



Medipower

Growth on Solid Ground

דוח תקופתי לשנת 2025





Growth on Solid Ground

מדיפאואר אוברסיז פאבליק קו. לימיטד

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31/12/2025
מידע כספי נפרד ליום 31/12/2025 בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - הצהרות מנהלים

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), למועד הדוח החברה ענתה להגדרה "תאגיד קטן" ודירקטוריון החברה אימץ ביום 26 בפברואר 2014 את ההקלות הבאות לתאגידי קטנים, הנכללות בתיקון לתקנות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה: (1) ביטול הצורך של החברה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכירה בתחום הכספים; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%, תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%; נכון ליום 1 בינואר 2026 החברה אינה עונה להגדרה "תאגיד קטן". דירקטוריון החברה החליט כי החברה תמשיך ליישם את ההקלות אותן אימץ דירקטוריון החברה כאמור לעיל וזאת עד וכולל הדוחות הרבעוניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025

תוכן עניינים

מספר עמוד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

4	מבוא	1
4	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	2
7	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	3
7	חלוקת הדיבידנדים	4

חלק שני - מידע אחר

8	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	5
9	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	6

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה

11	פעילות הנדל"ן המניב	7
----	---------------------	---

חלק רביעי - מידע המתייחס לפעילות הקבוצה בכללותה

28	פרטים בדבר נכסי נדל"ן נוספים	8
28	שיווק שטחי מסחר	9
28	תחרות	10
28	הון אנושי	11
28	מימון	12
31	מיסוי	13
31	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם - איכות הסביבה	14
31	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	15
31	הסכמים מהותיים	16
32	הליכים משפטיים מהותיים	17
32	יעדים ואסטרטגיה עסקית	18
32	יעדים לשנה הקרובה	19
33	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד	20
33	דיון בגורמי סיכון	21

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מבוא

מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק. קו לימיטד ("החברה" או "הקבוצה", יחד עם כל התאגידים המוחזקים על-ידיה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט בתרשים מבנה אחזקות החברה בסעיף 2.9 להלן), מתכבדת להגיש בזאת, את דוח תיאור עסקי החברה ("הדוח") ליום 31 בדצמבר, 2025 ("מועד הדוח"), הסוקר את תיאור הקבוצה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2025 ("תקופת הדוח") ועד ליום 25 במרס 2026 ("תאריך הדוח").

הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"). נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים ליום 31 בדצמבר 2025 אלא אם צוין אחרת.

יובהר, כי בכל מקום שמצוין 'דולר', הכוונה ל"דולר ארצות הברית".

2. פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. החברה התאגדה בקפריסין ביום 17 בספטמבר 2001, תחת השם Medipower (Overseas) Limited, כחברה קפריסאית פרטית. בחודש מאי 2007, מניות החברה וניירות ערך נוספים שלה נרשמו למסחר בבורסה בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

2.2. פעילותה העיקרית של החברה הינה בתחום הנדל"ן המניב המסחרי ("הנדל"ן המניב"), והיא כוללת רכישתם, השכרתם, השבחתם ותפעולם של נכסי נדל"ן. רובם המכריע של הנכסים שבעלות החברה נמצאים בארה"ב, שם החליטה החברה למקד את פעילותה. החברה בוחנת מעת לעת השקעה במגזרים נוספים בתחום הנדל"ן בארה"ב.

2.3. נכון למועד הדוח, פעילותה העיקרית של החברה בארה"ב בתחום הנדל"ן המניב מתבצעת באמצעות חברה בת, בבעלות מלאה A.M. West Inc. ("AM West"), המחזיקה בחברות נכדות, חלקן יחד עם שותפים מקומיים. נכון למועד הדוח, הפעילות כוללת החזקה ב-18 נכסי נדל"ן מניב במדינות פנסילבניה, ניו-ג'רזי, ניו-יורק, מסצ'וסטס, ג'ורג'יה, מרילנד וקונטיקט המשתרעים על שטח להשכרה כולל של כ-195 אלפי מ"ר.

2.4. ביום 30 במאי 2025 השלימה החברה עסקה לרכישת מתחם מסחרי עירוני הכולל 6 מבנים ומעוגן בסופרמרקט הממוקם במדינת ניו-ג'רזי שבארה"ב בשטח כולל להשכרה של כ-10.3 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.3 להלן.

2.5. ביום 3 בספטמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם מחייב לרכישת 16 נכסים מסחריים בפנסילבניה ומרילנד שבארה"ב ("עסקת הפורטפוליו") בתמורה לסך של כ-276 מיליון דולר. בחודש ינואר 2026 התקשרה החברה בהסכם שותפות ובהסכם מסגרת עם תאגידים בשליטתן של הפניקס פיננסים בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ ("הפניקס"), כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 12 בינואר 2026 (2026-01-005018), הנכללים על דרך ההפניה. עסקת הפורטפוליו תירכש באמצעות השותפות עם הפניקס.

במהלך חודש מרס 2026 השלימה החברה במסגרת השותפות עם הפניקס את רכישתם של שישה נכסים מתוך שישה עשר הנכסים. החברה צופה כי השלמת רכשת יתרת הנכסים (10) תושלם עד לתום הרבעון השני לשנת 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.1 להלן.

לתאריך הדוח, לאחר השלמת רכישת ששת הנכסים, הפעילות כוללת החזקה ב-24 נכסי נדל"ן מניב במדינות פנסילבניה, ניו-ג'רזי, ניו-יורק, מסצ'וסטס, ג'ורג'יה, מרילנד וקונטיקט המשתרעים על שטח להשכרה כולל של כ-243 אלפי מ"ר.

2.6. ביום 26 בפברואר 2026 התקשרה החברה בהסכם מחייב לרכישת 7 מרכזים מסחריים במזרח ארה"ב בתמורה לסך של 115 מיליון דולר. העסקה תיכלל בהסכם המסגרת שנחתם בין החברה להפניקס. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.2.2 ו-16.3 להלן.

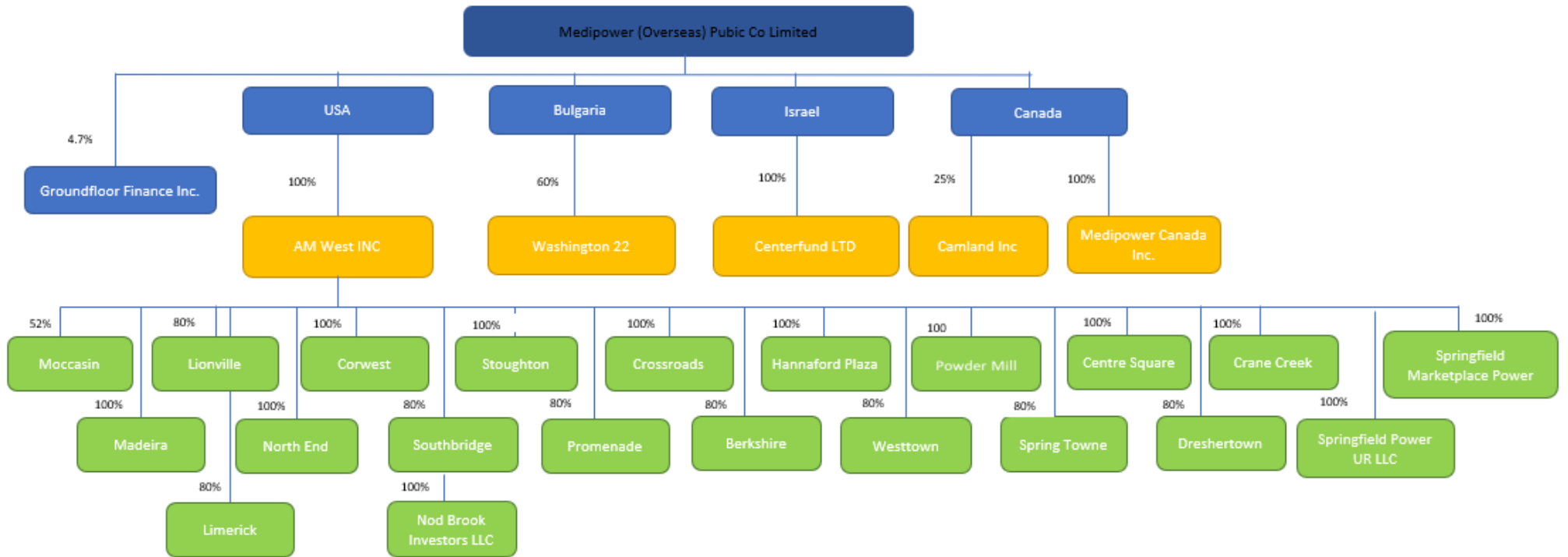
2.7. תיק הנכסים בארה"ב מורכב למועד הדוח מכ-300 שוכרים מסחריים עם חוזי שכירות המסתיימים בין השנים 2026 עד 2044. ההכנסות מדמי-שכירות בארה"ב בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ-40.7 מיליון דולר לעומת כ-38.8 מיליון דולר בשנת 2024 ולעומת סך של כ-38.2 מיליון דולר בשנת 2023.

2.8. לאחר תקופה של חוסר וודאות בשל מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" המשק הישראלי החל להתאושש בחציון השני של שנת 2025. כאשר בחודש מרס 2026 פרצה מלחמת "שאגת הארי" לאחר תקיפה משולבת של ישראל וארה"ב כנגד איראן ("המלחמה"). איראן הגיבה ומגיבה בשיגור טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. נכון לתאריך הדוח, המלחמה התרחבה גם לתקיפות בלבנון כנגד ארגון הטרור חיזבאללה ואשר הגיב ומגיב גם כן בשיגור טילים לעבר ישראל.

למועד הדוח לא ניתן לצפות עד מתי תימשך המלחמה. ככל שהמלחמה תתארך תיתכן השפעה על המשק ועל שוק ההון הישראליים שעשויה לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות בשער השקל אל מול הדולר, בשערי ניירות ערך בבורסה בתל אביב, לרבות אגרות החוב הקונצרניות וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. תנודות אלו עשויות להשפיע על אפשרויות החברה בגיוסי הון וחובר עתידיים. לאור העובדה שכל פעילות החברה מבוצעת בארצות הברית, החברה לא צופה השפעה של המשך המלחמה על פעילותה השוטפת.

