטבה נמדדת בשיטות אקטואריות על בסיס שיטת יחידת הזכאות החזויה.

עלות שירות שוטף, עלות שירותי עבר, רווח או הפסד כתוצאה מסילוק וריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת הוכרו ברווח או הפסד. מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת, אשר מוכרות ברווח כולל אחר, כוללות רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת) ושינוי כלשהו בהשפעה של תקרת הנכס (למעט סכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת).

יב. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה

1. סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני :

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

2. פיצול התמורה מהנפקה של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה :

התמורה המתקבלת מהנפקת אגרות חוב להמרה מיוחסת לרכיבים השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה מיוחסת למכשירים הוניים. עלויות הנפקה מוקצות בין כל אחד מרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות מוצגות בניכוי מההתחייבות, ונזקפות לרווח או הפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון.

יג. מסים על ההכנסה

החברה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה. החברה הכירה במסים שוטפים ברווח או הפסד ובמסים נדחים ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר, לפי העניין.

יד. מגזרי פעילות

המתכונת לדיווח מגזרי של הקבוצה נערכה בהתאם לאופן שבו המידע מוצג למקבל החלטות התפעוליות הראשי של החברה.

המדיניות החשבונאית המיושמת בדיווח המגזרי זהה למדיניות החשבונאית המיושמת בדוחות הכספיים המאוחדים.

טו. תקנו חדש בתקופה שלפני יישומו

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש"): 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 : תפעולית, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים : רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.

- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures).

- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- 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.

ביאור 3 – פעילות שהופסקה

ביום 30 ביוני 2023 הושלמה עסקת מיזוג בין בריח גולן לבין אלקטרה סולאר ציוד (2021) שותפות מוגבלת ("אלקטרה סולאר") בדרך של צירוף עסקים באמצעות הקמת חברה משותפת אשר הון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזקים על ידי בריח גולן (בשיעור של 75%) ועל ידי אלקטרה סולאר (בשיעור של 25%). החברה המשותפת (להלן "בריח גולן סולאר") פועלת בתחום ההפצה ו/או שיווק ו/או מכירה של רכיבי מערכות סולאריות (PV). בחודש יוני 2025, החברה, יחד עם אלקטרה סולאר התקשרו בהסכם למכירת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של בריח גולן סולאר. בתמורה למניות הנמכרות שולמו למוכרות (בהתאם לחלקן היחסי של המוכרות במניות הנמכרות), סך כולל של כ-7.1 מיליון ש"ח. סך כל 2.6 מיליון ש"ח מסכום התמורה שולם במועד ההשלמה 30 ביוני 2025 ויתרת התמורה בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח תשולם למוכרות בתשלומים (לא שווים) בכל אחת מהשנים 2026 עד 2030.

ניתוח הרווח או הפסד מפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
56,985	40,077	21,904	הכנסות
55,706	35,108	22,151	עלות המכר
4,778	2,630	(1,701)	הוצאות
(3,499)	2,339	(1,948)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על
			ההכנסה
(657)	982	(333)	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
			רווח (הפסד) לאחר ניכוי מסים על
(2,842)	1,357	(1,615)	הכנסה
			רווח בגין המימוש של הפעילות
-	-	4,132	שהופסקה

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

			מיסים על הכנסה מרווח בגין המימוש של
		950	הפעילות שהופסקה
-	-	1,567	סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקה
(2,842)	1,357		

(*) תוצאות הפעילות שהופסקה מוצגות ללא עסקאות בגין שכירות ודמי ניהול מול החברה בהתאם להוראות IFRS 10.

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
7,737	(53,464)	1,417	מפעילויות נמשכות
(226)	1,200	967	מפעילויות שהופסקו
<u>7,511</u>	<u>(52,264)</u>	<u>2,384</u>	

ביאור 3 - אירועים נוספים בתקופת הדיווח (המשך):

א. פעילות שהופסקה (המשך):

ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
(1,370)	(491)	6,352	תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת
675	1,736	(1,518)	תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה
646	(2,356)	(5,823)	תזרימי מזומנים נטו מפעילות מימון
<u>(49)</u>	<u>(1,111)</u>	<u>(989)</u>	סה"כ תזרים מפעילות מופסקת

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - לקוחות

א. הרכב

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>סעיף</u>
202,227	213,558	חשבונות פתוחים שלא בוצעה בגינם הפרשה ספציפית להפסדי אשראי חזויים (ראה סעיף ג' להלן)
7,870	9,298	חשבונות פתוחים בגינם בוצעה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי חזויים
12,957	18,551	חברות כרטיסי אשראי
31,765	34,557	המחאות לגביה
2,915	1,833	הכנסות לקבל
257,734	277,797	סה"כ חשבונות פתוחים והכנסות לקבל
(5,781)	(6,374)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים ספציפית
(91)	(35)	הפרשה כללית להפסדי אשראי חזויים
<u>251,862</u>	<u>271,388</u>	סך-הכל

ב. תנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים (באלפי ש"ח)

<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>סעיף</u>
5,821	5,872	יתרה ליום 1 בינואר
(51)	(505)	נוסף במהלך השנה
<u>5,872</u>	<u>6,377</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. להלן ניתוח יתרת הלקוחות (חשבונות פתוחים) שלא הוכרה בגינם ירידת ערך ספציפית (הפרשה להפסדי אשראי חזויים - הפרשה לחובות מסופקים), לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח (באלפי ש"ח):

סה"כ	לקוחות שמועד פירעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פירעונם (ללא פיגור בגבייה)	יתרה:
	מעל 120 יום	91-120 יום	61-90 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
<u>277,797</u>	<u>14,682</u>	<u>2,547</u>	<u>4,203</u>	<u>9,433</u>	<u>19,117</u>	<u>227,814</u>	ליום 31 בדצמבר 2025
<u>257,734</u>	<u>24,716</u>	<u>1,644</u>	<u>5,342</u>	<u>8,027</u>	<u>10,955</u>	<u>207,050</u>	ליום 31 בדצמבר 2024

רב בריח (08) תעשיות בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - חייבים ויתרות-חובה

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
19,857	19,532	מקדמות לספקים
10,527	7,580	מוסדות
3,175	4,926	הוצאות מראש
202	695	עובדים
-	2,413	חייבים בגין מכירה חברה בת
1,504	3,007	אחרים
<u>35,265</u>	<u>38,153</u>	סך-הכל

ביאור 6 - מלאי

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
91,588	76,563	מלאי חומרי גלם ועזר
8,499	7,620	מלאי בתהליך
51,116	64,457	מלאי מוצרים
(5,066)	(7,999)	הפרשה לירידת ערך מלאי
<u>146,137</u>	<u>140,641</u>	סך-הכל

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש וחכירות

הרכב

	רכוש קבוע	רכוש קבוע	נכסי זכות שימוש	רכוש קבוע	נכסי זכות שימוש	מבנים	מבנים	קרקע	סעיף
	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	כלי רכב	שיפורים ממוכר	מכונות וציוד	מבנים	מבנים	קרקע	
ליום 1 בינואר 2025	816,002	14,187	6,844	58,715	338,731	35,287	71,714	282,786	7,739
תוספות (1) (2) (3) (4) (5)	77,396	1,177	-	3,608	30,584	2,007	4,933	35,087	-
גריעות	805	5	238	-	504	58	-	-	-
ליום 31 בדצמבר 2025	892,593	15,359	6,606	62,323	368,811	37,236	76,647	317,873	7,739
פחת נצבר:									
ליום 1 בינואר 2025	276,913	8,967	2,582	39,377	128,524	22,726	2,974	71,583	180
תוספות	56,176	1,021	806	10,305	20,068	2,002	2,882	18,826	267
גריעות	467	1	238	-	185	43	-	-	-
ליום 31 בדצמבר 2025	332,623	9,987	3,150	49,682	148,407	24,685	5,856	90,409	447
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025	559,970	5,372	3,456	12,640	220,404	12,551	70,791	227,464	7,292

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש וחכירות (המשך):

הרכב

סעיף עלות:	נכסי זכות שימוש			רכוש קבוע			נכסי זכות שימוש		
	קרקע	מבנים	מבנים	שיפורים במושכר	מכונות וציוד	כלי רכב	כלי רכב	רכוש קבוע	רכוש קבוע
ליום 1 בינואר 2024	7,739	272,857	67,533	33,746	327,226	42,276	6,303	13,557	771,237
תוספות (1) (2) (3) (4) (5)	-	10,103	4,181	2,863	11,504	16,439	542	632	46,264
גריעות	*-	(174)	*-	(1,322)	-	-	(1)	(2)	(1,499)
ליום 31 בדצמבר 2024	7,739	282,786	71,714	35,287	338,730	58,715	6,844	14,187	816,002
פחת נצבר:									
ליום 1 בינואר 2024	-	57,353	-	20,731	109,081	31,524	1,700	7,952	228,341
תוספות	180	14,308	2,974	2,116	20,579	7,853	882	1,015	49,907
גריעות	-	(78)	-	(122)	(1,135)	-	-	-	(1,335)
ליום 31 בדצמבר 2024	180	71,583	2,974	22,725	128,525	39,377	2,582	8,967	276,913
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	7,559	211,203	68,740	12,562	210,205	19,338	4,262	5,220	539,089

(1) כולל מקדמות בגין רכוש קבוע בסך 20,027 אלפי ש"ח.

(2) כולל נכסי זכות שימוש בגין הצמדה למדד של הסכמי חכירה של מבנים בסך 5,775 אלפי ש"ח (שנה קודמת 11,578 אלפי ש"ח).

(3) הסכמי החכירה של המבנים הינם לתקופה שנעה בין 3 שנים ל-20 שנים, חלק מהסכמי החכירה של המבנים כוללים אופציה להארכת תקופת החכירה.

(4) הסכמי החכירות של הרכבים נעה בתקופה של 3-5 שנים.

(5) בחודש אוגוסט 2024 אישרה הרשות להשקעות את בקשת החברה מחודש ספטמבר 2022 לאישור תוכנית השקעות (להלן: "התוכנית") בהיקף של 80 מיליון ש"ח על פי החוק לעידוד השקעות הון – התשי"ט 1959- (להלן: "החוק") להרחבה של מפעל דלתות הפלדה של החברה באשקלון (להלן: "כתב האישור"). בהתאם לכתב האישור ביצוע השקעות בהתאם לתנאי התוכנית, לתנאי החוק ונהלי הרשות להשקעות יזכה את החברה במענק בסך של עד 16 מיליון ש"ח. (20% מההשקעות ברכוש קבוע בהתאם לתוכנית). נכון למועד הדוח טרם הושלמו התנאים המזכים במענק כולו או חלקו.

(6) בחודש יולי 2025 קיבלה החברה אישור מרשות ההשקעות למענק השקעה ברכוש קבוע במפעל נעילה בהיקף של 20% מתכנית השקעות כוללת בסך של 15 מיליון ש"ח.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

(7) ביאור 7 - רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש וחכירות (המשך):

המענק יועבר לחברה בשלבים, כאשר בשלב הראשון צפויה החברה לקבל כ-65% מסכום המענק (כ-2,031 מיליון ש"ח) בכפוף להעמדת ערבות בנקאית, רישום שעבוד שוטף והשלמת דרישות מנהלתיות נוספות. יתרת המענק תועבר לאחר אישור סופי של מהנדס רשות החדשנות, הצפוי להתקבל 2026-2030, בכפוף לעמידה ביעדי הייצור ובתנאי התכנית. נכון למועד הדוח טרם הושלמו התנאים המזכים במענק כולו או חלקו.

(8) המפעל החדש באשקלון – שלב א'

ביום 22 בפברואר 2021, חתמה החברה מול חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב ים") על שלושה הסכמים הקשורים זה עם זה: הסכם קומבינציה, הסכם שיתוף פעולה והסכם שכירות, בקשר עם זכויות החברה במגרשים A145-4 ו-A145-6 המהווים חלק מחלקה 13 בגוש 3063 בשטח כולל של 54,949 מ"ר המצויים בעיר אשקלון על פי חוזה פיתוח שנחתמו עם רמ"י.

ביום 14 במרץ 2023, הושלמה עסקת הקומבינציה באופן שבמסגרתה עודכנו ברשות מקרקעי ישראל הזכויות במקרקעי שלב א' באופן שמבטא החזקה במקרקעין בשיעור של 70%-30% על ידי גב ים והחברה, בהתאמה ונכנס לתוקף הסכם השכירות, לפיו משכירה לחברה את חלקה (70%) במקרקעין, על כל הבנוי עליהם והמחובר אליהם, לרבות המפעל, לתקופה אשר תחילתה במועד ההשלמה וסיומה בתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חתימת ההסכם. בתמורה לשכירות משלמת החברה לגב ים דמי שכירות חודשיים בסכום בש"ח המשקף תשואה שנתית של 6% מסכום עלויות הבניה שהושקעו בפועל על ידי גב ים בפרויקט בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

ביום 30 בינואר 2024, בהסכמת החברה, נכנסה מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ ("מגדלי") בנעלי גב ים, בכל הזכויות והחבויות של גב ים בקשר לשלב א' ובי של המפעל החדש באשקלון (ראה גם ביאור 8).

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש וחכירות (המשך):

(9) בניית המפעל החדש באשקלון – שלב ב' (המשך)

במסגרת הסבת ההסכמים למגדל הוסכמו הנושאים הבאים:

- (א) שטח שלב ב' של מפעל החברה החדש באשקלון יעמוד על כ- 35,000 מטר רבוע.
- (ב) נקבעו תנאים לפיהם מגדל תהא רשאית להעביר את זכויותיה בפרויקט קרית רב בריח לנעבר (כהגדרת מונח זה בהסכם בעלי המניות של החברה המשותפת) אף טרם חלוף 12 חודשים ממועד קבלת תעודת הגמר לשלב ב' של קרית רב בריח.
- (ג) כלל הבטוחות אשר הועמדו לגב-ים מכוח מערכת ההסכמים של שלב א' ושל שלב ב' של קרית רב בריח הוסבו בשינויים המחוייבים למגדל.
- (ד) תיקון שמה של החברה המשותפת ל"רב בריח מגדל בע"מ"
- (ה) הוסכם כי ההחלטה באם להקים מערכת סולארית (מתקן פוטו וולטאי) תהיה של החברה בלבד וככל שתוקם הרי שההקמה תיעשה באחריותה ועל חשבונה בלבד ובאופן שבו כל הזכויות שינבעו מכל מערכת סולארית ו/או מתקן כאמור, לרבות כל ההכנסות, התמורות, ההנאות, הפירות יהיו שייכות באופן מלא לחברה.

לפרטים אודות מכירת חלק החברה (30%) במקרקעין של שלב א' ובמניות רב בריח מגדל בע"מ המחזיקה בזכויות במקרקעין של שלב ב' של מפעל החברה באשקלון ראו ביאור 31, אירועים לאחר תאריך המאזן.

התחייבות בגין חכירה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סעיף
7,879	1,239	-	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה שהווננו למפעל החדש באשקלון
1,774	11,159	15,669	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
29,922	27,593	39,667	סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות
	31.12.2024	31.12.2025	סעיף
	19,649	33,661	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
	16,031	34,079	שנה שניה
	14,151	34,079	שנה שלישית
	7,330	26,773	שנה רביעית
	193,939	138,833	שנה חמישית ואילך
	251,100	267,425	סך-הכל

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש וחכירות (המשך):

א. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה

באשר לתקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של רכוש קבוע ראה ביאור 2 ו' לעיל.

ב. מועדי פירעון

ג. שעבודים בגין רכוש קבוע

בדבר שעבודים בגין רכוש קבוע, ראה ביאור 19.

ביאור 8 - הלוואות והשקעה בחברת רב בריח מגדל - המפעל החדש באשקלון - שלב ב'

א. **הרכב:**

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>סעיף</u>
178	585	השקעה
29,796	64,330	הלוואות
<u>29,974</u>	<u>64,915</u>	סך-הכל

החברה החזיקה 30% מהון המניות של בריח מגדל שהוקמה לשם ייזום, תכנון, ביצוע והקמה של פרויקט המהווה את שלב ב' של מפעל החברה החדש באזור התעשייה הדרומי באשקלון, במקרקעין נוספים בשטח של 38 דונם הצמודים לשטח שלב א' של המפעל החדש, ביחד עם חברת מגדל שמחזיקה 70%.

חלק החברה במימון הקמת המפעל הועמד לחברה כהלוואה ע"י מגדל לתקופת הקמת המפעל (המוערכת בכשלוש שנים) בריבית שקלית שנתית כמקובל בהלוואות במח"מ דומה בשוק

תנאי הסכם השכירות העיקריים:

החברה התחייבה להשכיר מאת בריח מגדל את המקרקעין ומפעל שלב ב' למשך תקופת השכירות, אשר תחל במועד מסירת המושכר ותסתיים בתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות. החל ממועד תחילת תשלום דמי השכירות, לאורך תקופת השכירות כולה, התחייבה החברה לשלם לבריח מגדל דמי שכירות חודשיים בסכום בש"ח המשקף תשואה שנתית של 6% מסכום ההשקעה לכל שנת שכירות. להבטחת מילוי התחייבויות החברה בהתאם להסכם השכירות, תעמיד החברה לבריח מגדל במועד מסירת החזקה במושכר, ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית, בלתי מותנית, בסכום שנקבע בין הצדדים וכן לשעבד לטובת מגדל, למשך כל תקופת השכירות, את זכויות החברה על פי הסכם השכירות וכן את מניות החברה בריח מגדל המוחזקות ע"י החברה, בשעבוד כאשר הסכומים המובטחים במסגרת השעבוד נקבעו על 16 מיליון ש"ח (סכום השעבוד הכולל בגין שלב א' ושלב ב' של המפעל החדש יעמוד על 50 מיליון ש"ח) ויופחתו בסך של 3 מיליון ש"ח בכל 5 שנים החל ממועד תחילת תקופת השכירות. השטח הכולל של מפעל החברה החדש באשקלון לאחר השלמת שלב א' ושלב ב' של המפעל יעמוד על כ-93 דונם, עליהם נבנו וייבנו מפעלים ומטה משרדי החברה בשטח כולל של כ-79,000 מ"ר. החברה העתיקה ובכוונתה להמשיך להעתיק מפעלים קיימים לשטח המפעל החברה החדש ולהיערך לקליטת פעילויות נוספות

שישרתו בעתיד את מימוש אסטרטגיית החברה להוות One Stop Shop לענף מוצרי התעשייה לבנייה באמצעות הרחבת סל מוצרי החברה.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - הלוואות והשקעה בחברת רב בריח מגדל - המפעל החדש באשקלון - שלב ב' (המשך):
 השפעת ההלוואה הוחרגה מחישוב אמות המידה הפיננסיות להם התחייבה החברה לגופים ממנים.
 לפרטים אודות מכירת חלק החברה (30%) במקרקעין של שלב א' ובמניות רב בריח מגדל בע"מ המחזיקה בזכויות במקרקעין של שלב ב' של המפעל החברה באשקלון ראו ביאור 31, אירועים לאחר תאריך המאזן.

ביאור 9 - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר 2025

סעיף	מוניטין	קשרי לקוחות	סימני מסחר	פיתוח ופטנטים	תוכנות מחשב	סך-הכל
עלות:						
ליום 1 בינואר 2025	40,616	32,054	21,732	42,981	22,688	160,071
תוספות	0	-	0	3,663	3,013	6,676
מכירת חברה בת – פעילות שהופסקה (ביאור 3)	(5,151)	-	-	-	-	(5,151)
ליום 31 בדצמבר 2025	35,465	32,054	21,732	46,645	25,701	161,596
פחת נצבר:						
ליום 1 בינואר 2025	-	14,552	17,454	27,219	14,927	74,152
תוספות	-	2,632	2,232	3,448	2,892	11,204
ליום 31 בדצמבר 2025	-	17,184	19,686	30,667	17,819	85,356
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025	35,465	14,870	2,046	15,977	7,882	76,240

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר 2024

סך-הכל	תוכנות מחשב	פיתוח ופטנטים	סימני מסחר	קשרי לקוחות	מוניטין	סעיף עלות:
154,729	19,878	40,564	21,617	32,054	40,616	ליום 1 בינואר 2024
5,343	2,811	2,417	115	-	-	תוספות
160,072	22,688	42,981	21,732	32,054	40,616	ליום 31 בדצמבר 2024
						פחת נצבר:
63,243	12,181	24,014	15,190	11,858	-	ליום 1 בינואר 2024
10,909	2,746	3,205	2,264	2,695	-	תוספות
74,151	14,927	27,219	17,454	14,552	-	ליום 31 בדצמבר 2024
85,920	7,760	15,763	4,278	17,502	40,616	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

א. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה

באשר לתקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים ראה ביאור 2 ז' לעיל.

ב. שעבודים בגין נכסים בלתי מוחשיים

בדבר שעבודים בגין נכסים בלתי מוחשיים ראה ביאור 19.

ג. בחינת ירידת ערך מוניטין - הערכות הנהלה בדבר הנחות מפתח לגבי יתרות מוניטין משמעותיות

בהתאם לסעיף 90 לתקן IAS 36 "ירידת ערך נכסים" על החברה לבצע בחינת ירידת ערך פעם בשנה או כאשר קיימים סממנים לירידת ערך. בהתאם להוראות התקן לפיהן אחת לשנה נדרשת החברה לבצע בחינה לירידת ערך גם ללא קיומם של סממנים, ביצעה החברה בחינה של הסכום בר השבה ליום 31 בדצמבר 2025.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ**מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)**

ביאור 9 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

א. **הרכב (המשך):**

להלן הקצאת המוניטין ליחידות מניבות מזומנים ושיעורי ההיוון והצמיחה לטווח ארוך לימים 31 בדצמבר:

				2025:
מגזר שוק פרטי	מגזר שוק קבלנים	יחידת נעילה	לוקר אמבין	
8,812	23,341	780	2,531	מוניטין (אלפי ש"ח)
12%	15%	17%	16.5%	שיעור היוון (%)
15%	19%	21%	21%	שיעור היוון לפני מס
2%	2%	2%	2%	שיעור צמיחה לטווח ארוך (%)
5	5	5	5	תקופת התחזית (שנים)

המרווח התפעולי מבוסס על ניסיון העבר ותחזיות עתידיות, אשר מבוססות על תנאים כלכליים ותנאי שוק צפויים. שיעור ההיוון מבוסס על הבטא של הקבוצה מותאמת במטרה לשקף את הנחות ההנהלה לגבי סיכונים ספציפיים המיוחסים ליחידה מניבת המזומנים. שיעור צמיחה מבוססים על מידע כלכלי המתייחס למדינה ולענף. הסכומים ברי ההשבה שחושבו הנם גבוהים משמעותית מאד מהערך בספרים של היחידות מניבות המזומנים ועל כן לא זוהו שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות המפתח המצוינות לעיל.

ביאור 10 - יתרות חובה אחרות לזמן ארוך**הרכב:**

31.12.2024	31.12.2025	סעיף
1,464	569	הלוואות לעובדים*
1,046	526	אחרים
2,510	1,095	סך-הכל

*ההלוואות נושאות ריבית בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים:

התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>שיעור ריבית</u> <u>31.12.2025</u>	
179,710	202,509	פריים + 0.6%-0.85%	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים - ריבית משתנה *
21,625	48,746		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ראה ביאור 16)
<u>201,335</u>	<u>251,255</u>		סך-הכל

1. ליום 31 בדצמבר 2025, סך מסגרות האשראי לזמן קצר שקיבלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים ופיננסיים עומד על כ- 208 מיליוני ש"ח, מתוכו ניצלה החברה נכון לאותו מועד כ- 202.5 מיליוני ש"ח.

2. עדכון אמות המידה הפיננסיות ראה ביאור 11 ד'.

התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>שיעור ריבית</u> <u>31.12.2025</u>	<u>סעיף</u>
4,441	2,309	4.1%	בריבית קבועה לא צמודה
198,930	185,291	פריים + 0.7%-1.75%	בהצמדה לפריים
(21,625)	(48,746)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>181,746</u>	<u>138,854</u>		סך-הכל

ביאור 11 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

במהלך שנת 2026, החברה הגיעה להסכמות עם שניים מהתאגידים הבנקאיים על הפחתת הריבית בגין הלוואות הזמן קצר של החברה בשיעור של בין 0.2%-0.3%.

א. מועדי פירעון, לרבות אומדן תשלומי הריבית:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
21,625	48,746	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
47,908	30,826	שנה שניה
30,826	31,754	שנה שלישית
31,754	26,323	שנה רביעית
71,258	49,951	שנה חמישית ואילך
<u>203,371</u>	<u>187,600</u>	סך-הכל

ביאור 11 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. שעבודים

ראה ביאור 19 להלן

ג. אמות מידה פיננסיות

במסגרת קבלת אשראי מהתאגידים הבנקאיים, התחייבה החברה בכל רבעון לעמוד באמות מידה פיננסיות. (יתרת האשראי הכפופה לעמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך כ- 356,918 אלפי ש"ח):

(א) ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 150,000,000 ש"ח.

(ב) היחס בין ההון העצמי המוחשי לבין סך המאזן של החברה (להלן בסעיף זה: "היחס") במהלך תקופות הבדיקה לא יפחת מ- 23%.

(ג) המנה המתקבלת מחילוק (1) החוב הפיננסי נטו ב-(2) EBITDA (להלן: "יחס כיסוי לחוב"), לא תעלה על 4.75.

חריגה בשיעור של עד 5% באמת מידה מסוימת לא תיחשב כהפרה של אותה אמת מידה ובלבד שתוקנה ברבעון שלאחר מכן. החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025. להלן יפורטו ההגדרות הרלוונטיות:

הון עצמי- הון עצמי כמוגדר בדוחות הכספיים, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי (א) חייבים לחברה שהינם בעלים ו/או חברות קשורות של החברה והכל ובלבד שאינן מאוחדות (ב) ערבויות שניתנו ע"י החברה להבטחת חובותיהם של בעלים ו/או חברות קשורות של החברה שאינן חברות בנות. ההון העצמי - (א) לא יכלול זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות במסגרת ההון העצמי (דוחות מאוחדים); (ב) ההון העצמי לא יכלול גם את כתבי האופציה שתוספת המימוש בגינם צמודה; (ג) ההון העצמי יכלול גם את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהם צמוד.

המונח הון עצמי מוחשי - "ההון העצמי" שלא יכלול את השפעות ה- IFRS 16, הנובעות מיצירת נכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה (במידה ונכסי זכות שימוש כוללים גם את מרכיב הקרקע - ינוטרל מרכיב זה מנכסי זכות השימוש).

המונח מאזן- ינוכו השפעת IFRS 16, דהיינו: נטרול נכסי זכות שימוש (במידה ונכסי זכות שימוש כוללים גם את מרכיב הקרקע- ינוטרל מרכיב זה מנכס זכות השימוש).

בנוסף עד לחודש דצמבר 2025 תנוכה מסך המאזן יתרת ההלוואה אשר הועמדה לחברה על ידי התאגידים הבנקאיים לשם מימון רכישת מקרקעין המיועדים להקמת מפעל שלב ב'.

חוב פיננסי נטו - חוב פיננסי בניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים. חוב פיננסי - ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה: סך כל החובות וההתחייבויות המאזניות של החברה - (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים ושמוגדרים ומוצגים בדוחות הכספיים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה; (3) בגין הלוואות שנתקבלו מחברות קשורות שאינן חברות בת או מצדדים שלישיים כלשהם שאינם ספקים (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות הבעלים, כתבי נחיתות (subordination); (4) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ד. אמות מידה פיננסיות(המשך)

אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פירעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; והכל כמדווח בדו"חות הכספיים של החברה, לתקופה המסתיימת במועד אליו מתייחסים בהתאמה.

1. EBITDA משמעו - הסכום הכולל של הרווח התפעולי (מפעולות רגילות) של החברה, על פי הדו"חות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה, לפני הוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטבע ועמלות) ומיסים בתוספת הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה ובתוספת (נטרול) הוצאות בגין אופציות (תשלום מבוסס מניות) במהלך ארבעת הרבעונים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה אך בניכוי: (א) רווחיהפסדי שיערוך של נדלן להשקעה; (ב) רווחיהפסדי הון; (ג) רווחיהפסדי שיערוך השקעות; (ד) רווח ממחיקת מוניטין שלילי. בניכוי פחת הנובע מיישום תקן IFRS 16 בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה.

ביאור 12 - אגרות חוב הניתנות להמרה

ביום 4 באוגוסט 2024, השלימה החברה הנפקת 74,100,000 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח, ערך נקוב הניתנות להמרה למניות החברה בתמורה ברוטו של כ-69.3 מ"ח (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.1 מ"ח), נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.5% אשר תשולם החל מיום 31 בדצמבר 2024, פעמיים בשנה (ריבית פשוטה - 2.75% למחצית שנה), אגרות החוב עומדות לפירעון בשלושה תשלומים לא שווים כדלקמן:

מועד תשלום	שיעור מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב
31/12/2026	5%
30/06/2028	47.5%
30/06/2029	47.5%

במהלך שנת 2025 ו-2026, הומרו 9,415,565 ו- 2,947,892 ע.ג של אגרות חוב (סדרה א') של החברה למניות, בהתאמה.

מועדי פירעון, לרבות אומדן תשלומי הריבית:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
4,076	6,792	שנה ראשונה
7,781	3,380	שנה שניה
78,139	64,830	מעל שנתיים
<u>89,996</u>	<u>75,003</u>	סך-הכל

ביאור 12 - אגרות חוב הניתנות להמרה (המשך):

בכל יום מסחר, החל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה א') להמרה למסחר בבורסה ועד ליום 20 ביוני 2029 (ועד בכלל), תהא יתרת הקרן הרשומה בפנקס באותו מועד ניתנת להמרה למניות רגילות רשומות על שם בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה ועד ליום 1 באפריל 2027 כל 0.89 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 2 באפריל 2027 ועד ליום 20 ביוני 2029 כל 1.19 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה;

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה ו/או זכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים (שעבוד שלילי (negative pledge)), לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, למעט שעבודים שוטפים כלליים לטובת תאגידים בנקאיים (או גורם מממן אחר) שהעמיד או יעמיד אשראי לחברה ו/או לחברות מוחזקות, ולמעט שעבודים לטובת מדינת ישראל ו/או גופים או רשויות ממשלתיות שונות ו/או איגודים מקצועיים לצורך קבלת מענקים, לרבות בהתאם להוראות החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, אלא אם יתקיים אחד מהתנאים שלהלן: (1) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, המתירה לחברה ליצור את השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי; או לחילופין; (2) החברה תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה, פרי פסו, לטובת בעלי אגרות החוב, להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת, ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת סדרה על פי תנאי שטר זה, אשר יובטח על פי אותו שעבוד), ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם. יובהר, כי ביטול שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת צד שלישי כאמור יבוצע בכפוף לכך שנמסר לנאמן אישור עו"ד חיצוני של החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו לא רשום שעבוד שוטף על כלל נכסיה ו/או זכויותיה לטובת צד שלישי כאמור במרשם החברה ברשם החברות או בכל מרשם רלוונטי אחר וכן אישור מאת נושא משרה בכיר בחברה כי החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה. מובהר כי ההתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף כללי לא תחול על שעבוד שוטף כללי על נכסי החברה המוחזקים על ידה במישרין אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על פי דרישות רגולטוריות, ועל פי תנאיהן.

אמות מידה פיננסיות:

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כי בכל זמן שאגרות החוב (סדרה א') להמרה טרם נפרעו במלואן, היא תעמוד בכל רבעון קלנדרי (החל מיום 30 בספטמבר 2024) באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

- ההון העצמי לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- היחס בין ההון העצמי לבין המאזן נטו מאוחד, לא יפחת משיעור של 18% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

ביאור 12 - אגרות חוב הניתנות להמרה (המשך):

• היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין CAP נטו (חוב פיננסי נטו בצירוף ההון העצמי) לא יעלה על 70% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

בנוסף התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) כלשהי, אלא אם מתקיימים (לפני ולאחר הפחתת סכום החלוקה), כל התנאים המפורטים להלן:

• ההון העצמי לא יפחת מסך של 80 מיליון ש"ח.

• היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 65%.

במסגרת שטר הנאמנות נקבעו תנאים לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') להמרה לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של הלוואה מהותית אחרת של החברה ו/או של חברה מאוחדת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות.

ביאור 13 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

31.12.2024	31.12.2025	
*87,352	60,253	חשבונות פתוחים (1)
52,360	71,308	המחאות לפירעון
139,712	131,561	סך-הכל
8,090	42,400	(1) כולל יתרות במט"ח
		*סווג מחדש

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
23,510	23,285	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר (כולל מוסדות)
10,682	12,129	הוצאות לשלם
19,078	14,392	מקדמות מלקוחות
8,068	7,592	הכנסות מראש
3,797	3,011	מוסדות
<u>65,133</u>	<u>60,409</u>	סך-הכל

ביאור 15 - הון:

א. הרכב

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	הרכב הון המניות ליום 31 בדצמבר 2025 (בש"ח)
410,483,572	500,000,000	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	הרכב הון המניות ליום 31 בדצמבר 2024 (בש"ח)
380,907,015	500,000,000	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב

ב. ניהול ההון בחברה

- מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- ג. בימים 2 ו-6 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה, הקצאה פרטית של 18,903,664 מניות רגילות של החברה, בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת ו-18,903,664 כתבי אופציה לא רשומות למסחר, בתמורה לסך של כ-20 מיליוני ש"ח. תקופת המימוש של כתבי האופציה הינה 3 שנים ממועד הקצאתם כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש שאינו צמוד למדד כלשהו בסך של 1.3 ש"ח לכל כתב אופציה.
- ד. במהלך שנת 2025, הומרו 9,415,565 ע.ג של אגרות חוב (סדרה א') של החברה ל-10,579,286 למניות החברה.
- ה. במהלך שנת 2025, המירו 2 עובדים 857,040 אופציות ל-101,473 מניות החברה.

ביאור 16 - תשלומים מבוססי מניות:

א. פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לעובדים בחברה

בשנת 2010, אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות על פיה יוקצו מעת לעת, לעובדים ו/או נושאי משרה שאינם בעלי שליטה של החברה לרבות דירקטורים, כפי שיקבע על-ידי דירקטוריון החברה, כתבי אופציות רשומים על שם לרכישה של מניות רגילות של החברה. ההענקה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("פקודת מס הכנסה") במסלול עם נאמן. כל כתב אופציה ניתן יהיה למימוש למניה רגילה.

ב. פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות

2023	2023	2024	2024	2025	2025	סעיף
ממוצע משוקלל של מחיר מימוש (ש"ח)	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר מימוש (ש"ח)	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר מימוש (ש"ח)	מספר האופציות	
1.50	29,717,347	1.5	25,994,347	1.52	17,697,203	קיימות במחזור לתחילת השנה
1.06	2,285,400	1.80	3,135,356	1.71	359,910	הוענקו במהלך השנה
-	-	-	-	1.14	(857,040)	מימוש אופציות
			11,432,500)			
1.8	(6,008,400)	1.32	(1.55	(3,774,103)	חילוט ופקיעת אופציות
1.4	25,994,347	1.7	17,697,203	1.52	13,425,970	קיימות במחזור לתום השנה
	14,028,650		9,645,689		8,669,248	ניתנות למימוש בתום שנה

ביום 3 באוגוסט 2025 הקצתה רב בריח מוצרי נעילה בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "רב בריח נעילה"), למספר נושאי משרה בה 27.81 כתבי אופציה (מתוכם 12.36 הוענקו למנכ"ל רב בריח נעילה), הניתנים להמרה ל 27.81 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של רב בריח נעילה, המהווים, בהנחת מימושם כ- 2.7% מהון המניות המונפק והנפרע של רב בריח נעילה וניתנים למימוש במחיר מימוש של 1 ש"ח לכתב אופציה, בכפוף לעמידה ביעדים פיננסיים שהוגדרו. תקופת ההבשלה של האופציות הינה 5 שנים ממועד ההענקה.

ג. אופציות למניות לצדדים קשורים ובעלי עניין

(2) ביום 17 באוגוסט 2021, אישרה החברה הענקה של 5,347,000 כתבי אופציות הניתנות למימוש ל-5,347,000 מניות רגילות של החברה לבעלת השליטה בחברה לרכישת מניות רגילות של החברה, מתוקף תוכנית האופציות ובהתאם לסעיף 3(ט) לפקודה במחיר מימוש של 1.71 ש"ח למניה להבשלה על פני 5 שנים (עד ליום 31 בדצמבר 2025) ובכפוף ליעדי ביצוע.

האופציות יבשילו לאורך 5 שנים, ותהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בכפוף לעמידה ביעדים פיננסיים שהוגדרו. האופציות מכל מנה שתבשיל תהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן ועד לתום חמש (5) שנים ממועד הבשלתן. דלתות תהיה רשאית לממש את האופציות במחיר מימוש שישולם לחברה במזומן או על בסיס מנגנון מרכיב ההטבה (Net Exercise), על פי שיקול דעתה הבלעדי.

ככל והחברה תפסיק את ההתקשרות עם דלתות, תואץ תקופת ההבשלה של האופציות וכל האופציות יהיו ניתנות למימוש עד חלוף 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות עם דלתות בהתאם לתנאי האופציות, אלא אם העסקתו של מר דונרשטיין הסתיימה מחמת אירוע חריג.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - תשלומים מבוססי מניות (המשך):

נכון למועד סך כתבי האופציות שבשלו בגין ההקצאה כאמור עומדת על 4,277,600 כתבי אופציות.