הערכות החברה לעיל בדבר השפעת המלחמה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, אשר התממשותן תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהתממשות מי מגורמי הסיכון, במלואם או בחלקם, המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי ולפיכך, אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש, אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

2.9. תרשים אחזקות החברה הפעילות נכון למועד הדוח, בחלוקה לפי אזורי פעילות:



3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 3.1. נכון למועד החתימה על הדוח התקופתי ההון הרשום של החברה עומד על סך של 160,000,000 מניות בנות ע.ג. של 0.1 דולר כל אחת (להלן: "מניות רגילות"), וההון המונפק של החברה עומד על 51,137,157 מניות רגילות.
- 3.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו לדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. חלוקת דיבידנד

- 4.1. לחברה אין מדיניות דיבידנד.
- 4.2. יובהר, כי כל חלוקת דיבידנד תקבע בהתאם למבחני החלוקה על פי הדין הקפריסאי ועל פי הדין הישראלי (מכח סעיף 39א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968). להוראות הדין הקפריסאי בדבר חלוקת דיבידנדים, ראו סעיף 5.5.1 לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 21 ביולי 2025 (2025-01-054111), הנכלל על דרך ההפניה. יובהר כי בהתאם לחוק הקפריסאי, חלוקת דיבידנד דורשת את אישור הדירקטוריון ואישור האסיפה הכללית ברוב רגיל.
- 4.3. לפרטים בדבר מגבלות חלוקה שקיבלה על עצמה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 7.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')¹ ובדבר מגבלות החלוקה שקיבלה על עצמה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 7.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')².

¹ דיווח מייד מיום 18 במרס 2021 (2021-01-037875).

² דיווח מייד מיום 3 בנובמבר 2025 (2025-01-083196), הנכלל על דרך ההפניה.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1 להלן מידע כספי אודות פעילות החברה בשנים 2023-2025 (אלפי דולר):

2025

מאוחד	אחר*	ארה"ב	
41,117	382	40,735	סך הכנסות
(13,739)	(152)	(13,587)	הוצאות משתנות (תפעול)
(2,735)	(2,227)	(508)	סך הוצאות משויכות (הנהלה וכלליות)
12,549	469	12,080	עליית ערך נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי בלתי שוטף
262	-	262	הכנסות אחרות, נטו
37,454	(1,528)	38,982	סך רווח מפעולות רגילות (לפני מימון, מיסים והפסד מפעילויות שהופסקו)
548,575	77,849	470,726	סך נכסים ליום 31 בדצמבר, 2025
381,062	101,967	279,095	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2025

* הנכסים המיוחסים כוללים יתרות מזומנים ושווי מזומנים אשר מוחזקות על ידי החברה האם וההתחייבויות כוללות את יתרות אגרות החוב שהנפיקה החברה (סדרות ב' ו-ג').

2024

מאוחד	אחר	ארה"ב	
39,168	413	38,755	סך הכנסות
(12,890)	(147)	(12,743)	הוצאות משתנות (תפעול)
(2,729)	(1,963)	(766)	סך הוצאות משויכות (הנהלה וכלליות)
2,083	33	2,050	עליית ערך נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי בלתי שוטף
25,632	(1,664)	27,296	סך רווח מפעולות רגילות (לפני מימון, מיסים והפסד מפעילויות שהופסקו)
416,430	13,950	402,480	סך נכסים ליום 31 בדצמבר, 2024
264,895	18,140	246,755	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2024

2023

מאוחד	אחר	ארה"ב	
38,621	383	38,238	סך הכנסות
(12,520)	(183)	(12,337)	הוצאות משתנות (תפעול)
(2,588)	(1,965)	(623)	סך הוצאות משויכות (הנהלה וכלליות)
(4,851)	-	(4,851)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי בלתי שוטף
58	-	58	הכנסות אחרות, נטו
18,720	(1,765)	20,485	סך רווח מפעולות רגילות (לפני מימון, מיסים והפסד מפעילויות שהופסקו)
416,570	22,572	393,998	סך נכסים ליום 31 בדצמבר, 2023
275,209	25,330	249,879	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2023

5.2 לסקירת התפתחויות במידע הכספי שלעיל, ראה דוח הדירקטוריון, חלק ב' לדוח התקופתי תחת הכותרות "המצב הכספי" ו-"תוצאות הפעילות".

6.1. עיקר עסקיה של החברה מתמקדים בתחום הנדל"ן המניב בארצות הברית. משכך היא מושפעת וחשופה לשינויים בכלכלה הגלובלית ולמצב השווקים בארצות הברית, ובפרט לשינויים במצב שוק הנדל"ן המניב בארצות הברית.

6.2. להלן יפורטו שינויים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית אשר עשויים להשפיע על פעילותה של החברה:

6.2.1. בשנת 2025 המשיכה כלכלת ארצות הברית לצמוח בקצב מתון, על רקע סביבת ריבית גבוהה יחסית ומדיניות מוניטרית

מצמצמת שנגקטה בשנים האחרונות במטרה לבלום את האינפלציה. שיעור הצמיחה של התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) הוערך בכ-1.5%-2.0%, בהשוואה לכ-2.5% בשנת 2024. האינפלציה נותרה מעל יעד הבנק הפדרלי, כאשר מדד ה-PCE (מדד הוצאות הצרכה הביתית) עמד על כ-2.7% בממוצע, בעוד ששיעור האבטלה נותר נמוך יחסית והסתכם בכ-4.3%-4.4%. סביבת הריבית נותרה גבוהה יחסית במהלך השנה, עם ריבית פדרלית בטווח של כ-4.0%-4.5%, דבר שהמשיך להשפיע על תנאי המימון ועל פעילות שוק הנדל"ן, לרבות קצב העסקאות ושיעורי ההיוון בנדל"ן מסחרי.

התחזיות לשנים הקרובות מצביעות על המשך צמיחה מתונה בכלכלה האמריקאית בשיעור של כ-1.8%-2.0% לשנה, לצד התמתנות הדרגתית של האינפלציה לרמה של כ-2.2%-2.4% וירידה הדרגתית בסביבת הריבית. שיעור האבטלה צפוי להיות סביב כ-4.3%-4.5%. עם זאת, התחזיות מושפעות מרמת אי-ודאות הנובעת בין היתר ממדיניות מוניטרית ופיסקלית, תנודתיות בשווקים הפיננסיים והתפתחויות גיאופוליטיות, אשר עשויות להשפיע על קצב הפעילות הכלכלית ועל שוק הנדל"ן בארצות הברית. כמו כן, החברה אינה יודעת לצפות מה יהיו השפעות המלחמה עם איראן על השווקים הרלוונטיים בארה"ב.

6.2.2. החברה מתמודדת עם סיכונים האינפלציה בארה"ב באמצעות שמירה על תזרים מזומנים יציב. תזרים המזומנים של החברה מורכב מהכנסות שכירות נטו, כמפורט להלן בניכוי הוצאות מימון בגין הלוואות שנטלו החברות הבנות מתאגידים פיננסיים בארה"ב לצורך מימון רכישת הנכסים בארה"ב.

חוזי השכירות מול השוכרים בנכסי החברה אינם צמודים למדד המחירים לצרכן. הצמדה למדד אינה נהוגה בחוזי שכירות במרכזים מסחריים בסקטור בו פועלת החברה בארה"ב. עם זאת, ברוב החוזים ישנן עליות מסוימות בשכר הדירה במהלך תקופת השכירות, המעוגנות בהסכמי השכירות.

גם הסכמי החברה עם ספקיה אינם כוללים רכיבי הצמדה כלשהם. בנוסף, ההסכמים עם הספקים אינם כוללים מנגנון לעלייה קבועה ומוגדרת והם ניתנים לביטול, בהודעה מראש של אחד מהצדדים בין 90-30 ימים. יש לציין כי ההוצאות התפעוליות של החברה מכוסות ברובן על ידי השוכרים בנכסים. כלומר, החברה משלמת את ההוצאות, כגון מיסי נדל"ן, הוצאות ניקיון, פינוי שלג, ביטוח, דמי ניהול וכדומה ומחייבת את הדיירים, בחלק מהמקרים בעלות פלוס 10%-15%. על כן, ככל שתהיה עלייה בהוצאות התפעול, שמקורה בעליית האינפלציה, או כתוצאה מעליית מחירים, היא תושט ברובה על שוכרי החברה וההשפעה על הוצאות השכירות נטו אינה צפויה להיות מהותית. יש לציין כי אגרות החוב של החברה שנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ אינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

רובן המכריע של הלוואות שנטלה החברה (באמצעות החברות הבנות) למימון רכישת הנכסים בארה"ב הינן בריבית קבועה וללא רכיבי הצמדה כלשהם. משך החיים הממוצע של הלוואות החברה הינו ארוך מאוד, כפי שניתן לראות בגרף מועדי פקיעת הסכמי שכירות המוצג בפרק ב' לדוח התקופתי.

6.2.3. יש לציין כי תנודות בריבית בארה"ב משפיעות על שיעור הריבית במימון רכישות נכסים חדשים ובניתוח כדאיות הרכישות, כמו גם בכדאיות למחזר הלוואות קיימות.

6.2.4. עלייה משמעותית בריבית לטווח ארוך בארה"ב, עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, לרבות:

- ירידה בזמינותם של מקורות מימון, העלולה להגדיל את עלויות המימון ולהקשות על מחזור חובות קיימים ועל התרחבות בדרך של רכישת נכסים נוספים;
- ירידת שווי נכסי החברה ופגיעה בתוצאות הכספיות כתוצאה מהפחתות שווי נכסים בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים.

6.2.5. מידת ההשפעה של הגורמים המפורטים בסעיף 6.2.4 לעיל (וכלל שתהיה להם השפעה בעתיד) על פעילות הקבוצה ותוצאותיה הכספיות, תלויה, בין היתר, בהיקף האירועים, חומרתם, זמן הימשכותם ויכולת הקבוצה להיערך, תוך זמן קצר, להתמודד עם השינויים. החברה לא כימתה את ההשפעה של הגורמים המתוארים בסעיף 6.2.4 זה לעיל הואיל ומעצם טבעם כרוכים אירועים אלו באי ודאות גבוהה שאינה מאפשרת את כימותם.

6.2.6. להערכת החברה, ניסיונה בתחום הנדל"ן המניב ובפרט בארצות הברית, לרבות בתקופות מיתון כלכלי עולמי, יש בו כדי לסייע לחברה להסתגל למצב הכלכלי בענף, לאתר נכסים אטרקטיביים ולנהל את הנכסים באופן יעיל לטובת החברה.

כמו כן, החברה פועלת לאיתור נכסים מניבים בארצות הברית בעלי רגישות נמוכה יחסית לתנודות מאקרו בכלכלה האמריקאית ובתחום הנדל"ן לאור ביקושים קשיחים יחסית בתקופות מיתון וצמיחה כאחד.

6.3 מגמות במסחר בארה"ב

6.3.1 המסחר בארה"ב עובר בשנים האחרונות שינויים מרחיקי לכת המתבטאים מצד אחד בהתרחבות חלקן של הרכישות המקוונות הנובעת בעיקר משיפורים טכנולוגיים ושינוי העדפות דור המילניום, ומצד שני בהתאוששות הקניונים ומרכזי הקניות, אשר מתאימים עצמם למגמות החדשות ומנסים להציע חוויית קנייה ייחודית, ומציגים עלייה במספר המבקרים וההכנסות. כמו כן, ניתן לראות אטרקטיביות הולכת וגוברת של המרכזים הפתוחים הנובעת בעיקרה מהשלכות מגיפת הקורונה.