3) ביום 17 באוגוסט 2021, אישרה החברה הענקה של 1,220,000 כתבי אופציות הניתנות למימוש לעד-1,220,000 מניות רגילות של החברה לסמנכ"ל חטיבת הקבלנים (רוויה ומוסדי) - נושא משרה בחברה שהינו צד קשור לבעלת השליטה בחברה, מתוקף "תוכנית אופציות" של החברה במחיר מימוש של כ- 1.8 ש"ח למניה. בכתבי האופציות נקבע כי כמחצית מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש בכל פעם בכפוף להתקיימותם של שני תנאי סף פיננסיים במצטבר במשך שתי תקופות זמן שונות. תקופת המימוש הינה למשך 12 חודשים החל מהמועד בו התקיים האחרון מבין שני תנאי הסף עד ליום 1 באפריל 2031, נכון למועד הדוח האופציות אינן ניתנות למימוש.

4) ביום 17 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה הענקה למנהל המטה, לשעבר סמנכ"ל הכספים, של החברה של 1,220,000 כתבי אופציות הניתנים למימוש לעד 1,220,000 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של כ- 1.8 ש"ח. בכתבי האופציות נקבע כי כמחצית מכתבי האופציות יהיו נתונים למימוש בכל פעם בכפוף להתקיימותם של שני תנאי סף פיננסיים במצטבר במשך שתי תקופות זמן שונות. תקופת המימוש הינה למשך 12 חודשים החל מהמועד בו התקיים האחרון מבין שני תנאי הסף עד ליום 1 באפריל 2031, נכון למועד הדוח האופציות אינן ניתנות למימוש.

ג. אופציות למניות לצדדים קשורים ובעלי עניין וכן שהוענקו בשנת 2025 (המשך)

5) ביום 18 בנובמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 1,765,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד-1,765,000 מניות רגילות של החברה לחמישה דירקטורים בחברה ללא תמורה במחיר מימוש של 1.71 ש"ח לכל כתב אופציה. לכל דירקטור הוקצו 353,000 כתבי אופציה בכפוף לתקופת הבשלה של 3 שנים כאשר בכל שנה יבשילו שליש מהאופציות שניתנו ומועד המימוש של כל מנה יסתיים בחלוף 10 שנים ממועד ההבשלה של כל מנה. האופציות יבשילו לאורך 5 שנים, ותהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בכפוף לעמידה ביעדים פיננסיים.

6) ביום 10 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית, למר גיורא בר דעה דירקטור בחברה, הקצאה של 380,900 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש כל אחד למניה אחת רגילה של החברה במחיר מימוש של 1.065 ש"ח. תקופת ההבשלה של האופציות הינה עד כ-3 שנים ממועד הענקה. בהתאם להערכת שווי שבוצעה שווי האופציות הינה כ-151 אלפי ש"ח שחושב באמצעות מודל Black&Scholes.

ביום 20 במרץ 2024, עם מינויו של מר בר דעה ליו"ר הדירקטוריון של החברה, הוענקה לו כמות זהה נוספת של אופציות במחיר מימוש של 1.065 ש"ח. תקופת ההבשלה של האופציות הינה עד כ-3 שנים ממועד הענקה וערכן נאמד ב-110 אלפי ש"ח באמצעות מודל Black&Scholes.

א. אופציות למניות לצדדים קשורים ובעלי עניין וכן שהוענקו בשנת 2025 (המשך)

(7) ביום 20 במרץ 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות הקצאה למר אמיר אשל של 380,907 כתבי אופציה לא סחירים של החברה הניתנים למימוש לעד 380,907 מניות רגילות ב של החברה, במחיר מימוש של 1.065 ש"ח. תקופת ההבשלה של כתבי האופציות הינה עד כ-3 שנים ממועד הענקה וערכן נאמד ב-110 אלפי ש"ח באמצעות מודל Black&Scholes.

(8) ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה בהמשך לקבלת אישור ועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצאה פרטית רגילה של 2,299,195 כתבי אופציות לא סחירים הניתנים למימוש לעד-2,299,195 מניות רגילות של החברה ל-5 מנהלות בכירות מתוכן לשתי נושאות משרה בחברה במחיר מימוש של 1.16 ש"ח. תקופת ההבשלה של האופציות הינה עד כ-5 שנים ממועד הענקה וערכן נאמד ב-285 אלפי ש"ח באמצעות מודל Black&Scholes.

(9) ביום 23 באוקטובר 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הקצאה של 2,000,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה וסה"כ ל-2,000,000 מניות רגילות של החברה המהוות במחיר מימוש של 1.53 ש"ח לכל כתב אופציה. תקופת ההבשלה של האופציות הינה עד כ-3 שנים ממועד הענקה וערכן נאמד ב-800 אלפי ש"ח באמצעות מודל Black&Scholes.

(10) ביום 23 באוקטובר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לדירקטורית בחברה של 359,910 כתבי אופציות לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה וסה"כ ל-359,910 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש של 1.71 ש"ח. תקופת ההבשלה של האופציות הינה עד כ-3 שנים ממועד הענקה וערכן נאמד ב-176 אלפי ש"ח באמצעות מודל Black&Scholes.

(11) ביאור 17 - הטבות לעובדים

תוכניות להפקדה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
17,943	17,893	17,968

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

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

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה והלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, אגרות חוב להמרה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אחרות מהוות בקירוב את שווי הוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו, ריבית משתנה לגבי עיקר ההלוואות ולגבי התחייבויות לזמן ארוך. השווי הוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים משוק במועד המדידה.

ב. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים. הנהלת החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. בתקופת הדיווח ניהול הסיכונים בוצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה אשר מעריך ומגדר סיכונים פיננסיים בשיתוף פעולה עם דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניותו. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, סוקר ומאשר את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים העומדים להלן.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי הוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל מספר סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע חוץ, וסיכונים אחרים.

(א) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי הוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריביות השוק. לחברה הלוואות בריבית משתנה (על בסיס ריבית הפריים) (ראה פרוט בביאור 11) ואגרות חוב בריבית נקובה. החברה עשויה ליטול מעת לעת גם הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית קבועה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ריבית בנק ישראל עומדת על 4%.

(ב) סיכון מטבע חוץ

החברה חשופה באופן לא מהותי לסיכון מטבע, כאשר חברות הקבוצה מתקשרות בעסקאות במטבע שאינו מטבע הפעילות שלהן.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות. לפני התקשרות עם לקוחות חדשים, מבצעת החברה בדיקת אשראי על ידי מקור חיצוני מהימן. בהתבסס על מידע זה ושיקולים נוספים בהתאם למידע שברשות החברה ולסוג העסקה, נקבעים תנאי התשלום והגבלת האשראי ומאושרים על ידי האחראי על הכספים או מנכ"ל החברה, בהתאם לגודל הלקוח. חריגות מהגבלת האשראי מאושרות רק על ידי האחראי על הכספים או על מנכ"ל החברה, תלוי בחריגה המתבקשת ובניסיון העבר עם אותו לקוח. לקוחות אשר באופן עקבי אינם עומדים בתנאי התשלום נדרשים לתשלום מראש עבור רכישות נוספות עד אשר ניתן לקבוע מחדש את דירוג האשראי שלהם. יצוין כי מכירות הקבוצה מבוצעות למספר רב של לקוחות, על מנת לצמצם סיכון אי פרעון אשראי כאמור, הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי הניתן להם על ידה, כאשר חלק מאשראי זה נכנס במסגרת ביטוח האשראי ו/או ניתנו בגינו בטחונות שונים. עיקר יתרת הלקוחות לתום תקופת הדיווח מורכבת מקבלנים (חברות בנייה גדולות) בעלי איתנות פיננסית יציבה, נוסף על זאת, העובדה שחלק ממוצרי החברה הינם מוצרים הנדרשים רגולטורית לצרכי קבלת טופס 4, מבטיח לחברה רמת וודאות גבוהה לעניין השבת החוב. לעניין הפרשה להפסדי אשראי חזויים (ראה ביאור 6).

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן.

3. סיכון נזילות

גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימות מסגרות אשראי לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהקבוצה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה ומאמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות.

ג. ניהול הון הקבוצה

החברה כוללת כהון את הון מניות רגילות, פרמיה ועודפים. מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או של חלוקות. על מנת לעמוד במטרה זו, שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה. בקבלת ההחלטות על שינויים במבנה ההון של החברה על מנת להשיג את המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת דיבידנדים, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב החברה. החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

ביאור 19 - שעבודים, ערבויות ותביעות משפטיות

א. שעבודים

לחברה שעבודים, בין שוטפים ובין קבועים, לטובת תאגידים בנקאיים, כמפורט להלן:

- 1) שעבודים קבועים ושעבוד צף על המוניטין, סימני מסחר, הפטנטים, המפעל וכל יתר הנכסים והזכויות הקיימות והעתידיות של החברה.
- 2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל השטרות שהחברה מסרה או תמסור לבנקים לבטחון, לגביה או לשמירה ושעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל השטרות שלחברה יש ושתהיה זכות בהם או לגביהם בין כנפרעת, מוטבת נסבה או אחרת, למעט שטרות המופקדים ביום חתימת אגרת החוב בבנקים אחרים ומשועבדים לה בשעבוד קבוע.
- 3) משכון ראשון בדרגה על מטלטלין ועל כל דבר הנלווה לכלי הרכב, ציוד מיחשוב, מכונות וציוד ועל כל הזכויות שיש לממשכנים ושתהיינה להם בעתיד הנובעת מביטוח הרכוש הממושכן, בין אם נעשה על ידי הממשכנים או על ידי הבנק וכמו כן על כל זכות לפיצוי או לשיפוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי.
- 4) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה של זכויות החברה בקשר עם תקבולים המגיעים לה מחברות כרטיסי האשראי.
- 5) שעבוד ומשכון קבוע מדרגה ראשונה, את כל זכויות החברה בקרקע באשקלון וכל הבנוי ושייבנה עליה.
- 6) ביום 31 באוגוסט 2016, רשמה החברה שעבוד צף לטובת מדינת ישראל בקשר עם תכנית השקעות לפי החוק לעידוד השקעות הון "התשי"ט – 1959".

ב. ערבויות

החברה העמידה ערבויות לטובת ספקים ולקוחות אשר הועמדו לצורך הבטחת התנאים החוזיים איתם. יתרת הערבויות שהועמדו ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 21,554 אלפי ש"ח (31.12.2024 – 16,667 אלפי ש"ח).

ג. תביעות משפטיות

1. ביום 14 באפריל 2022, נשלחה לחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב- המחלקה הכלכלית כנגד החברה, בעלת השליטה בחברה ונושאי משרה בה בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן בסעיף זה: "הבקשה"). עניינה של הבקשה בטענה כי החברה פרסמה כביכול פרטים מטעים בתשקיף ההנפקה לראשונה של החברה מחודש אוגוסט 2021 בניגוד להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הקבוצה אותה מבקשת התובעת לייצג הינה רוכשי מניות החברה החל ממועד הנפקתן בבורסה לניירות ערך בתל אביב אשר החזיקו במניות ביום 1 בספטמבר 2021 או עד ליום 14 בספטמבר 2021 או עד ליום 23 בנובמבר 2021 או כל מי שרכש את מניות החברה במסגרת הנפקת מניות החברה למעט המשיבים או מי מטעמם. התובעת מעריכה את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה היא מבקשת לייצג בסכום כולל של 45 מיליון ש"ח (קרן). עם קבלת הבקשה מסרה החברה הודעה למבטח בפוליסת האחריות נושאי משרה שנרכשה ע"י החברה. ביום 11 ביוני 2023. ביום 19 בפברואר 2024 דחה בית המשפט את בקשת החברה לסלק את בקשת אישור התובענה על הסף, וביום 20 בפברואר 2024 בית המשפט הוציא מלפניו החלטה לפיה על הצדדים להגיש רשימת מועדים לשם קביעת מועד דיון לשמיעתה של בקשת האישור וכן את האפשרות להעברת ההליך לגישור. הצדדים באו בדברים ביניהם והסכימו לפנות לגישור בפני מגשר מוסכם. בימים 3 בנובמבר 2024 ו-7 בנובמבר 2024 התקיימו דיוני הוכחות בפני כב' השו' מגן אלטוביה. ביום 20 בינואר 2025 הגישה המבקשת את סיכומיה, ביום 31 ביולי 2025 הוגשו סיכומי החברה. ביום 31 באוגוסט 2025 הוגשו סיכומי תשובה מטעם המבקשת.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - שעבודים, ערבויות ותביעות משפטיות (המשך):

א. שעבודים (המשך):

ביום 26 בדצמבר 2025 ניתן פסק דין בתביעה, במסגרתו נדחתה הבקשה לאישור התביעה כייצוגית. ביום 23 בפברואר 2026, הגישה המבקשת ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון.

2. ביום 22 במרץ 2023, הוגשה נגד החברה תביעה לפינוי מושכר ע"י בעלי נכס הנשכר על ידי החברה והממוקם באשקלון. על יסוד האמור בכתב התביעה, בית המשפט התבקש להורות לחברה לפנות ו/או לסלק את ידה מהנכס ובכלל כך להסיר את חריגות הבנייה מבלי לפגוע בנכס טרם עזיבתה את הנכס, תוך השבת הנכס לקדמותו על חשבון החברה. עוד התבקש בית המשפט להשית על החברה את הוצאות התובעות, לרבות שכ"ט עו"ד. ביום 19 בפברואר 2024 ניתן פסק דין המורה על פינוי המושכר, תוך השבת הנכס לקדמותו עד ליום 29 בפברואר 2024. בנוסף לכך, נקבע כי התובעת רשאית להגיש בקשה לפסיקת הוצאות עד ליום 29 בפברואר 2024 ובהתאם החברה רשאית להשיב עד ליום 14 במרץ 2024. בהתאם לפסק הדין, ביום 29 בפברואר 2024 פינתה החברה את המושכר, ומסרה את החזקה במושכר לידי נציגים מטעם התובעות. ביום 1 במרץ 2024 הגישו התובעות בקשה לפסיקת הוצאות לחובת הנתבעת במסגרתה ביקשו להשית על החברה את מלוא הוצאותיהן הריאליות. ביום 21 במרץ 2024 הגישה החברה את התשובה לבקשה מטעם התובעות לפסיקת הוצאות לחובת הנתבעת ובקשה לפסיקת הוצאות הנתבעת בהליך. טרם ניתנה החלטה בבקשה.

3. תביעה מיום 15 באוגוסט 2021, אשר הגישה מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כנגד החברה ואשר

הצדדים חתמו על הסכם בפשרה במסגרתו שילמה החברה סכום שאינו מהותי לנתבעת.

4. ביום 5 ביולי 2021, השלימה לוקר אמבין (21) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של רב בריח מוצרי נעילה בע"מ, אשר הוקמה לצורך ביצוע העסקה (להלן - "החברה הבת הרוכשת"), לוקר אמבין ("עסקה במסגרתה רכשה את מלוא פעילותה של חברת לוקר אמבין בע"מ (להלן בהתאמה - "הסכם רכישת הפעילות" ו-"הנרכשת"). הנרכשת עוסקת ברכישה, התקנה, אספקה, הפצה, השכרה ומכירה של לוקרים ופתרונות נעילה בבתי ספר ובאתרים אחרים ברחבי הארץ, ובגביית דמי שימוש בגינם. התמורה לפעילות הנרכשת, הנה בסך של 22,550,000 ש"ח (בתוספת מע"מ), שולמה בשני תשלומים בשנים 2021 ו-2022 בסכום של כ-14.7 מיליון ש"ח וכ-7.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, והיתה כפופה להתאמות (תשלומים נוספים) בגין התוצאות בפועל של הפעילות בשנים 2023 ו-2024 וכמות הלוקרים הפעילים, בסכום מצטבר שלא יעלה על כ-15.4 מיליון ש"ח. לאור תוצאות הפעילות לשנים 2024 ו-2023, הותאמו סכומי ההתחייבות לתמורות תלויות לוקר לסך של 3,111 אש"ח ושל 0 אלפי אש"ח, ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2024, בהתאמה. בשנת 2024, שולם סך של 653 אש"ח בגין ההתאמות בקשר לתוצאות שנת 2023.

ביום 31 בדצמבר 2024, הושלם המיזוג בין רב בריח מוצרי נעילה בע"מ וחברת לוקר אמבין (2021) בע"מ.

במהלך ינואר 2025 סיים את תפקידו מנכ"ל לוקר אמבין.

ביום 14 בדצמבר 2025 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תביעה כנגד רב בריח מוצרי נעילה בע"מ (להלן: "חברת הנעילה"), שעניינה צו עשה ואכיפת הסכם מיום 6 בינוי 2021 נטען כי במסגרת ההסכם נמכרו נכסיה ופעילותה של התובעת ולנתבעת הזכויות וההתחייבויות בקשר למכירה זו. עוד נטען כי בהתאם להסכם התובעת זכאית לתוספת לתמורת הבסיס ששולמה, בהתאם לביצועים בגין

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

השנים 2023 ו-2024. כמו כן, נטען כי ההסכם קובע שלבים לבחינת זכאות התובעת לתמורה הנוספת, ובהם המצאת "אישור חישוב" על ידי חברת הנעילה, צירוף מסמכים וחישובים רלוונטיים, המצאת נתונים ומסמכים נוספים לפי דרישה, ובהעדר הסכמה - מינוי "מומחה מכריע" בהתאם להסכם אשר ייתן עמדתו בתוך לוו"ז מוסכם ומהיר. עוד נטען כי חברת הנעילה הפרה את הוראות ההסכם בכך שלא פעלה בהתאם למנגנון ההסכמי ובשל כך התובעת עתרה למתן צווים המחייבים את חברת הנעילה כדלקמן: א. למסור לתובעת בתוך 21 ימים "אישורי חישוב" בהתאם להסכם בגין השנים 2023 ו-2024 אשר יוכנו וייחתמו על ידי רו"ח ממשדד חיצוני, תוך פירוט כל הנתונים שבבסיס חישוב התשלום הרלוונטי; ב. לצרף לאישורי החישוב ולמסור יחד עמם את כל ניירות העבודה והפירוטים ששימשו את רו"ח החיצוני לצורך מתן אישורי החישוב, עריכתם, חתומים על ידי רו"ח של חברת הנעילה; ג. לאחר מסירת האישורים והמסמכים - להעביר לחברת הנעילה, בתוך 14 יום מקבלת דרישת התובעת, חומרים נוספים מספרי החשבונות הרלוונטיים להתחשבות ולאפשר לרו"ח מטעם התובעת לשבת עם רו"ח מטעם חברת הנעילה, תוך 7 ימים, לצד מערכות המידע של חברת הנעילה ולתת מידע והבהרות לצורך ביצוע ההתחשבות בהתאם להסכם; ד. ככל שאישורי החישוב יצביעו על יתרת חוב שטרם שולמה - להורות על תשלום היתרה בתוך 14 ימים מקבלת אישור החישוב, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה; ה. למנות רו"ח כמומחה מכריע בהתאם להוראות ההסכם, תוך קביעה כי תפקידו יהא כמומחה מכריע בלבד, ולא בורר, בין אישורי החישוב לבין ההשגות שיוגשו ע"י התובעת וכי חוות דעתו תוגש לצדדים ולבית המשפט בתוך 30 ימים מהמועד שנמסר לו מסמך ההשגות מטעם התובעת ו. ככל שחוות דעתו של המומחה המכריע תצביע על יתרת חוב של הנתבעת אשר טרם שולמה, תשלמה הנתבעת בתוך 14 יום מקבלת חוות הדעת כאמור, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה. למועד הדוח, טרם הגישה חברת הנעילה את כתב הגנתה. בשלב זה, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, ובהתאם להערכת החברה בהתבסס על חווי"ד של יועציה המשפטית של החברה וחברת הנעילה, לא ניתן לחוות דעה לגבי סיכויי התביעה יחד עם זאת, החברה סבורה, בהתאם לתחשיב מומחה, שהתובעת לא זכאית לתמורה נוספת על אלו שכבר שולמו לה.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה

א. מיסוי החברה בישראל

שיעור המס החברות הישראלי עומד על 23%. החברה הינה חברה תעשייתית כמשמעותה בחוק עידוד התעשייה (מיסים) תשכ"ט – 1969. מתוקף החוק האמור, החברה זכאית להטבת מסוימות אשר העיקריות שבהן הינן פחת בשיעורים מוגדלים והתרת הוצאות רישום מניות החברה למסחר בבורסה. בהתאם להוראות החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, הכנסותיה של חברת נעילה, חברה בת של החברה, חייבות במס בשיעור מופחת של 7.5% בשנת 2021 וזאת מתוקף מעמדה כ"מפעל מוטב" במסלול ההטבות החלופי.

ב. שומות סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019, ושומות מס ניכויים סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ג. ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ד. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה (*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
2,870	1,790	31
-	578	-
1,843	(17,688)	1,941
4,713	(15,320)	1,972

סעיף

מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות

מסים נדחים (ראה סעיף ד' להלן)

סך-הכל

למיסים בגין פעילות שהופסקה ראה ביאור 3

ה. מסים נדחים -

הרכב:

סך-הכל	הפרש זמני בגין הפסדים	הפרש זמני בגין התחייבות בגין חכירה	הפרש זמני בגין רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש ונכסים אחרים	הפרשות לפיצויים, חופשה, הבראה, חובות מסופקים ואחרים	
(4,040)	6,129	54,625	(69,674)	4,880	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(62)	-	-	-	(62)	שינויים בשנת 2024: מיסים נדחים בגין רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
(1,863)	-	-	-	(1,863)	מיסים נדחים בגין רכיב הוני בקשר עם אגרות חוב להמרה סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד
16,706	14,295	20,296	(18,964)	1,079	
10,741	20,424	74,921	(88,638)	4,034	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
7	-	-	-	7	שינויים בשנת 2025: מיסים נדחים בגין רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
(1,941)	(2,104)	246	422	(505)	סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד
8,807	18,320	75,167	(88,216)	3,536	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

1. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקף בדוחות הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
13,915	(68,784)	3,389
23%	23%	23%
3,200	(15,820)	780
1,246	(1,156)	538
43	272	(234)
224	882	888
-	502	-
4,713	(15,320)	1,972

הרכב:

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
 מסים נדחים (ראה סעיף ד' להלן)
 גידול (קיטון) במסים בגין:
 הוצאות (הכנסות) שאינן מוכרות לצרכי מס
 הפרשים אחרים
 שיעורי מס שונים בגין חברה בת
 הפסדים שלא נוצר בגינם מס נדחה
 מסים על ההכנסה
 למיסים בגין פעילות שהופסקה ראה ביאור 3

ביאור 21 - הכנסות ממכירות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
628,635	594,266	718,402
28,196	39,567	33,467
656,831	633,833	751,869

מכירות בארץ
 מכירות בחו"ל
 סך-הכל

ללא פעילות שהופסקה ראה ביאור 3

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - עלות המכירות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
259,696	276,739	290,317	קניות
11,042	(9,683)	(7,960)	שינויים במלאי
150	1,217	2,985	ירידת ערך מלאי
127,206	128,794	130,751	משכורות והוצאות נלוות
276	70	147	תשלום מבוסס מניות
43,675	48,954	63,648	עבודות חוץ
34,707	44,750	49,880	פחת והפחתות
37,724	39,167	34,504	אחזקת מבנה
10,309	8,317	6,086	אחזקת רכב מסחרי
2,233	1,082	1,667	ייעוץ הנדסי
2,942	2,153	2,180	תקשורת ואחרות
<u>529,960</u>	<u>541,560</u>	<u>574,205</u>	סך-הכל

ללא פעילות שהופסקה ראה ביאור 3

ביאור 23 - הוצאות מחקר ופיתוח

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
3,092	3,399	3,256	משכורות ונלוות
359	525	397	אחזקת כלי רכב
(827)	(822)	(1,350)	בניכוי היוון עלויות פיתוח לנכסים בלתי מוחשיים
<u>2,624</u>	<u>3,102</u>	<u>2,303</u>	סך-הכל

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - הוצאות מכירה, פרסום ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
29,779	32,622	32,477	משכורת ונלוות
155	145	140	תשלום מבוסס מניות
4,446	3,465	5,203	עבודות חוץ
2,828	3,813	3,883	אחזקת משרד ומכירות
6,074	6,441	6,483	פרסום וקידום מכירות
3,094	2,621	1,583	אחזקת כלי רכב
13,305	14,600	15,584	הובלות והוצאות יצוא
11,537	10,937	11,512	פחת והפחתות
1,587	1,488	1,275	אחרות
72,805	76,132	78,140	סך-הכל

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ללא פעילות שהופסקה ראה ביאור 3

ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
26,183	24,180	26,015	משכורת ונלוות
1,331	204	425	תשלום מבוסס מניות
4,735	7,352	5,350	אחזקת משרד ומחשבים
2,474	1,272	822	אחזקת כלי רכב
5,480	4,417	5,725	פחת
6,364	6,227	4,096	ייעוץ מקצועי
931	706	702	נסיעות לחו"ל
756	(297)	347	חובות אבודים ומסופקים
2,405	1,669	1,282	תקשורת ואחרות
<u>50,659</u>	<u>45,730</u>	<u>44,764</u>	סך הכל פעילות נמשכת

ללא פעילות שהופסקה ראה ביאור 3

רב בריח (08) תעשיות בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 26 - הוצאות והכנסות מימון
הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			הוצאות:
21,942	28,106	26,150	ריבית בגין אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
-	3,361	6,523	ריבית ושערוך אגרות חוב להמרה
1,687	11,130	14,636	ריבית בגין חכירה
3,416	3,361	3,471	עמלות תאגידים בנקאיים
162	1,520	291	הפרשי שער, נטו
534	-	-	אחרות
<u>27,740</u>	<u>47,477</u>	<u>51,071</u>	סך-הכל הוצאות
			הכנסות:
195	-	-	רווח משערוך ניירות ערך
-	749	1,598	ריבית בגין הלוואות לבריח מגדל
253	640	216	אחרות
<u>449</u>	<u>1,389</u>	<u>1,814</u>	סך-הכל הכנסות
<u>27,291</u>	<u>46,088</u>	<u>49,257</u>	סך-הכל

ללא פעילות שהופסקה ראה ביאור 3

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר 2025:

בעל עניין	בעל שליטה	דירקטורים	איש מפתח ניהולי	סעיף
צד קשור	בעל עניין	בעל שליטה	דירקטורים	איש מפתח ניהולי
780	-	3,692*	206	944

יתרות במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות

*סך של 2,892 אלפי ש"ח ישולם במועד פרסום הדוחות.

ליום 31 בדצמבר 2024:

בעל עניין	בעל שליטה	דירקטור המועסק בחברה	איש מפתח ניהולי	סעיף
צד קשור	בעל עניין	בעל שליטה	דירקטור המועסק בחברה	איש מפתח ניהולי
271	-	1,030	181	842

יתרות במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. בהתאם למדיניות החברה, זכאים עובדי הקבוצה ובכללם בני משפחת דונרשטיין הנמנים על עובדי הקבוצה וכן דירקטורים ונושאי משרה בחברה וקרוביהם להנחות מסוימות מאת החברה בקשר עם מכירת מוצרי החברה ומתן שירותים של החברה עם מוצרים אלו בהתאם לנוהל רכישות עובדים.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

2. פירוט עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	סעיף
5,690	3,941	6,207	הוצאות דמי ניהול, ותשלום מבוסס מניות לבעל שליטה המועסק בחברה
1,075	823	1,013	הוצאות שכר עלות המכר (ראה ביאור 28 ג'.2)
2,779	4,280	3,736	הוצאות שכר ותשלום מבוסס מניות שיווק ומכירה (ראה ביאור 28 ג'.3,4,5)
545	-	-	הוצאות שכר ותשלום מבוסס מניות הנהלה וכלליות (ראה ביאור 28 ג'.7)
664	1,285	1,159	שכר דירקטורים (בעלי עניין) ותשלום מבוסס מניות המועסקים בחברה
11,143	9,627	6,849	תגמול ותשלום מבוסס מניות עבור שירותים עבור אנשי מפתח בחברה
12	198	76	הכנסות מאנשי מפתח בחברה
517	769	1,816	הכנסות ריבית בגין חברות קשורות
			מספר מועסקים
1	1	1	הוצאות דמי ניהול לבעל שליטה המועסק בחברה
2	1	1	הוצאות שכר עלות המכר
3	4	4	הוצאות שכר שיווק ומכירה
1	-	-	הוצאות שכר הנה"כ
5	5	7	הוצאות שכר דירקטורים
14	12	8	שכר אנשי מפתח המועסקים בחברה

1. הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברת דלתות (08) תעשיות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("דלתות" ו-"הסכם שירותי הניהול", בהתאמה)

בחודש אוגוסט 2021 אישרה החברה התקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול על ידי דלתות (08) תעשיות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "הסכם הניהול הנוכחי" ו-"דלתות", בהתאמה) אשר נכנס לתוקפו בד בבד עם הפיכת החברה לציבורית, מכוחו מעמידה דלתות לחברה, שירותי ניהול במשרה מלאה לחברה ולחברות בת של החברה באמצעות מר שמואל דונרשטיין (להלן בסעיף זה: "מר דונרשטיין") כיושב ראש דירקטוריון פעיל.

שירותי הניהול כוללים: שירותי ניהול הנהלה בכירה במשרה מלאה (מנכ"ל או יושב ראש דירקטוריון פעיל, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה) לחברה וכנושא משרה בחברות מוחזקות של החברה באמצעות מר שמואל דונרשטיין בלבד וכן שירותי ייעוץ, ניהול ופיתוח עסקיה ולרבות ייעוץ ופיתוח עסקי בארץ ובחו"ל ובכלל זה (א) בחינת השקעות ואיתור הזדמנויות עסקיות; (ב) ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה; (ג) ייעוץ בתחום היזמות העסקית, ניהול עסקאות ורכישת חברות; (ד) ייעוץ וסיוע בגיוס השקעות ומימון בנקאי, ניהול הקשר מול שוק ההון והובלת גיוסי ההון של החברה וכן; (ה) יעוץ בתחום הפיתוח והעיצוב.

בחודש מרץ 2024, מונה מר דונרשטיין כמנכ"ל החברה במשרה מלאה, וזאת בנוסף לכהונתו כדירקטור בחברה ובחברות מוחזקות שלה ללא שינוי בתמורה לה זכאית דלתות בגין כהונתו של מר דונרשטיין כמנכ"ל החברה. בהתאם להסכם הניהול הנוכחי, בתמורה להעמדת שירותי הניהול זכאית דלתות לתנאים שלהלן: (א) תשלום עבור כל חודש קלנדרי בסך של 195,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, צמודים למדד המחירים לצרכן ובלבד שדמי הניהול לא יפחתו מהסך הנ"ל (למועד הדוח ולאחר הצמדה למדד המחירים לצרכן זכאית דלתות לסך של 247,421 ש"ח); (ב) דלתות זכאית שלא לספק את השירותים לחברה במשך 25 ימי עסקים מדי שנה בגינם ישולמו דמי ניהול, עם אפשרות לצבירה לשנה הבאה ולא יותר מ-60 ימים; (ג) החברה תשא בהוצאות דלתות בקשר עם מתן שירותי הניהול: (א) אחזקת רכב מלא או ליסינג הכולל אחזקה מלאה, לרכב בשווי של עד 1 מיליון ש"ח; (ב) הוצאות אש"ל, אירוח ונסיעות בחו"ל (כולל לינה) בסך נקוב וקבוע של 1,200 דולר ארה"ב ליום. החזר ההוצאות כאמור ייעשה כנגד הצגת קבלות מתאימות. על אף האמור, חברת הניהול זכאית לסכום נוסף של עד 1,000 דולר ארה"ב ליום בגין הוצאות כאמור זאת ללא חובה להציג קבלות בגינן ובלבד שיהיו בקשר עם מתן שירותי הניהול על פי ההסכם. מבקר הפנים יבדוק אחת לשנה את היקף הוצאות חברת הניהול בגין השנה שחלפה והחזר ההוצאות כאמור ויציג את מסקנותיו לוועדת התגמול של החברה במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים; (ד) הוצאות אחרות בקשר עם מילוי תפקידו בהתאם ובכפוף לנהלי החברה, וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

מענק שנתי משתנה של עד 12 חודשי דמי ניהול בשנה בגין עמידה ביעדים מדידים ותנאי סף כמפורט להלן:

לעניין זה "עמידה ברכיב המדיד"-

- (1) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 4% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת, אך פחות מ-8% לעומת EBITDA מתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול;
- (2) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 8% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת, אך פחות מ-12% לעומת EBITDA מתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול נוספים, ובסה"כ 6 חודשי דמי ניהול;
- (3) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 12% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת, אך פחות מ-18% לעומת EBITDA מתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול נוספים, ובסה"כ 9 חודשי דמי ניהול;
- (4) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 18% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול נוספים, ובסה"כ 12 חודשי דמי ניהול.

בסעיף זה - "EBITDA מתואם" - רווח לפני הוצאות או הכנסות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים), בנטרול פחת הפחתות או עליות ערך (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטינג), תשלום מבוסס מניות, במהלך ארבעת הרבעונים הרצופים המסתיימים במועד הבדיקה. הנתונים החשבונאיים כאמור יקבעו בהתאם למפורט בדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים השנתיים והחציוניים או הרבעוניים, לפי העניין, של החברה (בסעיף זה: "הדוחות הכספיים המאוחדים"), וככל שאינם מפורטים בדוחות כספיים אלה, בהתאם לאישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בגין נתונים אלה. ה-EBITDA לא תכלול את הסעיפים הבאים: (א) רווחי/הפסדי הון; (ב) המענק השנתי לחברת הניהול והמענקים השנתיים לנושאי משרה. תנאי סף לתשלום המענק: תשלום המענק השנתי בשנה מסוימת, לרבות בגין השנה בה תפסק ההתקשרות עם דלתות על פי ההסכם, מותנה בגידול של לפחות 4% ב-EBITDA מתואם בשנה ספציפית בהשוואה לשנה הקודמת. יצוין, כי במידה ובשנה מסוימת לא הייתה זכאות למענק, הזכאות למענק בשנה שלאחריה תיבחן אל מול הגבוה מביין: (1) ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת (בסעיף זה: "שנת הבסיס"); או (2) הגעה ל-70% מה-EBITDA המתואם בשנה שקדמה לעומת שנת הבסיס.

ההיקף המקסימלי של התגמול השנתי לו עשויה להיות זכאית דלתות הוגבל לסך של 5 מיליון ש"ח (צמוד למדד בגין חודש יולי 2020 ("תקרת התשלום השנתית").

היה ובשנה קלנדרית היקף התשלום בגין הנפקת חברה מוחזקת ביחד עם שאר רכיבי התגמול להם זכאית דלתות מכח הסכם הניהול יעלה על תקרת התשלום השנתית, תשלם החברה לדלתות את חלק התשלום עד לתקרת התשלום השנתית והיתרה שלא שולמה תשולם בשנה הקלנדרית העוקבת (בכפוף לעמידה בתקרת התשלום השנתית בשנה העוקבת ובהתאם למנגנון המתואר לעיל). בחינת תקרת התשלום השנתית תהיה ביחס לסכום התשלום בפועל ויתכן כי בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים החברה תכיר בהוצאה גבוהה יותר מתקרת התשלום השנתית, בין היתר בגין מענק הנפקה לחברה מוחזקת.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

מענק הנפקה של חברה מוחזקת: חברת הניהול תהיה זכאית למענק בשיעור של 1% ו-1.5% משווי שבין 300 ל-500 מיליון ש"ח ומעל 500 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מובהר כי תשלום חד פעמי בגין הנפקה של חברה מוחזקת אשר תבוצע במהלך תקופת ההסכם (3 שנים מחודש מרץ 2024) ישולם לשיעורין בכפוף לתקרת התשלום השנתית.

מענק סיום הסכם: עם סיומו של הסכם הניהול מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של "עילה" (כהגדרתה לעיל), תהיה חברת הניהול זכאית לתנאים הבאים (1) דמי הודעה מוקדמת 8 למשך חודשים; (2) מענק הסתגלות חד פעמי בסך השווה למכפלה של 12 חודשי מתן שירותים ב-100 אלפי ש"ח אשר ישולם לא יאוחר מ-30 ימים ממועד סיום הסכם הניהול בפועל; וכן- (3) היה ושווי השוק של מניות החברה בבורסה לא יפחת מסך של 1.5 מיליארד ש"ח וכן - ה-EBITDA המתואם עמדה על לפחות 160 מיליון ש"ח-סך נוסף של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

מובהר כי בתקופת ההודעה המוקדמת מחוייבת דלתות להעמיד את שירותי הניהול לחברה. במקרה בו לא ינתנו שירותי ניהול על ידי דלתות בתקופת ההודעה המוקדמת יוגבל התשלום בגין סך הרכיבים לתשלום בגין פרישה ל-12 חודשי דמי ניהול. מענק ההסתגלות ניתן לדלתות בין היתר בגין התחייבותה לאי תחרות. דלתות התחייבה בין היתר, לשמירת סודיות, הגנת הפרטיות, ואי תחרות לתקופת הסכם הניהול ובמשך תקופה של 12 חודשים לאחר סיום הסכם הניהול וכי חלק מהתמורה על פי הסכם הניהול הינה בגין התחייבות לאי תחרות כאמור. תקופת ההסכם: תקופת ההסכם היא למשך 3 שנים מיום 20 במרץ 2024 - מועד אישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר אישרה את העדכון האמור.

ג. הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

2. תנאי העסקה של מנהל תפעול ושרשרת אספקה

מר ליאור דונרשטיין ("ליאור") הינו בנם של גב' דונרשטיין ומר דונרשטיין.

ליאור מכהן כמנהל אתר אשקלון וכסמנכ"ל הרכש ושרשרת האספקה של החברה (החל יולי 2018), בהיקף של משרה מלאה.

ב-23 באוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של ליאור. להלן יתוארו תנאי העסקה של ליאור:

החל משנת 2021 זכאי ליאור לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח ולאחר הצמדה למדד משכורתו החודשית של ליאור (ברוטו) בשנת 2025 עמדה על 50,880 ש"ח.

החל מיום 1 בינואר 2026, עודכן השכר החודשי של מר ליאור דונרשטיין כך שהוא זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 65,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

בגין שנת 2025 היה זכאי ליאור למענק שנתי מבוסס ביצועים פיננסיים שלא יעלה על 3 משכורות חודשיות כמפורט להלן:

בהגעה ל- (א) EBITDA מתואם העולה ב- 3% לפחות על ה- EBITDA המתואם של החברה מאוחד בשנה הקודמת – יהיה זכאי ליאור למשכורת חודשית אחת; (ב) בהגעה ל- EBITDA מתואם העולה ב- 6% לפחות על ה- EBITDA מתואם של החברה מאוחד בשנה הקודמת – יהיה ליאור זכאי לשלוש (3) משכורות חודשיות. למען הסר ספק, אין המדובר בזכאות מצטברת. בנוסף נקבעו תנאים נוספים בקשר עם תשלום המענק.

בסעיף זה EBITDA מתואם – רווח לפני הוצאות או הכנסות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים), בנטרול פחת הפחתות או עליות ערך (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין) או תשלום מבוסס מניות, בשנה קלנדרית. הנתונים החשבונאיים כאמור יקבעו בהתאם למפורט בדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי ה- EBITDA לא יכלול את הסעיפים הבאים: (א) רווחי/הפסדי הון; (ב) המענק השנתי לדלתות והמענקים השנתיים לנושאי משרה.

תנאי ההעסקה של מנהל תפעול אשקלון ושרשרת אספקה (המשך):

כמו כן, ליאור זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב בשווי של עד של עד 300,000 ש"ח, כולל גילום המס בגינו, טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד למכסה כוללת של שנתיים), דמי הבראה, דמי מחלה, תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי החברה (לרבות חניה, כבישי אגרה וארוחות עסקיות), בכלל זאת ליאור יהיה זכאי לתשלום בגין סקר תקופתי ותשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, אלא אם החליטה הנהלת החברה אחרת.

בנוסף זכאי ליאור להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בגין כהונתו כמנהל חטיבת הרכש ושרשרת האספקה בחברה וכן בגין כל בתפקיד אחר שימלא בחברה או בקבוצה.

במסגרת שינוי המבנה הארגוני של פעילות התפעול בחברה אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה לפי תקנה 1ב. (א) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין),

תש"ס-2000 את הרחבת תפקידו של מר ליאור דונרשטיין בתוקף מיום 1 בינואר 2025 כמנהל התפעול ושרשרת האספקה של החברה וזאת ללא שינוי בשכרו.

החל מיום 1 בינואר 2026, התגמול המשתנה של ליאור עודכן כך שהוא יהיה זכאי לבונוס שנתי משתנה בגין עמידה ברכיב המדיד בגובה של עד 4 משכורות, כמפורט להלן: (1) משכורת חודשית אחת בגין עמידה ב- EBITDA מתואם לצרכי תגמול כהגדרתו להלן שמהווה 105% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול בנטרול פעילות רב בריח מוצרי נעילה בע"מ (להלן: "חברת הנעילה"); (2) משכורת חודשית אחת בגין עמידה ב- EBITDA מתואם לצרכי תגמול שמהווה 110% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול בנטרול פעילות הנעילה; (3) משכורת חודשית אחת בגין עמידה בתקציב רווח תפעולי של מפעל

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

אשקלון כפי שהוצג לדירקטוריון החברה. יעד התקציב הרווח התפעולי של מפעל אשקלון יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ; (4) משכורת חודשית אחת בגין גידול של מעל 10% ברווח תפעולי מפעל אשקלון ביחס לשנה קלנדרית קודמת.

בסעיף זה- "EBITDA מתואם לצרכי תגמול"- רווח לפני הוצאות או הכנסות מימון והוצאות מיסים (בגין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים), בנטרול פחת הפחתות או עלויות ערך (לרבות הפחתות ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין), תשלום מבוסס מניות, במהלך ארבעת הרבעונים הרצופים המסתיימים במועד הבדיקה. הנתונים החשבונאיים כאמור יקבעו בהתאם למפורט בדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים השנתיים והחציוניים או הרבעוניים, לפי הענין, של החברה, וככל שאינם מפורטים בדוחות כספיים אלה, בהתאם לאישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בגין נתונים אלה. ה-EBITDA לא תכלול את הסעיפים הבאים : (א) רווחי/הפסדי הון ; (ב) המענק השנתי לדלתות והמענקים השנתיים לנושאי משרה ; ו-(ג) אירועים חד פעמיים שאינם קשורים לפעילות השוטפת.

3. תנאי ההעסקה סמנכ"לית השיווק

מאיה דונרשטיין יתיר ("מאיה") הינה ביתם של גב' שלומית דונרשטיין ומר שמואל דונרשטיין.

שכרה של מאיה הינו 45,000 ש"ח (ברוטו), צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם). החל מיום 1 באפריל 2025 עודכן שכרה של מאיה, כך ששכרה החודשי של הגב' דונרשטיין יתיר יעמוד על סך חודשי של 47,000 ש"ח (ברוטו), צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם).

גב' דונרשטיין יתיר זכאית בנוסף לעדכון השכר החודשי גם לכלל ההטבות הניתנים לנושאי משרה בדרגתה לרבות הוצאות טלפון וטלפון סלולארי, וכן זכאות להטבות מעבר לקבוע בדין ובכלל זאת, תשלום ימי מחלה החל מהיום הראשון להיעדרות, ימי חופשה שנתית (לרבות צבירה ופדיון ימי חופשה), מחשב נייד, שי לחגים, סקר רפואי, תשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, דמי הבראה, מתן הלוואות במסגרת נוהל מתן הלוואות לעובדי החברה, השתתפות בימי גיבוש וכנסים, שי בגין הצטיינות יתרה וכן כל הטבה אחרת הניתנת לכלל נושאי המשרה בחברה בדרגתה של הגב' דונרשטיין יתיר.

בנוסף, היא זכאית לבונוס שנתי משתנה בגין עמידה ברכיב המדיד בגובה של עד 5 משכורות חודשיות, כמפורט להלן : (1) משכורת חודשית אחת בגין עמידה ביעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול ; (2) משכורת חודשית אחת נוספת בגין עמידה ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול שמהווה 105% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול ; (3) משכורת חודשית אחת נוספת בגין עמידה ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול שמהווה 115% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול ; (4) משכורת חודשית אחת נוספת בגין מיקומה של רב בריח בין 20 המקומות הראשונים של מדד המותגים של גלובס מקרב מותגים ישראלים¹. (5) משכורת חודשית אחת נוספת בגין מיקומה של רב בריח בין 10 המקומות הראשונים של מדד המותגים של גלובס מקרב מותגים ישראלים.

מובהר כי, יעדים 4 ו-5 לעיל הינם יעדים מצטברים ולא תחליפים.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. **הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

בגין שנת 2025 זכאית הגב' דונרשטיין -יתיר למענק משתנה בסך של 94 אלפי ש"ח. תקופת ההסכם של הגב' דונרשטיין - יתיר הינה לתקופה בת 5 שנים ממועד השלמת הנפקת מניות החברה, וניתנת לסיום בהודעה מוקדמת בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתה של מאיה או לסיים את העסקתה לאלתר, ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתה (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם).

כן, התחיבה מאיה כלפי החברה לסודיות ולאי תחרות וכן, הצהירה בהסכם העסקתה כי כל זכויות הקניין הרוחני לרבות, פטנטים וזכויות אחרות הנלוות למידע הקנייני יהיו בבעלותה של החברה. מאיה זכאית לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

4. **תנאי ההעסקה של - מנהל פיתוח אסטרטגי בינלאומי ברב בריח נעילה ובקבוצת רב בריח בכללותה**

מר עומר יתיר (להלן: "מר יתיר"), הינו בן זוגה של הגב' מאיה דונרשטיין יתיר

החל מה-1 בינואר 2024 היה זכאי מר יתיר לשכר חודשי (ברוטו) בסך 45,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה והחל מיום 1 ביולי 2024 עודכן שכרו החודשי של מר יתיר לסך של 50,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם) בתוספת לזכויות סוציאליות ונילוות לרבות החזר הוצאות רכב בסך של 5,000 ש"ח (ברוטו) לחודש (כולל גילום מס) וכן עודכנו יעדי התגמול המשתנה מבוסס היעדים לו זכאי מר יתיר **ביחס לשנים 2025-2026 - סך הזכאות מקסימלית ל-4 משכורות בונוס בהתקיים חלק או כל התנאים היעדים המפורטים:**

- א. משכורת חודשית - עליה של מעל ל-4% מיעדי המכירות השנתיים של רב בריח נעילה בהתאם לדוח משלוחים ביחס לשנה קלנדרית קודמת.
- ב. משכורת חודשית - גידול של 5% ב- EBITDA של רב בריח נעילה ביחס לשנה קלנדרית קודמת.
- ג. משכורת חודשית- גידול של מעל 5% בסכום המכירות לייצוא של רב בריח נעילה בהתאם לתקציב של אותה שנה ובהתאם לדוח משלוחים כפי שיאושר ע"י דירקטוריון החברה. יעד המכירות יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה.
- ד. משכורת חודשית- גידול של מעל 10% בסכום המכירות לייצוא של רב בריח נעילה בהתאם לתקציב של אותה שנה ובהתאם לדוח משלוחים כפי שיאושר ע"י דירקטוריון החברה ובהתאם לדוחות מערכת ה- priority. יעד המכירות יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשד):

ג. הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשד):

תנאי ההעסקה של - מנהל פיתוח אסטרטגי בינלאומי ברב בריח נעילה ובקבוצת רב בריח בכללותה (המשד):

מר יתיר זכאי לפטור ושיפוי בהתאם לכתבי הפטור והשיפוי הנהוגים בחברה בתוספת החרגה כך שהחברה אינה פוטרת את מר יתיר מאחריותו כלפי החברה, כולה או מקצתה, בשל החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי וכי סכום השיפוי הכולל והמצטבר שבו תחוב החברה עלפי התחייבות מראש לשיפוי ביחס לחבות כספית למר יתיר, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהונה העצמי של החברה עלפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי.

בנוסף זכאי מר יתיר להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בגין כהונתו כמנהל חטיבת הרכש ושרשרת האספקה בחברה וכן בגין כל בתפקיד אחר שימלא בחברה או בקבוצה.

גמול הונג: בחודש אוגוסט 2021 אשרה החברה ורב בריח נעילה העניקה למר יתיר של 52.63 אופציות הניתנות למימוש לעד - 52.63 מניות רגילות של רב בריח נעילה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לאופציות כאמור נקבעה תקופת הבשלה מדורגת על פני חמש שנים (החל מסוף שנת 2022 כמות של 1,052 אופציות בתום כל שנה) והן ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש של 1,500 ש"ח לכל מנית מימוש, הכל בהתאם ובכפוף לתכנית אופציות נעילה. מועד ההענקה של האופציות הינו יום 17 באוגוסט 2021.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש בכל אחד ממועדי ההבשלה שלעיל, בין היתר, בכפוף לעמידת הניצע בתנאי הסף המפורטים להלן (ביחס לכל מנה), כאשר תקופת המימוש תהיה מוגבלת לגבי כל מנה ל- 36 חודשים ממועד הבשלת האופציות באותה מנה: (א) ביחס למועד ההבשלה הראשון: ה-EBITDA בסך של 8 מיליוני ש"ח; (ב) ביחס למועד ההבשלה השני: ה-EBITDA בסך של 13 מיליוני ש"ח; (ג) ביחס למועד ההבשלה השלישי: ה-EBITDA בסך של 18 מיליוני ש"ח; (ד) ביחס למועד ההבשלה הרביעי: ה-EBITDA בסך של 24 מיליוני ש"ח; ו- (ה) ביחס למועד ההבשלה החמישי: ה-EBITDA בסך של 30 מיליוני ש"ח.

בסעיף זה - "EBITDA" – הסכום הכולל של הרווח התפעולי (מפעולות רגילות) של רב בריח נעילה, על פי הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שלה, לפני הוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטבע ועמלות) ומיסים, בתוספת הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה ובתוספת (נטרול) הוצאות בגין אופציות (תשלום מבוסס מניות) במהלך 4 הרבעונים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה, אך בניכוי: (א) רווחי (הפסדי) שיערוך של נדל"ן להשקעה; (ב) רווחי (הפסדי) הון; (ג) רווחי (הפסדי) שיערוך השקעות; (ד) רווח ממחיקת מוניטין שלילי. מובהר כי ה-EBITDA לא יכלול את המענק השנתי לדלתות והמענקים השנתיים לנושאי משרה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 זכאי מר יתיר ל-1,052 כתבי אופציות בחברת הנעילה.

האופציות ניתנות למימוש למניות של רב בריח נעילה בתנאי שמר יתיר מועסק על ידי רב בריח נעילה ובמשך תקופה של 90 ימים לאחר סיום העסקתו, בכפוף לתנאי תכנית האופציות נעילה שהוראותיהן לעניין זה דומות להוראות תוכנית האופציות של החברה.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

על תנאי האופציות יחולו ההתאמות האמורות, בשינויים המחויבים בהתייחס לעובדה שרב בריח נעילה היא חברה פרטית, ובין היתר ניתן ייפוי כח ליו"ר הדירקטוריון של רב בריח נעילה, בגין מניות המימוש להצבעה בכל אסיפת בעלי מניות של רב בריח נעילה בשם מר יתיר.

השווי של האופציות למר יתיר מחושב על בסיס חלקו היחסי של סכום בר ההשבה של מגזר הנעילה ליום 31 בדצמבר 2022 אל מול סך הסכומים ברי ההשבה של כלל מגזרי הקבוצה מוכפל במחיר המניה על פי ההצעה בתשקיף זה עומד על כ- 562 אלפי ש"ח.

במסגרת הסכם ההעסקה מר יתיר התחייב לאי תחרות, במהלך העסקתו ובמשך 12 חודשים ממועד סיום תקופת ההסכם והעסקתו, מכל סיבה שהיא, ובגין כך תשולם לו עם סיום יחסי העבודה תמורה מיוחדת וחד פעמית, אשר סכומה יעמוד על מכפלה של 50% ממשכורתו החודשית האחרונה של מר יתיר ב-12 חודשים.

5. הסכם העסקה עם סמנכ"ל חטיבת הקבלנים של החברה

מר שמיני הינו גיסה של שלומית דונרשטיין, הנמנית על בעלי השליטה בחברה. מר שמיני, סמנכ"ל חטיבת הבנייה הרוויה למגורים של החברה

שכר חודשי: החל מחודש ינואר 2024 היה מר אלי שמיני זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך 70,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה החל מיום 1 ביולי 2024 זכאי מר שמיני זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 75,000 ש"ח. בתוספת, זכויות סוציאליות ונילוות לרבות העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס) ומענק שנתי מבוסס ביצועים פיננסיים שלא יעלה על 4 משכורות.

מר אלי שמיני יהיה זכאי לבונוס שנתי משתנה בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, ביחס לשנים 2025-2026 בגין עמידה ברכיב המדיד כמפורט להלן:

א. שתי משכורות חודשיות בגין עמידה ביעד תקציב המכירות השנתי של מגזר הקבלנים (רוויה ומוסדי (לרבות מכירות באמצעות נוריאלי) כפי שיאושר במסגרת התקציב שיאושר ע"י דירקטוריון החברה ובהתאם לדוח משלוחים. יעד המכירות יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנה הרלוונטית.

ב. שתי משכורות חודשיות בגין עמידה ביעד של עליה ב-10% בכניסת הזמנות (חתומות) בסכום השווה לסך ההזמנות בשנה הקלנדרית הקודמת בהתאם לדוח משלוחים. וביחס לפעילות מגזר הקבלנים (רוויה ומוסדי (לרבות מכירות באמצעות נוריאלי)).

ג. משכורת חודשית - גידול של 10% ב- EBITDA של החברה ביחס לשנה קלנדרית הקודמת.

ד. משכורת חודשית - גידול של 15% ב- EBITDA של החברה ביחס לשנה קלנדרית הקודמת.

סך המענקים המשתנים להם היה זכאי מר שמיני בשנת 2025 עמד על כ-300 אלפי ש"ח.

לגבי הגמול ההוני ראה ביאור 15 לעיל.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. **הסכמים מהותיים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

6. **תנאי ההעסקה של מנהלת הדיגיטל - מותג רב-בריה נעילה ו-SMART**

גבי בר דונרשטיין, הינה אשתו של ליאור דונרשטיין וכלתם של מר וגבי דונרשטיין ועובדת בחברה החל משנת 2019.

החל מיום 1 בינואר 2024, מכהנת גבי דונרשטיין כמנהלת הדיגיטל - מותג רב-בריה נעילה ו-SMART במחלקת השיווק (חלף תפקידה כתקציבאית במחלקת השיווק בחברה) ושכרה החודשי (ברוטו) עומד על סך של 16,000 ש"ח בנוסף לתנאים סוציאליים.

בנוסף זכאית בר דונרשטיין, בהתאם לשיקול דעתה, להעמדת רכב מהסוג המקובל בחברה לעובדים בדרגתה של בר (כולל גילום מס) או לתשלום חלף העמדת רכב כאמור ולתשלום הוצאות רכב (כולל גילום מס) בסכום של כ-5,200 ש"ח בחודש.

7. **תנאי הכהונה והעסקה של מר גיורא בר דעה כיו"ר דירקטוריון בחברה**

מר בר דעה מכהן החל מחודש מרץ 2024 כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה של 35%, והינו זכאי לתשלום לחודשי בסך של 35,000 ש"ח (בתוספת מע"מ), כנגד חשבונית מס כדין בנוסף, יעמיד מר בר דעה שירותים כדירקטור. בשנת 2023 הוענקו למר בר דעה כתבי פטור והתחייבות לשיפוי בנוסחים שניתנו עד לאותו מועד ליתר חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

לגבי הגמול ההוני ראה ביאור 15 לעיל.

ד. **עסקאות זניחות:**

ביום 24 במרץ 2026, קבע דירקטוריון החברה לאחר שקיבל את המלצת ועדת הביקורת, נוהל לאימוץ אמות מידה לבחינת זניחותה של עסקה. נוהל זה ישמש גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

מדובר בעסקה במהלך העסקים הרגיל של החברה שאינה מהותית עבור החברה הן מבחינה כמותית והן מבחינה איכותית, והיא נעשית לרוב בתנאי שוק (לדוגמה בתנאים דומים לתנאיהן של עסקאות אחרות הנעשות מול צדדים שלישיים או הטבות הניתנות לכלל עובדי החברה).

עסקת בעל עניין תסווג כעסקה זניחה, ככל שיתקיימו בה התנאים המצטברים הבאים:

(א) העסקה איננה עסקה חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999;

"עסקה חריגה" - עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, עסקה שאינה בתנאי שוק או עסקה העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה;

(ב) השפעתה של העסקה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (כהגדרת המונח להלן) הינה בשיעור של פחות

מ-1.5%.

בסעיף זה, "השפעה על פרמטר כספי רלוונטי" - מבחן כמותי השוואתי שייערך בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של עסקת בעלי העניין, לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על-פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה (על בסיס מאוחד) לשנה שקדמה למועד העסקה כאמור.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

לדוגמא –

- (1) בעסקה שעניינה רכישת נכס - היחס בין היקף העסקה השנתי לבין סך כלל הנכסים של החברה ;
- (2) בעסקה שעניינה מכירת נכס - היחס בין הרווח (ההפסד) הנקי השנתי מהעסקה לבין הרווח (ההפסד) השנתי הממוצע של החברה ;
- (3) בעסקה שעניינה התחייבות כספית - היחס בין ההתחייבות מושא העסקה לבין סך ההתחייבויות של החברה ;
- (4) בעסקה שעניינה רכישת או מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היחס בין היקף העסקה השנתי לבין סך ההוצאות/ הכנסות מרכישת או מכירת שירותים של החברה.

ביאור 29 - מגזרי פעילות:

א. כללי:

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבלי החלטות התפעוליות הראשיים (CODM) שהנם יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. החברה פועלת ב-3 מגזרים ברי דיווח כדלקמן:

מגזר	תיאור
מגזר שוק פרטי	בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים בעיקר לבניה פרטית או לשיפוצים ללקוחות הקצה.
מגזר שוק הקבלנים	בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים לתחום הבנייה המוסדית והרוויה למגורים.
מגזר הנעילה	בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה בפיתוח, עיצוב, ייצור, שיווק, מכירה, התקנה וייצוא של מגוון מוצרים ופתרונות נעילה מתקדמים מסוגים שונים וכן מייבאת מוצרים משלימים למוצרי הנעילה.

ב. מידע לגבי רווח או הפסד:

בקביעת המידע לגילוי לגבי כל מגזר בר דיווח, החברה הפעילה שיקול דעת והתחשבה בעיקרון המרכזי של IFRS 8, אשר דורש מהחברה לתת גלוי למידע שיאפשר למשתמשים בדוחותיה הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הפיננסיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת.

תוצאות המגזרים מוערכות בהתבסס על רווח התפעולי בנטרול פחת והפחתות והוצאות תשלום מבוסס מניות להן EBITDA מתואם.

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

**ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך):
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025**

סה"כ	התאמות	נעילה	שוק קבלנים	שוק פרטי	סעיף
751,869	-	64,377	514,805	172,688	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(9,709)	9,709	-	-	הכנסות בין מגזריות
751,869	(9,709)	74,086	514,805	172,688	הכנסות
177,664	(1,559)	17,516	114,492	47,215	רווח גולמי
120,475	(1,559)	11,855	82,559	27,918	EBITDA מתואמת
67,117	-	11,825	41,329	13,963	פחת
712	-	-	530	182	תשלום מבוסס מניות
52,646	(1,857)	30	40,700	13,773	רווח תפעולי
49,257					הוצאות מימון, נטו
3,389					רווח לפני מיסים על הכנסה

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע לגבי רווח או הפסד (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024

סה"כ	התאמות	נעילה	שוק קבלנים	שוק פרטי	סעיף
633,833	-	66,676	415,889	151,268	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(9,587)	9,587	-	-	הכנסות בין מגזריות
633,833	(9,587)	76,263	415,889	151,268	הכנסות
93,448	(3,121)	16,696	45,942	33,927	רווח גולמי
38,316	(2,826)	12,151	9,623	19,367	EBITDA מתואמת
60,103	-	10,242	35,073	14,789	פחת והפחתות
419	-	23	290	106	תשלום מבוסס מניות
(22,206)	(2,826)	1,886	(25,740)	4,472	רווח (הפסד) תפעולי
45,577					הוצאות מימון, נטו
67,783					הפסד לפני מיסים על הכנסה

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. מידע לגבי רווח או הפסד (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023

סעיף	שוק פרטי	שוק קבלנים	נעילה	התאמות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	155,198	449,314	52,318	-	656,830
הכנסות בין מגזריות	-	-	10,792	(10,792)	-
הכנסות	155,198	449,314	63,110	(10,792)	656,830
רווח גולמי	35,700	77,466	12,421	1,641	127,228
EBITDA מתואמת	22,457	35,412	15,272	990	74,131
פחת והפחתות	11,995	28,128	11,388	-	51,512
תשלום מבוסס מניות	516	1,486	(240)	-	1,762
הכנסות אחרות	(5,157)	(14,929)	-	-	20,086
רווח תפעולי	9,946	5,798	4,123	990	20,857
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת					154
רווח לפני מיסים על הכנסה					28,273
					12,824

ג. הרכב הכנסות לפי מוצרים:

הרכב הכנסות ממוצרים במגזר שוק קבלנים:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
	באלפי ש"ח		
מסגרות	245,642	233,566	277,317
דלתות עץ	45,770	51,613	60,171
מסנני אב"כ	13,500	10,930	17,502
שערים	18,412	21,881	33,867
מוצרים לבניית השלד והתשתית	82,783	70,107	92,597
מעקות וחיפויים	31,764	14,886	22,430
איכות הסביבה	11,443	13,004	10,922
סה"כ	449,314	415,889	514,805

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך):

ג. הרכב הכנסות לפי מוצרים (המשך):

הרכב הכנסות ממוצרים במגזר השוק הפרטי:

לשנה שהסתיימה ביום			סעיף
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
108,474	110,100	128,555	מסגרות
31,166	25,378	30,904	דלתות ומוצרי עץ
4,416	6,524	5,340	מערכות מסנני אב"כ
11,143	9,266	7,889	מוצרים לבניית השלד והתשתית
155,199	151,268	172,688	סה"כ

הרכב הכנסות ממוצרים מכלל המגזרים:

לשנה שהסתיימה ביום			סעיף
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
354,117	343,566	405,872	מסגרות
76,936	76,991	91,075	דלתות עץ
17,916	17,454	22,841	מסנני אב"כ
18,412	21,881	33,867	שערים
93,926	79,373	100,486	מוצרים לבניית השלד והתשתית
31,764	14,886	22,430	מעקות וחיפויים
11,442	13,004	10,922	איכות הסביבה
52,318	66,677	64,377	מוצרי נעילה
656,830	633,833	751,869	סה"כ

*ללא פעילות שהופסקה

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ביאור 30 - חברות בנות וחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2025 :

שם החברה	שיעור החזקה	עיסוק
רב בריח מוצרי נעילה בע"מ	100%	פיתוח, עיצוב, ייצור, שיווק, מכירה, התקנה וייצוא של מגוון מוצרים ופתרונות נעילה מתקדמים מסוגים שונים וכן מייבאת מוצרים משלימים למוצרי הנעילה.
נוריאלי תעשיות בנייה בע"מ	100%	מכירה והשכרת מוצרים שונים לבניית תשתית השלד של מבנים ואמצעי עזר ליציקה.
רב בריח אנרגיה בע"מ	88%	פעילותה החזקה במניות בריח גולן בע"מ.
רב בריח מגדל בע"מ	30%	חברת החזקות אשר הוקמה לצורך ייזום, תכנון, ביצוע והקמה של פרויקט המהווה את שלב ב' של מפעל החברה החדש באזור התעשייה הדרומי באשקלון
רב בריח קולומביה	100%	חברה להפצת מוצרי הקבוצה בדרום אמריקה.
רב בריח איטליה	100%	חברה לא פעילה.
בריח גולן ציוד אנרגיה בע"מ	59% (משקף שיעור החזקה לפי שיעור הזכויות ברווחים (הפסדים).	פעילותה היתה החזקה במניות בריח גולן סולאר ציוד אנרגיה (2023) בע"מ שנמכרה במהלך שנת 2025

ביאור 31 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

ביום 1 בפברואר 2026 התקשרה החברה במערכת הסכמי מכר עם מגדל בקשר למכירת מלוא זכויותיה של החברה (30%) במתחם קרית רב בריח באשקלון, הכולל את שלב א' ואת שלב ב' (להלן: "העסקה"). שני שלבי העסקה אינם תלויים זה בזה.

שלב ראשון – בהקשר לשלב א', התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה הנותרות במקרקעין ובמבנה של שלב א' בתמורה לסך של כ-94 מיליון ש"ח (לפני מס), בכפוף להתקיימות תנאים מתלים והאריכה את הסכם השכירות בגין שלב א' כך שיכלול גם את החלק הנוסף שנמכר וביחד לתקופה של כ-25 שנים SALE AND LEASE BACK). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקיימו כל התנאים המתלים ונתקבל סך של 19 מיליוני ש"ח לצורך פירעון הלוואה בסך של 19 מיליון ש"ח לתאגיד בנקאי כתנאי להסרת השעבוד שנרשם לטובת התאגיד הבנקאי.

שלב שני - בהקשר לשלב ב', התקשרה החברה בהסכם למכירת החזקותיה ברב בריח מגדל בע"מ המחזיקה בזכויות של שלב ב' בתמורה לסך של כ-3 מיליון ש"ח, כאשר מועד ההשלמה נקבע ליום 1 במאי 2027, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים. עם השלמת שלב ב' צפויה החברה, בין היתר, לקבל תזרים מזומנים נוסף כתוצאה מפירעון הלוואות בין הצדדים.

להערכת החברה, התמורה הכוללת שתנבע לה משני שלבי העסקה, במצטבר ובכפוף להשלמתם, צפויה להסתכם בכ-118 מיליון ש"ח. התמורה כאמור צפויה לשמש, בין היתר, להקטנת התחייבויות פיננסיות ולהמשך השקעות ופיתוח.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

1-3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקרים.....
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-11	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים

על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של רב בריח (08) תעשיות 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 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו 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 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי 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.

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 החלטות 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 וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות 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 המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 24 במרץ 2026

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	<u>סעיף</u>
			נכסים
			נכסים שוטפים:
4,273	14,247		מזומנים ושווי מזומנים
3,056	2,413		פיקדונות משועבדים
202,248	217,098		לקוחות, נטו
* 23,857	16,627		חייבים ויתרות-חובה
91,233	101,608		מלאי
<u>324,667</u>	<u>351,993</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
* 55,751	71,662	2	יתרה בגין חברות בנות
29,974	64,915		השקעה והלוואות – בריח מגדל
456,655	471,776		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
48,415	46,644		נכסים בלתי מוחשיים
7,653	14,504		יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
9,135	6,445		מיסים נדחים
<u>607,583</u>	<u>675,946</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>932,250</u>	<u>1,027,939</u>		סה"כ נכסים
			* סווג מחדש

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח) – המשך

31.12.2024	31.12.2025	ביאור	סעיף
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
120,548	190,523		אשראי, הלוואות וחלויות שוטפות על הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
27,563	30,233		התחייבויות בגין חכירות
-	2,825		אגרות חוב להמרה
* 108,907	100,334		ספקים ונותני שירותים
* 45,235	43,175		זכאים ויתרות-זכות
<u>302,253</u>	<u>367,090</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
10,606	43,241		הלוואה ממגדל
157,397	118,107		הלוואות מתאגידים בנקאיים
61,850	53,671		אגרות חוב להמרה
199,716	214,289		התחייבויות בגין חכירות
2,316	2,338		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
<u>431,885</u>	<u>431,646</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות
			הון:
381	410		הון המניות
230,229	254,877		פרמיה על מניות
6,237	5,445		רכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב
-	4,139		תקבולים על חשבון כתבי אופציה
7,374	8,086		קרו הון
(46,109)	(43,754)		הפסדים צבורים
<u>198,112</u>	<u>229,203</u>		סה"כ הון
<u>932,250</u>	<u>1,027,939</u>		סה"כ

* סווג מחדש

24 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

מיה טויוזר
סמנכ"ל כספים

שמואל דונרשטיין
מנכ"ל ודירקטור

גיורא בר דעה
יו"ר דירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.
סכומי הכנסות והוצאות 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	ביאור	סעיף
504,730	478,491	581,614		הכנסות ממכירות
421,213	428,073	448,519		עלות המכירות
83,517	50,418	133,095		רווח גולמי
1,819	2,232	1,795		הוצאות מחקר ופיתוח
54,168	55,579	52,034		הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
38,241	32,642	27,087		הוצאות הנהלה וכלליות
(31,846)	(7,068)	(189)		הכנסות אחרות, נטו
21,136	(32,967)	52,368		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
21,155	37,781	44,614		הוצאות מימון
-	(2,286)	(3,016)		הכנסות מימון
(10,999)	3	6,006		הפסד (רווח) בגין חברות בנות וכלולות, נטו
10,980	(68,465)	4,764		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
2,421	(16,620)	2,700	3	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
8,559	(51,845)	2,064		רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
(1,047)	(418)	320		רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
7,512	(52,263)	2,384		רווח נקי
				<u>מרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים :</u>
				<u>סכומים שלא מסווגים לאחר מכן לרווח או הפסד :</u>
				רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
89	(252)	(12)		רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת לחברה בת
6	(17)	(17)		סך הכל סכומים שלא מסווגים לאחר מכן לרווח או הפסד
95	(269)	(29)		<u>סכומים שייכתבן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד :</u>
				רווח (הפסד) מגידור תזרימי מזומנים
95	(269)	(29)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
7,606	(52,533)	(2,355)		סה"כ רווח (הפסד) כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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
7,512	(52,262)	2,384	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת: רווח (הפסד) לשנה
14,541	12,051	32,637	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
10,617	6,914	(13,799)	מזומנים נטו לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות, נטו
32,670	(33,301)	21,222	מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) מ(ל)פעילות שוטפת
-	(6,097)	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה: השקעה בחברה בת
(350)	(2,925)	-	צירופי עסקים - רכישת פעילויות
(2,773)	-	(19,505)	מקדמות בגין רכוש קבוע
(65,278)	(18,583)	(10,086)	השקעות (כולל היוונים) ברכוש קבוע
527	-	51	תמורה ממכירת רכוש קבוע
13,222	-	-	מכירת ניירות ערך סחירים
(4,803)	-	-	הלוואות לבריה מגדל
-	(663)	639	משיכת (הפקדת) מזומן מוגבלת בשימוש
(2,912)	(3,905)	(4,050)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים
(1,707)	(3,768)	(11,836)	מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
(64,074)	(35,942)	(44,787)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
40,145	(73,642)	44,395	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: אשראי לזמן קצר, מתאגידים בנקאיים, נטו
25,271	152,725	4,250	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(19,247)	(93,644)	(17,963)	החזר הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
1,381	-	-	קבלת הלוואה מאחרים
-	68,243	-	תמורה בגין הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	19,994	תמורה הנפקת מניות ואופציות, נטו מהוצאות הנפקה
(16,733)	(14,840)	(19,364)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	11,649	2,226	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
30,817	50,491	33,538	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון
(586)	(18,752)	9,973	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
23,609	23,023	4,273	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
23,023	4,273	14,246	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה

*סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח) (המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
35,012	44,628	50,420	פחת והפחותות
(39)	-	(51)	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
(9,874)	421	5,686	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מאוחדות
(20,086)	-	-	רווח בגין מכירה וחכירה מחדש
21,049	35,494	41,598	הוצאות ריבית, נטו
1,618	2,634	-	שינוי בשווי הוגן של התחייבות פיננסית
2,421	(16,620)	2,700	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
66	-	-	רווח הון מגריעת נכס זכות שימוש
(195)	-	-	רווח משערך ניירות ערך
225	(139)	(7)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
1,762	396	712	תשלומים מבוססים מניות
<u>31,959</u>	<u>66,814</u>	<u>101,058</u>	סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,172)	(10,177)	(14,731)	עלייה בלקוחות
3,545	(5,946)	3,318	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות-חובה
(12,969)	194	(10,375)	ירידה (עלייה) במלאי
141	(131)	3,356	ירידה (עלייה) ביתרות חובה אחרות לזמן ארוך
(3,452)	6,967	(10,814)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
21,708	(10,883)	(5,710)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות-זכות
<u>7,801</u>	<u>(19,975)</u>	<u>(34,956)</u>	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(20,801)	(33,233)	(37,771)	ריבית ששולמה
(4,418)	(1,555)	4,306	מיסים שהתקבלו (שולמו)
<u>(25,219)</u>	<u>(34,788)</u>	<u>(33,465)</u>	סה"כ מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
<u>14,541</u>	<u>12,051</u>	<u>32,637</u>	סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח) (המשד)

נספח ב' - פעילות שלא במזומן (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
25,923	21,570	27,914	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
1,200	770	2,028	רכוש קבוע שנרכש באשראי
-	-	188	רכישת נכסים בלתי מוחשיים באשראי
-	-	8,030	המרת אג"ח להמרה
-	7,709	32,055	הלוואה ממגדל
115,639	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש
121,324	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
59,704	-	-	שירותי בנייה – מפעל חדש שלב א' – רכוש קבוע
33,921	-	-	גריעת מקרקעין בחכירה
1,456	-	-	מחילת חוב לחברה בת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

1. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד של רב בריח (08) תעשיות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 א2 להלן.