6.3.2 להערכת החברה תמהיל השוכרים במרכזים המסחריים שברשותה מושפע בשלב זה באופן חיובי מהמגמות שהתפתחו בעקבות מגיפת הקורונה הכוללות אפשרויות נרחבות של עבודה מהבית, תנועות דמוגרפיות של מעבר אוכלוסיות ממרכזי הערים לפריפריה והעדפת מרכזים פתוחים על פני קניונים סגורים.

העוגנים המרכזיים של המרכזים המסחריים שברשות החברה הינם סופרמרקטים מרשתות מובילות ולצידן ניתן למצוא בעיקר מסעדות (לרוב מזון מהיר), נותני שירותים, חנויות דיסקאונט, מרפאות וחדרי כושר. מגזרים אלה, תואמים את המגמות העכשוויות בתחום המסחר בארה"ב. לגרף תמהיל השוכרים ראה סעיף 7.1.3 להלן.

6.4 פרמטרים כלכליים בארה"ב בשנים 2023 עד 2025

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			משתנים כלכליים:
2023	2024	2025	
27,721	29,185	30,507	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי דולר)**
82,254	85,812	89,105	תוצר לנפש (PPP) (בדולר)**
6.59%	5.28%	4.53%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
5.72%	4.33%	3.84%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
3.24%	2.73%	2.88%	שיעור אינפלציה**
3.87%	4.57%	4.15%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך***
AA+	AA+	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך

* נתוני התוצר והאינפלציה הינם אומדנים לשנת 2025. יתרת הנתונים הינם ליום 31 בדצמבר 2025.
 ** לפי פרסום של The World Economic Outlook (WEO) database לחודש אפריל 2025.
 *** לפי פרסום של Standard & Poor's

הערכות החברה לעיל בדבר הסביבה הכללית והשפעות חיצוניות על פעילות החברה, לרבות כי ככל שתהיה עלייה בהוצאות התפעול, שמקורה בעליית האינפלציה, או כתוצאה מעליית מחירים, היא תושת ברובה על שוכרי החברה וההשפעה על הוצאות השכירות נטו אינה צפויה להיות מהותית; כי עלייה משמעותית בריבית לטווח ארוך בארה"ב, עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה; ניסיונה של החברה בתחום הנדל"ן המניב ובפרט בארצות הברית, לרבות בתקופות מיתון כלכלי עולמי, יש בו כדי לסייע לחברה להסתגל למצב הכלכלי בענף, לאתר נכסים אטרקטיביים ולנהל את הנכסים באופן יעיל לטובת החברה; כי תמהיל השוכרים במרכזים המסחריים שברשותה מושפע בשלב זה באופן חיובי מהמגמות שהתפתחו בעקבות מגיפת הקורונה הכוללות אפשרויות נרחבות של עבודה מהבית, תנועות דמוגרפיות של מעבר אוכלוסיות ממרכזי הערים לפריפריה והעדפת מרכזים פתוחים על פני קניונים; הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 21 להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד

7. פעילות הנדל"ן המניב - כללי

7.1. מידע כללי על הפעילות

7.1.1. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

לחברה מגזר בר-דיווח אחד בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. האזור הגיאוגרפי העיקרי שבו פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב הוא ארה"ב.

ניהול הנדל"ן המניב בארה"ב מתבצע על ידי חברות ניהול הקשורות לשותף המקומי של החברה בחלק מהנכסים, עימו התקשרה החברה במספר הסכמים. בגין שירותי הניהול, זכאיות חברות הניהול הרלוונטיות לדמי ניהול חודשיים בשיעור של 2.5%-4% מההכנסות החודשיות ברוטו בנוסף לתשלומים כמקובל בגין חידוש הסכמי שכירות, חתימה על הסכמי שכירות עם שוכרים חדשים, שיפורים במושכר וכו'.

7.1.2. סוגי נכסים מניבים בתחום הפעילות

הנכסים המוחזקים על-ידי הקבוצה כוללים מרכזים מסחריים שכונתיים פתוחים, מעוגני סופרמרקטים. נכסי הקבוצה שוכנים באזורים אורבאניים, בסמוך למטרופולינים הגדולים ומספקים צרכים בסיסיים של האוכלוסייה השוכנת בקרבתם.

7.1.3. תמהיל שוכרים

מדיניות הקבוצה הינה רכישת מרכזי מסחר בהם שוכרי עוגן איכותיים, בעלי איתנות פיננסית, עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות. הנכסים המוחזקים על-ידי הקבוצה מושכרים, בעיקר, לרשתות לשיווק מזון, מסעדות (בעיקר מזון מהיר), נותני שירותים, חנויות דיסקאונט, מרפאות וחדרי כושר. להלן גרף מגזרי הפעילות של השוכרים בנכסי החברה:



* כולל מכוני ספא, מספרות, בנקים, ניקוי יבש וכדומה.

לפילוח שטחים לפי אזורים ושימושים, ראה סעיף 7.5 להלן.

7.1.4. מדיניות רכישת נכסים

החברה פועלת לאיתור נכסים מושכרים או כאלה המצויים בשלבי פיתוח סופיים, במזרח ארה"ב.

החברה בוחנת רכישות חדשות על בסיס הפרמטרים הבאים:

- נכסים המניבים תזרים מזומנים.
- מיקוד באזורים אורבאניים שכונתיים.
- פוטנציאל השבחה.
- סינרגיה שיווקית ותפעולית עם תיק הנכסים הקיים.

7.1.5. מדיניות מימוש נכסים

אסטרטגיית החברה הינה החזקת נכסים לטווח ארוך תוך כדי השבחתם לשם יצירת תזרים צומח לאורך זמן. החברה מממשת מעת לעת נכסים אשר אינם תואמים את אסטרטגיית הצמיחה שלה.

7.2 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

7.2.1 רכישת פורטפוליו של 16 נכסים מסחריים במדינות פנסילבניה ומרילנד שבארה"ב ("פורטפוליו")

7.2.1.1 ביום 3 בספטמבר, 2025 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה A.M. West Inc. (להלן בסעיף זה: "הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכר") בהסכם מפורט (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), לרכישת פורטפוליו נדל"ן מסחרי-מניב (להלן בסעיף זה: "העסקה"), הכולל שישה עשר (16) מרכזים מסחריים פתוחים, מעוגני סופרמרקטים, הממוקמים במדינות פנסילבניה ומרילנד שבארה"ב בשטח כולל להשכרה של כ-135 אלפי מ"ר (להלן בסעיף זה: "הפורטפוליו" או "הנכסים הנרכשים").

7.2.1.2 הפורטפוליו ירכש באמצעות תאגיד ייעודי שהוקם על ידי תאגידים בשליטתה של AM-West Inc. (מוחזקת במלואה על ידי החברה) ותאגידים בשליטתה הפניקס ("שותפות הפורטפוליו"), כמפורט בסעיף 16.3.2 להלן. החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מזכויות השותף הכללי בשותפות הפורטפוליו וב-51% מזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו ואילו הפניקס מחזיקה ב-49% מהזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו. סך ההון העצמי הצפוי שישקיעו החברה (בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה) והפניקס בשותפות הפורטפוליו הינו כ-110 מיליון דולר.

7.2.1.3 במהלך חודש מרס 2026 השלימה החברה רכישתם של 6 מתוך 16 מרכזים מסחריים פתוחים, מעוגני סופרמרקט, בתמורה לסך של כ-82 מיליון דולר כולל הוצאות נלוות. החברה מעריכה כי רכישת יתרת הנכסים (10) תושלם עד לתום הרבעון השני לשנת 2026. ההון העצמי שהשקיעה הפניקס לתאריך הדוח הינו בסך של כ-17 מיליון דולר.

7.2.1.4 לפרטים נוספים אודות מערך ההסכמים עם הפניקס, ראו סעיף 16.3 להלן.

7.2.1.5 לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 28 ביוני 2025 (2025-01-046067), 3 בספטמבר 2025 (2025-01-066608), 12 בינואר 2026 (2026-01-005018) ו-5 במרס 2026 (2026-01-019828) הנכללים על דרך ההפניה.

הערכות החברה לעיל בדבר מועד השלמת רכישת יתרת הנכסים (10) הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 21 להלן.

7.2.2 התקשרות בהסכם מחייב לרכישת 7 מרכזים מסחריים פתוחים במזרח ארה"ב

7.2.2.1 ביום 26 בפברואר, 2026 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה – AM-West Inc.) עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה בהסכם מחייב לרכישת פורטפוליו הכולל 7 מרכזים מסחריים פתוחים, מעוגני סופרמרקטים, במדינות ג'ורג'יה, וירג'יניה, דרום קרוליינה וניו-ג'רזי, שבארה"ב בשטח כולל להשכרה של כ-52 אלפי מ"ר בתמורה לסך של כ-115 מיליון דולר.

7.2.2.2 הפורטפוליו ירכש באמצעות תאגיד ייעודי שהוקם על ידי תאגידים בשליטתה של AM-West Inc. (מוחזקת במלואה על ידי החברה) ותאגידים בשליטתה הפניקס ("שותפות הפורטפוליו"), כמפורט בסעיף 16.3.2 להלן. החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מזכויות השותף הכללי בשותפות הפורטפוליו וב-51% מזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו ואילו הפניקס מחזיקה ב-49% מהזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו. סך ההון העצמי הצפוי שישקיעו החברה (בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה) והפניקס בשותפות הפורטפוליו הינו כ-44 מיליון דולר.

7.2.2.3 לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 21 בדצמבר 2025 (2025-01-101363) ו-26 בפברואר 2026 (2026-01-018169) הנכללים על דרך ההפניה.

7.2.3 רכישת מרכז מסחרי פתוח בניו ג'רזי שבארה"ב – Springfield Avenue Marketplace

ביום 30 במאי 2025 השלימה החברה רכישת מרכז מסחרי הכולל 6 מבנים ומעוגן בסופרמרקט, הממוקם במדינת ניו-ג'רזי שבארה"ב בתמורה לסך של כ-37.5 מיליון דולר ובתוספת הוצאות עסקה. שטח המקרקעין הכולל עומד על כ-43 אלפי מ"ר ושטח המבנים להשכרה עומד על כ-10.3 אלפי מ"ר.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 8 בדצמבר 2024 (2024-01-622579), 4 בפברואר 2025 (2025-01-008595) ו-30 במאי 2025 (2025-01-039448), הנכללים על דרך ההפניה.

7.3 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות לפרטים כלליים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

7.4 תמצית התוצאות להלן תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב, עבור השנים 2023 עד 2025 (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	פרמטר
38,621	39,168	41,117	הכנסות תחום הפעילות מדמי שכירות (מאוחד)
(4,851)	2,293	12,549	רווחים/(הפסדים) משערוכים (מאוחד)*
26,101	26,278	27,378	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
-	24,880	24,910	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)**
-	22,309	22,267	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)**
26,137	26,288	27,378	סה"כ NOI (מאוחד)
23,572	23,654	24,665	סה"כ NOI (חלק החברה)

* בשנת 2025, כולל עלויות עסקה בגין רכישת נכס בניו ג'רזי כמתואר בסעיף 7.2.3 לעיל.

** לעניין זה, "NOI מנכסים זהים" - סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה המשויכים לתחום הפעילות במשך שנתיים אשר הסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופות אלה, בנטרול התאמת הקו הישר.

NOI מנכסים זהים אינו כולל נכס לא מהותי המכונה "Powder Mill" - אשר בשנת 2025 נערך שיפוץ בשתי יחידות המהוות כ-42% משטח הנכס לטובת שוכרים חדשים עם חוזי שכירות חתומים אשר עתידים להיכנס לנכס במהלך שנת 2026 וכן אינו כולל את הנכס "Springfield Avenue Marketplace" - אשר נרכש במהלך שנת 2025 כמתואר בסעיף 7.2.3 לעיל.

7.5 פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים ושימושים, לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, תוך הפרדה בין חלק החברה ונתונים מאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2025

אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	סה"כ (מ"ר)	משרדים (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שימושים	
				אזורים	שימושים
98%	194,784	-	194,784	במאוחד	ארה"ב*
99%	175,333	-	175,333	חלק החברה	
2%	3,524	3,524	-	במאוחד	בולגריה
1%	2,114	2,114	-	חלק החברה	
100%	198,308	3,524	194,784	במאוחד	סך הכל
	177,447	2,114	175,333	חלק החברה	
	100%	2%	98%	במאוחד	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
		1%	99%	חלק החברה	

* לא כולל כ-3,250 מ"ר בנכס לא מהותי המכונה Hannaford Plaza, המיועדים לאחסנה ושאינם מושכרים.

ליום 31 בדצמבר 2024

אחוז מסך שטח הפעילות הנכסי תחום	סה"כ (מ"ר)	משרדים (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	שימושים	
				אזורים	
98%	184,513	-	184,513	במאחד	ארה"ב*
99%	165,062	-	165,062	חלק החברה	
2%	3,524	3,524	-	במאחד	בולגריה
1%	2,114	2,114	-	חלק החברה	
100%	188,037	3,524	184,513	במאחד	סך הכל
	167,176	2,114	165,062	חלק החברה	
	100%	2%	98%	במאחד	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
		1%	99%	חלק החברה	

* לא כולל כ- 3,250 מ"ר בנכס לא מהותי המכונה Hannaford Plaza, המיועדים לאחסנה ושאינם מושכרים.

7.6. להלן פילוח שווי הוגן של הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2025 ו- 2024, תוך הפרדה בין חלק החברה ונתונים מאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2025

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סה"כ באלפי דולר	משרדים (במטבע המסחרי באלפים)	מסחר (במטבע המסחרי באלפים)	שימושים	
				אזורים	
99%	445,550	-	445,550	במאחד	ארה"ב (דולר)
99%	403,960	-	403,960	חלק החברה	
1%	5,125	4,365	-	במאחד	בולגריה (יורו)
1%	3,075	2,619	-	חלק החברה	
100%	450,675	5,125	445,550	במאחד	סה"כ באלפי דולר
	407,035	3,075	403,960	חלק החברה	
	100%	1%	99%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
		1%	99%	חלק החברה	

ליום 31 בדצמבר 2024

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סה"כ באלפי דולר	משרדים (במטבע המסחרי באלפים)	מסחר (במטבע המסחרי באלפים)	שימושים	
				אזורים	
99%	390,700	-	390,700	במאחד	ארה"ב (דולר)
99%	350,990	-	350,990	חלק החברה	
1%	4,103	3,950	-	במאחד	בולגריה (יורו)
1%	2,462	2,370	-	חלק החברה	
100%	394,803	4,103	390,700	במאחד	סה"כ באלפי דולר
	353,452	2,462	350,990	חלק החברה	
	100%	1%	99%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
		1%	99%	חלק החברה	

7.7. להלן פילוח סך NOI³ של נכסי תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים לשנים 2025, 2024 ו-2023, תוך הפרדה בין חלק החברה ונתונים מאוחדים.

לשנת 2025

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ באלפי דולר	משרדים במטבע המסחרי (באלפים)	מסחר במטבע המסחרי (באלפים)	שימושים	
				אזורים	
99%	27,148	-	27,148	במאחד	ארה"ב (דולר)
99%	24,526	-	24,526	חלק החברה	
1%	230	204	-	במאחד	בולגריה (יורו)
1%	138	122	-	חלק החברה	
100%	27,378	230	27,148	במאחד	סה"כ באלפי דולר
	24,664	138	24,526	חלק החברה	
	100%	1%	99%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
		1%	99%	חלק החברה	

לשנת 2024

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ באלפי דולר	משרדים במטבע המסחרי (באלפים)	מסחר במטבע המסחרי (באלפים)	שימושים	
				אזורים	
99%	26,011	-	26,011	במאחד	ארה"ב (דולר)
99%	23,488	-	23,488	חלק החברה	
1%	277	256	-	במאחד	בולגריה (יורו)
1%	166	154	-	חלק החברה	
100%	26,288	277	26,011	במאחד	סה"כ באלפי דולר
	23,654	166	23,488	חלק החברה	
	100%	1%	99%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
		1%	99%	חלק החברה	

לשנת 2023

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ באלפי דולר	משרדים במטבע המסחרי (באלפים)	מסחר במטבע המסחרי (באלפים)	שימושים	
				אזורים	
99%	25,900	-	25,900	במאחד	ארה"ב (דולר)
99%	23,430	-	23,430	חלק החברה	
1%	237	225	-	במאחד	בולגריה (יורו)
1%	142	135	-	חלק החברה	
100%	26,137	237	25,900	במאחד	סה"כ באלפי דולר
	23,572	142	23,430	חלק החברה	
	100%	1%	99%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
		1%	99%	חלק החברה	

7.8. להלן פילוח סך רווחי (הפסדי) השערוך של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים, לשנים 2025, 2024 ו-2023, תוך הפרדה בין חלק החברה ונתונים מאוחדים:

³ הכנסות שכ"ד מהשכרת נכסים בניכוי הוצאות תפעול אותם הנכסים.

לשנת 2025

אחוז מסך רווחי השערוך של תחום הפעילות	סה"כ באלפי דולר	משרדים במטבע המסחרי (באלפים)	מסחר במטבע המסחרי (באלפים)	שימושים	
				אזורים	
96%	12,080	-	12,080	במאחד	ארה"ב (דולר)
97%	10,795	-	10,795	חלק החברה	
4%	469	551	-	במאחד	בולגריה (יורו)
3%	281	330	-	חלק החברה	
100%	12,549	469	12,080	במאחד	סה"כ (דולר)
	11,076	281	10,795	חלק החברה	
	100%	4%	96%	במאחד	אחוז מסך כל רווחי השערוך או הפסדי השערוך של תחום הפעילות
		3%	97%	חלק החברה	

לשנת 2024

אחוז מסך רווחי השערוך של תחום הפעילות	סה"כ באלפי דולר	משרדים במטבע המסחרי (באלפים)	מסחר במטבע המסחרי (באלפים)	שימושים	
				אזורים	
89%	2,050	-	2,050	במאחד	ארה"ב (דולר)
93%	1,958	-	1,958	חלק החברה	
11%	243	253	-	במאחד	בולגריה (יורו)
7%	146	152	-	חלק החברה	
100%	2,293	243	2,050	במאחד	סה"כ (דולר)
	2,104	146	1,958	חלק החברה	
	100%	11%	89%	במאחד	אחוז מסך כל רווחי השערוך או הפסדי השערוך של תחום הפעילות
		7%	93%	חלק החברה	

לשנת 2023

אחוז מסך רווחי השערוך של תחום הפעילות	סה"כ באלפי דולר	משרדים במטבע המסחרי (באלפים)	מסחר במטבע המסחרי (באלפים)	שימושים	
				אזורים	
100%	(4,851)	-	(4,851)	במאחד	ארה"ב (דולר)
100%	(3,925)	-	(3,925)	חלק החברה	
-	-	-	-	במאחד	בולגריה (יורו)
-	-	-	-	חלק החברה	
100%	(4,851)	-	(4,851)	במאחד	סה"כ (דולר)
	(3,925)	-	(3,925)	חלק החברה	
	100%	-	100%	במאחד	אחוז מסך כל רווחי השערוך או הפסדי השערוך של תחום הפעילות
		-	100%	חלק החברה	

7.9. להלן פירוט דמי-שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים בפועל למ"ר לפי אזורים ושימושים לשנים 2024 ו-2025 (במטבע המסחרי):

מסחר לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	מסחר לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	משרדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	משרדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	שימושים	
				אזורים	
14.0	14.5	-	-	ארה"ב (בדולר)	
-	-	7.4	7.3	בולגריה (בירו)	

7.10. להלן פילוח של דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע כפי שמשקף מחוזים שנחתמו בתקופה, לכל אחת מהשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 לשטחי המסחר של החברה בארה"ב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		חוזים חדשים שנחתמו במהלך השנה (בדולר)	חידושי חוזים עם דיירים קיימים (בדולר)
2024	2025		
18.1	19.9		
14.3	18.0		

7.11. להלן פילוח של שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של החברה לפי אזורים ושימושים, לשנים 2024 ו-2025 וכן שיעור התפוסה ליום האחרון של שנת הדיווח (באחוזים):

מסחר				משרדים		שימושים אזורים
ממוצע לשנת 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ממוצע לשנת 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	לשנת 2023 וליום 31 בדצמבר 2024	לשנת 2024 וליום 31 בדצמבר 2025	
93.6%	94%	91.4%	95%	-	-	ארה"ב
-	-	-	-	100%	84%	בולגריה

7.12. להלן פירוט בדבר מספר הנכסים המניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025:

מסחר		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2024	2025	2024	2025	
17	18	-	-	ארה"ב
-	-	1	1	בולגריה
17	18	1	1	סה"כ

7.13. להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה, לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025*:

מסחר		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2024	2025	2024	2025	
6.7%	6.4%	-	-	ארה"ב
-	-	6.5%	4.7%	בולגריה

* התשואות הינן בהתייחס לנכסים שהוחזקו על-ידי הקבוצה במהלך שנה מלאה.

7.14. להלן פרטים בדבר צבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים):

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים*			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים** (באלפי דולר)		
592	1	7,894	רבעון 1	שנת 2026
661	3	7,963	רבעון 2	
1,394	1	7,980	רבעון 3	
1,758	8	8,008	רבעון 4	
20,035	47	30,385	שנת 2027	
22,285	44	26,248	שנת 2028	
37,881	43	21,443	שנת 2029	
100,634	151	73,761	שנת 2030 ואילך	
185,240	298	183,682	סה"כ	

* הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות המתקבלים תחת הנחת מימוש אופציות שכירות.