הטיפול בעסקאות בין-חברתיות

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards), 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 מהיתרה בגין חברות בנות, נטו ומהרווח בגין חברות מוחזקות, נטו. 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 - הרכב ההשקעות בחברות בנות:

א. הרכב בצד הנכסים:

יתרות ליום 31 בדצמבר 2024		יתרות ליום 31 בדצמבר 2025		שיעור הבעלות ליום 31.12.2025	חברות מאוחדות בצד
השקעה במניות וחלק יתרות	השקעה במניות וחלק יתרות	השקעה במניות וחלק יתרות	השקעה במניות וחלק יתרות		
סה"כ השקעה	סה"כ השקעה	סה"כ השקעה	סה"כ השקעה	5	
אלפי ש"ח				%	
3,947	(25,199)	29,146	15,744	100%	נוריאלי
55,560	13,445	42,115	51,417	100%	נעילה
(3,756)	(3,507)	(249)	4,501	100%	אחרות
55,751	(15,261)	71,012	71,662		סך-הכל

רב בריח (08) תעשיות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ב. יתרות נוספות:

יתרה 31.12.2024	יתרה 31.12.2025	בסיס הצמדה	פרטים
7,636	7,755	לא צמוד	לקוחות

ביאור 3 - מסים על ההכנסה:

א. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
-	63	-
2,421	(16,683)	2,700
2,421	(16,620)	2,700

מיסים בגין שנים קודמות

מיסים נדחים

סך-הכל

ב. מסים נדחים

הרכב:

סך-הכל	הפרש זמני בגין הפסדים	הפרש זמני בגין התחייבות בגין חכירה	הפרש זמני בגין רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש ונכסים אחרים	הפרשות לפיצויים, חופשה, הבראה, חובות מסופקים ואחרים*	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(5,623)	4,617	50,780	(64,102)	3,082	
					שינויים בשנת 2024:
(62)	-	-	-	(62)	מיסים נדחים בגין רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
(1,863)	-	-	-	(1,863)	מיסים נדחים בגין הוצאות הנפקה שנזקפו להון
16,682	14,788	1,494	(352)	752	סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד
9,135	19,405	52,274	(64,454)	1,909	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
					שינויים בשנת 2025:
7	-	-	-	7	מיסים נדחים בגין רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
(2,700)	(4,014)	3,966	(3,394)	746	סכומים שנזקפו לדוח רווח והפסד
6,445	15,391	56,240	(67,848)	2,662	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025



הערכת שווי -

בחינת ירידת ערך בגין מגזר קבלנים (רוויה ומוסדי).



רב-בריח

רב בריח (08) תעשיות בע"מ - בחינת ירידת ערך
בגין יחידת הקבלנים

הגדרה	הפניה
רב בריח (08) תעשיות בע"מ	רב בריח ו/או החברה
הנהלת רב בריח (08) תעשיות בע"מ	ההנהלה ו/או מזמין העבודה
Cash Generating Unit	CGU
תקן חשבונאות בינלאומי 36 "ירידת ערך נכסים"	IAS 36
31 בדצמבר 2025	מועד ההערכה
Discounted Cash Flow	DCF
מחיר ההון המשוקלל	WACC
Capital Asset Pricing Model	CAPM

לכבוד:

הנהלת רב בריח (08) תעשיות בע"מ,
א.ג.כ.,

13/03/2026

הנדון: בחינת ירידת ערך מוניטין בגין יחידת הקבלנים

מסגרת העבודה

נתבקשנו על ידי הנהלת רב בריח (08) תעשיות בע"מ (להלן "ההנהלה"), ו/או "החברה" ו/או "רב בריח" בהתאמה, לערוך דוח בלתי תלוי לצורך בחינת ירידת ערך בגין פעילות יחידת הקבלנים (להלן: "פעילות היחידה" ו/או "יחידת מניבת המזומנים") נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "מועד ההערכה").

שלמות המידע

עבודתנו מבוססת על העובדות המפורטות במידע שהועבר אלינו על ידי מזמין העבודה בלבד. יודגש ויובהר, כי לא נתבקשנו לבצע, ולא התבצעה על-ידינו, בדיקה של מהימנות, עדכנות או מלאות הנתונים. עבודתנו נערכה תחת ההנחה כי כל המידע שהועבר אלינו נכון, שלם, עדכני ומדויק, וכי לא הושמט ולא הוסתר פרט ו/או מסמך מהותי ו/או רלוונטי כלשהו.

כמו כן, התבססנו על כך שכל הנתונים שהועברו לנו הינם סופיים וכי לא נעשו בהם שינויים לאחר שנמסרו לנו ללא ידיעתנו. ככל שעבודתנו מבוססת על נתונים אשר הועברו אלינו ממזמין העבודה, הרי שזהו מידע שהתקבל מספקי מידע חיצוניים, ואין אנו יכולים לאשר את דייקנותם, שלמותם והגינותם של הנתונים. מובהר, כי כל סטייה מתשתית הנתונים שנמסרה לנו, עלולה להביא לשינוי מהותי בהנחות היסוד של עבודתנו וכפועל יוצא גם בתוצאותיה.

ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ ו/או חברות קשורות לה ו/או מי מעובדיהן, מנהליהן ובעליהן לא יישאו באחריות כל שהיא כלפי מזמין העבודה או כלפי צד ג' כל שהוא, בגין כל אי דיוק, טעות, חוסר או הטעיה במידע או במצג אחר כל שהוא שניתן על ידי מזמין העבודה ו/או מי מטעמו. יודגש כי אין לראות בעבודתנו אישור למהימנות ו/או שלמות המידע.

עבודתנו נערכה בהתאם להוראות תקן IAS 36. דוח זה הוכן למען הנהלת החברה ורואי החשבון המבקרים שלה בלבד וזאת למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות חשבונאיים מקובלים.

מקורות המידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים, דוחות ומידע שקיבלנו מעמכם, וכן על המקורות הבאים:

- נתונים כספיים של פעילות יחידת הקבלנים לשנים 2022-2025;
- תחזיות שנתקבלו מהנהלת החברה;
- ערך פנקסני למועד ההערכה שהתקבל מההנהלה;
- שיחות עם הנהלת החברה ומידע שנמסר בע"פ במהלך שיחות אלו;
- מידע משלים שנאסף ממקורות פומביים.

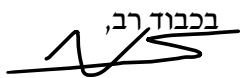
הגבלת אחריות

מכל המקובץ עולה, וכך גם מוסכם כתנאי למסירת בחינת ירידת ערך מוניטין זו למזמין העבודה, כי אנו לא נישא בכל אחריות הנובעת מהסתמכות ו/או שימוש בעבודתנו, וכי נהיה פטורים מאחריות לכל נזק שייגרם למזמין העבודה ו/או למי מטעמו עקב מעשה ו/או מחדל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לעבודתנו (למעט במקרים בהם נקבע בפסק דין חלוט כי בערכנו את עבודתנו פעלנו בזדון או ברשלנות רבת). מזמין העבודה מצהיר ומתחייב, כתנאי לקבלת בחינת ירידת ערך מוניטין זו, כי לא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגדנו בקשר עם עבודתנו.

פרטי החברה המעריכה

ס.ק.א. ייעוץ כלכלי בע"מ עוסקת במתן פתרונות כלכליים לעסקים במגוון תחומים אליהם נדרש המגזר העסקי, כגון ליווי פיננסי ועסקי שוטף, ייעוץ עסקי, תמיכה והובלת עסקאות, ביצוע הערכות שווי לצרכים שונים חשבונאיים/מיסויים/אישיים, לרבות הערכות שווי הוגן של מכשירים פיננסיים מורכבים, בדיקות נאותות, תהליכי גיוסי הון, עריכת תוכניות עסקיות וחומר נלווה למשקיעים, חוות דעת מומחה לבית המשפט, בניית מודלים ובדיקות כלכליות ועוד.

בכל שאלה ועניין הקשורים לעבודה, אנא פנו אלינו.

בכבוד רב,

ס.ק.א. ייעוץ כלכלי בע"מ

בסיס עבודתנו

עבודתנו הינה הערכה כלכלית המבוססת על מודלים כלכליים מסוימים, הנחות עבודה והערכות עתידיות, כמפורט להלן ובגוף העבודה. ככל הערכה כלכלית, עבודתנו אינה מתיימרת לספק מידע מדויק ומסקנותיה תלויות במקרים רבים בהתממשות תחזיות אשר סופקו על ידי החברה. עבודתנו דנה אך ורק בסוגיות הכלכליות אשר היא נדרשת להן במישרין, והיא אינה דנה, במישרין או בעקיפין, בסוגיות אחרות כגון כדאיות עסקה פוטנציאלית, היבטים משפטיים, היבטי מס וכיו"ב. בחינת ירידת ערך המוניטין אמורה לשקף באופן סביר והוגן מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס הנתונים הידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו על בסיס מידע זה, בדגש על התאוששות המשק ממצב המלחמה. שימת לב של קורא הערכת שווי זו, ככל שעיתות המלחמה יימשכו, וכפועל יוצא השפעתה על המשק בכללותו תהיה קרדינלית, יכול והתוצאות של הערכת השווי להשתנות באופן מהותי. מודלים אחרים, עובדות שונות או דין שונה עשויים להוביל למסקנות שונות. משכך, אין להסתמך על מסקנות ירידת ערך המוניטין ברמת ביטחון מלאה, כשם שניתן להסתמך על נתון עובדתי מוחלט ו/או על דוחות כספיים מבוקרים. כל שימוש בבחינת ירידת ערך המוניטין ו/או הסתמכות על מסקנותיה הינה על אחריות המשתמש בלבד.

תחזיות ומידע צופה פני עתיד

בעבודתנו נכלל מידע צופה פני עתיד ותחזיות של הנהלת החברה, אשר מתייחסים לאירועים עתידיים ומבוססים על הנחות תיאורטיות ומקרים היפותטיים שלא בהכרח יתקיימו במהלך תקופת התחזית הרלבנטית. מידע צופה פני עתיד אינו מידע ודאי, והוא מבוסס על מידע, נתונים, כוונות והערכות נכון למועד ההערכה. תחזיות ומידע צופה פני עתיד תלויים במידה ניכרת גם בגורמים חיצוניים, מקרו ומיקרו כלכליים, בגורמים ענפיים, גיאופוליטיים ובהשפעות של הסביבה בה פועלת החברה. שינויים בנתונים ובהערכות אלה, עשויים לשנות באופן מהותי את התוצאות בפועל של מסקנות עבודתנו.

פרק א' תמצית מנהלים

1. כללי**רב בריח (08) תעשיות בע"מ**

חברת רב בריח (08) תעשיות בע"מ, הוקמה בשנת 1973. בשנת 2008 חברת רב בריח נרכשה על ידי מר שמואל דונרשטיין. נכון למועד ההערכה, לחברה שמונה מפעלים ברחבי הארץ והיא מעסיקה כ- 1,000 עובדים. לחברה מספר תחומי פעילות - קבלנים, מוסדי, נעילה, לוקר ופרטי.

תחום פעילות קבלנים

תחום פעילות זה מורכב ממגזר בנייה רוויה וממגזר מוסדי. בתחום פעילות הבנייה הרוויה, פועלת החברה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים לתחום הבנייה הרוויה למגורים. קהל היעד העיקרי של תחום פעילות זה הינו חברות בנייה וחברות ייזום העוסקות בבנייה צפופה. בתחום פעילות המוסדי, פועלת החברה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים לבנייה מוסדית המותאמים באופן ספציפי ללקוח הקצה בשוק המוסדי אשר כולל בין היתר, משרדים ממשלתיים, מוסדות חינוך, רשויות מקומיות, בתי חולים, בסיסים צבאיים, שגרירויות, מפעלים, מרלוגים וחברות גדולות במשק, קניונים וכדומה.

2. שיטת ההערכה**תמצית מתודולוגיה**

בהתאם להוראות IAS 36 סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים יחושב כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות המכירה לבין שווי השימוש. לצורך אמידת הסכום בר השבה של פעילות יחידת הקבלנים, הערכנו את שווי השימוש של פעילות יחידת הקבלנים כיחידה מניבה מזומנים על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים, הצפויים לחברה. תזרימי המזומנים העתידיים הונו בשיעור ניכיון מתאים לתזרים לפני מס, המשקף את הסיכון הגלום בפעילות דנן.

3.**תמצית תוצאות בחינת ירידת ערך**

להלן סיכום בחינת ירידת ערך המוניטין, נכון למועד ההערכה, בהתאם להנחות, לאומדנים ולחישובים המוצגים להלן (אלפי ש"ח):

שווי פעילות	498,715
שווי פנקסני	435,582
ירידת ערך	-

בהתאם לכל האמור לעיל, שווי השימוש עולה על העלות בספרים, משמע העלות בספרים אינה נופלת מסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים ולפיכך בהתאם להוראות IAS 36 לא חלה ירידה בערך המוניטין נכון למועד ההערכה.

פרק ב' תיאור חברה

פעילות החברה²**רב בריח (08) תעשיות בע"מ**

חברת רב בריח (08) תעשיות בע"מ, הוקמה בשנת 1973. בשנת 2008 חברת רב בריח נרכשה על ידי מר שמואל דונרשטיין. נכון למועד ההערכה, לחברה שמונה מפעלים ברחבי הארץ והיא מעסיקה כ- 1,000 עובדים. לחברה מספר תחומי פעילות - קבלנים, מוסדי, נעילה לוקר ופרטי.

החברה מתמחה בתכנון, ייצור ושיווק של דלתות כניסה ודלתות בטחון מעוצבות, דלתות פנים לבית ולמשרד, מוצרי נעילה מתקדמים, דלתות נגד ירי, דלתות עמידות אש והדף (דלתות פריצה קרה), דלתות וחלונות למרחב המוגן, שערים לתעשייה ומערכות אוורור וסינון אב"כ לחדרי הממ"ד.

נוכחות גלובלית

החברה משקיעה בשנים האחרונות במו"פ ובהשקת עשרות מוצרים, פטנטים וסימני מסחר חדשניים ובלעדיים, המשווקים ב- 50 מדינות בכל רחבי העולם. רב בריח הינה יצרנית מובילה של דלתות ביטחון בעולם והמהווה One Stop Shop לפתרונות נעילה ומיגון בהתאמה אישית.

בין לקוחות חברת רב בריח נמנים לקוחות פרטיים, לקוחות מוסדיים, אדריכלים, מעצבי פנים, קבלנים, גופים ביטחוניים וגופים ממשלתיים.

תחומי פעילות רב בריח

תחום פעילות קבלנים - תחום פעילות זה מורכב ממגזר בנייה רוויה וממגזר מוסדי. בתחום פעילות מגזר הבנייה הרוויה, פועלת החברה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים לתחום הבנייה הרוויה למגורים. קהל היעד העיקרי של תחום פעילות זה הינו חברות בנייה וחברות ייזום העוסקות בבנייה צפופה.

בתחום פעילות המוסדי, פועלת החברה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים לבנייה מוסדית המותאמים באופן ספציפי ללקוח הקצה בשוק המוסדי אשר כולל בין היתר, משרדים ממשלתיים, מוסדות חינוך, רשויות מקומיות, בתי חולים, בסיסים צבאיים, שגרירויות, מפעלים, מרלוגים וחברות גדולות במשק, קניונים וכדומה.

תחום פעילות שוק פרטי - בתחום פעילות זה, פועלת החברה בפיתוח, עיצוב, ייצור, מכירה ושיווק של מגוון מוצרים ופתרונות מתקדמים מסוגים שונים המיועדים בעיקר לבנייה פרטית או לשיפוצים ללקוחות הקצה. תחום זה מתאפיין במכירה של מוצרים לפי דרישת לקוח הקצה (כגון מידות, צבעים, עיצוב ופרזול שונים) באמצעות אולמות תצוגה בפריסה ארצית, המנוהלים על ידה או על ידי זכיינים ומכירת מוצרים לבעלי מקצוע שונים (כגון מתקינים ומשפצים עצמאיים), באמצעות שלושת המרכזים הלוגיסטיים של החברה.

בעקבות השלמת רכישת פעילותה של חברת נוריאלי בינואר 2021, החל ממועד זה, החברה הוסיפה לסל מוצריה מגוון רחב של ציוד מקצועי לתמיכה בבניית תשתיות שלד לבנייה עבור פרויקטים בארץ אשר משווקים במסגרת תחומי הפעילות, בנייה רוויה למגורים והשוק המוסדי.

תחום פעילות אנרגיה - בתחום פעילות זה, פועלות החברה באנרגיה ובלוגיסטיקה הסולארית לצורך ייזום, פיתוח, ביצוע, התקנה והפעלה של מתקנים להפקת אנרגיה מתחדשת באמצעות תאים פוטו-וולטאיים וכן בתחום ההפצה, שיווק ומכירה של רכיבי מערכות אנרגיה לרבות ציוד סולארי בישראל. תחום פעילות זה מאופיין בשימוש בטכנולוגיות חדשניות להפקת חשמל כאמור וכפיפות לרגולציה בתחום הרישוי, התכנון והבנייה, עבודות הנדסה וקבלנות ועבודות חשמל ובטיחות בעבודה.

תחום פעילות נעילה - בתחום פעילות זה, פועלת החברה בפיתוח, עיצוב, ייצור, שיווק, מכירה, התקנה וייצוא של מגוון מוצרים ופתרונות נעילה מתקדמים מסוגים שונים וכן מייבאת מוצרים משלימים למוצרי הנעילה. תחום זה מאופיין בשימוש בטכנולוגיות מתקדמות, פיתוח מוצרים (חדשנות), מחקר ופיתוח מתקדם ועמידה ברגולציה ענפה, ומושפע מאיכות הפיתוח, הייצור וההרכבה של מוצרי הנעילה.

תחום פעילות לוקר

בתחום פעילות זה, פועלת החברה, בפיתוח, התקנה, אספקה, הפצה, השכרה ומכירה של לוקרים חכמים ופתרונות נעילה. החברה השיקה לראשונה בישראל, פריסה של מנעולים חכמים ללוקרים המפוזרים בבת-ספר בכל רחבי ישראל. בנוסף החברה שוקדת על פיתוח קו מוצרים חדשני, של מנעולים חכמים שיתבסס על פלטפורמת PEM (פלטפורמת המנעול החכם ללוקרים).

החברה פועלת לשילוב פתרונות האחסון החכם בערוצים נוספים ללקוחות מזדמנים, באמצעות הקמה של מערכי לוקרים חכמים במקומות ציבוריים כגון תחנות רכבת, חופי ים ועוד. בנוסף, החברה מפתחת תוכנת ניהול למערכי לוקרים, כפתרון אחסון עבור חברות שילוח חבילות ולקבלת חבילות בלובי הכניסה של בנייני מגורים.

פרק ג' דוחות כספיים

רווח והפסד

להלן תמצית נתוני דוחות רווח והפסד לשנים 2022-2024 (באלפי ש"ח):

	2024	2023	2022	
הכנסות	415,889	449,313	423,627	
עלות מכר	(370,244)	(279,874)	(259,698)	
רווח גולמי	45,645	169,439	163,930	
שיעור רווח גולמי	11%	38%	39%	
עלויות עקיפות	(54,467)	(147,232)	(133,775)	
רווח (הפסד) EBITDA	(8,822)	22,207	30,155	

הכנסות

בשנת 2023 חל גידול בהכנסות לסך של כ- 449,313 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 423,627 אלפי ש"ח בשנת 2022. בשנת 2024 ההכנסות הסתכמו לסך של כ- 415,889 אלפי ש"ח. בשנת 2025 הכנסות מגזר הקבלנים הסתכמו בסך של כ- 504,429 אלפי ש"ח.

עלות המכר ורווח גולמי

בשנת 2023 הרווח הגולמי הסתכם לסך של כ- 169,439 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 163,930 אלפי ש"ח בשנת 2022. בשנת 2024, הרווח הגולמי הסתכם לסך של כ- 45,645 המשקף שיעור רווח גולמי של כ- 11%.

עלויות עקיפות ו- EBITDA

עלויות עקיפות מורכבות מהוצאות מו"פ, הוצאות שיווק ומכירות והוצאות הנהלה וכלליות. בשנת 2023, נרשם גידול בעלויות עקיפות לסך של כ- 147,232 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 133,775 אלפי ש"ח בשנת 2022. כפועל יוצא, בשנת 2023 ה- EBITDA הסתכמה לסך של כ- 22,207 אלפי ש"ח בהשוואה ל- EBITDA בסך של כ- 30,155 אלפי ש"ח בשנת 2022.

בשנת 2024, עלויות עקיפות הסתכמו לסך של כ- 54,467 אלפי ש"ח. כפועל יוצא, נרשם הפסד EBITDA בסך של כ- 8,822 אלפי ש"ח.

פרק ד' בחינת ירידת הערך

1. מתודולוגיה**א. כללי**

תקן בינלאומי IAS36 מגדיר את הנהלים שתאגיד צריך ליישם בכדי להבטיח שנכסיו לא יוצגו בסכום העולה על הסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר השבה של נכס מוגדר בסעיף 18 ל- IAS36 כגבוה מבין השווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירתו לבין שווי השימוש בו. נכס מוצג בסכום הגבוה מהסכום בר-ההשבה שלו כאשר ערכו של הנכס בספרים עולה על הסכום שיתקבל מהשימוש בו או ממכירתו. במקרה כזה, חלה ירידת ערך בנכס והתקן דורש מהתאגיד להכיר בהפסד מירידת ערך.

ב. סכום בר השבה

התקן קובע כי סכום בר השבה יחושב כשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה או שווי השימוש, כגבוה שבהם:

1. שווי הוגן בניכוי עלויות המכירה הינו מחיר המכירה נטו והוא הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בניכוי עלויות מימוש תוספתיות ישירות כלשהן.

2. שווי השימוש של הנכס הוא הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס ומימושו של הנכס בתום החיים השימושיים שלו.

ההנהלה זיהתה את פעילות יחידת הקבלנים כקבוצה הקטנה ביותר של נכסים אליה משוייך מוניטין, המניב תזרימי מזומנים חיוביים בלתי תלויים משימוש מתמשך. לפיכך, מבחן ירידת הערך כמפורט להלן, מתייחס לפעילות כיחידה מניבת מזומנים (CGU).

ג. שלבי הבדיקה

בדיקת ירידת ערך כוללת את השלבים הבאים:

1. אמידת הסכום בר-ההשבה של הנכס או של היחידה מניבת המזומנים אליה משתייך הנכס, אם הנכס אינו מניב תזרימי מזומנים בעצמו. יחידה מניבת מזומנים של נכס הינה הקבוצה הקטנה ביותר של נכסים, המכילה את הנכס, ומניבה תזרימי מזומנים חיוביים משימוש מתמשך שאינם תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים.
2. מדידת ההפסד המתקבל מירידת הערך והקצאתו לנכסי היחידה מניבת המזומנים. אם סכום בר השבה של הנכס נמוך מערכו בספרים, יופחת ערכו של הנכס לסכום בר השבה שלו.

ד. שיטת ההערכה

קיימות מספר מתודולוגיות שונות להערכת שווי כלכלי של פעילות עסקית. באופן כללי, מתודולוגיית הערכת השווי נקבעת בהתאם לנכס המוערך ובהתאם לכך כוללת ניתוח משתנים כלכליים ומענה על סוגיות כלכליות שונות.

השיטה שנבחרה על ידנו לצורך הערכת השווי של פעילות יחידת הקבלנים הינה שיטת היוון תזרימי המזומנים (ה- DCF) בהתאם לדרישת תקן בינלאומי IAS36. שווי הפעילות לפי שיטה זו הינו הערך הנוכחי של התזרימים הצפויים להתקבל מפעילותה בעתיד. תזרימים אלו מהוונים במחיר ההון המשקף את רמת הסיכון ההולמת. מטרת השיטה היא להגיע לשווי הנוכחי של תחזית תזרימי המזומנים העתידיים.

2. הנחות מודל הערכת השווי**א. כללי**

תחזית תזרימי המזומנים נבנתה לתקופה של 5 שנים ממועד ההערכה. מהשנה השישית ואילך הונח כי תזרימי המזומנים יגדלו בשיעור צמיחה זהה. על כן, שנה זו הינה השנה המייצגת של תחזית תזרימי המזומנים לטווח ארוך. התרחיש להלן נבנה בהתאם לתקציב המאושר לשנת 2026 וכן בהתאם להנחה של הפחתת תחזיות ההנהלה בדבר שיעורי הצמיחה ושיעורי הרווחיות הגולמית כפי שמוצגות בנספח ב'.

ב. הכנסות וצמיחה

ההכנסות בשנת התחזית הראשונה צפויות להסתכם לסך של כ- 604,481 אלפי ש"ח, על פי התקציב המאושר של היחידה לשנה זו. באשר להמשך שנות התחזית, הונח כי ההכנסות צפויות להישאר קבועות בסך של כ- 604,481 אלפי ש"ח, החל משנת התחזית השנייה ועד שנת התחזית החמישית ויסתכמו בכ- 604,481 אלפי ש"ח. החל מהשנה המייצגת לתחזית ואילך, הונח כי שיעור הצמיחה יאמד בשיעור של כ- 2% בטווח הארוך, בהתאם ההכנסות צפויות להסתכם בסך של כ- 616,570 אלפי ש"ח.

ג. עלות המכר ורווחיות גולמית

עלות המכר של היחידה מורכבת מתצרוכת חומרים, משכורות, עבודות חוץ, שכירות ואחזקת מבנה ועוד. עלות המכר צפויה להסתכם בשנת התחזית הראשונה בסך של כ- 437,961 אלפי ש"ח, על פי התקציב המאושר של היחידה לשנה זו. כפועל יוצא, הרווח הגולמי צפוי להסתכם בסך של כ- 166,519 אלפי ש"ח המהווה שיעור רווח גולמי של כ- 28%. באשר להמשך שנות התחזית, שיעור הרווח הגולמי יאמד בכ- 25% בשנת התחזית השנייה ויעלה בהדרגה עד לכ- 27% בשנת התחזית החמישית.

בהתאם, עלות המכר בשנת התחזית החמישית צפויה להסתכם בסך של כ- 441,271 אלפי ש"ח והרווח הגולמי יסתכם בסך של כ- 163,210 אלפי ש"ח. בשנת התחזית המייצגת, הונח כי עלות המכר תעלנה בהתאם לשיעור הצמיחה לטווח הארוך, במקביל להתאמה בפחת אשר הינו שווה להשקעות לטווח ארוך כמפורט להלן. כפועל יוצא, הרווח הגולמי בשנה המייצגת נאמד בסך של כ- 172,640 אלפי ש"ח.

ד. הוצאות מחקר ופיתוח

בהתאם להנהלה, בשנת התחזית הראשונה הוצאות מחקר ופיתוח צפויות להסתכם בסך של כ- 781 אלפי ש"ח, על פי התקציב המאושר של היחידה לשנה זו. באשר להמשך שנות התחזית, הונח כי הוצאות מחקר ופיתוח יישארו קבועות בסך של כ- 781 אלפי ש"ח. בשנת התחזית המייצגת הונח כי ההוצאות יעלו בהתאם לשיעור הצמיחה לטווח הארוך ובהתאם יסתכמו בסך של כ- 797 אלפי ש"ח.

ה. הוצאות שיווק ומכירות

הוצאות שיווק ומכירות של יחידת הקבלנים מורכבות ממשכורות, הוצאות בגין פרסום, הוצאות יצוא, הובלות ועוד. בהתאם להנהלה, הונח כי הוצאות שיווק ומכירות יסתכמו בשנת התחזית הראשונה בסך של כ- 49,024 אלפי ש"ח, על פי התקציב המאושר של היחידה לשנה זו. באשר להמשך שנות התחזית, הונח כי הוצאות שיווק ומכירות יישארו קבועות בסך של כ- 49,024 אלפי ש"ח. בשנת התחזית המייצגת, הונח כי הוצאות שיווק ומכירות יעלו בהתאם לשיעור הצמיחה לטווח הארוך, במקביל להתאמה בפחת אשר הינו שווה להשקעות לטווח ארוך כמפורט להלן. כפועל יוצא, הוצאות שיווק ומכירות נאמדו בשנה המייצגת בסך של כ- 47,045 אלפי ש"ח.

2. הנחות מודל הערכת השווי - המשך**1. הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות של יחידת הקבלנים מורכבות ממשכורות, דמי ניהול, אחזקת משרד ומחשבים, ייעוץ מקצועי ועוד. בהתאם להנהלה, הונח כי הוצאות הנהלה וכלליות יסתכמו בשנת התחזית הראשונה בסך של כ- 37,118 אלפי ש"ח, על פי התקציב המאושר של היחידה לשנה זו. באשר להמשך שנות התחזית, הונח כי הוצאות הנהלה וכלליות יישארו קבועות ויסתכמו בסך של כ- 37,118 אלפי ש"ח. בשנת התחזית המייצגת, הונח כי הוצאות הנהלה וכלליות יעלו בהתאם לשיעור הצמיחה לטווח הארוך, במקביל להתאמה לפחת אשר הינו שווה להשקעות לטווח הארוך כמפורט להלן. כפועל יוצא, הוצאות הנהלה וכלליות צפויות להסתכם בשנה המייצגת בסך של כ- 35,867 אלפי ש"ח.

2. הנחות תזרים המזומנים

להלן פירוט הנחות תזרימי המזומנים בשנות התחזית:

הוצאות מסים

הונח שיעור מס של 23%, לפי שיעור מס החברות הסטטוטורי בישראל החל נכון למועד ההערכה (ברם, בהתאם לפסקה 50 בתקן IAS36, אומדן תזרימי המזומנים לא יכלול תשלומים או תקבולי מיסים. לאור האמור לעיל, תזרים המזומנים הנקי הפנוי המוצג להלן לא כולל תשלום מס בגין רווחים צפויים ומהוון בשיעור היוון לפני מס).

פחת והשקעה

ההשקעות נמסרו על ידי הנהלה, בהתאם לתקציב ארוך הטווח של היחידה, אשר עתידות לשרת את צפי ההכנסות בשנות התחזית. בהתאם לתקציב לשנת 2026, הונח כי בשנת התחזית הראשונה, ההשקעות צפויות להסתכם בכ- 7,930 אלפי ש"ח.

באשר להמשך שנות התחזית, ההשקעות צפויות להסתכם בסך של כ- 5,385 אלפי ש"ח בשנת התחזית השנייה ולהישאר קבועות עד שנת התחזית החמישית. בהתאם לתקציב לשנת 2026, הונח כי הוצאות הפחת יסתכמו בסך של כ- 26,389 אלפי ש"ח בשנת התחזית הראשונה. באשר להמשך שנות התחזית, הוצאות הפחת צפויות להסתכם בכ- 26,809 אלפי ש"ח בשנת התחזית השנייה ויוותרו ללא שינוי עד שנת התחזית החמישית. בשנת התחזית המייצגת הונח כי ההשקעות תהיינה זהות לפחת. דהיינו, יושקעו סכומים על מנת לשמור על המצב הקיים של הרכוש הקבוע.

שינויים בהון החוזר

בבניית התחזית לשינויים בהון החוזר לשנות התחזית, הונח כי ימי האשראי ללקוחות ולספקים יישארו זהים לימי האשראי הממוצעים כפי שנגזרו מנתונים היסטוריים. מיחסים אלו ומתחזית ההכנסות ועלות המכירות נגזר השינוי הצפוי בהון החוזר, בהתאם לרמת ההון החוזר הממוצעת ביחס להכנסות בשנת 2025.

ערך שייר (Residual Value)

בחישוב ערך השייר חישבנו את תזרים המזומנים לשנה המייצגת. הונח כי תזרים מזומנים מייצג זה יצמח בכ- 2% בשנה.

שיעור ההיוון (WACC)

שיעור ההיוון אשר נדרש להיוון תזרימי המזומנים החזויים, אמור לשקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות היחידה. חישוב שיעור ההיוון נעשה בהתאם למודל ה-CAPM. שיעור ההיוון נאמד בכ- 15% ושיעור היוון לפני מס נאמד בכ- 19%, לפירוט ראה נספח א'.

2. הנחות מודל הערכת השווי - המשך
ח. תחזית רווח והפסד ותזרים מזומנים

להלן מפורטת תחזית רווח והפסד ותזרים מזומנים, בהסתמך על ההנחות והאומדנים שפורטו לעיל לשנות התחזית (אלפי ש"ח):

שנה מייצגת	X5	X4	X3	X2	X1	
616,570	604,481	604,481	604,481	604,481	604,481	סה"כ הכנסות
2%					20%	שיעור צמיחה
(443,930)	(441,271)	(447,316)	(447,316)	(450,773)	(437,961)	עלות מכר
172,640	163,210	157,165	157,165	153,707	166,519	רווח גולמי
28%	27%	26%	26%	25%	28%	שיעור רווח גולמי
(797)	(781)	(781)	(781)	(781)	(781)	הוצאות מו"פ
(47,045)	(49,024)	(49,024)	(49,024)	(49,024)	(49,024)	הוצאות שיווק ומכירות
(35,867)	(37,118)	(37,118)	(37,118)	(37,118)	(37,118)	הוצאות הנהלה וכלליות
94,316	103,096	97,051	97,051	93,593	105,984	EBITDA
15%	17%	16%	16%	15%	18%	
(5,385)	(26,809)	(26,809)	(26,809)	(26,809)	(26,389)	הוצאות פחת
88,931	76,286	70,241	70,241	66,784	79,596	רווח תפעולי
(4,894)	-	-	-	-	(40,503)	שינויים בהון החוזר
(5,385)	(5,385)	(5,385)	(5,385)	(5,385)	(7,930)	השקעות
<u>5,385</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,389</u>	פחת
84,037	97,710	91,666	91,666	88,208	57,551	תזרים מזומנים
	44,552	49,766	59,255	67,892	52,742	ערך נוכחי של תזרימי מזומנים

3. חישוב הערך הפנקסני

הנכסים וההתחייבויות המרכיבים את הערך הפנקסני נאמדו בהתבסס על יתרות מאזניות שהתקבלו מההנהלה נכון למועד ההערכה. להלן פירוט חישוב הערך הפנקסני (אלפי ש"ח):

נכסים	
לקוחות	235,929
חייבים	11,278
מלאי	85,798
רכוש קבוע, נטו	187,261
קרקע בחכירה	5,177
סה"כ נכסים מוחשיים	525,444
נכסים בלתי מוחשיים	
מוניטין	23,341
קשרי לקוחות	6,760
סימוני מסחר	1,359
פטנטים	5,448
תוכנות מחשב	2,030
סה"כ נכסים תפעוליים, נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין	38,939
התחייבויות תפעוליות	
ספקים	(95,486)
זכאים	(33,315)
סה"כ התחייבויות תפעוליות	(128,800)
ערך פנקסני, נטו	435,582

4. סיכום ומסקנות

תמצית תוצאות בחינת ירידת ערך

להלן סיכום בחינת ירידת ערך המוניטין, נכון למועד ההערכה, בהתאם להנחות, לאומדנים ולחישובים המוצגים להלן (אלפי ש"ח):

שווי פעילות	498,715
שווי פנקסני	435,582
ירידת ערך	-

בהתאם לכל האמור לעיל, שווי השימוש עולה על העלות בספרים, משמע העלות בספרים אינה נופלת מסכום בר השבה של היחידה ולפיכך בהתאם להוראות IAS 36 לא חלה ירידה בערך המוניטין נכון למועד ההערכה.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי, בהתאם לשינויים במחיר ההון המשוקלל ובשיעור הצמיחה לטווח ארוך (באלפי ש"ח):

שיעור ההיוון			
20%	19%	18%	
474,915	500,731	529,701	1.0%
473,998	499,723	528,589	1.5%
473,081	498,715	527,477	2.0%
472,164	497,707	526,365	2.5%
471,248	496,699	525,253	3.0%
			שיעור צמיחה לטווח ארוך

נספחים

נספח א' מחיר ההון המשוקלל

נספח א'**מחיר ההון המשוקלל**

שיעור ההיוון אשר נדרש להיוון תזרימי המזומנים החזויים, אמור לשקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות היחידה. חישוב שיעור ההיוון נעשה בהתאם למודל ה-WACC. בעבודתנו זו נעשה שימוש בנתוני חברות מדגם ציבוריות, הפועלות בתחום משיק לפעילות היחידה.

להלן נוסחת חישוב מחיר ההון המשוקלל ופירוט הפרמטרים:

$$WACC = Re \cdot \frac{E}{D + E} + Rd \cdot \frac{D}{D + E} \cdot (1 - T)$$

$$Re = Rf + Rp \cdot BETA + Ssp + ARP$$

סימון	תיאור	ביאור	ערך
Rf	ריבית חסרת סיכון	א'	4.3%
Rp	פרמיית השוק	ב'	5.7%
$BETA$	סיכון ביחס לשוק	ג'	0.8
Ssp	פרמייה לחברות קטנות	ד'	4.4%
Rd	מחיר החוב	ה'	7%
$D/(D + E)$	שיעור החוב	ו'	25%
T	שיעור המס	ז'	23%
ARP	פרמיית סיכון ספציפית	ח'	4%
WACC			15%

מחיר ההון אשר מתקבל מהחישוב כאמור הינו כ- 15% במעוגל.
מחיר ההון לפני מסים נאמד בכ- 19% במעוגל.

ביאורים

א. ריבית חסרת סיכון - שיעורי התשואה הנגזר מאמידת עקום אפס מאגרות חוב ממשלתיות (מקור: בנק ישראל).

ב. פרמיית השוק - פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק, הנדרשת על ידי משקיע בשוק ההון, דהיינו, פרמיית הסיכון למשקיעים מעבר לשער ריבית חסרת סיכון (מקור: Damodaran online).

ג. BETA (ביטא) - מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה כלשהי ומבוסס על רמת הקורלציה בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו (מקור: Damodaran online).

ד. פרמיית סיכון לחברות קטנות (Ssp) - מקובל להוסיף פרמיה המשקפת את עודף הסיכון בהשקעות בחברות בעלות שווי שוק נמוך. לאור זאת, נוספה פרמיית סיכון המתאימה לגודלה בהתאם לנתוני Kroll 2026.

ה. מחיר החוב (לפני מס) - לפי מחיר החוב של החברה.

ו. שיעור החוב - בדומה לשיעור ההון הזר הממוצע של ענף (מקור: Damodaran online).

ז. שיעור המס - לפי שיעור מס החברות הסטטוטורי בישראל נכון למועד ההערכה.

ח. פרמיית סיכון ספציפית (ARP) - בגין הסיכון הגלום באי התממשות תחזיות ההנהלה בעקבות אי העמידה בתחזיות הכנסות בשנת 2025, נוספה פרמייה סיכון ספציפית בשיעור של כ- 4%.