** הכנסות משכר דירה בסיסי ללא הכנסות משתנות (בעיקר הכנסות מהשתתפות דיירים בהוצאות ודמי ניהול). שיעור ההכנסות המשתנות מתוך סך ההכנסות לשנים 2025, 2024 ו-2023 הינו כ- 27%, 27% וכ-26%, בהתאמה.

החברה מנהלת מעקב אחר מועד פקיעת חוזי השכירות בהם היא קשורה באזורי הפעילות השונים. ככל שקיימת אופציה להארכת החוזה (המותנית בהסכמה הדדית של הצדדים או בתנאי שוק כפי שיהיו בעת מימוש האופציה), או במקרה בו לא קיימת בחוזה השכירות אופציה להארכתו, פונה החברה מבעוד מועד לשוכר הרלוונטי לצורך ניהול משא ומתן להארכת תקופת השכירות. במידת הצורך, נערכת החברה לשיווק השטח המתפנה לצורך השכרתו מחדש.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 21 להלן.

7.15. שוכרים עיקריים

בשנת 2025, לחברה לא היו שוכרים עיקריים שההכנסה מהם עלתה על 10% מסך הכנסות הקבוצה בדוח המאוחד.

הכנסות השכירות משלושה שוכרים שונים, אשר מהווים חברות אחיות, היוו בשנת 2025 כ-16% מסך הכנסות הקבוצה.

לאחר השלמת רכישת פורטפוליו 16 הנכסים, ככל שיושלם, כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, חברת הסופרמרקטים Giant מקבוצת Ahold Delhaize צפויה להיות בשנת 2026 "שוכר עיקרי"4 עבור החברה.

הערכות החברה לעיל בדבר שוכר עיקרי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 21 להלן.

7.16. חשיפה לענף ספציפי – גילוי מצרפי

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה 18 מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים בארה"ב ומשכך, קיימת לה חשיפה מהותית לענף זה. הסופרמרקטים מהווים שוכרי עוגן במרכזים המסחריים וסיום התקשרות עם סופרמרקט עלולה להשפיע מהותית על יתר השוכרים במרכז. שיעור ההכנסות מהשכרת שטחי מסחר לסופרמרקטים עמד על כ-37% בשנת 2025 ועל כ-36% בשנים 2024 ו-2023.

7.17. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) בשנת 2025:

להלן פרטים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו, לפי אזורים, במהלך שנת 2025:

4 "שוכר עיקרי" – כהגדרת מונח זה בסעיף 19(א) לטיטוט תיקון תקנות ניירות ערך להערות ציבור - עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בתקנות ניירות ערך.

שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	פרמטרים	אזור
2025		
ארה"ב		
-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים
-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר)(1)	שנמכרו
-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר) (2)	
-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר)	
1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים
37,500	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר) (1)	שנרכשו
1,323	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר) (2)	
10,271	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

(1) לא כולל עלויות מכירה או רכישה.

(2) בתקופת הדיווח החל מתאריך הרכישה.

(* בשנים 2023-2024 לא בוצעו עסקאות רכישה ומכירה של נכסים.

7.18. פעילות הנדל"ן המניב - נכסים מניבים מהותיים

7.18.1. להלן פרטים אודות נכסים מהותיים המשויכים לנדל"ן המניב, במהלך השנים 2023 עד 2025:

דמי שכירות ממוצעים למ"ר בדולר	שיעור התפוסה לטוף שנה	רווחי (הפסדי) שערך באלפי דולר	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי דולר	NOI ⁵ בפועל בשנה (מאוחד) באלפי דולר	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) באלפי דולר	שווי הוגן בסוף שנה באלפי דולר	ערך בספרים בסוף השנה באלפי דולר	שנה			
17.9	100%	23	65%	**7.1%	7.1%	7.0%	2,210	2,162	3,193	31,000	31,000	2025	קונטיקט, ארה"ב	אזור	Nod Brook
17.7	100%	(612)	66%	**6.9%	6.7%	6.8%	2,073	2,105	3,138	31,000	31,000	2024	דולר	מטבע הפעילות	
19.0	100%	(1,546)	66%	7.6%	6.6%	5.4%	2,073	1,701	2,704	31,300	31,300	2023	מסחר	שימוש עיקרי	
													22,350 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה	
													99 אלפי דולר	הוצאות הרכישה	
													80%	חלק התאגיד	
10,704	שטח (מ"ר)														
22.0	100%	505	62%	8.5%	9.0%	8.7%	*2,620	2,526	3,540	29,000	29,000	2025	קונטיקט, ארה"ב	אזור	Corwest
22.0	95%	(840)	65%	8.4%	8.7%	8.8%	2,490	2,498	3,472	28,500	28,500	2024	דולר	מטבע הפעילות	
22.3	95%	(1,774)	64%	8.4%	8.4%	8.5%	2,452	2,503	3,517	29,340	29,340	2023	מסחר	שימוש עיקרי	
													29,825 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה	
													אלפי דולר	הוצאות הרכישה	
													100%	חלק התאגיד	
10,688	שטח (מ"ר)														

* הגידול ב-NOI המתואם לעומת ה-NOI בפועל נובע מעלייה בשיעור התפוסה בנכס.
 ** שיעור תשואה על העלות בתוספת השקעות שבוצעו במהלך שנת 2023 בסך 8.3 מיליון דולר.

⁵ דמי הניהול המשולמים לחברות הניהול (2.5%-4% מההכנסות) בקשר עם התחזוקה השוטפת של הנכסים נכללו בהוצאות התפעוליות ולפיכך נכללו ב-NOI של הנכס.

דמי שכירות ממוצעים למ"ר בדולר	שיעור התפוסה לטוף שנה	רווחי שערך באלפי דולר	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי דולר	NOI בפועל בשנה (מאוחד) באלפי דולר	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) באלפי דולר	שווי הוגן בסוף שנה באלפי דולר	ערך בספרים בסוף השנה באלפי דולר	שנה				
29.3	100%	2,308	53%	6.4%	6.1%	5.5%	*2,780	2,527	3,415	45,500	45,500	2025	פנסילבניה, ארה"ב	אזור		
29.0	96%	2,440	58%	6.7%	5.8%	6.1%	2,480	2,615	3,433	43,000	43,000	2024				
29.2	100%	175	53%	6.8%	6.5%	6.6%	2,633	2,678	3,424	40,550	40,550	2023			דולר	מטבע הפעילות
															מסחר	שימוש עיקרי
															39,250 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה
															725 אלפי דולר	הוצאות הרכישה
															100%	חלק התאגיד
													8,227	שטח (מ"ר)		
18.4	100%	959	54%	7.6%	6.7%	6.7%	1,910	1,901	2,664	28,300	28,300	2025	ניו ג'רזי, ארה"ב	אזור		
18.2	100%	705	57%	7.6%	7.0%	6.9%	1,902	1,889	2,626	27,300	27,300	2024			דולר	מטבע הפעילות
17.7	100%	536	60%	7.2%	7.2%	6.8%	1,909	1,804	2,514	26,500	26,500	2023			מסחר	שימוש עיקרי
															25,000 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה
															484 אלפי דולר	הוצאות הרכישה
															100%	חלק התאגיד
															9,258	שטח (מ"ר)

* הגידול ב-NOI המתואם לעומת ה-NOI בפועל נובע מעלייה בשיעור התפוסה בנכס.

⁶ דמי הניהול המשולמים לחברות הניהול (2.5%-4% מההכנסות) בקשר עם התחזוקה השוטפת של הנכסים נכללו בהוצאות התפעוליות ולפיכך נכללו ב-NOI של הנכס.

דמי שכירות ממוצעים למ"ר בדולר	שיעור התפוסה לסוף שנה	רווחי (הפסדי) שערך באלפי דולר	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על העלות תשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי דולר	NOI ⁷ בפועל בשנה (מאוחד) באלפי דולר	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) באלפי דולר	שווי הוגן בסוף שנה באלפי דולר	ערך בספרים בסוף השנה באלפי דולר	שנה			
16.4	90%	486	55%	7.5%	6.0%	6.0%	1,730	1,728	2,723	28,650	28,650	2025	פנסילבניה, ארה"ב	אזור	Limerick
16.3	90%	(1,557)	52%	5.9%	6.3%	4.9%	1,738	1,364	2,324	27,550	27,550	2024	דולר	מטבע הפעילות	
18.9	74%	(1,364)	53%	7.2%	5.4%	5.9%	1,497	1,647	2,627	27,850	27,850	2023	מסחר	שימוש עיקרי	
													22,850 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה	
													533 אלפי דולר	הוצאות רכישה	
80%	חלק התאגיד	10,612	שטח (מ"ר)												
22.4	99%	4,270	54%	**6.3%	**6.2%	**5.2%	**2,630	*1,323	*2,208	42,500	42,500	2025	ניו ג'רזי, ארה"ב	אזור	Springfield Urban & Marketplace
													מטבע הפעילות		
													מסחר	שימוש עיקרי	
													37,500 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה	
													635	הוצאות רכישה	
													100%	חלק התאגיד	
													10.3 אלפים	שטח (מ"ר)	

* מיום השלמת הרכישה (29 במאי 2025) ועד ליום 31 בדצמבר 2025.
** בחישוב שנתי.

⁷ דמי הניהול המשולמים לחברות הניהול (2.5%-4% מההכנסות) בקשר עם התחזוקה השוטפת של הנכסים נכללו בהוצאות התפעוליות ולפיכך נכללו ב-NOI של הנכס.

דמי שכירות ממוצעים למ"ר בדולר	שיעור התפוסה לטוף שנה	רווחי (הפסדי) שערך באלפי דולר	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי דולר	NOI ⁸ בפועל בשנה (מאוחד) באלפי דולר	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) באלפי דולר	שווי הוגן בסוף שנה באלפי דולר	ערך בספרים בסוף השנה באלפי דולר	שנה		
15.1	99%	2,092	47%	8.5%	7.0%	6.3%	2,210	1,989	2,788	31,650	31,650	2025	פנסילבניה, ארה"ב	אזור
14.2	97%	(1,049)	54%	7.8%	7.2%	6.5%	2,054	1,838	2,586	28,450	28,450	2024	דולר	מטבע הפעילות
15.1	100%	1,553	54%	7.4%	7.5%	6.0%	2,177	1,728	2,428	28,950	28,950	2023	מסחר	שימוש עיקרי
													פנסילבניה, ארה"ב	אזור
													23,350 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה
													546 אלפי דולר	הוצאות רכישה
													80%	חלק התאגיד
													*12,017	שטח (מ"ר)
7.7	100%	1,063	56%	7.7%	6.9%	6.9%	2,300	2,279	3,319	33,250	33,250	2025	פנסילבניה, ארה"ב	אזור
7.6	99%	291	60%	7.6%	7.0%	7.0%	2,249	2,241	3,266	32,150	32,150	2024	דולר	מטבע הפעילות
7.6	100%	310	63%	7.6%	7.2%	7.2%	2,247	2,240	3,182	31,150	31,150	2023	מסחר	שימוש עיקרי
													29,350 אלפי דולר	עלות מקורית ללא הוצאות רכישה
													626 אלפי דולר	הוצאות רכישה
													80%	חלק התאגיד
													25,812	שטח (מ"ר)

* כולל הרחבה של שטחי המסחר בהתאם להסכם שכירות חתום.

⁸ דמי הניהול המשולמים לחברות הניהול (2.5%-4% מההכנסות) בקשר עם התחזוקה השוטפת של הנכסים נכללו בהוצאות התפעוליות ולפיכך נכללו ב-NOI של הנכס.

דמי שכירות ממוצעים למ"ר בדולר	שיעור התפוסה לטווח שנה	רווחי (הפסדי) שערך באלפי דולר	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד) באלפי דולר	NOI בפועל בשנה (מאוחד) באלפי דולר	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) באלפי דולר	שווי הוגן בטווח שנה באלפי דולר	ערך בספרים בטווח השנה באלפי דולר	שנה			
15.7	97%	1,285	60%	7.9%	5.9%	6.3%	*1,420	1,507	2,222	23,900	23,900	2025	פנסילבניה, ארה"ב	אזור	Lionville
15.2	100%	1,445	65%	7.7%	6.5%	6.5%	1,479	1,466	2,226	22,650	22,650	2024	דולר	מטבע הפעילות	
14.4	100%	(1,173)	71%	7.5%	6.6%	6.7%	1,392	1,424	2,149	21,250	21,250	2023	מסחר	שימוש עיקרי עלות מקורית ללא הוצאות רכישה	
													18,850 אלפי דולר	הוצאות הרכישה	
													492 אלפי דולר	חלק התאגיד שטח (מ"ר)	

*. הקיטון ב-NOI המתואם לעומת ה-NOI בפועל נובע מירידה בשיעור התפוסה בנכס.

⁹ דמי הניהול המשולמים לחברות הניהול (2.5%-4% מההכנסות) בקשר עם התחזוקה השוטפת של הנכסים נכללו בהוצאות התפעוליות ולפיכך נכללו ב-NOI של הנכס.

7.18.2. להלן נתונים אודות הערכות שווי ביחס לנכסים מהותיים לשנים 2023 עד 2025 (באלפי דולר)¹⁰:

הערות	הנחות נוספות ¹¹				מודל הערכה	ניסיון המערך	שם המערך	שווי הוגן	שנה	שם הנכס
	שיעור תפוסה	שיעור היוון	מייצג NOI	שכר דירה מייצג						
	96%	6.25%	2,776	3,516	היוון תזרים מזומנים	כ-45 שנים	CBRE ¹²	45,550	2025	Centre Square Commons
	96%	6.5%	2,630	3,418				43,000	2024	
	96%	6.75%	2,599	3,368				40,550	2023	
הסכם השכירות עם שוכר העוגן הינו בדמי שכירות הגבוהים מהשוק והוא מסתיים בשנת 2028. הערכת השווי כוללת הנחה כי חידוש ההסכם יהיה בדמי שכירות שוק. מנגד נחתם הסכם עם שוכר נוסף בנכס ושיעור התפוסה בפועל עלה מ-96% ל-100%.	95%	6.75%	2,578	3,665	היוון תזרים מזומנים	כ-23 שנים	CBRE	29,000	2025	Corwest
	95%	7.0%	1,873	2,964				28,500	2024	
	95%	7.0%	1,877	2,974				29,340	2023	
	99%	6.75%	1,788	2,626	היוון תזרים מזומנים	כ-45 שנים	CBRE	28,300	2025	Crossroads
	98%	7.0%	1,811	2,532				27,300	2024	
	98%	7.0%	1,774	2,481				26,500	2023	
הערכת השווי כוללת הנחות איכלוס יחידות ריקות וכן הפחתת שווי בשל העלות לאיכלוסן של אותן יחידות. ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור התפוסה בפועל הינו 90%.	96%	7.25%	1,991	3,049	היוון תזרים מזומנים	כ-45 שנים	CBRE	28,650	2025	Limerick
	96%	7.5%	2,082	3,065				27,550	2024	
	96%	7.75%	2,230	3,169				27,850	2023	
	99%	6.5%	2,682	3,434	היוון תזרים מזומנים	כ-33 שנים	CBRE	42,500	2025	Springfield Urban & Marketplace
עליית הערך בשנת 2025 נובעת בעיקר מעלייה בשיעור התפוסה בנכס ומחתימה על חוזה שכירות עם דייר חדש למבנה חדש בשטח החניון.	96%	6.75%	1,998	2,801	היוון תזרים מזומנים	כ-45 שנים	CBRE	31,650	2025	Westtown
	96%	7.25%	1,904	2,692				28,450	2024	
	96%	7.0%	1,871	2,625				28,950	2023	
	97%	7.0%	2,257	3,319	היוון תזרים מזומנים	כ-45 שנים	CBRE	33,250	2025	Springtowne
	97%	7.25%	2,259	3,313				32,150	2024	
	97%	7.25%	2,220	3,236				31,150	2023	
	97%	6.75%	1,536	2,286	היוון תזרים מזומנים	כ-45 שנים	CBRE	23,900	2025	Lionville
	97%	7.0%	1,504	2,230				22,650	2024	
	97%	7.0%	1,520	2,221				21,250	2023	
	97%	7.0%	2,201	3,218	היוון תזרים מזומנים	כ-23 שנים	CBRE	31,000	2025	Nod Brook
	97%	7.0%	2,152	3,175				31,000	2024	
	97%	6.75%	2,152	3,149				31,300	2023	

¹⁰ עיתוי הערכות השווי - הערכות השווי נערכו בחודש ינואר 2026.

¹¹ שכ"ד מייצג כולל החזרי הוצאות מהשוכרים והינו לפני הפחתה בגין אי תפוסה, NOI מייצג הינו לאחר הפחתה בגין אי תפוסה.

¹² ל- CBRE אין תלות בקבוצה.

7.19. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

7.19.1. התאמה לדוח על המצב הכספי:

להלן פירוט בדבר התאמת השווי ההוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
394,803	450,675	סה"כ שווי נכסים מניבים (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(6,302)	(6,554)	קיזוז הכנסות לקבל לזמן ארוך	התאמות לדוחות
388,501	444,121	סה"כ נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) אחרי התאמות	הצגה בדוח על המצב בכספי

7.19.2. התאמה לרווחי FFO

(א) להלן נתונים בדבר FFO (Funds From Operations)¹³, לשנים 2023, 2024 ו-2025:

FFO לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
באלפי דולר (בלתי-מבוקר)			
8,219	11,871	16,302	רווח לשנה
התאמות:			
4,851	(2,293)	(12,549)	הפסדים (רווחים) משווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(58)	-	(262)	הכנסות חד פעמיות
-	210	-	הפסד מירידת ערך מקרקעין לפי IAS 36
1,417	3,075	6,024	גידול בהתחייבות מיסים נדחים, מיסים בגין ניכוי במקור ומיסים בגין נכסים שנמכרו
(667)	500	(100)	הפסד (רווח) משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
13,762	13,363	9,415	FFO לפי גישת הרשות
(1,543)	(1,568)	(1,717)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
12,219	11,795	7,698	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
גישת ההנהלה - התאמות נוספות:			
(20)	-	-	הכנסות הקשורות באירועים חד פעמיים
192	189	206	תשלום מבוסס מניות
(860)	(203)	4,042	הכנסות בגין הפרשי שער, נטו
11,531	11,781	11,946	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
בדולר (בלתי-מבוקר)			
0.23	0.23	0.23	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה (AFFO) למניה

(ב) החברה מבקשת להדגיש כי ה-FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

13 FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו. לפרטים אודות כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO שפרסמה רשות ניירות ערך, ראו https://www.new.isa.gov.il/images/Fittings/isa/asset_library_pic/al_lobby/al_lobby-6253f4f00241c/FFO_25.pdf

7.20. גילוי מצרפי בגין יתר הנכסים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר אשר אינם מהותיים ואינם מהותיים מאד (אלפי דולר):

שנה	ערך בספרים בסוף השנה באלפי דולר	שווי הוגן בסוף שנה באלפי דולר	הכנסות מדמי שכירות בשנה באלפי דולר	NOI בפועל בשנה באלפי דולר ¹⁴	NOI מותאם בשנה באלפי דולר	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי הפסדי) שערך באלפי דולר	שיעור התפוסה לסוף שנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר באלפי דולר
2025	156,875	156,875	15,045	9,436	10,508	6.0%	6.7%	6.6%	54%	(443)	91%	11.9
2024	91,353	91,353	10,040	6,390	5,830	7.0%	6.4%	8.7%	51%	(933)	89%	11.76
2023	92,537	92,537	9,879	6,413	6,259	6.9%	6.8%	8.7%	52%	490	92%	11.40

יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאד)¹⁵

¹⁴ דמי הניהול המשולמים לחברות הניהול (2.5%-4% מההכנסות) בקשר עם התחזוקה השוטפת של הנכסים נכללו בהוצאות התפעוליות ולפיכך נכללו ב-NOI של הנכס.

¹⁵ בהתאם לסיווג הנכסים של החברה כפי שהיה בשנה הרלוונטית.