The background is a composite image. On the left, there is a blurred image of a financial document with a pen and a bar chart. On the right, there is a dark blue and red gradient with glowing digital numbers and vertical bars, suggesting a digital or data-driven environment.

נספח ב' תחזית רווח והפסד בהתאם להנהלה

נספח ב' - תחזית רווח והפסד ותזרים מזומנים בהתאם להנהלה

להלן טבלה המסכמת את תחזית רווח והפסד ותזרים מזומנים, בהתאם לתחזית ההנהלה (אלפי ש"ח):

שנה מייצגת	X5	X4	X3	X2	X1	
1,020,000	1,000,000	900,000	800,000	710,000	604,481	סה"כ הכנסות
2%	11%	13%	13%	17%	20%	שיעור צמיחה
(715,784)	(717,897)	(644,148)	(579,498)	(529,461)	(437,961)	עלות מכר
304,216	282,103	255,852	220,502	180,539	166,519	רווח גולמי
30%	28%	28%	28%	25%	28%	שיעור רווח גולמי
(968)	(949)	(904)	(861)	(820)	(781)	הוצאות מו"פ
(71,894)	(73,386)	(67,380)	(61,390)	(57,625)	(49,024)	הוצאות שיווק ומכירות
(46,773)	(47,810)	(44,931)	(42,247)	(39,769)	(37,118)	הוצאות הנהלה וכלליות
189,966	186,767	169,447	142,814	109,134	105,984	EBITDA
<u>5,385</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,389</u>	הוצאות פחת
184,581	159,958	142,638	116,005	82,325	79,596	רווח תפעולי
(8,096)	(40,482)	(40,482)	(36,434)	(42,717)	(40,503)	שינויים בהון החוזר
(5,385)	(5,385)	(5,385)	(5,385)	(5,385)	(7,930)	השקעות
<u>5,385</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,809</u>	<u>26,389</u>	פחת
176,485	140,900	123,580	100,995	61,032	57,551	תזרים מזומנים
	64,991	67,697	65,705	47,156	52,810	ערך נוכחי של תזרימי מזומנים

נספח ג' תיאור הסביבה העסקית

נספח ג' – תיאור הסביבה העסקית**שוק הדלתות העולמי³**

שוק הדלתות העולמי הגיע לשווי של כ- 131 מיליארד דולר בשנת 2025. השוק צפוי להגיע לשווי של כ- 193 מיליארד דולר עד שנת 2033, בשיעור צמיחה שנתי של כ- 5% במהלך השנים הבאות.

דלת היא מחסום הנע באמצעות ציר, מסתובב, הזזה או תנועה בכניסה לחדר, בניין, בשלד של ארון או מכונית. ניתן לייצרה באמצעות חומרים שונים, כגון עץ, מתכת, זכוכית, קרטון ופיברגלס.

הביקוש לשוק החלונות והדלתות מונע בעיקר על ידי עלייה במגמות הדיור הרב-משפחתי, עלייה באימוץ דלתות אוטומטיות במגזר המסחרי ופיתוח דלתות חסכוניות באנרגיה. דלתות אוטומטיות מודרניות משמשות במגזרים מסחריים שונים, כגון שדות תעופה, קניונים, משרדי חברות ועוד. בנוסף, עלייה בהוצאות הממשלה על פיתוח מבני מגורים ומסחר צפויה להגביר את צמיחת שוק הדלתות. יתרה מכך, המשך הגידול בתיעוש ובעיור בכלכלות מתפתחות, הכוללות את הודו ואפריקה, צפוי להגביר את צמיחת שוק הדלתות גם כן.

עלייה בהוצאות הצרכנים על פעילויות שיפוף ושיפור בתים ועבודות שיפוצים בבנייה חדשה צפויים לספק הזדמנויות צמיחה משתלמות לשחקני שוק ענף הבנייה ההולך וגדל כמו גם שינוי בהעדפות העיצוב הפנים דירתי של הלקוחות אשר מניע את שוק הדלתות. בנוסף, התקדמות מהירה בטכנולוגיה, כמו הכנסת מנעולים חכמים לדלתות המשולבות עם בינה מלאכותית (AI) ומערכות זיהוי טביעות אצבע המסייעות בשיפור האבטחה ומפחיתות את ההסתמכות על מפתחות פיזיים לגישה, משפיעות לטובה על צמיחת השוק. עיור מהיר בכלכלות מתפתחות צפוי להציע הזדמנויות צמיחה משמעותיות ליצרני דלתות.

שוק דלתות אש העולמי

גודל שוק דלתות האש העולמי נאמד בסך של כ- 18 מיליארד דולר בשנת 2025 והצפי כי השוק יגיע לכ- 28 מיליארד דולר עד שנת 2035 בשיעור צמיחה שנתי של כ- 4.5% במהלך השנים הבאות.

דלת אש היא דלת בעלת יכולת עמידות באש המשמשת כמערכת הגנה פסיבית מפני אש לצמצום התפשטות העשן והאש בין מבנים שונים ולאפשר יציאה בטוחה. חלק מהדלתות הללו מוחזקות על ידי אלקטרומגנטים המחוברים למערכת האזעקה, בעוד שאחרות מיועדות להיפתח בתנאים רגילים ולהיסגר אוטומטית במקרה של שריפה.

הדלתות בעלות דירוג גבוה מפני אש עמידות בפני אש למשך 20 דקות עד כ- 3 שעות, תלוי בסוג החומר המשמש. נעשה בהן שימוש נרחב הן במגזרי מגורים והן במגזרים שאינם למגורים. דלתות אלו מיוצרות במגוון חומרים כגון - עץ, פלדה, מתכת וזכוכית.

פיתוח תשתיות הוא הגורם המרכזי המשפיע על הביקושים למוצרי בטיחות בשל הגידול ההולך וגובר בתשתיות של מבנים מסוגים שונים. בנוסף, העלייה בקצב הגידול של האוכלוסייה העולמית תורמת לצמיחה המהירה בבנייה ובכך מהווה גורם נוסף המצריך התפתחות בתשתיות. הביקוש הגובר למבנים מסחריים ומבנים למגורים מצריך הרבה פעמים תקנות מחמירות בבטיחות מבנים. הצורך באמצעי בטיחות כמו דלתות אש ומוצרים נוספים בתחום, עתיד לשקף רמת הביקושים העתידית.

שוק נעילה "חכמה" העולמי⁴

שוק המנעולים החכמים העולמי הגיע לשווי של 3.4 מיליארד דולר בשנת 2025. במבט קדימה, הצפי הוא כי השוק יגיע לכ- 17.3 מיליארד דולר עד שנת 2034, כשהוא מציג שיעור צמיחה שנתי של כ- 20% במהלך השנים הבאות.

האימוץ העולמי הגובר של ארכיטקטורת בית חכם, הכוללת תכונות כגון גישה מרחוק, שליטה קולית וקישוריות חלקה מניע את האימוץ של מנעולים חכמים למגורים. יתר על כן, ביטול הצורך לשאת מפתחות מושך את תשומת לבם של בעלי בתים.

הפופולריות ההולכת וגוברת של טלפונים חכמים מזינה את צמיחתם ופיתוחם של מכשירים, המאפשרים למשתמשים לגשת מרחוק ולפתוח את מנעולי הדלת שלהם באמצעות אפליקציות ניידות מחברות שונות.

מנעול חכם הוא מערכת נעילת דלת אלקטרו - מכנית המבצעת את פונקציית הנעילה והפתיחה עם קבלת פקודות מגורם מורשה. פקודות אלו מועברות בדרך כלל דרך סמארטפונים, מכשירים לבישים או טאבלטים באמצעות Wi-Fi או Bluetooth. ניתן לנטר מנעולים חכמים מכל מקום ולהתאים אותם להגבלת גישה אוניברסלית.

יתר על כן, הם מספקים תכונות ניטור כגון הודעות גישה באמצעות SMS ודואר אלקטרוני ומצלמת וידאו עם יכולות הקלטה כדי לספק תיאורים חזותיים של האדם בדלת. קיימות בהם גם אפשרויות כגון נעילה אוטומטית שנועלת את הדלת אם היא לא נעולה לתקופה מסוימת ונעילה אוטומטית היקפית שנועלת את הדלת באופן אוטומטי אם הטלפון החכם של המשתמש נמצא מחוץ לאזור המיועד.

מכשירים חכמים הם בין הגורמים המרכזיים שמניעים את השוק העולמי. עלייה במספר אירועי האיום הביטחוני יחד עם התפתחות ערים חכמות יצרו את הצורך במנעולים חכמים הן במגזר המגורים והן במגזר המסחרי.

למנעולים חכמים עמידות גבוהה ועלויות התקנה נמוכות. כפועל יוצא, השימוש במנעולים חכמים מעניק תחושת ביטחון רבה יותר למשתמש. כתוצאה מכך, הם מחליפים במהירות את מערכות הנעילה המסורתיות שכללו מנעולים מגושמים במפתחות המועדים יותר לאובדן וגניבה. בנוסף, עקב עליית העיור וההכנסה הפנויה יחד עם צמיחה חזקה של טכנולוגיית ה-IoT, אנשים נוטים יותר לקבל סיוע מבוסס טכנולוגיה חכמה לניהול חיי היומיום שלהם. יתר על כן, הטמעה של טכנולוגיות חדשניות, כגון נעילה/פתיחה מבוססת ענן המאפשרת למשתמש לגשת למנעולים אלו דרך מכשיר וירטואלי מרחוק, צפויה גם היא לזרז את צמיחת השוק.

שוק הדלתות בישראל

הדרישה לדלתות פנים קיימת הן בדירות חדשות מקבלן והן בדירות ובתים אשר נמצאים בהליכי שיפוץ כלשהם. כ- 50% מדלתות הפנים מיועדות לדירות חדשות ו- 50% הנותרים לתהליכי שיפוץ שונים. כמו כן, ב- 12 החודשים בין אוקטובר 2024 לספטמבר 2025 כמות התחלות הבניה בישראל עמדה על כ- 81 אלפי דירות, עלייה של 31.5% לעומת 12 החודשים הקודמים. התחלת בנייה אינה בהכרח שוות ערך לדירה אחת, אלא לעיתים אף לפרויקט המכיל מספר דירות. מבחינת דלתות הפנים המיועדות לבתים קיימים, בדרך כלל דלתות מוחלפות אחת ל- 25 שנים. לפי נתוני השנים האחרונות, בשנה יש כ- 130 אלף בתים שדורשים התקנה של דלתות פנים חדשות, כאשר בבית ממוצע ישנה דרישה ל- 5 דלתות פנים בעלות ממוצעת של כ- 1,200 ש"ח. מבחינת שוק הדלתות החדשות, עיקר השליטה נמצאת בידיהן של החברות הוותיקות במשק. בין חברות אלו נמנות פנדור, דלתות חמדיה, דלתות אלון, רב בריח ופרימדור. סגמנט נוסף של השוק הינו שיפורי דלתות, שהינו שוק תחרותי יותר בו פועלים כ- 40 יבואנים ומשווקים שונים.

פיתוחים שונים בשוק הדלתות

במסגרת הפיתוח, חשוב להתאים את החומרים מהם עשויות הדלתות לאזור שבו גרים, זאת לאור תנאי מזג האוויר שמשפיעים על בלאי הדלת לאורך זמן. כיוון שמדינת ישראל הינה מדינה חמה ולחה ברוב ימות השנה, התעורר צורך לפתרון ידידותי לסביבה שיצמצם את הבלאי שנגרם לדלת לאורך זמן, כדוגמת נזקים הנגרמים מחרקים שונים, התנפחות הדלת, התקלפות המשקוף וכד'. פתרון כאמור לעיל נמצא בדלתות פנים מסוג פולימר.

הפולימר הינו תרכובת של פלסטיק ושבבי עץ דחוסים שמוחזקים באמצעות דבק חזק, ובכך למעשה יוצרים חומר חדש ואמיד מאוד, שהינו מבודד מפני מים. היצרנים הוותיקים שפורטו מעלה מרבים לייצר דלתות במתכונת ישנה ופחות משתמשים בפולימר, בעוד יבואני הדלתות אימצו את פתרון הפולימר, ולכן ישנה תחרות רבה בין היבואנים השונים. תחרות זו היטיבה עם הלקוחות והביאה לירידה של המחירים בשוק, אשר הגיעה לכדי ירידה של כ- 30% במחירי הדלתות מפולימר.

ענף הנדל"ן בישראל⁵**שוק הדיור**

שוק הדיור בישראל נכנס לשנת 2025 לאחר מספר שנים של תנודתיות משמעותית. לאחר הירידה החדה בפעילות בשנת 2023, שנבעה בעיקר מעליית הריבית וההתייקרות החדה בעלויות המימון, נרשמה במהלך 2024 התאוששות חלקית במספר העסקאות. עם זאת, ההתאוששות הייתה מתונה יחסית, והשוק המשיך להתאפיין בסביבה של ביקושים זהירים יותר מצד רוכשים ומשקיעים, לצד רמות מלאי גבוהות יחסית של דירות חדשות שלא נמכרו.

במהלך 2025 מגמה זו נותרה בעינה. מספר העסקאות הכולל בשוק הדיור התייצב ברמה נמוכה יותר מזו שנרשמה בשנים שלפני עליית הריבית, כאשר חלק מהרוכשים ממשיכים להמתין לירידה נוספת בעלויות המימון או לשינויים במדיניות הממשלה. במקביל, מלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה נותר גבוה יחסית, במיוחד באזורי הביקוש המרכזיים, מה שמוביל ללחץ מסוים על מחירי הדירות החדשות ולתחרות גוברת בין יזמים על קהל הרוכשים.

במישור המחירים, שנת 2025 מתאפיינת בתמונה מעורבת. ברמה הארצית נרשמת יציבות יחסית במחירי הדירות, עם תנודות מתונות בלבד לאורך השנה. עם זאת, קיימים פערים גיאוגרפיים ברורים: בחלק מאזורי הפריפריה נרשמו עליות מחירים מתונות, בעוד שבחלק מאזורי הביקוש במרכז הארץ ניכרת יציבות או אף ירידה מסוימת במחירי הדירות החדשות. מגמה זו משקפת שילוב של מלאי דירות גבוה יותר באזורים מסוימים לצד שינוי מסוים בהעדפות הרוכשים. גם שוק השכירות המשיך להיות גורם משמעותי במבנה שוק הדיור. לאחר עליות חדות יחסית בשנים הקודמות, קצב עליית מחירי השכירות התמתן במהלך 2024-2025.

הביקוש לשכירות נותר גבוה יחסית, בין היתר בשל משקי בית שבחרו לדחות רכישת דירה בסביבת ריבית גבוהה, אולם במקביל היצע הדירות להשכרה גדל במידה מסוימת, בין היתר בעקבות מעבר דירות מהשכרה לטווח קצר לשוק השכירות הרגיל.

שוק הדיור למגורים ומלחמת חרבות ברזל

מלחמת "חרבות ברזל", שפרצה באוקטובר 2023 והמשיכה להשפיע על המשק גם במהלך 2024 ו-2025, יצרה הפרעה משמעותית לפעילות בשוק הדיור, בעיקר בשלבים הראשוניים של הלחימה. אתרי בנייה רבים פעלו בהיקף מצומצם בתקופה זו, בין היתר בשל מגבלות ביטחוניות ומחסור בכוח אדם בענף הבנייה. מגבלות על כניסת עובדים פלסטינים לישראל לצד גיוס מילואים רחב היקף הובילו למחסור בעובדים באתרי הבנייה, דבר שהאט את קצב הביצוע של פרויקטים חדשים ואת קצב ההתקדמות של פרויקטים קיימים.

במהלך 2025 ניכרת התאוששות הדרגתית בפעילות הבנייה, אך הענף עדיין מתמודד עם השלכות המחסור בכוח אדם ועם עלייה בעלויות הביצוע. בנוסף, המלחמה חידדה את המודעות הציבורית לחשיבות מרכיבי המיגון בדירות מגורים, במיוחד ממ"דים, והגבירה את העניין בפרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים חיזוק מבנים והוספת מרחבים מוגנים. יחד עם זאת, קידום פרויקטים מסוג זה ממשיך להיות מרוכז בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ, שבהם קיימת כדאיות כלכלית גבוהה יותר.

התחלות בניה למגורים⁶

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הראשוניים, בתקופה אוקטובר 2024 - ספטמבר 2025 החלו בבנייתם של כ- 81 אלף דירות, עלייה של 31.5% לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת.

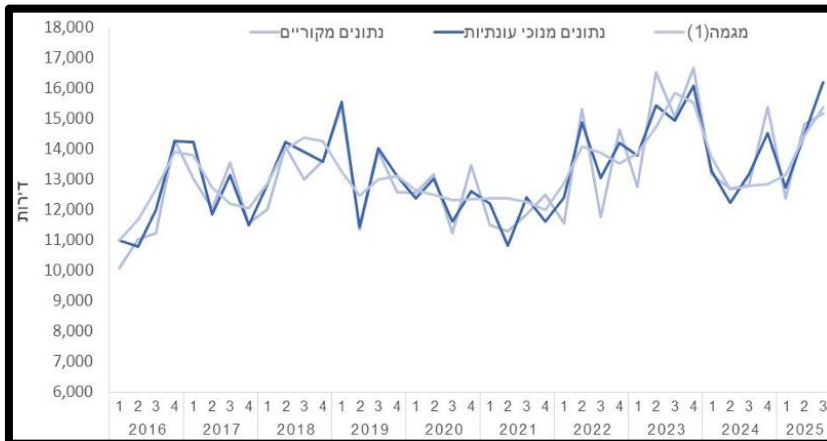
גמר בניה למגורים⁷

בתקופה אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 הסתיימה בנייתן של כ- 57,740 דירות, עלייה של 4.3% לעומת 12 החודשים הקודמים. האחוז הגבוה ביותר של דירות שהסתיימה בנייתן היה במחוז המרכז - כ- 25% מכלל הדירות לעומת כ- 7.5% במחוז חיפה. משך זמן הבנייה הממוצע של בניין הסתכם בכ- 31.8 חודשים, עלייה של כ- 4 חודשים בהשוואה ל- 12 החודשים הקודמים אשר משך זמן הממוצע היה 27.9 חודשים.

נתונים נבחרים לתקופה אוקטובר 2024- ספטמבר 2025

גמר בניה	בניה פעילה	התחלות נטו ¹	התחלות	היתרים	דירות באלפים
57.7	203.3	75.5	81.0	81.6	
4.3%	12.8%	34.8%	31.5%	10.9%	אחוז שינוי לעומת 12 חודשים קודמים

בשנת 2024, החלה בנייתן של כ- 15,710 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כאשר יותר ממחציתן (כ- 53%) נבנו במחוז תל אביב וכ- 25% במחוז המרכז. כ- 80% מתוך הדירות שהחלו בבנייתן כתוצאה מהריסה של בנייה קיימת נבנו במסגרת תמ"א 38/2.

דירות שהסתיימה בנייתן, לפי רבעון (ינואר 2016 - ספטמבר 2025)

(6) מקור: התאחדות הקבלנים בוני הארץ והלמ"ס.

(7) מקור: מידע ציבורי.

שוק המשרדים⁸

בשנים האחרונות ניכרת התחזקות הדרגתית של תחום הנדל"ן התעשייתי והלוגיסטי בישראל, מגמה שנמשכה גם במהלך 2025. בעוד שבחלק משוק המשרדים נרשמו התאמות בעקבות שינויי דפוסי העבודה, תחום התעשייה והלוגיסטיקה המשיך ליהנות מביקוש יציב יחסית.

הביקוש לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה נובע ממספר גורמים מרכזיים, בהם התרחבות המסחר המקוון, התפתחות מערכי הפצה ושילוח, וגידול בצרכים של חברות תעשייה, מזון, קמעונאות וייבוא. כתוצאה מכך, אזורי תעשייה ומתחמים לוגיסטיים בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים או באזורי ביקוש תפעוליים הפכו לנכסים מבוקשים יחסית.

בנוסף, תחום זה מושך בשנים האחרונות עניין גובר מצד גופים מוסדיים ומשקיעים, בין היתר בשל מאפיינים כגון חוזי שכירות ארוכי טווח יחסית, שימושיות תפעולית גבוהה של הנכסים ויציבות יחסית בתפוסות. עם זאת, גם תחום זה אינו חסין לחלוטין מהשפעות מאקרורכלכליות. עלויות מימון גבוהות, עלייה בעלויות הקרקע והבנייה וכן איזודאות ביטחונית וכלכלית ממשיכים להשפיע על קצב הפיתוח של פרויקטים חדשים.

שוק הנדל"ן העסקי ומלחמת חרבות ברזל

השלכות המלחמה על שוק הנדל"ן העסקי בישראל היו מורכבות ולא אחידות בין תתי-הענפים השונים. בתקופה הראשונית שלאחר פרוץ המלחמה נרשמה האטה בפעילות העסקית באזורים הסמוכים לגבולות, וחלק מאזורי התעשייה והמסחר בדרום ובצפון חוו ירידה בפעילות הכלכלית. במקרים מסוימים עסקים נאלצו להעתיק פעילות לאזורים אחרים או להפעיל פתרונות תפעול חלופיים.

עם זאת, במהלך 2024 ו-2025 החלה התאוששות הדרגתית בפעילות הכלכלית במרבית האזורים, לצד מאמצי שיקום ותמריצים ממשלתיים לעידוד פעילות עסקית באזורי העימות. תהליכים אלה הובילו במקרים מסוימים לביקוש מחודש לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה באזורים הנתפסים כבטוחים יותר או כבעלי נגישות תחבורתית טובה.

בתחום המשרדים התמונה נותרה מעורבת. בעוד שחלק מאזורי הביקוש המרכזיים ממשיכים ליהנות מביקוש יציב יחסית, באזורים אחרים ניכרת השפעה של עודף היצע ושל שינוי בדפוסי העבודה. מודלים של עבודה היברידית, שאומצו בשנים האחרונות במגזרים רבים, הובילו חברות מסוימות לצמצם שטחי משרדים או להעדיף שטחים קטנים וגמישים יותר.

בסיכומו של דבר, נכון לסוף שנת 2025 שוק הנדל"ן העסקי בישראל מתאפיין בהתבדלות ברורה בין הסגמנטים השונים. בעוד שחלק מתחום המשרדים ממשיך להתמודד עם התאמות מבניות ושינויים בביקוש, תחומי התעשייה והלוגיסטיקה מציגים יציבות יחסית ואף ממשיכים למשוך השקעות, בין היתר בשל תפקידם המרכזי בפעילות הכלכלית ובשרשראות האספקה.

נספח ד' פרטי ניסיון מעריך השווי

פרטי ניסיון מעריך השווי

ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ מציעה מגוון שירותים בתחומי הליווי והייעוץ הכלכלי הנדרשים על-ידי המגזר העסקי החל מניהול כספי שוטף, דרך ניתוחים ובניית מודלים כלכליים תומכי החלטות, הערכות שווי, ועד ליווי תהליכי מיזוג ורכישה.

המחלקה הכלכלית:

המחלקה מתמחה בייעוץ עסקי, תמיכה והובלת עסקאות, ביצוע הערכות שווי ובדיקות נאותות, תהליכי גיוסי הון, עריכת תוכניות עסקיות וחומר נלווה למשקיעים, הערכות שווי לצרכים שונים חשבונאיים/מיסויים/אישיים, חוות דעת מומחה לבית המשפט, בניית מודלים ובדיקות כלכליות ועוד.

המחלקה לליווי עסקאות:

מחלקה זו מתמחה בהובלה וליווי עסקאות למטרות מגוונות, לרבות בחינת שותפים אסטרטגיים, רכישות, מיזוגים, מכירות ועוד (Lead Advisory), היפרדות שותפים, עסקאות BMBY, ייעוץ בגיבוש מודל עסקי והשתתפות בניהול מ"מ, עד לסגירת העסקה.

אודות ניסיון מנהל הפרויקט – רו"ח זהר אברהם

- ✓ מומחה ממונה ומגשר על ידי כב' בהמ"ש בנושאים כלכליים והערכות שווי.
- ✓ ממונה על יישום הסדר פשרה בתובענה ייצוגית על ידי כב' בהמ"ש.
- ✓ יו"ר ועדה להערכות שווי בלשכת רואי חשבון.
- ✓ מרצה במסגרת המכון להשתלמות שופטים, קורס דירקטורים, למשרדי עו"ד ובפורומים שונים בנושא הערכות שווי.
- ✓ ניסיון רב בכתבת חוות דעת מומחה (בישראל) בנושאים חשבונאיים כלכליים והערכות שווי.
- ✓ מתן חוות דעת מומחה בנושא הערכת שווי במסגרת התדיינות משפטית בארה"ב (Delaware).
- ✓ מעריך שווי ויועץ כלכלי של מאות חברות ציבוריות ופרטיות בארץ ובחול, כולל עבודות מורכבות כגון הקצאת עלות רכישה והערכות שווי מכשירים הוניים מורכבים.
- ✓ יועץ לרשות החברות הממשלתיות ומשרד המשפטים בנושא הערכות שווי.
- ✓ השתתפות בהליכי בוררות, גישור וכינוס, כולל מינוי כמומחה כלכלי בהליכים אלו בהערכות שווי.
- ✓ ייעוץ חשבונאי וכלכלי למשרדי עו"ד ורו"ח בהערכות שווי.
- ✓ ליווי גיוסי הון, הערכות שווי למטרות שונות, תוכניות עסקיות, ליווי מיזוגים ורכישות (M&A), הליכי הבראה (Turn-Arounds) ועוד.

נספח ה' גילויים נדרשים לפי תקנות ניירות ערך

זיהוי נושא ההערכה

1. פירוט וזיהוי נושא הערכה בחינת ירידת ערך בגין פעילות יחידת קבלנים.

פרטי ההתקשרות

2. פרטי ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי, לרבות הפרטים האלה:

א. זהות התאגיד שהזמין את ההערכה וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי;

התאגיד שהזמין את העבודה הינה בריח (08) תעשיות בע"מ. על ידי מיה טויוזר, סמנכ"ל כספים של החברה.

ב. מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי; ינואר 2026.

ג. הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד את הערכת השווי.

הערכת השווי הוזמנה לצורך בחינת ירידת ערך בגין פעילות יחידת הקבלנים לצרכים חשבונאיים.

ד. שם מעריך השווי, חתימתו על הסכם ההתקשרות ותאריך החתימה; היה מעריך השווי תאגיד, יצורפו גם פרטי נותן הערכת השווי וחתימתו;

חברת ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ בראשותם של רואה חשבון זהר אברהם ורואה חשבון שלומי קציקו.

ה. פרטי השכלתו של מעריך השווי;

זהר אברהם הינו רואה חשבון ובעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מטעם אוניברסיטת חיפה.

ו. הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה.

אנו נותנים בזה את הסכמתנו לחברת רב בריח (08) תעשיות בע"מ (להלן: "החברה"), כי הערכת השווי האמורה, תצורף (לרבות בדרך של הפניה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 וכן לדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה מכח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 באוגוסט 2024 נושא תאריך 30 באוגוסט 2024.

ז. התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי;

אין התניות.

ח. הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; היתה הסכמה כאמור, יפורטו בהערכת השווי תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי;

ישנה הסכמה לשיפוי בסכומים למעלה מפי 3 משכה"ט ששולם למעריך השווי בגין העבודה דנן.

ט. למעריך השווי ולמנהל הפרויקט בפרט, נסיון רב שנים בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה.

השווי שנקבע

3. הערכת השווי (לענין זה, "שווי" – לרבות שווי מזערלי), תכלול פרטים הנוגעים לשווי שנקבע בה, לרבות פרטים אלה:

א. השווי שקבע מעריך השווי:

שווי פעילות יחידת הקבלנים הינו 498,715 אלפי ש"ח.

ב. תאריך התוקף של ההערכה:

31 בדצמבר 2025.

ג. ניתוחי רגישות לשווי בהתאם להנחות המהותיות מאוד בהערכה;

מפורט בגוף העבודה.

ד. היה נושא ההערכה פריט המוצג בדוחות הכספיים של התאגיד, יצוין ערכו כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים הסמוכים לתאריך התוקף של ההערכה; היה נושא ההערכה תאגיד, יצוין בדוחות הכספיים ההון העצמי של התאגיד המוערך;

לא רלבנטי.

ה. השיטה ששימשה את מעריך השווי בהכנת הערכת השווי והנימוקים לבחירתו בשיטה זו; היתה שיטת החישוב שבחר בה מעריך השווי שונה משיטת היוון תזרים המזומנים, יסביר מעריך השווי מדוע נבחרה שיטה זו;

מפורט בגוף העבודה.

ג. היו הפרשים בין התוצאות הכספיות שהונחו בבסיס הערכות השווי הקודמות לבין התוצאות הכספיות בפועל, יצוינו הפרשים אלה וינתנו להם הסבר.

בוצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022, השווי שנקבע בה למגזר בניה רוויה הינו בסך של כ- 335,917 אלפי ש"ח ולמגזר המוסדי השווי שנקבע הינו 134,195 אלפי ש"ח.

בוצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023, השווי שנקבע בה למגזר בניה רוויה הינו בסך של כ- 317,253 אלפי ש"ח ולמגזר המוסדי השווי שנקבע הינו 111,998 אלפי ש"ח.

בוצעה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2024, השווי שנקבע בה למגזר הקבלנים הינו בסך של כ- 429,859 אלפי ש"ח.

בוצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2024, השווי שנקבע בה למגזר הקבלנים הינו בסך של כ- 460,032 אלפי ש"ח.

הסבר להפרשים בין הערכת השווי הנוכחית לבין הערכת השווי ליום 31/12/2024:

הפער נובע הן בגין בשינוי בשיעור ההיוון והן בגין שינוי בתחזיות ההנהלה.

הסתמכות על מומחים

6. הסתמכה הערכת שווי על הערכות מהותיות של מומחים נוספים:

א. צורפו להערכת השווי ההערכות של המומחים הנוספים; לא רלוונטי.

ב. יובאו כל הפרטים הנדרשים בתוספות זו גם ביחס להערכות המומחים הנוספים, בשינויים המחויבים.

ו. מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי; היו לדעת מעריך השווי מקורות מידע אחרים שראוי היה לעשות בהם שימוש לצורך הערכת השווי, ונבצר ממנו לקבלם או להשיגם, יגלה מעריך השווי גילוי עובדה זו בציון הסיבה לכך; מפורט בגוף העבודה.

ז. בחר מעריך השווי לעשות שימוש בשיעור היוון, יפורטו שיעור ההיוון שנבחר וינתנו הסברים מפורטים לבחירה בשיעור היוון זה ולאופן חישובו; מפורט בגוף העבודה.

הערכות שווי קודמות של מעריך השווי

5. הערכת השווי תכלול פרטים על הערכות שווי קודמות של נושא ההערכה שעשה אותו מעריך שווי, לרבות פרטים אלה:

א. ניתנה הערכת שווי קודמת בשלוש השנים שקדמו לתאריך התוקף של הערכת השווי, יפרט מעריך השווי את תאריך התוקף של הערכות השווי הקודמות, את השווי שנקבע בהן ואת הסיבות שבעטיין ניתנו;

ב. סטה השווי שנקבע בהערכות השווי הקודמות בעשרים אחוזים או יותר מהשווי שנקבע בהערכת השווי, סטה הרווח או ההפסד שחושב בהתאם להערכות השווי הקודמות בעשרה אחוזים או יותר מהרווח או ההפסד שמחושב לפי הערכת השווי, או ששיטת ההערכה בהערכת השווי היתה שונה משיטת ההערכה בהערכות השווי הקודמות, ייתן לכך מעריך השווי גילוי ויסביר את השינויים העיקריים בהנחות ובאמדנים המהותיים בציון העובדות שהביאו לשינויים אלה;

נספח ו' כתב הסכמה

אנו נותנים בזה את הסכמתנו לחברת רב בריח (08) תעשיות בע"מ (להלן: "החברה"), כי הערכת השווי האמורה, תצורף (לרבות בדרך של הפניה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 וכן לדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה מכח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 באוגוסט 2024 נושא תאריך 30 באוגוסט 2024.

אודות מעריכי השווי

חברת ס.ק.א ייעוץ כלכלי בע"מ מתמחה בליווי וייעוץ כלכלי-פיננסי לחברות ועסקים. החברה מציעה מגוון שירותים בתחומי הליווי והייעוץ הכלכלי הנדרשים על-ידי המגזר העסקי החל מניהול כספי שוטף, דרך ניתוחים ובניית מודלים כלכליים תומכי החלטות, הערכות שווי, ועד ליווי תהליכי מיזוג ורכישה.

המחלקה הכלכלית: המחלקה מתמחה בייעוץ עסקי, תמיכה והובלת עסקאות, ביצוע הערכות שווי ובדיקות נאותות, תהליכי גיוסי הון, עריכת תוכניות עסקיות וחומר נלווה למשקיעים, הערכות שווי לצרכים שונים חשבונאיים/מיסויים/אישיים, חוות דעת מומחה לבית המשפט, בניית מודלים ובדיקות כלכליות ועוד.

המחלקה לליווי עסקאות: מחלקה זו מתמחה בהובלה וליווי עסקאות למטרות מגוונות, לרבות בחינת שותפים אסטרטגיים, רכישות, מיזוגים, מכירות ועוד (Lead Advisory), ייעוץ בגיבוש מודל עסקי והשתתפות בנייהול מו"מ, עד לסגירת העסקה. השירותים ניתנים למגוון רחב של סוגי החברות, החל מחברות הזנק בגיוסי הון ועד לעסקאות M&A בחברות בוגרות.



פרטים נוספים



רב-בריח

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח (הפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 ולשנת 2025 בכללותה (באלפי ש"ח)

2025	10-12/2025	07-09/2025	04-06/2025	01-03/2025	סעיף
751,869	192,880	192,646	178,881	187,462	מכירות
574,205	145,979	146,098	139,605	142,523	עלות המכירות
177,664	46,901	46,548	39,276	44,939	רווח גולמי
2,303	202	670	860	571	הוצאות מחקר ופיתוח
78,140	19,185	20,209	19,677	19,069	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
44,764	12,372	11,266	9,551	11,575	הוצאות הנהלה וכלליות
(189)	0	0	(139)	(50)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
52,646	15,142	14,403	9,327	13,774	רווח תפעולי
49,257	12,739	13,039	12,556	10,923	הוצאות מימון, נטו
3,389	2,403	1,364	(3,229)	2,851	רווח (הפסד) לפני מס
1,972	1,727	417	(1,156)	984	הוצאות מיסים
1,417	676	947	(2,073)	1,867	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
1,567	(446)	(328)	3,630	(1,289)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
2,984	230	619	1,557	578	רווח נקי

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך

בשנת הדוח ועד למועד אישור הדוח לא הנפיקה החברה ניירות ערך מכוח תשקיף. בהמשך לאמור בתקנה 10ג לדוח התקופתי לשנת 2024¹, יצוין כי בשנת 2025 השתמשה במלוא התמורה בפועל שהתקבלה אצל החברה מכח הנפקת אגרות חוב (סדרה א') להמרה מכוח דוח הצעת מדף מיום 4 באוגוסט 2024 לפעילותה השוטפת.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025

שם החברה	סוג המניות	ערך נקוב ש"ח	מספר המניות (חלק החברה)	סה"כ ע.נ. ש"ח	ערכם בדוח הכספי הנפרד (אלפי ש"ח)	ערך מאזני מדווחים באלפי ש"ח	שיעור מהון המנויות המונפק	שיעור מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים
רב בריח מוצרי נעילה בע"מ	רגילות	1	1,030	1,030	35,617	ל.ר.	100%	100%
נוריאלי תעשיות בנייה בע"מ	רגילות	1	1,000	1,000	39,949	ל.ר.	100%	100%
רב בריח אנרגיה בע"מ	רגילות, רגילות א'	1	1,760	1,760	(1,421)	ל.ר.	88%	88%
רב בריח מגדל בע"מ	רגילות	1	30	30	64,915	ל.ר.	30%	30%
רב בריח קולומביה	רגילות	1	20,000	*10,000	1,818	ל.ר.	100%	100%

*ערך נקוב בפזו קולומביאני.

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 1 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-023481) ותיקון לו מיום 8 באפריל 2025 (אסמכתא: 2025-01-025970) המובא על דרך ההכללה.



הלוואות (לרבות יתרות חו"ז בין חברות הקבוצה):

שם החברה	יתרה בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	מועד פירעון	תנאי ההצמדה של קרן או ריבית	שיעור ריבית
רב בריח מגדל בע"מ	64,915	2026	-	בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן באלפי ש"ח:

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) נקי	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	ליום 31 בדצמבר 2025			סמוך למועד פרסום הדוח			מועדי תשלום לאחר יום 31 בדצמבר 2025
					דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	
רב בריח מוצרי נעילה בע"מ	(6,341)	(5,778)	-	(5,778)	-	3,148	594	-	-	-	-
נוריאלי תעשיות בנייה בע"מ (*)	147	147	-	-	-	6,335	(264)	-	-	-	-
רב בריח אנרגיה בע"מ (מאוחד) (**)	525	356	-	356	-	868	-	-	-	-	-
רב בריח קולומביה	677	677	-	677	-	-	-	-	-	-	-
רב בריח גב ים בע"מ	214	214	-	214	-	-	(1,816)	-	-	-	-

תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה, כדלקמן:

מועד רישום למסחר	סוג וכמות ניירות ערך
יולי 2025	18,903,664 מניות רגילות שהונפקו במסגרת דוח הצעה פרטית.
במהלך שנת 2025	10,579,286 מניות רגילות שהונפקו במסגרת המרת אגרות חוב (סדרה א') להמרה
במהלך שנת 2026	3,312,238 מניות רגילות שהונפקו במסגרת המרת אגרות חוב (סדרה א') להמרה

למיטב ידיעת החברה, במהלך שנת 2025, לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר בגין פרסום דוחות כספיים.