חלק רביעי – מידע המתייחס לפעילות הקבוצה בכללותה

8. **פרטים בדבר נכסי נדל"ן נוספים:**
- 8.1. לחברה פעילות נדל"ן מניב לא מהותית בבולגריה. הפעילות מרוכזת בחברת Washington 22 EOOD, חברה בת של החברה, אשר נכון למועד זה, מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 60% ואשר מחזיקה בבניין משרדים מניב הממוקם במרכז העיר סופיה ומשתרע על שטח להשכרה כולל של 3,524 מ"ר.
- 8.2. נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות תאגידיים מוחזקים ובהתאם לשיעור אחזקותיה בתאגידיים אלו, מחזיקה יחד עם שותפים מקומיים, בזכויות בעלות במקרקעין במדינת פלורידה בארה"ב אשר שווייה אינו עולה על 5% מנכסי החברה (במיוחד). לפרטים אודות הקרקע כאמור, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.
9. **שיווק שטחי מסחר**
- אחוזים גדולים משטחי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מושכרים לשוכרי עוגן לרוב לתקופות ארוכות. כמו כן, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ-95%. לאור זאת לא מתקיימת פעילות משמעותית של שיווק שטחי מסחר. שיווק שטחי מסחר פנויים להשכרה (או לקראת פינויים) מתבצע לרוב באמצעות חברת הניהול המקומית אשר מנהלת את נכסי החברה באזורי הפעילות.
10. **תחרות**
- שוק הנדל"ן המניב בארה"ב מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בו. החברה חשופה לתחרות גבוהה בארה"ב, הן מצד שחקנים מקומיים והן מצד משקיעים זרים בעלי יכולות פיננסיות. בשל ריבוי השחקנים כאמור והיקפו הגדול של שוק הנדל"ן המניב בארה"ב, מעריכה החברה, כי חלקה בשוק הנדל"ן המניב בארה"ב אינו משמעותי.
11. **הון אנושי**
- 11.1. עיקר השירותים באזורי הפעילות מוענקים לחברה על ידי חברות ניהול מקומיות. חברות הניהול המקומיות באזורי הפעילות מעסיקות במישרין ובהתאם לצורך עובדים ו/או נותני שירותים נוספים בתפקידי ניהול, שיווק ותפעול שוטף של הנכסים.
- 11.2. החברה, כחברת אחזקות, מנהלת בידי הנהלה מצומצמת, הכוללת, נוסף על דירקטוריון החברה, מנכ"ל, סמנכ"לית כספים, חשב ועוזרת חשב. אין תלות מהותית בעובד מסוים.
12. **מימון**
- 12.1. מקורות המימון העיקריים של החברה הינם: קבלת הלוואות מתאגידיים פיננסיים, המובטחים כנגד נכסי נדל"ן להשקעה, לרבות מחזור הלוואות קיימות, מסגרת אשראי בסך 20 מיליון דולר מתאגיד בנקאי, כמפורט בסעיף 12.4 להלן, גיוסי כספים בדרך של הנפקת הון או חוב- על בסיס תשקיף מדף, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת של חברות הקבוצה ו/או תזרים מזומנים ממכירת נכסיהן וכן הסכם מסגרת לרכישה של מרכזים מסחריים פתוחים בארה"ב שהתקשרה AM-West Inc. עם הפניקס, כמפורט בסעיף 16.3 להלן.
- 12.2. **מסגרות אשראי**
- ביום 9 באוגוסט 2023 התקשרה AM-West Inc, חברת בת של החברה ("AM-West"), בהסכם למסגרת אשראי ("המסגרת" או "קו האשראי") מתאגיד בנקאי ("הבנק"), ובחודש יולי 2025 עודכנו תנאי המסגרת והיא הוארכה בשנה נוספת עד לחודש אוגוסט 2026. אשר פרטיו העיקריים הם כדלקמן:
- א. המסגרת הינה על סך של עד 20 מיליון דולר לתקופה בת 12 חודשים.
- ב. שיעור הריבית השנתית בגין קו האשראי בעת ניצולו, יעמוד על $SOF R+3\%$ (לא צמוד).
- ג. החברה העמידה ערבות ל-AM-West, ויצרה שעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על מניות AM-West לטובת הבנק וכן התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כמקובל.
- ליום 31 בדצמבר 2025 סכום המסגרת המנוצל היה 5.4 מיליון דולר. לאחר תאריך הדיווח, פרעה החברה את מלוא המסגרת כך שלתאריך הדוח אין מסגרת מנוצלת.
- 12.3. **מימון ספציפי**
- החברה, באמצעות חברות הקבוצה, רוכשת נכסי נדל"ן תוך שימוש במימון בנקאי¹⁶. במסגרת פעילותה מקפידה החברה להתקשר בהסכמי מימון לרכישת נכסים עם גורמים מקומיים, במטבע המקומי ובכך מצמצמת החשיפה לשינויים בשערי מטבע. האשראי ניתן בדרך כלל כנגד שעבוד זכויותיהן של חברות הקבוצה, בנכס הנדל"ן, המחאת כל זכויות הקבוצה בהסכמי השכירות ובפוליסות הביטוח של הנכסים המשועבדים ולעיתים, ערבות של החברה הרלוונטית כבעלת מניות בחברת הפרויקט. על-פי רוב, הסכמי

¹⁶ בהקשר זה – לרבות חברות ביטוח המעניקות מימון לרכישת נכסי נדל"ן מניב.

המימון כוללים, בין היתר, תניות פיננסיות ואחרות כגון: איסור ביצוע דיספוזיציות מכל סוג שהוא בנכס (לרבות מכירה, העברה, שעבוד וכו') והוראות כמקובל בהסכמים דומים, לפיהן בהתקיים נסיבות מסוימות המוגדרות בהסכמי המימון, רשאי המלווה להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי כגון במקרה של הפרה מהותית של ההסכם על-ידי החברה הלווה, אי-פירעון תשלומים על חשבון ההלוואה במועד, והכל בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי הלוואות דומות.
לפרטים בדבר ערבויות והתחייבויות שנטלה החברה והחברה הבת AM West כלפי תאגידים בנקאיים, ראה ביאור 12(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
לפרטים אודות גיוס חוב שביצעה החברה בשנת 2025, ראו סעיף 13 לפרק ב' לדוח התקופתי.

12.4. אמות מידה פיננסיות

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה התחייבה להן, ראה ביאור 15 ג ו-ד וביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות. במסגרת אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות ראו סעיפים 12-13 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי.

12.5. שיפוי בגין ערבויות לצורך העמדת מימון

לפרטים בנוגע לערבויות מסוג Carve out אשר הועמדו על ידי החברה, וכן על ידי AM West ואחרים במסגרת הסכמי המימון לרכישת נכסים, ראה ביאור 15(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

12.6. שעבודים

לפרטים אודות שעבודים המוטלים על נכסי החברה ראה ביאור 15(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

12.7. להלן פרטים עיקריים אודות הסכמי ההלוואה המהותיים של החברה ותאגידים בשליטתה בהתאם להנחיות אשראי בר-דיווח:

התאגיד הלוואה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי	תקופה	יתרת קרן ליום 31.12.25	מועד פירעון אחרון	מועדי פרעון (קרן וריבית)	ריבית שנתית נקובה	תניית שינוי שליטה	שעבודים וערבויות	התחייבויות פיננסיות	האם מסוג non- recourse
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה 'ג')	3.11.2025	כ-85 מיליון דולר (280 מיליון ₪)	כ-8 שנים	כ-88,065 אלפי דולר (280,000 אלפי ש"ח)	31/12/2033	ראה דיווח מיידי מיום 3.11.2025 (2025-01- 083196), הנכלל על דרך ההפניה.	5.36%	ראה סעיף 9.1.30 לשטר הנאמנות	ראה סעיף 13 לפרק ב' לדוח התקופתי.	ראה סעיף 13 לפרק ב' לדוח התקופתי.	ראה סעיף 13 לפרק ב' לדוח התקופתי.
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה 'ב').	27.11.2019 ו- 21.3.2021	כ-45 מיליון דולר (142 מיליון ₪).	7 שנים	כ-9,398 אלפי דולר (29,880 אלפי ש"ח)	31/12/2026	ראה סעיף 12 לפרק ב' לדוח התקופתי.	4.1%	ראה סעיף 9.1.31 לשטר הנאמנות	ראה סעיף 12 לפרק ב' לדוח התקופתי.	ראה סעיף 12 לפרק ב' לדוח התקופתי.	ראה סעיף 12 לפרק ב' לדוח התקופתי.
Centre Square	תאגיד בנקאי בארה"ב.	1/2020	27,475 אלפי דולר.	10 שנים	24,296 אלפי דולר	12/2029	תשלומים של חודשיים של קרן וריבית לפי לוח סילוקין ל- 30 שנה	3.56%	תניית שליטה ל- AM WEST -א- Medipower בקשר עם Carve out Guaranty כמפורט בביאור 15(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025	שעבוד על הנכס; התחייבות שלא לשעבד בשעבוד נוסף; הסבת זכויות בהסכמי שכירות ובפוליסות ביטוח. שמירה על יחס כיסוי מינימלי של 1.25. נכון ליום 31.12.25 הינו 1.67.	מצגים והתחייבויות לגבי מצבו הסיביתי של הנכס; קבלת אישור המלווה להסכמי שכירות מהותיים; התחייבויות שונות לגבי מבנה השליטה בחברה המחזיקה בנכס.	כן.

* למידע בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ודירוג אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראה סעיפים 12.4 ו-13.3 (בהתאמה) לפרק ב' לדוח התקופתי.

** לפרטים בדבר אשראי בר דיווח בקשר להלוואה לרכישת 5 נכסים שרכישתם הושלמה לאחר מועד הדוח, ראו דיווח מיידי מיום 5 במרס 2026 (2025-01-019828), הנכלל על דרך ההפניה.

13. **מיסוי**.
לפרטים בנוגע למשטרי המס במדינות בהן עיקר פועלת הקבוצה, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.
14. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם - איכות הסביבה**
- 14.1. פעילות הקבוצה כפופה לתקנות ותנאים הקשורים לאיכות הסביבה באזורי הפעילות. בהתאם, הקבוצה עלולה להיות אחראית ולשאת בעלות פינויים או תיקונם של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלים מנכסיה (וכן עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של נכסים אלו או אף על ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה¹⁷.
- 14.2. במקביל ובהתאם למגמה הרווחת מצד גורמים מממנים, לעיתים נדרשות חלק מחברות הקבוצה להעניק לטובת הגורמים המממנים ערבויות וכתבי שיפוי להבטחת נזקים שעשויים להיגרם לגורמים האמורים כתוצאה מאי עמידה בדרישות שונות בתחום זה.
- 14.3. לאור האמור, ככלל, במסגרת בדיקת הנאותות שמבצעת הקבוצה טרם רכישת נכסיה וכתנאי להשלמת רכישתם, בוחנת הקבוצה את הנכסים באמצעות יועצים מקומיים המתמחים בבדיקות איכות הסביבה, המבצעים סקרים סביבתיים בהתאם לתקני איכות הסביבה הרלוונטיים (לרבות ביצוע סקרי זיהום אוויר וסקרי זיהום קרקע, אשר עלותם אינה מהותית). עם זאת, בדיקת הנאותות שמבצעת הקבוצה טרם רכישת הנכסים כאמור, אינה מבטיחה את מיצוי כל הסיכונים האפשריים בתחום איכות הסביבה ולא ניתן לערוב לכך שהמידע שברשות הקבוצה כולל את כל החבויות האפשריות להן היא חשופה ותהא חשופה בתחום זה. סיכון כאמור עשוי לחייב את הקבוצה בהוצאות לא צפויות, כמו גם להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם ימצאו מפגעים סביבתיים ואף לגרור תביעה משפטית או סנקציות מסוגים שונים מצד הרשויות הרלוונטיות. נוסף על האמור, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה עשויה להיות השפעה מהותית על מצבה של הקבוצה, הן בהיבטים תפעוליים והן בהיבטים פיננסיים.
- נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא קיימים נגד הקבוצה הליכים /או תביעות /או דרישות רגולטוריות כלשהן הקשורים לאיכות הסביבה. בהקשר זה יצוין כי מרבית נכסי הקבוצה מבוטחים מפני עלויות שיגרמו מנזקים סביבתיים.
15. **מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**
- פעילות הקבוצה כפופה לחוקים ולתקנות מקומיים באזורי הפעילות, ובכלל זה לדינים מוניציפאליים המתייחסים לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, היבטי איכות הסביבה, דיני השכירות השונים (בהתאם למדינה בה ממוקמים הנכסים) ולחובות החלות על בעלי הנכסים ולחוקים ותקנות לגבי יכולתה של החברה בקשר עם ייזום והקמה של נכסי נדל"ן ולגבי שינוי ייעוד וזכויות בנייה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, הקבוצה עומדת במלוא דרישות הדין המהותיות החלות על נכסיה ועל פעילותה במדינות בהן היא פועלת.
16. **הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה**
- 16.1. בשנת 2011 ו-2021 חברה בבעלות מלאה של החברה, AM West, התקשרה עם שותף מקומי בארה"ב בהסכמים ליצירת מיזמים משותפים לרכישת נכסים בארה"ב. הסכמים אלו ביחד עם הסכמי הפעלה מסדירים את זכויות הצדדים הרלוונטיים בחברות הנכדות הרלוונטיות, לרבות אופן ניהול הנכסים. לפרטים אודות ההסדרים כאמור, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025. לפרטים בדבר הסכמים עם תאגידים בנאיים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.
- 16.2. לפרטים בדבר השקעה בחברת Groundfloor לפרטים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.
- 16.3. **התקשרות במערך הסכמים עם הפניקס**
- 16.3.1. ביום 11 בינואר 2026 התקשר החברה (באמצעות תאגידים בשליטתה) עם גופים מוסדיים בשליטתה של הפניקס פיננסיים בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ ("הפניקס"), במערך הסכמים שעניינם הקמת שותפות מוגבלת לטובת רכישה של פורטפוליו 16 הנכסים כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל ("שותפות הפורטפוליו" ו-"הסכם השותפות בפורטפוליו") והעמדת מסגרת השקעה לרכישה של מרכזים מסחריים פתוחים בארה"ב ("הנכסים" ו-"הסכם המסגרת", לפי העניין) בהיקף השקעה כולל של השותפות של עד כ-220 מיליון דולר ("מסגרת ההשקעה") והקצאת אופציות לא רשומות. להלן יפורטו עיקרי ההסכמים:
- 16.3.2. **הסכם השותפות בפורטפוליו**
- 16.3.2.1. החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מזכויות השותף הכללי בשותפות הפורטפוליו וב-51% מזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו ואילו הפניקס מחזיקה ב-49% מהזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו.