תקנה 20: תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה

להלן פירוט התגמולים (במונחי עלות לחברה), כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה (לפי העניין); (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, אם לא נמנה על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף (א) לעיל; ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אם לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה:

תגמולים אחרים				תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים				
סהכ (באלפי ש"ח)	אחר***	דמי שכירות	ריבית	אחר**	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק**	שכר (באלפי ש"ח)	מין	שיעור החזקה בהון החברה ³	היקף משרה (%-ב)	תפקיד	שם מקבל התגמולים וסעיף הפירוט
6,206	567	-	-	42,886	-	-	2,648	105 ³	-	-	זכר	53.13%	100	שירותי ניהול מנכ"ל	דלתות (08) בע"מ (ב)
1,707	128	-	-	-	-	-	-	94	300	1,185	זכר	0.21%	100	סמנכ"ל בנייה רוויה למגורים של החברה	אלי שמיני (ד)
1,405	78	-	-	-	-	-	-	53	260	1,014	זכר	0.24%	100	סמנכ"ל השוק הפרטי של החברה	גד אברגיל (ו)
1,225	83	-	-	-	-	-	-	147	-	995	זכר	0.02%	100	סמנכ"ל תפעול ומשנה למנכ"ל	יגאל מורן (ה)
1,093	80	-	-	-	-	-	-	52	60	901	זכר	0.70%	100	מנהל מטה	אסף אבן חיים (ז)
482	-	-	-	-	-	-	-	62	-	420	זכר	0%	35	יו"ר דירקטוריון	גיורא בר-דעה (ג)
677	-	-	-	-	-	-	-	157	-	630	-	0%	-	-	דירקטורים**** (ח)

- * רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה וזאת בהתאם להסכמי העסקה.
- ** ביחס לדלתות בגין מענק שנתי משתנה ובגין חלק יחסי ממענק הסתגלות, המשולם בסיום התקשרות לפי הסכם. ביחס לאלי שמיני וגד אברגיל בגין מענק אי תחרות אשר ישולם בסיום התקשרות על פי הסכם.
- *** ביחס לדלתות בגין - עלות הוצאות בגין רכב (עלויות ליסינג, דלק ותחזוקה - שנתי) והחזר הוצאות נסעה בחו"ל.

² נכון למועד סמוך לפרסום הדוח.

³ יובהר כי אין מדובר בתשלום בפועל אלא בהפרשה חשבונית בגין אופציות שהוקצו בשנת 2021.

⁴ מתוך הסך האמור, סך של כ- 240 אלפי ש"ח הינם הפרשה חשבונית בגין מענק הסתכלות ואין מדובר בתשלום בפועל.



להלן פירוט בדבר התגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה:

(א) מדיניות התגמול

החברה אימצה בחודש אוגוסט 2021 מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("מדיניות התגמול"). ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון למדיניות התגמול של החברה שתהיה בתוקף עד תום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) הסכם ניהול דלתות (08) תעשיות בע"מ

לפרטים אודות הסכם הניהול בין דלתות (08) תעשיות בע"מ לבין החברה ראו סעיף (א) בתקנה 22 להלן.

(ג) גיורא בר דעה - יו"ר דירקטוריון

מר גיורא בר דעה מכהן כדירקטור בחברה החל מה- 10 ביולי 2023 ומכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה החל מה- 20 במרץ 2024.

ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה והעסקה של מר גיורא בר דעה כיו"ר דירקטוריון של החברה בהיקף משרה של 35% ובתמורה חודשית של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), כנגד חשבונית מס כדין. בנוסף, יעמיד מר בר דעה שירותים כדירקטור בחברות מוחזקות של החברה, ככל שיידרש.

בשנת 2023 הוענקו למר בר דעה כתבי פטור והתחייבות בנוסחים שניתנו ליתר חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ביום 24 באוגוסט 2023 הוקצו למר בר דעה 380,900 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת של החברה בת 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (להלן: "מניה רגילה"), בתנאים שעיקרם מפורט בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 6 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-064342), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 1 באוגוסט 2024 הוקצו למר בר דעה 380,907 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש כל אחד למניה רגילה אחת, בתנאים שעיקרם מפורט בדוח זימון האסיפה משלים שפרסמה החברה ביום 14 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-022243), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים אודות כתבי האופציה, ראו ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

השווי הכלכלי של כתבי האופציה בהקצאה הראשונה שהוקצו למר גיורא בר דעה כמפורט לעיל, עומד על כ- 151 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים כחלק בלתי נפרד מדו"ח זה.



רב-בריה

השווי הכלכלי של כתבי האופציה בהקצאה השניה שהוקצו למר גיורא בר דעה כמפורט לעיל, עומד על כ- 110 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

(ד) תנאי העסקה של מר אלי שמיני ("מר שמיני")

מר שמיני הינו גיסה של שלומית דונרשטיין (הנמנית על בעלי השליטה בחברה).

מר שמיני עובד בחברה החל משנת 2008. נכון למועד הדוח, מר שמיני מכהן כסמנכ"ל בנייה רוויה (מגורים ומוסדי) של החברה בהיקף של משרה מלאה. במסגרת תפקידו, בהתאם להוראות מנכ"ל החברה ובהתאם לשיקול דעת החברה יכול ויידרש מר שמיני להעניק שירותים גם לתאגידים קשורים לחברה.⁵

להלן יתוארו תנאי העסקת מר שמיני בגין תפקידו כסמנכ"ל בנייה רוויה (מגורים ומוסדי):

שכר חודשי:

החל מיום 1 בינואר 2024 מכהן מר אלי שמיני כסמנכ"ל שוק קבלנים רוויה ומוסדי. ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הכהונה והעסקה הנוכחיים של מר אלי שמיני כך שהחל מיום 1 ביולי 2024 זכאי מר אלי שמיני לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 75,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם).⁶

כמו כן, מר שמיני זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב בשווי של עד 430,000 ש"ח כמקובל בחברה בהתאם לשיקול דעת החברה והוצאות רכב (כולל גילום מס)⁷, טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, דמי הבראה (מקסימליים), חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד למכסה כוללת של שנתיים), דמי מחלה, תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי החברה (לרבות חניה, כבישי אגרה וארוחות עסקיות), בכלל זאת מר שמיני יהיה זכאי לתשלום בגין סקר תקופתי ותשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, אלא אם החליטה הנהלת החברה אחרת.

גמול משתנה:

מר אלי שמיני יהיה זכאי לבונוס שנתי משתנה בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, ביחס לשנים 2025-2026 בגין עמידה ברכיב המדיד כמפורט להלן:

1. שתי משכורות חודשיות בגין עמידה ביעד תקציב המכירות השנתי של מגזר הקבלנים (רוויה ומוסדי (לרבות מכירות באמצעות נוריאלי) כפי שיאושר במסגרת התקציב שיאושר ע"י

⁵ מובהר כי לא יחול שינוי במשכורת גם בנסיבות בהן יידרש להעניק שירותים גם לתאגידים קשורים לחברה ו/או ככל שיחול מהענקת שירותים כאמור.

⁶ לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 4 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-060831) ודו"ח משלים מיום 7 ביולי 2023 (אסמכתא: 2023-01-0064342) ודו"ח תוצאות אסיפה מיום 11 ביולי 2023 (אסמכתא: 2023-01-0656332) המובאים על דרך ההכללה.

⁷ שווי העמדת הרכב האמור הינו בתוקף החל מיום 1 ביולי 2025. עד למועד האמור שווי העמדת הרכב היה בשווי של עד 260,000 ש"ח.



רב-בריה

- דירקטוריון החברה ובהתאם לדוח משלוחים. יעד המכירות יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנה הרלוונטית.
- שתי משכורות חודשיות בגין עמידה ביעד של עליה ב-10% בכניסת הזמנות (חתומות) בסכום השווה לסך ההזמנות בשנה הקלנדרית הקודמת בהתאם לדוח משלוחים. וביחס לפעילות מגזר הקבלנים (רוויה ומוסדי (לרבות מכירות באמצעות נוריאלי)).
 - משכורת חודשית - גידול של 10% ב- EBITDA של החברה ביחס לשנה קלנדרית הקודמת.
 - משכורת חודשית - גידול של 15% ב- EBITDA של החברה ביחס לשנה קלנדרית הקודמת.
- סך המענקים המשתנים להם היה זכאי מר שמיני בשנת 2025 בגין עמידה ביעדים 2-4 המפורטים לעיל עמד על כ-300 אלפי ש"ח.

גמול הוני: ביום 17 באוגוסט 2021 אישרה החברה הענקה למר שמיני של 1,220,000 אופציות הניתנות למימוש ל-1,220,000 מניות רגילות של החברה בתנאים שעיקרם מפורט בסעיף ג' לתקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 23 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 01-028569), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים נוספים אודות האופציות שהוענקו למר שמיני ראו סעיף ג' לתקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

השווי הכלכלי של האופציות שהוקצו לאלי שמיני עומד על כ-558.5 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

ביום 23 באוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הקצאה של 2,000,000 כתבי אופציה הניתנות למימוש ל-2,000,000 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 1.53 ש"ח ובתנאים שעיקרם מפורט בדוח זימון האסיפה משלים שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-077209), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

השווי הכלכלי של כתבי האופציות 2025 לאלי שמיני עומד על כ-795 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

תקופת העסקה: תקופת הסכם העסקתו של מר שמיני תהיה לתקופה בת 3 שנים מיום 1 בינואר 2024. וניתנת לסיום בהודעה מוקדמת בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 90 ימים לפחות (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתו של מר שמיני או לסיים את העסקתו לאלתר, ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתו (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם).

מר שמיני הצהיר בהסכם העסקתו כי כל זכויות הקניין הרוחני לרבות, פטנטים וזכויות אחרות הנלוות למידע הקנייני יהיו בבעלותה של החברה.

עוד במסגרת הסכם ההעסקה מר שמיני התחייב לאי תחרות במהלך העסקתו ובמשך 12 חודשים ממועד סיום תקופת הסכם העסקתו⁸, ובגין כך תשולם לו עם סיום יחסי העבודה, תמורה מיוחדת

⁸ במהלך העסקתו הוא או מי מטעמו במישרין ו/או בעקיפין, בין היתר – (1) לא יעסוק ו/או לא יהיה מעורב ולא יקבל תפקיד שיש בו משום תחרות או פגיעה בחברה ו/או בחברה קשורה ו/או בפעילויות בהן מי מהן תעסוק מעת לעת ("עסק מתחרה"); (2) לא יחזיק במישרין ו/או בעקיפין במניות או בזכויות בעסק מתחרה (למעט השקעות פסיביות של עד 5% ושאינן לו יכולת השפעה על אופן ביצוע ההשקעות); (3) לאי שידול עובדים או ספקים או לקוחות של החברה או חברות קשורות בה.



רב-בריה

וחד פעמית, אשר סכומה יעמוד על מכפלה של 50% ממשכורתו החודשית האחרונה של מר שמיני ב-12 חודשים.

ביטוח, שיפוי ופטור: מר שמיני זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

בנוסף יהיה זכאי מר אלי שמיני לכלל ההטבות הניתנות לנושאי משרה בדרגתו לרבות הוצאות טלפון וטלפון סלולארי, וכן זכאות להטבות מעבר לקבוע בדין ובכלל זאת, תשלום ימי מחלה החל מהיום הראשון להיעדרות, ימי חופשה שנתית (לרבות צבירה ופדיון ימי חופשה), מחשב נייד, שי לחגים, סקר רפואי, תשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, דמי הבראה, מתן הלוואות במסגרת נוהל מתן הלוואות לעובדי החברה, השתתפות בימי גיבוש וכנסים, שי בגין הצטיינות יתרה וכן כל הטבה אחרת הניתנת לכלל נושאי המשרה בדרגתו של מר אלי שמיני בחברה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.



(ה) תנאי העסקה של מר יגאל מורן – סמנכ"ל תפעול ומשנה למנכ"ל בשנת 2025

מר יגאל מורן מכהן החל מחודש ינואר 2021 כמנכ"ל נוריאלי בהיקף של משרה מלאה. החל מיום 1 בינואר 2024 מכהן מר יגאל מורן בנוסף לכהונתו כמנכ"ל נוריאלי גם כסמנכ"ל התפעול של החברה (COO) וכמשנה למנכ"ל החברה והחל מיום 18 במרץ 2024 מכהן כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול פעיליות היצור באריאל. להלן יתוארו תנאי העסקת מר יגאל מורן בשנת 2025 כסמנכ"ל כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול פעיליות היצור באריאל.

שכר חודשי: מר יגאל מורן זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 70,000 ש"ח, צמוד למדד (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם).

כמו כן, מר יגאל מורן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב בשווי של עד 250,000 ש"ח כמקובל בחברה לפי שיקול דעת החברה והוצאות רכב (לא כולל גילום מס), טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד למכסה כוללת של שנתיים), דמי הבראה, דמי מחלה תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי החברה (לרבות חניה, כבישי אגרה וארוחות עסקיות), בכלל זאת מר יגאל מורן זכאי לתשלום בגין סקר תקופתי.

גמול משתנה:

עד 6 משכורות עמידה ברכיב המדיד כמפורט להלן: (א) מענק בגובה 2 משכורות חודשיות - בגין עמידה בתקציב EBITDA מתואם לצרכי תגמול של החברה במאוחד בנטרול פעילות האנרגיה וקולומביה; (ב) מענק בגובה 2 משכורות חודשיות - בגין עליה של מעל 7.5% אל מול תקציב ה- EBITDA המתואם לצרכי תגמול של החברה במאוחד בנטרול פעילות האנרגיה וקולומביה. (ג) מענק בגובה 2 משכורות חודשיות - בגין עמידה בתקציב EBITDA המתואם לצרכי תגמול של חברת נוריאלי.

לצרכי סעיף זה: "**EBITDA מתואם**" - רווח לפני הוצאות או הכנסות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים), בנטרול פחת הפחתות או עליות ערך (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין), תשלום מבוסס מניות, במהלך ארבעת הרבעונים הרצופים המסתיימים במועד הבדיקה. הנתונים החשבונאיים כאמור יקבעו בהתאם למפורט בדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים השנתיים והחציוניים או הרבעוניים, לפי העניין, של החברה, וככל שאינם מפורטים בדוחות כספיים אלה, בהתאם לאישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בגין נתונים אלה. ה-EBITDA לא תכלול את הסעיפים הבאים: (א) רווחי/הפסדי הון; (ב) המענק השנתי לדלתות והמענקים השנתיים לנושאי משרה; ו- (ג) אירועים חד פעמיים שאינם קשורים לפעילות השוטפת. ההגדרה של פעילות שוטפת תהא בהתאם להחלטת מנכ"ל החברה לאחר היועצות עם יו"ר הדירקטוריון.

בגין שנת 2025 לא היה זכאי מר מורן לתגמול משתנה.

גמול הונני :

ביום 15 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,904,534 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-1,904,534 מניות רגילות הכל בכפוף ובהתאם לתכנית האופציות של החברה, ובתנאים שעיקרם מפורט בדוח ההקצאה מתקן שפרסמה החברה ביום 11 בדצמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-118407), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

השווי הכלכלי של האופציות שהוקצו למר יגאל מורן עומד על כ-828 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור ג'16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

ביום 18 בינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה נוספת למר יגאל מורן של 380,907 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-380,907 מניות רגילות ("כתבי האופציות לשנת 2024"), הכל בכפוף ובהתאם לתכנית האופציות של החברה ובתנאים שעיקרם מפורט בדוח ההקצאה מתקן שפרסמה החברה ביום 23 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-007927), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

השווי הכלכלי של כתבי האופציות לשנת 2024 שהוענקו למר יגאל מורן עומד על כ-44 אלפי ש"ח לפרטים ראו ביאור ג'16 לדוחות הכספיים לשנת 2025 המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

תקופת העסקה: תקופת הסכם העסקתו של מר יגאל מורן הינה בלתי קצובה וניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 30 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתו של מר יגאל מורן או לסיים את העסקתו לאלתר ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתו (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם) ומלבד מענק התרומה המיוחדת ככל שהוא יהיה זכאי בתקופת ההודעה המוקדמת. במסגרת הסכם העסקה מר יגאל מורן התחייב, לאי תחרות⁹ וכן הצהיר והתחייב לשמירת המידע הסודי הקשור עם החברה ופעילותה וכן כל המצאה או רעיון שיתגלה במשך תקופת ההתקשרות, יהיו שייכים לחברה.

ביטוח, שיפוי ופטור: מר מורן לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

(ו) תנאי העסקה של ג'ד אברג'יל ("מר אברג'יל")

מר אברג'יל עובד בחברה החל משנת 2008, ונכון למועד הדוח, מכהן כסמנכ"ל השוק הפרטי בהיקף של משרה מלאה. במסגרת תפקידו, ככל ויידרש בהתאם להוראות מנכ"ל החברה ובהתאם לשיקול דעת החברה יעניק שירותים גם לתאגידים קשורים לחברה¹⁰.

להלן יתוארו תנאי העסקת מר אברג'יל, בהתאם להסכם העסקה מיום אשר אושר באוגוסט 2021 כפי שתוקן מעת לעת:

שכר חודשי: החל מה-1 בינואר 2025 זכאי מר אברג'יל לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 65,000 ש"ח. כמו כן, מר אברג'יל זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב בשווי של עד 250,000 ש"ח כמקובל בחברה לפי שיקול דעת החברה והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון

⁹ ראו הערת שוליים 8 להלן.

¹⁰ מובהר כי לא יחול שינוי במשכורת גם בנסיבות בהן יידרש להעניק שירותים גם לתאגידים קשורים לחברה ו/או ככל שיחדל מהענקת שירותים כאמור.



רב-בריה

נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, ימי חופשה שנתית, דמי הבראה, ימי מחלה תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי החברה החוזרים בגין סקר תקופתי ותשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, אלא אם החליטה הנהלת החברה אחרת.

גמול משתנה:

בגין שנת 2025 היה זכאי מר אברג'יל לבונוס שנתי משתנה בגובה של עד 6 משכורות בונוס בהתאם לחלוקה הבאה: (1) שתי משכורות חודשיות בגין עמידה ביעד תקציב המכירות השנתי של מגזר שוק פרטי כפי שיאושר במסגרת התקציב שיאושר ע"י דירקטוריון החברה ובהתאם לנתוני מערכת הפריוריטי של החברה; (2) שתי משכורות חודשיות בגין עליה של מעל 10% בסך ההזמנות של השוק הפרטי בשנה הקלנדרית ביחס לשנה הקלנדרית הקודמת בהתאם לנתוני מערכת הפריוריטי של החברה; (3) משכורת חודשית אחת בגין גידול של 10% ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול של החברה ביחס לשנה קלנדרית הקודמת; ו- (4) משכורת חודשית אחת בגין גידול של 15% ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול של החברה ביחס לשנה קלנדרית הקודמת.

לצרכי סעיף זה: "EBITDA מתואם" - רווח לפני הוצאות או הכנסות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים), בנטרול פחת הפחתות או עליות ערך (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין), תשלום מבוסס מניות, במהלך ארבעת הרבעונים הרצופים המסתיימים במועד הבדיקה. הנתונים החשבונאיים כאמור יקבעו בהתאם למפורט בדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים השנתיים והחציוניים או הרבעוניים, לפי העניין, של החברה, וככל שאינם מפורטים בדוחות כספיים אלה, בהתאם לאישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בגין נתונים אלה. ה-EBITDA המתואם לא תכלול את הסעיפים הבאים: (א) רווחי/הפסדי הון; (ב) המענק השנתי לדלתות והמענקים השנתיים לנושאי משרה; ו- (ג) אירועים חד פעמיים שאינם קשורים לפעילות השוטפת. ההגדרה של פעילות שוטפת תהא בהתאם להחלטת מנכ"ל החברה לאחר היוועצות עם יו"ר הדירקטוריון.

סך המענקים להם היה זכאי מר אברג'יל בשנת 2025 עמד על 260 אלף ש"ח בגין עמידה ביעדים 2-4 לעיל.

תקופת העסקה: תקופת הסכם העסקתו של מר אברג'יל הינה בלתי קצובה, וניתנת לסיום בהודעה מוקדמת בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 90 ימים לפחות (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתו של מר אברג'יל ולשלם חלף הודעה מוקדמת או לסיים את העסקתו לאלתר, אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתו (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם).

מר אברג'יל הצהיר בהסכם העסקתו כי כל זכויות הקניין הרוחני לרבות, פטנטים וזכויות אחרות הנלוות למידע הקנייני יהיו בבעלותה של החברה.

עוד במסגרת הסכם ההעסקה מר אברג'יל התחייב, לאי תחרות¹¹ במהלך העסקתו ובמשך 12 חודשים ממועד סיום תקופת ההסכם והעסקתו, מכל סיבה שהיא. עם סיום יחסי העבודה תשולם למר

¹¹ ראו הערת שוליים מס' 8 לעיל.



רב-בריח

אברג'יל תמורה מיוחדת וחד פעמית, אשר סכומה יעמוד על מכפלה של 50% ממשכורתו החודשית האחרונה של מר אברג'יל ב-12 חודשים.

ביטוח, שיפוי ופטור: מר אברג'יל זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

הלוואה: ביום 24 במאי 2018 העניקה החברה הלוואה למר אברג'יל בסך של 200,000 ש"ח, וביום 5 בינואר 2021 הלוואה נוספת בסך של 800,000 ש"ח. יתרת סכום ההלוואה הכולל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הינה סך כולל של כ- 562 אלפי ש"ח (להלן: "**ההלוואה הקודמת**").

לפרטים אודות תנאי ההלוואה ראו פרק ד בדוח השנתי של החברה לשנת 2021 אשר פורסם ביום 23 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 01-028569-2022).

ביום 30 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור והמלצת ועדת התגמול של החברה ביום 25 במרץ 2025 בהתאם למדיניות התגמול של החברה העמדת הלוואה חדשה בגובה של 6 משכורות חודשיות (כ-390 אלף ש"ח) בריבית לפי סעיף 3ט לפקודת מס הכנסה, אשר תשמש לפירעון הסכום האמור מההלוואה הקודמת, כאשר יתרת ההלוואה הקודמת תפרע על ידי מר אברג'יל באמצעות תמורת מכירת מניות החברה המוחזקות על ידו (אשר הוקצו לו במסגרת מתן תגמול הוני בשנת 2017) ו/או ממקורות אחרים (להלן: "**ההלוואה העדכנית**").

ההלוואה העדכנית תפרע מהמענקים שמר גד אברג'יל יהיה זכאי להם ב-3 השנים שממועד אישור הדירקטוריון. לאחר 3 שנים תיפרע ההלוואה העדכנית (קרן וריבית) בתשלומים ובסכום קבוע כפי שיוסכם בין הנהלת החברה לנושא המשרה.

במהלך שנת 2025 פרע מר אברג'יל סך של 430 מיתרת ההלוואה הקודמת.

ככל שעבודתו של מר אברג'יל בחברה תסתיים, מכל סיבה שהיא, קודם לפרעון מלוא ההלוואה העדכנית והפרשי הצמדה וריבית, תנוכה יתרת ההלוואה העדכנית לרבות הפרשי ההצמדה מכל סכום שיגיע למר אברג'יל מהחברה.

גמול הוני:

ביום 14 בדצמבר 2022 הוקצו למר אברג'יל 761,813 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-761,813 מניות רגילות בכפוף ובהתאם לתכנית האופציות של החברה, ובתנאים שעיקרם מפורט בדוח ההקצאה מתקן שפרסמה החברה ביום 11 בדצמבר 2022 (מספר אסמכתא: 01-118407-2022), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

השווי הכלכלי של האופציות שהוקצו למר אברג'יל עומד על כ-331 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 16ג' לדוחות הכספיים לשנת 2025.

(ז) תנאי העסקה של אסף אבן חיים ("מר אבן-חיים")

מר אבן-חיים עובד בחברה החל משנת 2012, וכיהן עד לחודש אוקטובר 2025 כסמנכ"ל כספים של החברה בהיקף של משרה מלאה, החל מאותו מועד ולמועד הדוח מכהן מר אסף אבן חיים כמנהל המטה של החברה. בנוסף מר אבן-חיים מכהן כדירקטור בחברות הקבוצה. במסגרת תפקידו, יידרש



רב-בריה

בהתאם להוראות מנכ"ל החברה ובהתאם לשיקול דעת החברה להעניק שירותים גם לתאגידים קשורים לחברה¹².

להלן יתוארו תנאי העסקת מר אבן-חיים :

שכר חודשי: החל מיום 1 ביולי 2024 היה זכאי מר אבן-חיים כסמנכ"ל הכספים לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 60,000 ש"ח צמוד למדד (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), החל מיום 1 באוקטובר 2025 בגין כהונתו כמנהל מטה זכאי מר אבן חיים לשכר (ברוטו) בסך של 65,000 ש"ח צמוד למדד (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם) כמו כן, מר אבן-חיים זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב בשווי של עד 250,000 ש"ח כמקובל בחברה לפי שיקול דעת החברה והוצאות רכב (לא כולל גילום מס), טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד למכסה כוללת של שנתיים), דמי הבראה, דמי מחלה תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי החברה (לרבות חניה, כבישי אגרה וארוחות עסקיות), בכלל זאת מר אבן-חיים יהיה זכאי לתשלום בגין סקר תקופתי ותשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, אלא אם החליטה הנהלת החברה אחרת.

גמול משתנה:

בגין שנת 2025 מר אבן-חיים זכאי לבונוס שנתי משתנה בגובה של עד 4 משכורות חודשיות, בגין עמידה ברכיב המדיד כמפורט להלן: (1) מענק בגובה 2 משכורות חודשיות בגין עמידה בתקציב EBITDA מתואם לצרכי תגמול של החברה במאוחד; (2) מענק בגובה 2 משכורות חודשיות בגין עמידה ביעד רווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות כספיים במאוחד.

לצרכי סעיף זה: "**EBITDA מתואם**" - רווח לפני הוצאות או הכנסות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים), בנטרול פחת הפחתות או עליות ערך (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין), תשלום מבוסס מניות, במהלך ארבעת הרבעונים הרצופים המסתיימים במועד הבדיקה. הנתונים החשבונאיים כאמור יקבעו בהתאם למפורט בדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים השנתיים והחציוניים או הרבעוניים, לפי העניין, של החברה, וככל שאינם מפורטים בדוחות כספיים אלה, בהתאם לאישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בגין נתונים אלה. ה-EBITDA המתואם לא תכלול את הסעיפים הבאים: (א) רווחי/הפסדי הון; (ב) המענק השנתי לדלתות והמענקים השנתיים לנושאי משרה; ו-ג) אירועים חד פעמיים שאינם קשורים לפעילות השוטפת. ההגדרה של פעילות שוטפת תהא בהתאם להחלטת מנכ"ל החברה לאחר היוועצות עם יו"ר הדירקטוריון.

מר אסף אבן חיים לא זכאי לתגמול משתנה בגין שנת 2025.

גמול הוני:

ביום 17 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה הענקה למר אבן-חיים של 1,220,000 אופציות הניתנות למימוש ל-1,220,000 מניות רגילות של החברה, בתנאים שעיקרם מפורט בסעיף ד' לתקנה

¹² מובהר כי לא יחול שינוי במשכורת גם בנסיבות בהן יידרש להעניק שירותים גם לתאגידים קשורים לחברה ו/או ככל שיחדל מהענקת שירותים כאמור.



רב-בריה

21 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 23 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-028569), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. השווי הכלכלי של האופציות לאבן חיים עומד על כ-558.5 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה.

תקופת העסקה: תקופת הסכם העסקתו של מר אבן-חיים הינה בלתי קצובה וניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 90 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתו של מר אבן-חיים או לסיים את העסקתו לאלתר ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתו (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם) ומלבד מענק התרומה המיוחדת ככל שהוא יהיה זכאי בתקופת ההודעה המוקדמת. במסגרת הסכם העסקה מר אבן-חיים התחייב, לאי תחרות¹³ וכן הצהיר והתחייב לשמירת המידע הסודי הקשור עם החברה ופעילותה וכן כל המצאה או רעיון שיתגלה במשך תקופת ההתקשרות, יהיו שייכים לחברה.

יצוין כי החל משנת 2024 תעמוד למר אבן חיים הזכות למימון מלא של שכר לימוד עבור לימודי תואר במוסד אקדמי בישראל אשר ייבחר על ידו. סכום מימון שכר הלימוד אינו מוגבל בתקרה כלשהי, והתשלום יגולם לזכות מר אבן-חיים. במקרה בו מומן למנהל שכר הלימוד ובמהלך תקופת הלימודים ו/או בשנה העוקבת שלאחר סיום הלימודים, הסתיימו יחסי העבודה ו/או ניתנה הודעה מוקדמת לסיום יחסי העבודה בנסיבות הקבועות בהסכם מר אבן-חיים ישיב לחברה, בתוך 90 ימים ממשלוח דרישה בכתב מאת החברה, את סכום שכר הלימוד ששולם לו.

ביטוח, שיפוי ופטור: מר אבן חיים זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

גמול דירקטורים (ח)

ביום 17 באוגוסט 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, כי גמול דירקטורים אשר אינם מקבלים שכר או דמי ניהול מהחברה ואשר אינם נמנים על בעלי השליטה וקרוביהם, כפי שיכהנו מעת לעת, יהיה הגמול השנתי בהתאם לסכום הקבוע וגמול השתתפות בהתאם לסכום המרבי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת וכן להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות דירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים ולהסדרי ביטוח, שיפוי ופטור, כיתר נושאי המשרה בחברה.

בנוסף, ביום 18 בנובמבר 2021 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה מתן גמול הוני לדירקטורים כך שלכל אחד מהגב' קרן אצלמן, מר אסי ברטפלד, מר דוד גרנות¹⁴ ומר יהודה שגב, הוקצו 353,000 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 171 אג' למניה (המחיר שנקבע למניית החברה במסגרת ההנפקה לראשונה של החברה באוגוסט 2021), בכפוף להתאמות כאמור בדוח זימון האסיפה מיום 27 באוקטובר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-

¹³ ראו הערת שוליים מס' 8 לעיל.

¹⁴ ביום 1 במאי 2025 סיים מר דוד גרנות את כהונתו כדירקטור בחברה. בהתאם לתוכנית האופציות של החברה בתום 90 יום ממועד סיום כהונתו של מר דוד גרנות כאמור פקעו כתבי האופציות שהוקצו בעבורו.



רב-בריה

092020) ובתכנית האופציות. מימוש האופציות יכול שיהיה, בהתאם לבחירת הניצע, על בסיס מנגנון מרכיב ההטבה (Exercise Cashless) כקבוע בתכנית האופציות של החברה. תקופת ההבשלה של האופציות הינה 3 שנים, כאשר בחלוף 12 חודשים ממועד אישור האסיפה יבשילו שליש מכתבי האופציה, בחלוף 24 חודשים יבשילו שליש מכתבי האופציה ובחלוף 36 חודשים יבשילו שליש מכתבי האופציה.

השווי הכלכלי של האופציות לדירקטורים כמפורט לעיל, ביחס לכל אחד מהדירקטורים, כאמור עומד על כ- 245 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 18 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

מר אמיר אשל מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 1 בפברואר 2024. ביום 22 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה מיום 18 בינואר 2024 תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות למר אמיר אשל בגובה הסכום הקבוע ביחס לגמול השנתי ובגובה הסכום המירבי ביחס לגמול השתתפות כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, בהתאמה), על פי דרגתה של החברה בהתאם לתקנות הגמול, כפי שתהיה מעת לעת. סכומי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות ישולמו למר אמיר אשל בתנאים ובמועדים הקבועים בתקנות הגמול בעבור כהונתו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 23 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-007840) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מתן כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי למר אמיר אשל כדירקטור בחברה התחייבות לפטור ולשיפוי למר אמיר אשל כדירקטור בחברה בנוסחים שניתנו ליתר חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה בחברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה וכן הקצאה למר אמיר אשל של 380,907 כתבי אופציה לא סחירים של החברה הניתנים למימוש ל-380,907 מניות רגילות של החברה. לפרטים אודות אישור אסיפת בעלי המניות ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 27 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את אופן הצבעתו באסיפת בעלי המניות של חברת הנעילה שעל סדר יומה מינוי של מר אמיר אשל, בנוסף לכהונתו כדירקטור בחברה גם כדירקטור בחברת הנעילה וכן את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אשל כדירקטור בחברת הנעילה לפיהם יהיה זכאי מר אשל לתגמול בגין השתתפות בישיבות דירקטוריון חברת הנעילה בהתאם לתעריפים הנהוגים בחברה לתשלום בגין השתתפות בישיבות בהתאם לתקנות התגמול.

לפרטים אודות תנאי הכהונה והעסקה של מר אמיר אשל שהחל לכהן כדירקטור בחברה ראו דיווח מידי מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) המובא על דרך ההכללה.

ביום 26 במאי 2025 החלה הגבי רגינה אונגר לכהן כדירקטורית בחברה. ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבלה לכך אישור ועדת התגמול של החברה תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות לגבי רגינה אונגר בגובה הסכום הקבוע ביחס לגמול השנתי ובגובה הסכום המירבי ביחס לגמול השתתפות כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, בהתאמה), על פי דרגתה של החברה בהתאם לתקנות הגמול, כפי שתהיה מעת לעת. סכומי הגמול השנתי וגמול



רב-בריה

ההשתתפות ישולמו לגבי אונגר בתנאים ובמועדים הקבועים בתקנות הגמול בעבור כהונתה כדירקטורית בחברה.

ביום 23 באוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מתן כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי לגבי רגינה אונגר כדירקטורית בחברה בנוסחים בהתאם למדיניות התגמול של החברה וכן הקצאה לגבי אונגר של 359,910 כתבי אופציה לא סחירים של החברה הניתנים למימוש ל-359,910 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. לפרטים אודות אישור הקצאת כתבי האופציות עבור הגבי רגינה אונגר דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-065264) וכן דוח משלים לו מיום 20 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 2025-01-077209) וכן דוח תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 26 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 2025-01-079781) (2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות תנאי הכהונה והעסקה של הגבי רגינה אונגר שהחלה לכהן כדירקטורית בחברה ביום 26 במאי 2025 ראו דיווח מיידי מיום 27 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-037503) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

מר אבי יעקובוביץ החל לכהן כדירקטור בחברה ביום 23 בנובמבר 2025. ביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות למר אבי יעקובוביץ בגובה הסכום הקבוע ביחס לגמול השנתי ובגובה הסכום המירבי ביחס לגמול השתתפות כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, בהתאמה, על פי דרגתה של החברה בהתאם לתקנות הגמול, כפי שתהיה מעת לעת. סכומי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות ישולמו למר אבי יעקובוביץ בתנאים ובמועדים הקבועים בתקנות הגמול בעבור כהונתו כדירקטור בחברה וכו אושרה הכללתו של מר אבי יעקובוביץ בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה של החברה בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות ההקלות (להלן: "פוליסת הביטוח"). לפרטים אודות תנאי פוליסת הביטוח ראו הפירוט במסגרת תקנה 29 בפרק ד'- פרטים נוספים המצורף כחלק בלתי נפרד מדוח זה. בנוסף אושרה הענקה של כתבי פטור והתחייבות לשיפוי למר אבי יעקובוביץ, בנוסחים הקיימים בחברה נכון למועד זה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה בהתאם להוראות סעיף 4ב1 לתקנות ההקלות.

ביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את אופן הצבעתו באסיפת בעלי המניות של חברת רב בריח אלומניום וזכוכית בע"מ (חברה בת של החברה) שעל סדר יומה מינוי של מר אבי יעקובוביץ, כדירקטור בה וכן את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אבי יעקובוביץ כדירקטור בחברת רב בריח אלומניום וזכוכית בע"מ לפיהם יהיה זכאי מר יעקובוביץ לתגמול בגין השתתפות בישיבות דירקטוריון חברת רב בריח אלומניום וזכוכית בע"מ בהתאם לתעריפים הנהוגים בחברה לתשלום בגין השתתפות בישיבות בהתאם לתקנות התגמול.

לפרטים אודות תנאי הכהונה והעסקה של מר אבי יעקובוביץ שהחל לכהן כדירקטור בחברה ביום 23 בנובמבר 2025 ראו דיווח מיידי מיום 24 בנובמבר 2025 (אסמכתא: 2025-01-091368) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 21א: השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה חברת דלתות (08) תעשיות בע"מ ("דלתות") המחזיקה בכ- 53.51% מהון המניות המונפק של החברה. נכון למועד הדוח החברה רואה בשמואל דונרשטיין, המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה ("שמואל") ובשלומית דונרשטיין ("שלומית") כבעלי השליטה בדלתות, מכוח הסכם נאמנות מיום 27 ביולי 2021, על פיו "הנהנים" מנכסי הנאמנות, אשר כוללים את מניות החברה המוחזקות על ידי דלתות הינם שמואל ושלומית, כאשר לשמואל ניתנו מלוא זכויות ההצבעה בגין מניות דלתות המוחזקות בנאמנות על ידו, עבורו ועבור שלומית בחלקים שווים (עובר למועד החתימה על הסכם הנאמנות מלוא מניות דלתות הוחזקו על ידי שלומית). שמואל כנאמן יפעיל את זכויות ההצבעה המוקנות ו/או שיוקנו בעתיד, בכל אופן שהוא, לרבות מכוח המניות בדלתות, ומכוח המניות בחברה על פי החלטתו ושיוקל דעתו הבלעדי. במקרה בו נבצר משמואל מלשמש כנאמן, תמונה שלומית כנאמן באופן אוטומטי¹⁵.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או עסקה שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה, התקשרו בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות:

(א) הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברת דלתות (08) תעשיות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("דלתות" ו-"הסכם שירותי הניהול", בהתאמה)

בחודש אוגוסט 2021 אישרה החברה התקשרות בהסכם חדש למתן שירותי ניהול על ידי דלתות (בסעיף זה: "דלתות" או "חברת הניהול") אשר החליף את הסכם הניהול הקודם (לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול הקודם ראו תקנה 22 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021) ונכנס לתוקפו בד בבד עם הפיכת החברה לציבורית, לפיו דלתות תעמיד לחברה, שירותי ניהול לחברה ולחברות בת של החברה באמצעות מר שמואל דונרשטיין בלבד. ביום 20 במרץ 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון להסכם הניהול¹⁶.

שירותי הניהול כוללים בין היתר: שירותי ניהול הנהלה בכירה במשרה מלאה (מנכ"ל או יושב ראש דירקטוריון פעיל, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה¹⁷) לחברה וכושא משרה בחברות מוחזקות של החברה באמצעות מר שמואל דונרשטיין בלבד¹⁸, לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה, ובכלל זה שירותי מנכ"ל יו"ר דירקטוריון; שירותי ייעוץ, ניהול ופיתוח עסקיה ולרבות ייעוץ ופיתוח עסקי בארץ ובחו"ל ובכלל זה (א) בחינת השקעות ואיתור הזדמנויות עסקיות; (ב) ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה; (ג) ייעוץ בתחום היזמות העסקית, ניהול עסקאות ורכישת חברות; (ד) ייעוץ וסיוע בגיוס השקעות ומימון בנקאי, ניהול הקשר מול שוק ההון והובלת גיוסי ההון של החברה וכן; (ה) יעוץ

¹⁵ הנאמנות תסתיימ בקרות אחד מן האירועים הבאים לפי המוקדם: (1) במועד בו הסכימו הצדדים בכתב לסיים את תקופת הנאמנות; (2) המועד בו שלומית ושמואל לא יוכלו לשמש כנאמן. (3) חלוף 25 שנים ממועד חתימת ההסכם.

¹⁶ לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁷ קרי, הסכם שירותי הניהול הנוכחי יחול גם על כהונת מר דונרשטיין כמנכ"ל החברה.

¹⁸ יודגש כי הסכם הניהול המעודכן הינו בגין מתן שירותי ניהול לחברה ולחברות בשליטת החברה בלבד. ככל שדלתות לא תספק שירותי ניהול לחברות מוחזקות של החברה, לא יהיה בכך בכדי לפגוע בתקופת הסכם הניהול.



רב-בריה

בתחום הפיתוח והעיצוב (בסעיף זה ביחד: **"שירותי הניהול"**). שירותי הניהול יהיו בהיקף של משרה מלאה.

בתמורה לקבלת שירותי הניהול, משלמת החברה לדלתות, עבור כל חודש קלנדרי, סך של 195,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, צמודים למדד המחירים לצרכן ובלבד שדמי הניהול לא יפחתו מהסך הנ"ל (בסעיף זה: **"דמי הניהול"**) נכון למועד הדוח ולאחר הצמדה למדד המחירים לצרכן זכאית דלתות לסך של 220,482 ש"ח.

דלתות זכאית שלא לספק את השירותים לחברה במשך 25 ימי עסקים מדי שנה בגינם ישולמו דמי ניהול, עם אפשרות לצבירה לשנה הבאה ולא יותר מ- 60 ימים.

בנוסף, החברה נושאת בהוצאות דלתות בקשר עם מתן שירותי הניהול: (א) אחזקת רכב מלא או ליסינג הכולל אחזקה מלאה, לרכב בשווי של עד 1 מיליון ש"ח; (ב) הוצאות אש"ל, אירוח ונסיעות בחו"ל (כולל לינה) בסך נקוב וקבוע של 1,200 דולר ארה"ב ליום. החזר ההוצאות כאמור ייעשה כנגד הצגת קבלות מתאימות. על אף האמור, חברת הניהול זכאית לסכום נוסף של עד 1,000 דולר ארה"ב ליום בגין הוצאות כאמור זאת ללא חובה להציג קבלות בגינן ובלבד שיהיו בקשר עם מתן שירותי הניהול על פי ההסכם. מבקר הפנים יבדוק אחת לשנה את היקף הוצאות חברת הניהול בגין השנה שחלפה והחזר ההוצאות כאמור ויצג את מסקנותיו לוועדת התגמול של החברה במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים; (ג) הוצאות אחרות בקשר עם מילוי תפקידו בהתאם ובכפוף לנהלי החברה, וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות.

בנוסף, החל משנת 2021 דלתות זכאית למענק שנתי משתנה של עד 12 חודשי דמי ניהול בשנה בגין "עמידה ברכיב המדיד". תנאי לתשלום המענק יהיה עמידה בתנאי הסף כמפורט להלן.

לעניין זה "עמידה ברכיב המדיד"-

(1) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 4% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת, אך פחות מ-8% לעומת EBITDA מתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול;

(2) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 8% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת, אך פחות מ-12% לעומת EBITDA מתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול נוספים, ובסה"כ 6 חודשי דמי ניהול;

(3) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 12% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת, אך פחות מ-18% לעומת EBITDA מתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול נוספים, ובסה"כ 9 חודשי דמי ניהול;

(4) בהגעה ל-EBITDA מתואם העולה על 18% לעומת ה-EBITDA המתואם בשנה הקודמת - תהיה זכאית חברת הניהול ל-3 חודשי דמי ניהול נוספים, ובסה"כ 12 חודשי דמי ניהול.

לעניין זה - **"EBITDA מתואם"** - רווח לפני הוצאות או הכנסות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במיסים נדחים), בנטרול פחת הפחתות או עליות ערך (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין), תשלום מבוסס מניות, במהלך ארבעת הרבעונים הרצופים המסתיימים במועד הבדיקה. הנתונים החשבונאיים כאמור יקבעו בהתאם למפורט בדוחותיה הכספיים של החברה המאוחדים השנתיים והחציוניים או הרבעוניים, לפי העניין, של החברה (בסעיף זה: **"הדוחות הכספיים"**



רב-בריה

המאוחזים"), וככל שאינם מפורטים בדוחות כספיים אלה, בהתאם לאישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בגין נתונים אלה. ה- EBITDA לא תכלול את הסעיפים הבאים: (א) רווחי/הפסדי הון; (ב) המענק השנתי לחברת הניהול והמענקים השנתיים לנושאי משרה.

תנאי סף לתשלום המענק: תשלום המענק השנתי בשנה מסוימת, לרבות בגין השנה בה תפסק ההתקשרות עם דלתות על פי ההסכם, מותנה בגידול של לפחות 4% ב- EBITDA מתואם בשנה ספציפית בהשוואה לשנה הקודמת. יצוין, כי במידה ובשנה מסוימת לא הייתה זכאות למענק, הזכאות למענק בשנה שלאחריה תיבחן אל מול הגבוה מביין: (1) ה- EBITDA המתואם בשנה הקודמת (בסעיף זה: **"שנת הבסיס"**); או (2) הגעה ל-70% מה- EBITDA המתואם בשנה שקדמה לעומת שנת הבסיס.

תנאים נוספים בקשר עם המענק השנתי: המענק השנתי ישולם לדלתות במועד שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים המאוחזים המבוקרים של החברה לשנה הרלוונטית, ולא יאוחר מיום 30 באפריל בשנה העוקבת; במקרה של סיום ההסכם, תהא זכאית דלתות לחלק היחסי של המענק השנתי בגין השנה בה הסתיים ההסכם (למעט בסיום ההסכם מחמת עילה כמפורט להלן שאז לא תהיה חברת הניהול זכאית למענק); היה ויחול שינוי בכללי החשבונאות המקובלים, אשר יש בו כדי לשנות בשיעור של 5% לפחות את סך המענק השנתי לו זכאית חברת הניהול, יותאם המענק השנתי באופן שישמר את נוסחת חישוב המענק השנתי וזאת בהתאם לאומד דעתם של הצדדים בעת חתימתם על ההסכם הניהול ולשם כך תערוך החברה "דוח פרופורמה" לצורך חישוב המענק השנתי בהתאם לכללי החשבונאות כפי שהיו במועד חתימת ההסכם הניהול, שיאושר על ידי ועדת התגמול של החברה; דלתות תשיב לחברה, בתוך 90 ימים ממשלוח דרישה בכתב מאת החברה, סכומים ששולמו לה בגין המענק, ככל ששולמו לה על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה.¹⁹ הוראה כאמור תחול, בשינויים המחויבים, גם על החברה, ביחס לתשלומים מופחתים, ככל ששולמו לחברת הניהול בגין נתונים מוטעים כאמור.

בהתאם לתיקון להסכם משנת 2024 ההיקף המקסימלי של התגמול השנתי לו עשויה להיות זכאית דלתות יוגבל לסך של 5 מיליון ש"ח (צמוד למדד בגין חודש יולי 2020) (להלן: **"תקרת התשלום השנתית"**). בגין שנת 2025 זכאית דלתות לסך של 2,646 אלפי שח כמענק שנתי.

אופציות:

בהתאם להסכם הניהול במועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף וערב הרישום למסחר לראשונה בבורסה של מניות החברה, הוקצו לדלתות של 5,347,000 אופציות הניתנות למימוש ל- 5,347,000 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש שהינו המחיר שנקבע למניית החברה במסגרת ההנפקה על פי התשקיף, קרי 1.71 ש"ח למניה. האופציות יבשילו לאורך 5 שנים, ותהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בכפוף לעמידה ביעדים כמפורט להלן: (א) ככל שהצמיחה בהכנסות החברה בשנה קלנדארית כלשהי ביחס לשנה הקלנדארית שקדמה לה תהיה של 10% לפחות, ובכפוף לכך ששיעור הצמיחה ברווח הנקי של החברה באותה שנה קלנדארית ביחס לשנה הקלנדארית שקדמה לה לא יפחת מ-15%, יבשילו (ויהיו ניתנות להמרה למניות החברה) 20% מכמות האופציות המוענקות; (ב) בנוסף על האופציות שהבשילו על פי ס"ק (א), בגין צמיחה בהכנסות החברה העולה 10% בהכנסות החברה בשנה קלנדארית כלשהי ביחס לשנה שקדמה לה ועד לשיעור צמיחה בהכנסות של 20%, ובכפוף לכך ששיעור הצמיחה ברווח הנקי של

¹⁹ כאשר החובה להשיב את הסכומים כאמור לא תחול, ככל שהטעות בעניין הנתונים תתברר בתום תקופה העולה על 12 רבעונים (36 חודשים).



רב-בריה

החברה באותה שנה קלנדארית ביחס לשנה הקלנדארית שקדמה לה לא יפחת מ-20%, יבשילו (ויהיו ניתנות להמרה למניות החברה) עד 20% מכמות האופציות המוענקות, כאשר מספר האופציות שתבשלנה בפועל על פי ס"ק (ב) זה יחושב באופן ליניארי בהתאם לשיעור הצמיחה בהכנסות בין 10% - 20% ביחס לשנה הקלנדארית הקודמת (למען הסר ספק, הבשלת האופציות בהתאם לס"ק (ב) זה תהיה בנוסף להבשלת האופציות על פי ס"ק (א) לעיל). שיעור הצמיחה בהכנסות החברה ושיעור הצמיחה ברווח הנקי של החברה יחושבו בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לכל שנה קלנדארית רלוונטית. זכאות דלתות לתגמול ההוני כאמור תהיה ביחס לשנים הקלנדאריות 2021-2025 (כולל).

האופציות מכל מנה שתבשיל תהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן ועד לתום חמש (5) שנים ממועד הבשלתן. דלתות תהיה רשאית לממש את האופציות במחיר מימוש שישולם לחברה במזומן או על בסיס מנגנון מרכיב ההטבה (Cashless Exercise), כאמור בסעיף 3.8.5. (7) בפרק 3 לתשקיף, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

נכון למועד הדוח כמות כתבי האופציה שהובשלו עומדת על 4,277,600 השווי של האופציות לדלתות במועד הענקתם היה בסך של כ- 2,361 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ככל והחברה תפסיק את ההתקשרות עם דלתות, תואץ תקופת ההבשלה של האופציות וכל האופציות יהיו ניתנות למימוש עד חלוף 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות עם דלתות בהתאם לתנאי האופציות, אלא אם העסקתו של מר דונרשטיין הסתיימה מחמת אחד מאלה (בסעיף זה: "עילה"): דלתות ו/או מי מטעמה ו/או מי מעובדיה ו/או מר דונרשטיין הפרו הפרה יסודית את חובת שמירת הסודיות או חובת האמונים כלפי החברה; דלתות ו/או מי מטעמה ו/או מי מעובדיה ו/או מר דונרשטיין עברו עבירה שיש עמה קלון; דלתות הפרה תנאי יסודי בהסכם זה וההפרה לא תוקנה תוך 15 ימים; נסיבות בהן לו היו דלתות ו/או מר דונרשטיין מתקשרים עם החברה במעמד של עובד בחברה, הייתה החברה רשאית לפטרם ללא פיצויי פיטורין, מלאים או חלקיים, או ללא מתן הודעה מוקדמת; נשללה מדלתות ו/או ממר דונרשטיין הכשרות לבצע פעולות משפטיות ו/או אם כשירותם הוגבלה על פי כל דין ו/או מונה לדלתות או למר דונרשטיין כונס נכסים, מפרק, נאמן או בעל תפקיד דומה והכול בין אם זמני ובין אם קבוע, ומינוי כאמור לא בוטל בתוך 45 ימים.

על תנאי האופציות יחולו ההתאמות האמורות בסעיף 3.8.5. (10) בפרק 3 לתשקיף (כאשר בכל הנוגע ל'אירוע מכירה' כהגדרתו בפסקה (ו) באותו סעיף, תחול ההתאמה בס"ק (ב) באותה פסקה). כל מס ו/או חיוב בתשלום חובה אחר בגין הענקת האופציות ו/או מימושן ו/או העברתן ו/או מכירתן של האופציות ו/או המניות שינבעו ממימושן ו/או מכל אירוע או פעולה אחרים הקשורים אליהן, יחולו על דלתות וישולמו על ידה. מובהר כי האופציות יהיו כפופות להוראות החסימה הקבועות בפקודת מס הכנסה, בתקנון הבורסה ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

מענק סיום הסכם: עם סיומו של הסכם הניהול מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של עילה (כהגדרתה לעיל), תהיה חברת הניהול זכאית לתנאים הבאים (בסעיף זה יחדיו: "מענקי סיום ההסכם") – (1) דמי הודעה מוקדמת כאמור להלן. במהלך תקופת 8 חודשי ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול לספק את שירותי הניהול לחברה. בהתאם, בתקופת ההודעה המוקדמת תהא חברת הניהול זכאית למלוא הזכויות המעוגנות בהסכם הניהול ובכלל זאת לדמי ניהול, למענקים ולאופציות, וכן תימנה תקופת



רב-בריה

ההודעה המוקדמת לצורך הזכאות למענק שנתי ולצורך תקופת ההבשלה של האופציות כמפורט לעיל. יחד עם זאת, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על מתן שירותי חברת הניהול בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ובלבד שתשלם לחברת הניהול תמורה של חלף הודעה מוקדמת בתשלום חד פעמי. במקרה כאמור, התשלום החד פעמי בגין חלף הודעה מוקדמת יחושב בהתבסס על דמי הניהול החודשיים במכפלה של תקופת חלף ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, וללא זכאויות נוספות. על אף האמור החברה תישא בתקופת ההודעה המוקדמת בהוצאות דלתות ובכלל זאת אחזקת רכב. אין באמור כדי לגרוע מזכאות חברת הניהול למענק שנתי ולהאצת תקופת ההבשלה כאמור לעיל. וכן; (2) מענק הסתגלות חד פעמי בסך השווה למכפלה של 12 חודשי מתן שירותים ב-100 אלפי ש"ח אשר ישולם לא יאוחר מ-30 ימים ממועד סיום הסכם הניהול בפועל; וכן- (3) היה ושווי השוק של מניות החברה בבורסה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 1.5 מיליארד ש"ח וכן – ה- EBITDA המתואם (כהגדרתו לעיל) עמדה על לפחות 160 מיליון ש"ח – סך נוסף של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לעניין זה "שווי השוק של מניות החברה בבורסה" משמעו שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 הימים שקדמו למועד סיום הסכם הניהול במכפלת הון המניות הרשום למסחר בבורסה באותה עת.

יובהר כי מענק ההסתגלות ניתן לדלתות ביו היתר בגין התחייבותה של דלתות לאי תחרות.

מענק הנפקה של חברה מוחזקת: מבלי לגרוע ממענק הנפקה לחברת הניהול כאמור לעיל, חברת הניהול תהיה זכאית למענק בהתאם למנגנון מענק הנפקה כפי שתואר לעיל וזאת ביחס להנפקה לראשונה של מניות "חברה מחברות הקבוצה" (כהגדרת המונח להלן) לציבור ורישומן למסחר. מענק זה יהיה בגין הנפקה של כל אחת מהחברות שהינה חברה מחברות הקבוצה (ככל ותהיה יותר מהנפקה אחת) וישולם לחברת הניהול במועד השלמת הנפקה לראשונה של החברה מחברות הקבוצה כאמור. לעניין זה "חברה מחברות הקבוצה" משמעה חברה בשליטת החברה במישרין או בעקיפין; "שליטה" ו"החזקה", כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

יובהר כי תשלום חד פעמי בגין הנפקה של חברה מוחזקת, אשר תבוצע במהלך תקופת ההסכם (3 שנים ממועד אישור האסיפה) ישולם לשיעורין בכפוף לתקרת התשלום השנתית²⁰. דלתות התחייבה בין היתר, לשמירת סודיות, הגנת הפרטיות, ואי תחרות לתקופת הסכם הניהול ובמשך תקופה של 12 חודשים לאחר סיום הסכם הניהול²¹ וכי חלק מהתמורה על פי הסכם הניהול הינה בגין התחייבות לאי תחרות כאמור.

תקופת ההסכם: תקופת ההסכם היא לתקופה של 3 שנים מיום 20 במרץ 2024 והיא ניתנת לסיום בכתב על ידי כל אחד מהצדדים להסכם זה, בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר לצד השני לפחות שמונה (8) חודשים מראש (בסעיף זה: "תקופת ההודעה המוקדמת") למעט במקרה של עילה (כהגדרתה לעיל) בו

²⁰ היה ובשנה קלנדרית היקף התשלום בגין הנפקת חברה מוחזקת ביחד עם שאר רכיבי התגמול להם זכאית דלתות מכח הסכם הניהול יעלה על תקרת התשלום השנתית, תשלם החברה לדלתות את חלק התשלום עד לתקרת התשלום השנתית והיתרה שלא שולמה תשולם בשנה הקלנדרית העוקבת (בכפוף לעמידה בתקרת התשלום השנתית בשנה העוקבת ובהתאם למנגנון המתואר לעיל). בחינת תקרת התשלום השנתית תהיה ביחס לסכום התשלום בפועל ויתכן כי בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים החברה תכיר בהוצאה גבוהה יותר מתקרת התשלום השנתית, בין היתר בגין מענק הנפקה לחברה מוחזקת.

²¹ כל עוד הסכם הניהול בתוקף, וכן במשך תקופה של 12 חודשים לאחר סיום הסכם הניהול מכל סיבה שהיא, התחייבה חברת הניהול ו/או מי מטעמה ו/או מר דונרשטיין לא להתחרות בחברה ו/או במיזמים ו/או פעילות כלשהי שבהם החברה שותפה, בין במישרין בין בעקיפין, בין בעצמה בין באמצעות מי מטעמה, בין כיועצת, שותפה, קבלנית, מפיצה, בעלת מניות, בין ביוזמתה ובין ביוזמת אדם אחר, ובין בכל דרך אחרת. בכלל זה התחייבה חברת הניהול שלא להתקשר, בתקופה האמורה, בין ביוזמתה ובין ביוזמת אדם אחר כלשהו, עם עובדי החברה, עובדים לשעבר, לקוחות, לקוחות לשעבר, ספקים וספקים לשעבר של החברה, בארץ ובמדינות שבהן החברה פועלת, על מנת להתחרות בחברה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או שלא לצורך ביצוע תפקידה על פי הסכם הניהול – בלא שקיבלה את הסכמת החברה לכך, מראש ובכתב.



רב-בריה

החברה תהא רשאית לסיים את הסכם הניהול לאלתר. בתקופת ההודעה המוקדמת, תמשיך חברת הניהול למלא את תפקידה בחברה ותהיה זכאית לתשלום התמורה. החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על קבלת שירותי הניהול בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ובלבד שתשלם לחברת הניהול את כל התמורה שהייתה מגיעה לה לו המשיכה להעניק את שירותי הניהול עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

(ב) תנאי העסקה של ליאור דונרשטיין

מר ליאור דונרשטיין ("ליאור") הינו בנם של גב' שלומית דונרשטיין ומר שמואל דונרשטיין. ליאור עובד בחברה החל משנת 2014, ונכון למועד הדוח, ליאור מכהן כמנהל אתר אשקלון וכסמנכ"ל הרכש ושרשרת האספקה של החברה (החל מיולי 2018), בהיקף של משרה מלאה. במסגרת תפקידו, יידרש בהתאם להוראות מנכ"ל החברה ובהתאם לשיקול דעת החברה להעניק שירותים גם לתאגידי קשורים לחברה²².

ליאור אף מכהן כדירקטור בחברת דלתות, בחברת נוריאלי תעשיות בנייה בע"מ וכן ברב בריח נעילה, וכן מכהן כנציג מורשה של החברה בחברות הבנות Rav Bariach Colombia SAS וכן חברת ADoors s.l.r.

ב-23 באוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של ליאור. להלן יתוארו תנאי העסקה של ליאור:

שכר חודשי: ליאור היה זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח ולאחר הצמדה למדד משכורתו החודשית של ליאור (ברוטו) בשנת 2025 עמדה על 50,880 ש"ח.

החל מיום 1 בינואר 2026, עודכן השכר החודשי של מר ליאור דונרשטיין כך שהוא זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 65,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה.

כמו כן, ליאור זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב בשווי של עד של עד 300,000 ש"ח, כולל גילום המס בגינו, טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד למכסה כוללת של שנתיים), דמי הבראה, דמי מחלה, תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי החברה (לרבות חניה, כבישי אגרה וארוחות עסקיות), בכלל זאת ליאור יהיה זכאי לתשלום בגין סקר תקופתי ותשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, אלא אם החליטה הנהלת החברה אחרת.

גמול משתנה: בשנת 2025 ליאור זכאי לבונוס שנתי משתנה בגובה של עד 3 משכורות חודשיות, בגין עמידה ברכיב המדיד כמפורט להלן: בהגעה ל- (א) EBITDA מתואם²³ העולה ב- 3% לפחות על ה- EBITDA המתואם של החברה מאוחד בשנה הקודמת – יהיה זכאי ליאור למשכורת חודשית אחת; (ב) בהגעה ל- EBITDA מתואם העולה ב- 6% לפחות על ה- EBITDA מתואם של החברה מאוחד בשנה הקודמת – יהיה ליאור זכאי לשלוש (3) משכורות חודשיות. למען הסר ספק, אין המדובר בזכאות מצטברת. בנוסף נקבעו תנאים נוספים בקשר עם תשלום המענק.

²² מובהר כי לא יחול שינוי במשכורת גם בנסיבות בהן יידרש להעניק שירותים גם לתאגידי קשורים לחברה ו/או ככל שיחדל מהענקת שירותים כאמור.



המענק המקסימלי השנתי לליאור לא יעלה על 3 משכורות חודשיות.

מר ליאור דונרשטיין היה זכאי לתגמול משתנה בגין עמידה ביעדים בשנת 2025 בסך של 153 אלפי שח.

החל מיום 1 בינואר 2026, התגמול המשתנה של ליאור יעודכן כך שהוא יהיה זכאי לבונוס שנתי משתנה בגין עמידה ברכיב המדיד בגובה של עד 4 משכורות, כמפורט להלן: (1) משכורת חודשית אחת בגין עמידה ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול (כהגדרתו בסעיף 21(ה) לעיל) שמהווה 105% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול בנטרול פעילות רב בריח מוצרי נעילה בע"מ (להלן: "חברת הנעילה"); (2) משכורת חודשית אחת בגין עמידה ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול שמהווה 110% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול בנטרול פעילות חברת הנעילה; (3) משכורת חודשית אחת בגין עמידה בתקציב רווח תפעולי של מפעל אשקלון כפי שהוצג לדירקטוריון החברה. יעד תקציב הרווח התפעולי של מפעל אשקלון יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה; (4) משכורת חודשית אחת בגין גידול של מעל 10% ברווח תפעולי מפעל אשקלון ביחס לשנה קלנדרית קודמת.

תקופת העסקה: תקופת ההסכם הינה לתקופה בת 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה, וניתנת לסיום בהודעה מוקדמת בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתו של ליאור או לסיים את העסקתו לאלתר, ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתו (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם) ולמעט מענק התרומה המיוחד ככל שיהא זכאי לו בתקופת ההודעה המוקדמת.

בנוסף, התחייב ליאור כלפי החברה לסודיות, לאי תחרות וכן, הצהיר בהסכם העסקתו כי כל זכויות הקניין הרוחני לרבות, פטנטים וזכויות אחרות הנלוות למידע הקנייני יהיו בבעלותה של החברה.

ביטוח, שיפוי ופטור: ליאור זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את הענקת כתבי הפטור והשיפוי הקיימים למר ליאור דונרשטיין וכן להכלילו בפוליסת ביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בגין כהונתו כמנהל חטיבת הרכש ושרשרת האספקה בחברה. כתבי הפטור והשיפוי הקיימים יהיו בתוקף גם במקרה בו יכהן מר ליאור דונרשטיין בכל בתפקיד אחר בחברה או בקבוצה. לנוסח כתבי הפטור תתווסף החרגה כך שהחברה אינה פוטרת את ליאור דונרשטיין מאחריותו כלפי החברה, כולה או מקצתה, בשל החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי. סכום השיפוי הכולל והמצטבר שבו תחוב החברה עלפי התחייבות מראש לשיפוי ביחס לחבות כספית למר ליאור דונרשטיין, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהונה העצמי של החברה עלפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ג) תנאי העסקה של מר עומר יתיר - CTO סמנכ"ל פיתוח אסטרטגי בינלאומי

מר עומר יתיר ("מר יתיר"), הינו בן זוגה של מאיה דונרשטיין יתיר ועובד בחברה החל משנת 2008, כאשר עד לסוף שנת 2020 מר יתיר כיהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בינלאומי של החברה. החל מינואר 2021 כהן מר יתיר כסמנכ"ל חברת רב-בריח מוצרי נעילה בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) ("רב בריח נעילה"), בהיקף של משרה מלאה. החל מיום 1 בינואר 2024, חדל מר יתיר מלכהן כסמנכ"ל רב בריח נעילה והוא החל לכהן כ- CTO סמנכ"ל פיתוח אסטרטגי בינלאומי ברב בריח נעילה ובקבוצת רב בריח בכללותה. במסגרת תפקידו, יידרש מר יתיר להעניק שירותים גם לחברה ולתאגידים קשורים לחברה²⁴.

שכר חודשי: מר יתיר זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 50,000 ש"ח, צמוד למדד (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם). נכון למועד הדוח עומד שכרו החודשי של מר יתיר על 50,000 ש"ח.

כמו כן, מר יתיר זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב בשווי של עד 200,000 ש"ח כמקובל ברב בריח נעילה לפי שיקול דעתה והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה עד למכסה כוללת של שנתיים), דמי הבראה, דמי מחלה, תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי החברה (לרבות חניה, כבישי אגרה וארוחות עסקיות), בכלל זאת מר יתיר יהיה זכאי לתשלום בגין סקר תקופתי ותשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, אלא אם החליטה הנהלת החברה אחרת.

גמול משתנה:

ביחס לשנים 2025-2026 - סך הזכאות מקסימלית של מר עומר יתיר הינה לעד 4 משכורות בונוס בהתקיים חלק או כל התנאים היעדים המפורטים:

1. משכורת חודשית אחת בגין עליה של מעל ל-4% מיעדי המכירות השנתיים של רב בריח נעילה בהתאם לדוח משלוחים ביחס לשנה קלנדרית קודמת. יעד המכירות בקשר עם שנת 2025 שאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.
2. משכורת חודשית אחת בגין גידול של 5% ב- EBITDA של רב בריח נעילה ביחס לשנה קלנדרית קודמת.
3. משכורת חודשית אחת בגין גידול של מעל 5% בסכום המכירות לייצוא של רב בריח נעילה בהתאם לתקציב של אותה שנה ובהתאם לדוח משלוחים כפי שיאושר ע"י דירקטוריון החברה. יעד המכירות יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה.
4. משכורת חודשית אחת בגין גידול של מעל 10% בסכום המכירות לייצוא של רב בריח נעילה בהתאם לתקציב של אותה שנה ובהתאם לדוח משלוחים כפי שיאושר ע"י דירקטוריון החברה ובהתאם לדוחות מערכת ה- priority. יעד המכירות יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, עובר למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה.

מר עומר יתיר לא היה זכאי לתגמול בגין עמידה ביעדים משתנים בגין שנת 2025.

²⁴ מובהר כי לא יחול שינוי במשכורת גם בנסיבות בהן יידרש להעניק שירותים גם לחברה ולתאגידים קשורים לרב בריח נעילה ו/או ככל שיחדל מהענקת שירותים כאמור.



רב-בריה

גמול הוני: בחודש אוגוסט 2021 אישר דירקטוריון רב בריח נעילה תכנית אופציות לעובדים ולנושאי משרה של רב בריח נעילה (בסעיף זה: "תכנית אופציות נעילה"). בנוסף בחודש אוגוסט 2021 אשרה החברה ורב בריח נעילה הענקה למר יתיר של 52.63 אופציות הניתנות למימוש ל-52.63 מניות רגילות של רב בריח נעילה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לאופציות כאמור נקבעה תקופת הבשלה מדורגת על פני חמש שנים (החל מסוף שנת 2022 כמות של 10.52 אופציות בתום כל שנה) והן ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש של 1,500 ש"ח לכל מנית מימוש, הכל בהתאם ובכפוף לתכנית אופציות נעילה. מועד ההענקה של האופציות הינו יום 17 באוגוסט 2021. מובהר כי מימוש האופציות (ככל שיבוצע) יכול שיהיה, בהתאם לבחירת מר יתיר, על בסיס מנגנון מרכיב ההטבה (Cashless Exercise), במנגנון דומה לזה המתואר בסעיף 3.8.5 (7) בפרק 3 לתשקיף (כאשר לעניין שווי רב בריח נעילה הוא יחושב על פי הערכת שווי).

האופציות תהיינה ניתנות למימוש בכל אחד ממועדי ההבשלה שלעיל, בין היתר, בכפוף לעמידת הניצע בתנאי הסף המפורטים להלן (ביחס לכל מנה), כאשר תקופת המימוש תהיה מוגבלת לגבי כל מנה ל-36 חודשים ממועד הבשלת האופציות באותה מנה: (א) ביחס למועד ההבשלה הראשון: ה-EBITDA בסך של 8 מיליוני ש"ח; (ב) ביחס למועד ההבשלה השני: ה-EBITDA בסך של 13 מיליוני ש"ח; (ג) ביחס למועד ההבשלה השלישי: ה-EBITDA בסך של 18 מיליוני ש"ח; (ד) ביחס למועד ההבשלה הרביעי: ה-EBITDA בסך של 24 מיליוני ש"ח; ו- (ה) ביחס למועד ההבשלה החמישי: ה-EBITDA בסך של 30 מיליוני ש"ח²⁵.

האופציות ניתנות למימוש למניות של רב בריח נעילה בתנאי שמר יתיר מועסק על ידי רב בריח נעילה ובמשך תקופה של 90 ימים לאחר סיום העסקתו, בכפוף לתנאי תכנית האופציות נעילה שהוראותיהן לעניין זה דומות להוראות תוכנית האופציות של החברה המפורטות בסעיף 3.8.5 (9) בפרק 3 לתשקיף.

על תנאי האופציות יחולו ההתאמות האמורות בסעיף 3.8.5 (10) בפרק 3 לתשקיף, בשינויים המחויבים בהתייחס לעובדה שרב בריח נעילה היא חברה פרטית, ובין היתר ניתן ייפוי כח ליו"ר הדירקטוריון של רב בריח נעילה, בגין מניות המימוש להצבעה בכל אסיפת בעלי מניות של רב בריח נעילה בשם מר יתיר.

נכון למועד הדוח נותרו למר יתיר - 10.52 כתבי אופציה מתוך סך כתבי האופציה שהוענקו לו בחברת הנעילה. השווי של האופציות למר יתיר מחושב על בסיס חלקו היחסי של סכום בר ההשבה של מגזר הנעילה ליום 31 בדצמבר 2022 אל מול סך הסכומים ברי ההשבה של כלל מגזרי הקבוצה מוכפל במחיר המניה על פי ההצעה בתשקיף זה עומד על כ-562 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 30ג(5) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

תקופת העסקה: תקופת ההסכם הינה לתקופה בת 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה, וניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 90 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתו של מר יתיר או לסיים את העסקתו לאלתר, ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתו (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם) ומלבד מענק התרומה המיוחד ככל שהוא זכאי לו בתקופת ההודעה המוקדמת.

²⁵ בסעיף זה - "EBITDA" – הסכום הכולל של הרווח התפעולי (מפעולות רגילות) של רב בריח נעילה, על פי הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שלה, לפני הוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטבע ועמלות) ומיסים, בתוספת הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה ובתוספת (נטרול) הוצאות בגין אופציות (תשלום מבוסס מניות) במהלך 4 הרבעונים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה, אך בניכוי: (א) רווחי (הפסדי) שיערוך של נדל"ן להשקעה; (ב) רווחי (הפסדי) הון; (ג) רווחי (הפסדי) שיערוך השקעות; (ד) רווח ממחיקת מוניטין שלילי. מובהר כי ה-EBITDA לא יכול את המענק השנתי לדלתות והמענקים השנתיים לנושאי משרה.



רב-בריח

כן, התחייב מר יתיר כלפי החברה לסודיות והצהיר כי כל זכויות הקניין הרוחני לרבות, פטנטים וזכויות אחרות הנלוות למידע הקנייני יהיו בבעלותה של החברה.

במסגרת הסכם ההעסקה מר יתיר התחייב לאי תחרות²⁶, במהלך העסקתו ובמשך 12 חודשים ממועד סיום תקופת ההסכם והעסקתו, מכל סיבה שהיא, ובגין כך תשולם לו עם סיום יחסי העבודה תמורה מיוחדת וחד פעמית, אשר סכומה יעמוד על מכפלה של 50% ממשכורתו החודשית האחרונה של מר יתיר ב-12 חודשים.

ביטוח, שיפוי ופטור: מר יתיר זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

בנוסף יהיה זכאי מר יתיר לכלל ההטבות הניתנות לנושאי משרה בדרגתו לרבות הוצאות טלפון וטלפון סלולארי, וכן זכאות להטבות מעבר לקבוע בדין ובכלל זאת, תשלום ימי מחלה החל מהיום הראשון להיעדרות, ימי חופשה שנתית (לרבות צבירה ופדיון ימי חופשה), מחשב נייד, שי לחגים, סקר רפואי, תשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, דמי הבראה, מתן הלוואות במסגרת נוהל מתן הלוואות לעובדי החברה, השתתפות בימי גיבוש וכנסים, שי בגין הצטיינות יתרה וכן כל הטבה אחרת הניתנת לכלל נושאי המשרה בדרגתו של מר יתיר בחברה.

עוד אישרה האסיפה כאמור את הענקת כתבי הפטור והשיפוי הקיימים למר עומר יתיר וכן להכלילו בפוליסת ביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בגין כהונתו כ-CTO- מנהל פיתוח אסטרטגי בינלאומי ברב בריח נעילה ובקבוצת רב בריח בכללותה.

כתבי הפטור והשיפוי הקיימים יהיו בתוקף גם במקרה בו יכהן מר יתיר בכל בתפקיד אחר בחברה או בקבוצה. לנוסח כתבי הפטור ותווסף החרגה כך שהחברה אינה פוטרת את מר יתיר מאחריותו כלפי החברה, כולה או מקצתה, בשל החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי. סכום השיפוי הכולל והמצטבר שבו תחוב החברה עלפי התחייבות מראש לשיפוי ביחס לחבות כספית למר יתיר, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהונה העצמי של החברה עלפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ד) תנאי העסקה של גב' מאיה דונרשטיין יתיר

מאיה דונרשטיין יתיר ("מאיה") הינה בתם של גב' שלומית דונרשטיין ומר שמואל דונרשטיין. מאיה מועסקת בחברה החל משנת 2009, ונכון למועד הדוח, מאיה מכהנת כסמנכ"לית השיווק של החברה בהיקף של משרה מלאה. במסגרת תפקידה, יידרש בהתאם להוראות מנכ"ל החברה ובהתאם לשיקול דעת החברה להעניק שירותים גם לתאגידי קשורים לחברה²⁷.

²⁶ ראו הערת שוליים מס' 8 לעיל.

²⁷ מובהר כי לא יחול שינוי במשכורת גם בנסיבות בהן תידרש להעניק שירותים גם לתאגידי קשורים לחברה ו/או ככל שתחדל מהענקת שירותים כאמור.

להלן יתוארו תנאי העסקתה של מאיה :

בימים 20 במרץ 2024 ו- 23 באוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכונים לתנאי הכהונה והעסקה של הגב' דונרשטיין- יתיר כפי שהיה עד למועדים אלו בגין כהונתה כסמנכ"לית השיווק של החברה. להלן יפורטו עיקרי תנאי כהונתה והעסקה של הגב' דונרשטיין-יתיר כמפורט להלן :

שכר חודשי: החל מיום 1 ביולי 2024, עודכן שכרה של הגב' דונרשטיין -יתיר כך שהיא זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם). הגב' דונרשטיין יתיר זכאית לעליה במשכורת החודשית החל מיום 1 באפריל 2025, כך ששכרה החודשי של הגב' דונרשטיין יתיר יעמוד על סך חודשי של 47,000 ש"ח (ברוטו) צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם).

בהגעה למחזור מכירות של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים, המאוחדים והמבוקרים אשר יעלה על 800 מיליון ש"ח, יעודכן השכר החודשי של גב' דונרשטיין יתיר כך שהיא תהיה זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 50,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם), עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה, וזאת החל מיום 1 ביולי של השנה הקלנדרית שבה אושרו הדוחות הכספיים האמורים ואילך.

כמו כן, מאיה זכאית לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, תשלום בגין אחזקת רכב בסך של 6,200 ש"ח (נטו) לחודש (כולל גילום מס) טלפון נייד, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד למכסה כוללת של שנתיים), דמי מחלה, תשלום הוצאות בגין נסיעות לחו"ל וכן החזר ו/או תשלום הוצאות במסגרת תפקידה בהתאם לנהלי החברה (לרבות חניה, כבישי אגרה וארוחות עסקיות), בכלל זאת מאיה תהיה זכאית לתשלום בגין סקר תקופתי ותשלום חברה בארגונים הרלוונטיים, אלא אם החליטה הנהלת החברה אחרת.

גב' דונרשטיין יתיר תהא זכאית בנוסף לעדכון השכר החודשי גם לכלל ההטבות הניתנים לנושאי משרה בדרגתה לרבות הוצאות טלפון וטלפון סלולארי, וכן זכאות להטבות מעבר לקבוע בדין ובכלל זאת, תשלום ימי מחלה החל מהיום הראשון להיעדרות, ימי חופשה שנתית (לרבות צבירה ופדיון ימי חופשה), מחשב נייד, שי לחגים, סקר רפואי, תשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, דמי הבראה, מתן הלוואות במסגרת נוהל מתן הלוואות לעובדי החברה, השתתפות בימי גיבוש וכנסים, שי בגין הצטיינות יתרה וכן כל הטבה אחרת הניתנת לכלל נושאי המשרה בחברה בדרגתה של הגב' דונרשטיין יתיר.

גמול משתנה: החל מיום 1 בינואר 2025, עודכן התגמול המשתנה של הגב' דונרשטיין יתיר כך שהיא זכאית לבונוס שנתי משתנה בגין עמידה ברכיב המדיד בגובה של עד 5 משכורות חודשיות, כמפורט להלן :

- (1) משכורת חודשית אחת בגין עמידה ביעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול; (2) משכורת חודשית אחת נוספת בגין עמידה ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול שמהווה 105% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול; (3) משכורת חודשית אחת נוספת בגין עמידה ב-EBITDA מתואם לצרכי תגמול שמהווה 115% ומעלה מיעד EBITDA מתואם לצרכי תגמול; (4) משכורת חודשית אחת נוספת בגין מיקומה של רב בריח בין 20 המקומות הראשונים של מדד המותגים של גלובס מקרב מותגים ישראלים²⁸. (5)

²⁸ לפרטים נוספים על החברות המדורגות והקריטריונים אותם בודק מדד המותגים, ראו: <https://www.globes.co.il/news/home.aspx?fid=15928> ו- <https://www.globes.co.il/news/sparticle.aspx?did=1001482468>, בהתאמה.



רב-בריה

משכורת חודשית אחת נוספת בגין מיקומה של רב בריח בין 10 המקומות הראשונים של מדד המותגים של גלובס מקרב מותגים ישראליים.

מובהר כי, יעדים 4 ו-5 לעיל הינם יעדים מצטברים ולא תחליפים.

בגין שנת 2025 זכאית הגב' דונרשטיין-יתיר למענק משתנה בסך של 94,000 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעדים 4 ו-5 לעיל.

תקופת העסקה: תקופת ההסכם הינה לתקופה בת 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה, וניתנת לסיום בהודעה מוקדמת בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר). החברה רשאית לוותר על עבודתה של מאיה או לסיים את העסקתה לאלתר, ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתה (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם).

כן, התחייבה מאיה כלפי החברה לסודיות ולאי תחרות²⁹. כן, הצהירה בהסכם העסקתה כי כל זכויות הקניין הרוחני לרבות, פטנטים וזכויות אחרות הנלוות למידע הקנייני יהיו בבעלותה של החברה. ביטוח, שיפוי ופטור: מאיה זכאית לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

לפרטים נוספים אודות תנאי הכהונה של הגב' דונרשטיין – יתיר ואופן אישורם ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) וכן דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-065264) וכן דוח משלים לו מיום 20 באוקטובר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-077209) וכן דוח תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 26 באוקטובר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-079781). אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

(ה) תנאי העסקה של מר אלי שמיני

לעניין תנאי העסקה של מר אלי שמיני אשר הינו גיסה של גב' שלומית דונרשטיין, כסמנכ"ל חטיבת הבנייה הרוויה (מגורים ומוסדי) של החברה, נא ראו פירוט במסגרת תקנה 20 לעיל.

(ו) תנאי העסקה של גב' בר דונרשטיין

גב' בר דונרשטיין ("בר") הינה אשתו של מר ליאור דונרשטיין וכלתם של גב' ומר דונרשטיין ומועסקת בחברה החל מיום 20 באוקטובר 2019, כאשר נכון למועד הדוח, מועסקת בר כמנהלת הדיגיטל - מותג רב-בריה נעילה ו-SMART במחלקת השיווק של החברה בהיקף של משרה מלאה³⁰.

להלן יתוארו תנאי העסקת בר:

שכר חודשי: בר זכאית לשכר חודשי בגין העסקתה כמנהלת הדיגיטל - מותג רב-בריה נעילה ו-SMART זכאית בר לשכר חודשי (ברוטו) עומד על סך של 16,000 ש"ח.

בנוסף תהא זכאית הגב' בר דונרשטיין זכאית לכלל ההטבות הניתנים למנהלים בדרגתה לרבות הוצאות טלפון וטלפון סלולארי, וכן זכאות להטבות מעבר לקבוע בדין ובכלל זאת, תשלום ימי מחלה החל מהיום הראשון להיעדרות, ימי חופשה שנתית (לרבות צבירה ופדיון ימי חופשה), מחשב נייד, שי לחגים, סקר רפואי, תשלום חבר בארגונים הרלוונטיים, דמי הבראה, מתן הלוואות במסגרת נוהל מתן הלוואות

²⁹ ראו הערת שוליים 8 לעיל.

³⁰ מובהר כי לא יחול שינוי במשכורת גם בנסיבות בהן יידרש להעניק שירותים גם לתאגידי קשורים לחברה ואו ככל שיחדל מהענקת שירותים כאמור.



רב-בריה

לעובדי החברה, השתתפות בימי גיבוש וכנסים, שי בגין הצטיינות יתרה וכן כל הטבה אחרת הניתנת לכלל המנהלים בדרגתה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

כמו כן, בר זכאית לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, רכב כמקובל בחברה, לפי שיקול דעת החברה והוצאות רכב (כולל גילום מס), מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני (קיים סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963), ימי חופשה (שאינם ניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה לפי דין.

בנוסף זכאית בר, בהתאם לשיקול דעתה, להעמדת רכב מהסוג המקובל בחברה לעובדים בדרגתה של בר (כולל גילום מס) או לתשלום חלף העמדת רכב כאמור ולתשלום הוצאות רכב (כולל גילום מס) בסכום של כ-5,200 ש"ח בחודש.

לפרטים נוספים אודות תנאי הכהונה והעסקה של הגב' בר דונרשטיין ראו דוח זימון אסיפה מיום 4 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-060831) ודו"ח משלים מיום 7 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-0064342) ודו"ח תוצאות אסיפה מיום 11 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-0656332) המובאים על דרך ההכללה.

תקופת העסקה: תקופת ההסכם הינה לתקופה בת 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית וניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי כל אחד מהצדדים של 30 ימים. החברה רשאית לוותר על עבודתה של בר או לסיים את העסקתה לאלתר, ולשלם חלף הודעה מוקדמת אשר יחושב על פי כל תנאי העסקתה (למעט במקרים שנקבעו אחרת בהסכם). במסגרת הסכם העסקה עם בר, התחייבה בר כלפי החברה בסודיות.

(ז) ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ראו תקנה 29א להלן.

(ח) פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

ראו תקנה 29א להלן.

(ט) יתרות חו"ז של בעלת השליטה בחברה

יתרת חו"ז בעלת השליטה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על יתרת זכות בסך 231 אלפי ש"ח בעיקר בגין שירותי ניהול בחודש דצמבר 2025 אשר שולמו בחודש ינואר 2026.

עסקאות אחרות:

(א) עסקאות זניחות

לפרטים אודות נוהל לסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין או בעלי שליטה בחברה, כעסקאות זניחות, שאושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים המצורפים כחלק בלתי נפרד מדוח זה.



תב) התחייבות לתיחום פעילות

בין החברה לבין בעלי השליטה בחברה לא קיים הסדר תיחום פעילות. במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין דלתות נקבע סעיף של אי-תחרות כמפורט לעיל.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-003933), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפירוט בדבר ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך המיירים של החברה ראו דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-022830) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. ראו גם באור 17 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-022830), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 25א: מען רשום ופרטיה של החברה

כתובת: החשמל 17 אזור תעשייה דרומי, אשקלון

טלפון: 08-6794914

פקס: 08-6794879

דואר אלקטרוני: riki_h@rav-bariach.com

תקנה 26: הדירקטורים של החברה :

התעסקות עיקרית ב-5 השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים	פרטי הדירקטור
2025- היום- יועץ אסטרטגיה ושיווק בינלאומי -ביונד אוייל; 2023 - היום- דירקטור חיצוני -אלקטרה נדל"ן; 2023 – היום- יועץ וחבר אדוויזורי בורד- חברת ויסוצקי; 2023- היום- יו"ר חבר הנאמנים- מכללת ספיר; 2018-2023- נשיא ומנכ"ל – קבוצת שטראוס.	שם: גיורא בר דעה ת.ז: 051921195 תאריך לידה: 4 במאי 1953 מען: נתינות: ישראלית תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 10 ביולי 2023 חברות בוועדות דירקטוריון: לא אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: לא אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: מכהן כדירקטור בחברת הבת, רב בריח מוצרי נעילה בע"מ.



רב-בריה

	<p>השכלה: בוגר תואר ראשון מדעי הרוח, אוניברסיטת תל אביב; בוגר תוכנית מנהלים APM (Advanced Management Program), בית הספר למנהל עסקים של אוניברסיטת הרווארד, מסצ'וסטס, ארה"ב.</p>
<p>20 במרץ 2024 - מנכ"ל ודירקטור של החברה, דירקטור בחברות בקבוצת רב בריח. 2008 – 20 במרץ 2024 - יו"ר דירקטוריון החברה; דירקטור בחברות בקבוצת רב בריח. דירקטור ברייל ויזון בע"מ, Scoutcam Ltd. 2016 – 2018 : מנכ"ל החברה.</p>	<p>שם: שמואל דונרשטיין ת.ז: 051729473 תאריך לידה: 11.12.1952 מען: למרחב 46, רמת השרון 4721669 נתינות: ישראלית תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 24.7.2008 חברות בוועדות דירקטוריון: לא אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: לא אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: כן. יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטור בחברות הבת של החברה רב בריח מוצרי נעילה בע"מ, דלתות (08) תעשיות בע"מ ונוריאלי תעשיות בנייה בע"מ. השכלה: לימודי כלכלה, אוניברסיטת תל אביב. האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: כן, בן זוגה של שלומית דונרשטיין, אביו של ליאור דונרשטיין ומאיה דונרשטיין יתיר וכן חמו של עומר יתיר.</p>



רב-בריה

התעסקות עיקרית ב-5 השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים	פרטי הדירקטור
מנהל (MD) בחברת EnTrust Global Partners Offshore LP.	<p>שם: עומר דונרשטיין ת.ז.: 034134098 תאריך לידה: 18.6.1977 מען: סיני 18, רמת השרון, 4722675 נתינות: ישראלית תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 15.7.2021 חברות בוועדות דירקטוריון: לא אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: לא אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: לא השכלה: L.L.B במשפטים וניהול, אוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים- אוניברסיטת פנסילבניה. האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: כן, בנם של שלומית ושמואל דונרשטיין, בעלי השליטה בחברה, ואח של ליאור דונרשטיין ומאיה דונרשטיין יתיר, נושאי משרה בחברה.</p>
2015 – 2020: מנכ"ל נשיאות הארגונים הכלכליים; 2014-עד היום: יו"ר דירקטוריון בחברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ; 2021-2022: יו"ר דירקטוריון בחברת אברות תעשיות בע"מ.	<p>שם: יהודה שגב ת.ז.: 076042738 תאריך לידה: 21.7.1951 מען: השונית 10, יבנה נתינות: ישראלית תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 22.8.2021 חברות בוועדות דירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת תגמול ו-ועדת מאזן. אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: כן אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: לא השכלה: תואר ראשון במשפטים, מכללת קריית אונו; תואר ראשון במדעי הרוח, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה, תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא</p>



רב-בריה

התעסקות עיקרית ב-5 השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים	פרטי הדירקטור
<p>ינואר 2022- היום: יו"ר דירקטוריון דלק מערכות רכב בע"מ; 2004 – 2019: מנכ"ל קבוצת דלק בע"מ; 2014 – 2019: יו"ר דירקטוריון הפניקס חברה לביטוח בע"מ; 2014 – 2019: יו"ר דירקטוריון דלק קידוחים – שותפות מוגבלת.</p>	<p>שם: אסי ברטלד ת.ז: 065474108 תאריך לידה: 24.2.1952 מען: החשמל 17 אשקלון נתינות: ישראלית תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 18.11.2021 חברות בוועדות דירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת תגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים. אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: דירקטור חיצוני אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: לא השכלה: תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא</p>
<p>היום: סמנכ"לית כספים דואר ישראל. 2019 – אוגוסט 2021: מנכ"לית סופרבוס ושות', שותפות מוגבלת; 2012 – 2018: סמנכ"לית כספים, רכבת ישראל בע"מ. מכהנת כדירקטורית חיצונית בתאגידים הבאים: צילו-בלו בע"מ וחברת חוצה ישראל בע"מ. בעבר: כיהנה כדירקטורית חיצונית בתאגידים הבאים: בנק מסד בע"מ ואוריין ש.מ.</p>	<p>שם: קרן אצאלן ת.ז: 013219506 תאריך לידה: 15.11.1966 מען: אלכסנדר פן 14, תל אביב נתינות: ישראלית תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 18.11.2021 חברות בוועדות דירקטוריון: ועדת ביקורת, ועדת תגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים. אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: דירקטורית חיצונית אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: לא השכלה: תואר ראשון בכלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני בכלכלה (התמחות במימון) אוניברסיטת תל אביב האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא</p>



רב-בריה

התעסקות עיקרית ב-5 השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים	פרטי הדירקטור
<p>יועצת בחברה בבעלותה; מרצה באוניברסיטת תל אביב; סגנית נשיאת לשכת רואי חשבון בישראל; יו"ר דירקטוריון פקר פלדה תעשיות בע"מ; דירקטורית בלתי תלויה - חברת וועדת ביקורת במבנה נדל"ן (כ"ד) בע"מ; דירקטורית בלתי תלויה - מנורה מבטחים אחזקות בע"מ; דירקטורית - יהודה רשתות פלדה בע"מ ו-יו"ר דירקטוריון קבוצת חמת בע"מ.</p>	<p>שם: רגינה אונגר ת.ז.: 058099656 תאריך לידה: 26.2.1963 מען: בר כוכבא 16 בני ברק נתינות: ישראלית</p> <p>תאריך תחילת כהונתה כדירקטורית: 26 במאי 2025 חברות בוועדות דירקטוריון: הועדה לבחינת הדוחות הכספיים.</p> <p>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: לא אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: לא השכלה: B.A. בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב; M.B.A מנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב ורישיון לעסוק בראיית חשבון. האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא</p>
<p>2024- היום - יו"ר חברת אינטל טק בע"מ, דירקטור ברב בריח מוצרי נעילה בע"מ. 2023-2020 - מנכ"ל משהבי"ט. 2020-2019 -דירקטור בחברת בירד אירוסיסטמס</p>	<p>שם: אמיר (שמעון) אשל ת.ז.: 055652846 תאריך לידה: 4 באפריל 1959 מען: התפוח 78 קדרון נתינות: ישראלית</p> <p>תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 1 בפברואר 2024 חברות בוועדות דירקטוריון: אין.</p> <p>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: לא אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן, כשירות מקצועית</p> <p>אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: לא אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: לא השכלה: תואר ראשון- לימודים כללים A.U.M. אלבמה ארה"ב; תואר שני מדע המדינה – אוניברסיטת חיפה. האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא</p>
<p>13.8.2025- היום דירקטור בלתי תלוי מליסרון בע"מ; דירקטור ברב בריח אלומניום וזכוכית בע"מ 1.2.2025-7.5.2025 סגן יו"ר דירקטוריון חברת גב-ים לקרקעות בע"מ; 1.1.2013-1.2.2025 מנכ"ל חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;</p>	<p>שם: אבי יעקובוביץ ת.ז.: 054144506 תאריך לידה: 22 באפריל 1957 מען: הגליל 3, נופית 3600100 נתינות: ישראלית</p> <p>תאריך תחילת כהונתו כדירקטור: 23 בנובמבר 2025 חברות בוועדות דירקטוריון: כן. ועדת ביקורת.</p> <p>אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי: לא אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן</p>



רב-בריח

<p>דירקטוריון יו"ר 1.1.2013-1.2.2025 וחבר דירקטוריון חברות מוחזקות בקבוצת חברת גב-ים לקרקעות בע"מ.</p>	<p>אם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות: כן אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או בעל ענין בחברה – התפקיד שממלא: לא. השכלה: בוגר הנדסה אזרחית, הטכניון. האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא</p>
--	--



תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה נכון למועד אישור הדוח:

תפקיד וניסיון עסקי עיקרי ב-5 השנים האחרונות	פרטי נושא המשרה
<p>2019 – היום: דירקטור חיצוני בחברת תדיר-גן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ; 2018 – 2020: מנכ"ל קבוצת איסכור מתכות ופלדות בע"מ; 2016 – 2018: מנכ"ל החברה.</p>	<p>שם: יגאל מורן ת.ז: 053523619 תאריך לידה: 20.8.1955 מען: האילנות צ"י 21, כוכב יאיר 4486200 תאריך תחילת כהונה: 15.12.2020 התפקיד שממלא: מנכ"ל חברת הבת נוריאלי תעשיות בניה בע"מ. סמנכ"ל תפעול אתר אריאל ומשנה למנכ"ל החברה. האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: מנכ"ל חברת הבת נוריאלי תעשיות בניה בע"מ האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא השכלה: בוגר מדעי החקלאות האוניברסיטה העברית בירושלים. מוסמך במנהל עסקים עם התמחות בניהול אסטרטגי האוניברסיטה העברית בירושלים.</p>
<p>1.1.2025- היום סמנכ"ל תפעול אתר אשקלון ומנהל הרכש ושרשרת אספקה 1.1.2024- מנהל תפעול אתר אשקלון ופעילות הרכש ושרשרת האספקה יולי 2018 – 1.1.2024 סמנכ"ל רכש ושרשרת אספקה בחברה. 2015-2018- מנהל פיתוח עסקי בחברה.</p>	<p>שם: ליאור דונרשטיין ת.ז: 037074754 תאריך לידה: 21.09.1985 מען: צמרות 6/162, הרצליה תאריך תחילת כהונה: יולי 2018. התפקיד שממלא: סמנכ"ל תפעול אתר אשקלון ומנהל הרכש ושרשרת אספקה האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: דירקטור בחברת דלתות, בחברת נוריאלי תעשיות בנייה בע"מ וכן ברב בריח נעילה, וכן מכהן כנציג מורשה של החברה בחברות הבנות Rav Bariach Colombia SAS וכן חברת ADoors s.l.r. האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: כן, בנם של שמואל ושלומית דונרשטיין השכלה: BA כלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת ת"א. רואה חשבון מוסמך.</p>



רב-בריה

תפקיד וניסיון עסקי עיקרי ב-5 השנים האחרונות	פרטי נושא המשרה
2012 – היום: סמנכ"לית שיווק וקמעונאות בחברה.	<p>שם: מאיה דונרשטיין יתיר ת.ז: 037296621 תאריך לידה: 7.5.1980 מען: יחיעם 14, רמת השרון, 4730120 תאריך תחילת כהונה: 23.2.2012 התפקיד שממלא: סמנכ"לית שיווק האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: לא האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: כן, בתם של שמואל ושלומית דונרשטיין ונשואה לעומר יתיר השכלה: תואר ראשון B.A תקשורת וניהול, המכללה למנהל; תואר ראשון במשפטים, L.L.B המכללה למנהל; תואר שני במשפטים (ללא משפטים), אוניברסיטת בר אילן; עו"ד מוסמכת.</p>
1.1.2024- היום CTO- מנהל פיתוח אסטרטגי בינלאומי ברב בריח נעילה ובקבוצת רב בריח בכללותה. 2020- 1.1.2024 - מנכ"ל חברת הבת רב בריח מוצרי נעילה בע"מ 2012 – 2020: סמנכ"ל שיווק בינלאומי בחברה; דירקטור ברח בריח מוצרי נעילה בע"מ.	<p>שם: עומר יתיר ת.ז: 034354464 תאריך לידה: 18.3.1978 מען: יחיעם 14, רמת השרון, 4730120 תאריך תחילת כהונה: 5.7.2018 התפקיד שממלא: CTO מנהל פיתוח אסטרטגי בינלאומי ברב בריח נעילה ובקבוצת רב בריח בכללותה האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: מנכ"ל חברת הבת רב בריח מוצרי נעילה בע"מ האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: כן, חתנם של שמואל ושלומית דונרשטיין, נשוי למאיה דונרשטיין- יתיר. השכלה: תואר ראשון B.A בתקשורת וניהול, המכללה למנהל; תואר שני M.B.A במנהל עסקים, המכללה למנהל.</p>
1.1.2024 – היום - סמנכ"ל חטיבת בניה רוויה (מגורים ומוסדי) 2008 – 1.1.2024: סמנכ"ל חטיבת בניה רוויה מגורים בחברה.	<p>שם: אלי שמיני ת.ז: 069410918 תאריך לידה: 1.1.1965 מען: נחמוני 9, ראשון לציון 7591410 תאריך תחילת כהונה: 1.9.2008 התפקיד שממלא: סמנכ"ל חטיבת בניה רוויה (מגורים ומוסדי) האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: לא האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: כן, גיס של שלומית דונרשטיין השכלה: תואר ראשון B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת דרבי, אנגליה.</p>



רב-בריה

תפקיד וניסיון עסקי עיקרי ב-5 השנים האחרונות	פרטי נושא המשרה
אוקטובר 2025- היום: מנהל המטה. מכהן כדירקטור בחברות בקבוצת רב בריח. 2013 – אוקטובר 2025: סמנכ"ל כספים בחברה. כיהן כדירקטור בחברות בקבוצת רב בריח.	שם: אסף אבן-חיים ת.ז: 034277509 תאריך לידה: 19.10.1977 מען: האגוז 5, קריית אונו תאריך תחילת כהונה: 1.6.2013 התפקיד שממלא: מנהל המטה האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: דירקטור בחברות בנות של החברה. האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא השכלה: תואר ראשון B.A במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל ראשון לציון; רואה חשבון מוסמך
2025-2023-סמנכ"ל כספים באורון תשתיות ובניה (ג.י) בע"מ. 2023-2019- סמנכ"ל כספים בנגב אנרגיה אשלים תפעול ותחזוקה בע"מ.	שם: מיה טויזר ת.ז: 029744331 תאריך לידה: 4 באפריל 1973 מען: החשמל 17 אשקלון תאריך תחילת כהונה: 12 באוקטובר 2025 התפקיד שממלא: סמנכ"לית כספים. האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: מכהנת כסמנכ"לית כספים בכל הקבוצה. האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא השכלה: בוגר בכלכלה וחשבונאות, המכללה האקדמית רופין ו-מוסמך בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.
2017 – היום: סמנכ"ל השוק הפרטי בחברה. 2008 – 2016: סמנכ"ל מרלו"גים בחברה.	שם: גד אברג'ל ת.ז: 022506646 תאריך לידה: 16.10.1966 מען: הקוקיה 44, ראשון לציון, 7554843 תאריך תחילת כהונה: 27.7.2008 התפקיד שממלא: סמנכ"ל השוק הפרטי האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: לא. האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא השכלה: סוכן ביטוח, המכללה לביטוח תל אביב
1.1.224- היום: מנכ"ל רב בריח מוצרי נעילה בע"מ; 2022 – 1.12.2024- סמנכ"ל תפעול בחברה; 2018 – 2022: סמנכ"ל השוק המוסדי בחברה; 2011 – 2018: עו"ד במשרד פירט, וילנסקי, מזרחי כנעני.	שם: ניר לב ת.ז: 026621961 תאריך לידה: 16.7.1980 מען: פלמחים 214, 76890000 תאריך תחילת כהונה: 1.7.2019 התפקיד שממלא: סמנכ"ל תפעול האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: לא



ר-ב-בריח

	<p>האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא השכלה: תואר ראשון במשפטים L.LB, המסלול האקדמי המכללה למנהל ראשון לציון; מוסמך לעריכת דין.</p>
--	---



רב-בריה

תפקיד וניסיון עסקי עיקרי ב-5 השנים האחרונות	פרטי נושא המשרה
<p>מרץ 2022- היום: יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה. מאי 2021-מרץ 2022 – יועצת משפטית ומזכירת חברה של תומר תמלוגי אנרגיה בע"מ (חברה ציבורית). מרץ 2018- מרץ 2022- יועצת משפטית בתאגידים ציבוריים בשליטת הפניקס ווליו השקעות מתקדמות בע"מ) לשעבר הלמן-אלדובי קרנות השקעה בע"מ). 2017- 2021- ממונה על הציות והאכיפה בהלמן-אלדובי בית השקעות בע"מ (חברה ציבורית). 2010-2017 –רשות ניירות ערך- רפרנטית בכירה ואחראית תחום אכיפה במחלקת תאגידים.</p>	<p>שם: יונית סלע- גזלה ת.ז: 040183097 תאריך לידה: 27 בפברואר 1980 מען להמצאת כתבי בית דין: החשמל 17 אשקלון תאריך תחילת כהונה: 1 במרץ 2022. התפקיד שממלא: יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה. האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: יועצת משפטית בכל חברות הקבוצה. האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא. השכלה: תואר ראשון (בהצטיינות) במשפטים במסלול האקדמי המכללה למנהל. חברה בלשכת עורכי הדין בישראל. בוגרת קורס קציני ציות ואכיפה - אוניברסיטת בר אילן.</p>
<p>1 במאי 2022- היום: סמנכ"לית משאבי אנוש של קבוצת רב בריח. דצמבר 2019-מאי 2019- מנהלת משאבי אנוש קבוצת רב בריח.</p>	<p>שם: ענת ורניק - אוחיון ת.ז: 307403568 תאריך לידה: 2 באוגוסט 1989 מען: המלך רחבעם 20/9, אשדוד תאריך תחילת כהונה: 1.5.2022 התפקיד שממלא: סמנכ"לית משאבי אנוש האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: סמנכ"לית משאבי אנוש בכל חברות בקבוצת רב בריח. האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא. השכלה: תואר ראשון (רב תחומי) (B.A) – אוניברסיטת בר אילן.</p>
<p>בעל משרד לראיית חשבון. מבקר פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל.</p>	<p>שם: דניאל שפירא ת.ז: 052755998 תאריך לידה: 21.07.1954 מען: אשכנזי 8 תל אביב תאריך תחילת כהונה: 21.11.2021 התפקיד שממלא: מבקר פנימי האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: בתו של מבקר הפנים מכהנת כמבקר פנים ב רייל ויזון בע"מ, חברה שבה מכהן מר שמואל דונרשטיין כדירקטור. האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא השכלה: רואה חשבון. B.A בכלכלה חשבונאות – אוניברסיטת בר אילן</p>



רב-בריה

תפקיד וניסיון עסקי עיקרי ב-5 השנים האחרונות	פרטי נושא המשרה
סמנכ"ל פרוייקטים בחברה.	<p>שם: שפיר שניך ת.ז: 035736685 תאריך לידה: 27 בספטמבר 1978. מען: המייסדים 258 מושב יד נתן. תאריך תחילת כהונה: 1 בינואר 2024. התפקיד שממלא: סמנכ"ל פרוייקטים האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: לא האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא השכלה: תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון.</p>
נובמבר 2021- פברואר 2026 - סמנכ"ל שירות, תפעול, Delivery-בזק בינלאומי, חבר הנהלה; דצמבר 2014- אוקטובר 2021- סמנכ"ל חטיבת לקוחות- טריפל סי חברה למחשוב ענן.	<p>שם: גמי גרגו ת.ז: 023889371 תאריך לידה: 27 בספטמבר 1968 מען: מאיר יערי 18 ראשון לציון תאריך תחילת כהונה: 10 בפברואר 2026 האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: לא האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא השכלה: תואר שני EMBA מנהל עסקים - אוניברסיטת בר אילן; לימודי הכשרה למנהלים בכירים- המרכז הבינתחומי הרצליה ביה"ס אריסון לעסקים; ניהול עסקי בכיר, הפקולטה למנהל עסקים אוניברסיטת תל-אביב.</p>
2017-2025 - מנהל אפליקציות עסקיות בחברת נובה בע"מ.	<p>שם: גלעד קרוט ת.ז: 039449947 תאריך לידה: 1 בינואר 1984 מען: ברקת 4, באר יעקב 7032009 תאריך תחילת כהונה: 18 במרץ 2025 האם ממלא תפקיד בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה: מנהל מערכות מידע של כל הקבוצה האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא השכלה: מהנדס תעשייה וניהול התמחות במערכות מידע-מכללת אפקה, לימודי הנדסה בתל אביב. הנדסאי תעשייה וניהול, התמחות בתפ"י-מכללת אורט סינגלובסקי, מכללה להנדסאים בתל אביב.</p>



תקנה 26ב: מורשה חתימה של החברה

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, בהתאם לחוק ניירות ערך.

תקנה 27: רואה-החשבון המבקר של החברה

משרד רואי החשבון זיו האפט (BDO), דרך מנחם בגין 48, תל-אביב 6618003.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

(א) לעניין החלטות אסיפה בנושא עסקאות בעלי עניין ראו תקנה 21 ותקנה 22 לעיל וכן תקנה 29א להלן.

תקנה 29א: החלטות החברה:

לפרטים אודות אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 23 באוקטובר 2025 ראו דוח זימון אסיפה ביום 29 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 065264-01-2025) וכן דוח משלים לו מיום 20 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 2025-01-077209) וכן דוח תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 26 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 2025-01-079781) (01-024631-01-2024) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה

תקנון החברה מאפשר מתן שיפוי וביטוח לנושאי משרה בה (לרבות דירקטורים) על-פי דין. בהתאם לכך, קבעה החברה מדיניות שיפוי והחליטה לבטח את אחריותם של נושאי משרה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הדין.

(א) ביום 17 באוגוסט 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן פטור והתחייבות לשיפוי כמפורט להלן:

פטור

בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, החברה פוטרת את נושאי המשרה בה (כולל דירקטורים), לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה בהיקף המרבי המותר על-פי דין, מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק, במישרין או בעקיפין, שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות של אותם נושאי המשרה כלפיה, בפעולה שנעשתה על נושא המשרה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או בחברה בת או ממלא תפקיד אחר בחברה בת או בחברה אחרת (כהגדרת המונח בכתב הפטור והתחייבות לשיפוי).

פטור זה לא יחול בשל כל אחד מאלה: הפרת חובת אמונים; הפרת חובת זהירות בחלוקה; הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שיוטל על נושאי המשרה.

שיפוי

החברה התחייבה לשפות מראש, בהתאם למותר בתקנון החברה, את נושאי המשרה בה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בה, בגין כל חבות והוצאה כמפורט בכתב הפטור והשיפוי, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, חבות כספית שהוטלה על נושאי משרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ולרבות שיפוי לפי חוק ניירות ערך ובכפוף להוראותיו.

הסכום הכולל והמצטבר אשר ישולם על ידי החברה על פי כתב הפטור והתחייבות לשיפוי לכל נושאי המשרה במצטבר ביחס לחבות הכספית האמורה כמפורט בכתב הפטור והתחייבות לשיפוי, לא יעלה על סכום כולל השווה לגבוה מבין: (א) סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה (כפי שיהיה בדוחות הכספיים האחרונים המאוחדים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי; או (ב) סך של 25 מיליון ש"ח. ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון למדיניות התגמול של החברה לפיו מובהר כי, סכום השיפוי הכולל והמצטבר שבו תחוב החברה על-פי התחייבות מראש לשיפוי ביחס לחבות כספית לכל נושאי המשרה בחברה, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהונה העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי.

עוד מובהר כי החברה לא תפטור נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, כולה או מקצתה, בשל החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי.

ביום 20 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה עדכון למדיניות התגמול של החברה ובכלל זה עודכן נוסח כתב הפטור והשיפוי של החברה כך שמאותו מועד לכתבי כתבי הפטור והשיפוי נוספה ההחרגה שלהלן:

מובהר כי, סכום השיפוי הכולל והמצטבר שבו תחוב החברה על-פי התחייבות מראש לשיפוי ביחס לחבות כספית לכל נושאי המשרה בחברה, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהונה העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי.

עוד מובהר כי החברה לא תפטור נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, כולה או מקצתה, בשל החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 14 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-022243) ודוח תוצאות אסיפה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024631) אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביטוח:

ביום 28 ביולי 2025, אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים אשר נמנים על בעל השליטה או קרובו), כפי שיהיו מעת לעת, לתקופה בת 12 חודשים החל מיום 14 ביולי 2025 ועד ליום 13 ביולי 2026 בהתאם לתנאים הבאים:

(1) גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (בשתי שכבות בסך של 5 מיליון דולר כל אחת) למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח.



רב-בריח

(2) ההשתתפות העצמית של החברה בלבד הינה בסך של כ- 50 אלפי דולר ארה"ב למעט לגבי תביעות בארה"ב וקנדה לגביהן ההשתתפות העצמית הינה בסך של כ- 100 אלפי דולר ארה"ב ולמעט תביעות ניירות ערך כנגד החברה בהן ההשתתפות הינה בסך של כ- 180 אלפי דולר ארה"ב. אין השתתפות עצמית לנושאי משרה (להלן: "פוליסות הביטוח").

היות וההתקשרות בפוליסות הביטוח הינה בתנאים זהים ביחס לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, נעשית בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, אושרה התקשרות החברה בפוליסות הביטוח בהתאם לתקנה 1b1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.



רב-בריה

(ב) בנוסף ביום 17 באוגוסט 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח ייעודית להנפקה (POSI-Public Insurance Securities of Offering) וזאת לתקופה של שבע שנים, לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לרבות בעלי שליטה בחברה, בהתאם לתנאים העיקריים כדלקמן: גבול כיסוי האחריות הינו בסך של 10 מיליון דולר (בשתי שכבות בסך של 5 מיליון דולר כל אחת) למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח. הפרמיה הינה בסך של כ- 308 אלף דולר, וההשתתפות העצמית הינה בסך של כ- 50 אלפי דולר, למעט בגין תביעות בארה"ב וקנדה לגביהן ההשתתפות העצמית הינה בסך של כ- 100 אלפי דולר ובגין תביעות שעניינן הפרת דיני ניירות ערך כנגד החברה בסך של כ- 180 אלפי דולר.

בברכה,

רב-בריה (08) תעשיות בע"מ

תאריך 24 במרץ 2026

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון
מנכ"ל ודירקטור

שמות החותמים:

גיורא בר דעה
שמואל דונרשטיין



**הצהרות מנהלים לפי תקנה 9(ב) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(בד)(1)

אני, שמואל דונרשטיין, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוח התקופתי של רב-בריה (08) תעשיות בע"מ ("החברה") 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 יכולתה של החברה 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 בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, 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.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

אני, מיה טויזר, מצהירה כי:

- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רב-בריה (08) תעשיות בע"מ ("החברה") 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, 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 יכולתה של החברה 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 בחברה:

- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, 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, 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.