¹⁷ יודגש, כי חלק מההוראות האמורות בדבר איכות הסביבה, הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים או בעלים של נכסים (קרי, לא נדרשת אשמתם או מודעותם על-מנת שתתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו).

16.3.2.2. הסכם השותפות בפורטפוליו מסדיר עניינים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון: (1) מנגנון תשלום של חלוקת רווחים שוטפים בהתאם לשיעור החזקות השותפים בשותפות, כאשר בתנאים מסוימים עשוי השותף הכללי להיות זכאי למענקים נוספים כמקובל; (2) אופן ניהול השותפות אשר יעשה באופן בלעדי על ידי השותף הכללי, שהינו בשליטת החברה, וזאת למעט החלטות שעניינן הגנה על זכויות מיעוט, אשר הוצאתן לפועל דורשת את הסכמת הפניקס; (3) "מפל תשלומים" בקשר לכל נכס שיירכש במסגרת שותפות שתוקם לפי הסכם המסגרת; (4) תשלומים שוטפים שישולמו לשותף הכללי עבור השירותים שיעניק בניהול הנכס/ים שיירכשו.

16.3.2.3. החל מיום 1 בינואר 2032 או במקרה של שינוי שליטה בחברה, תהיה רשאית הפניקס להודיע לשותף הכללי כי היא מעוניינת להוציא את הפורטפוליו למכירה, כאשר לשותף הכללי (או לתאגידים הקשורים אליו) מוקנית הזכות לרכוש את חלקה של הפניקס בפורטפוליו. ככל והשותף הכללי (או תאגידים הקשורים אליו) לא יהיה מעוניין לרכוש את הפורטפוליו כאמור, הפורטפוליו יועמד למכירה.

16.3.2.4. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.1.2 לעיל.

16.3.3. הסכם המסגרת

16.3.3.1. בהמשך להתקשרות של החברה (באמצעות תאגידים בשליטה) והפניקס בהסכם השותפות בפורטפוליו כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, התקשרו החברה (באמצעות תאגידים בשליטה) והפניקס בהסכם מסגרת לרכישה של מרכזים מסחריים פתוחים בארה"ב, אשר במסגרתו, בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים וככל שהפניקס תבחר להשתתף ברכישה, ירכשו AM-West (באמצעות תאגידים בשליטה) והפניקס מרכזים מסחריים פתוחים בארה"ב באמצעות תאגיד משותף שיוקם לטובת העניין ("השותפות"), כאשר תאגיד בשליטה של AM-West ישמש כשותף הכללי של השותפות בדומה להסכם השותפות בפורטפוליו כמתואר בסעיפים 7.2.1.2, 7.2.2.2 ו-16.3.2 לעיל. ככל שהפניקס תבחר שלא להשתתף ברכישה, ל- AM-West Inc. תהיה אפשרות לבצע את הרכישה בעצמה.

16.3.3.2. בכל רכישה שתבוצע לפי הסכם המסגרת, הפניקס תשקיע סך השווה ל-49% מההון העצמי הנדרש לרכישת הנכס ותחזיק (בעקיפין) ב-49% מהזכויות הכלכליות בנכס הרלוונטי, כך שחלקה של הפניקס במסגרת ההשקעה עומד על סך של עד 60 מיליון דולר¹⁸.

16.3.3.3. תקופת הסכם המסגרת הינה שנתיים, כאשר AM-West תהיה רשאית להביא לידי סיום את הסכם המסגרת לאחר מיצוי מסגרת ההשקעה או בקרות תנאים מסוימים, והפניקס תהיה רשאית להביא את הסכם המסגרת לידי סיום בכל עת.

16.3.4. הסכם הקצאת אופציות לא רשומות לפניקס

ביום 8 במרס 2026 החברה הקצתה אופציות לא רשומות וזכויות לאופציות לא רשומות להפניקס. לפרטים נוספים ראו דוח הקצאה פרטית שפורסם ביום 5 במרס 2026 (2026-01-019832), הנכלל על דרך ההפניה.

17. הליכים משפטיים מהותיים

נכון למועד פרסום הדוח התקופתי, אין הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה.

18. יעדים ואסטרטגיה עסקית

אסטרטגיית הפעילות של החברה הינה ליצור תיק נכסים, ממוקד גיאוגרפית ועסקית בחוף המזרחי של ארה"ב, המנוהל באופן יעיל ואיכותי על-ידי הנהלה המקומית המוכוונת על-ידי הנהלת החברה.

מבחינה גיאוגרפית החברה הגדירה את המאפיינים העיקריים הבאים לטריטוריות השקעה:

- * יציבות פוליטית וכלכלית.
- * מערכת פיננסית משוכללת.
- * יכולת ליצור תיק נכסים בהיקף משמעותי.
- * תשואה נאותה על ההשקעה.

מבחינה עסקית החברה הגדירה את המאפיינים הבאים להשקעה:

- * נדל"ן מניב או הנמצא בשלבים אחרונים של פיתוח.
- * אזורים אורבאניים בערים מרכזיות.
- * נכסים בעלי פוטנציאל השבחה.

¹⁸ יודגש כי הסכום שתשקיע הפניקס ברכישה של הפורטפוליו (כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל) הינו חלק ממסגרת ההשקעה.

* יצירת סינרגיה שיווקית ותפעולית עם תיק הנכסים הקיים.

יעדים לשנה הקרובה

19.

להלן פירוט בדבר יעדי החברה לשנה הקרובה:

19.1. השבחה ומיצוי פוטנציאל תיק נכסי הנדל"ן המניב הקיים שברשות החברה בארה"ב.

19.2. הרחבת תיק הנכסים במזרח ארה"ב.

יובהר, כי אין וודאות כי יעלה בידיה של החברה לממש את אסטרטגיית הפעולה שלה ו/או להשיג את יעדיה, כמפורט לעיל, באופן מלא או חלקי וכי הם מהווים צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, אשר התממשותו תלויה, זאת, בין היתר, הואיל ומימושם והשגתם כרוכים גם בתנאים וגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות מצב הכלכלה העולמי, מצב המשק באזורי הפעילות של הקבוצה, התנאים השוררים בשוק הנדל"ן הרלוונטי לקבוצה באזורי פעילותה, תוצאות בדיקות נאותות, הסכמות התאגידים המממנים להסבת ההלוואות שניטלו בקשר עם הנכסים הקיימים לרוכשים פוטנציאליים ו/או התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן, להם עלולה להיות השפעה (ואף השפעה מהותית) על יכולתה של החברה לפעול ולהשיג את יעדיה, במלואם או בחלקם.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

20.

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ועד למועד פרסום דוח זה, לא אירעו שינויים חריגים בעסקי התאגיד מעבר לאלו המפורטים בדוח זה.

דיון בגורמי סיכון

21.

לגורמי הסיכון הבאים עשויה להיות השפעה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של הקבוצה:

סיכוני מאקרו

21.1. משבר כלכלי עולמי – משבר כלכלי, דומה לזה שהיה בשנת 2008 עלול להשפיע ישירות על פעילות הקבוצה ולהביא לירידה בהיקף הביקוש באזורים שבהם פועלת הקבוצה, להביא לירידה בשווי נכסיה, לירידה במוסר התשלומים של השוכרים, לקשיים בקבלת מימון ולצמצום מקורות תזרימיים.

21.2. התפשטות מגיפה למשך תקופה ממושכת - מגפת הקורונה שהתפרצה בארה"ב במהלך שנת 2020 הביאה עימה שיעורי תחלואה גבוהים, הגבלות על תנועת אזרחים והימנעותם מלהגיע למרכזי קניות. התפרצות חוזרת של מגיפה בסדר גודל כזה עלולה להביא לפגיעה משמעותית בהיקף הפידיונות של שוכרי נכסי החברה עד כדי פגיעה באיתנותם הפיננסית.

21.3. מצב המשק בארה"ב - הרעה במצב הכלכלי של ארה"ב, לרבות ירידה בקצב הצמיחה, עלייה בשיעורי אבטלה, ירידה בצמיחה לנפש, ירידה בצריכה והאטה בפעילות העסקית בארה"ב אלו, עלולה להשפיע לרעה על מצבם הכלכלי של שוכרי נכסי הקבוצה ועל יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה ובהתאם, עלולה להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה ועל שווי הנכסים שבבעלות הקבוצה. להתחייבות לקבוצה בארה"ב ותחזית לשנת 2026, ראה סעיף 6 לעיל.

21.4. שינויים בשערי חליפין - עסקיה של הקבוצה מתנהלים בעיקר בדולר, אבל גם במגוון מטבעות אחרים. שינויים בשערי החליפין של מטבעות אלה עלולים להשפיע על מצבה הפיננסי של הקבוצה. לאור העובדה שלחברה אגרות חוב שקליות הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כמפורט בסעיף 12 לפרק ב' לדוח התקופתי, חשופה הקבוצה לסיכונים בגין שינויים בשער החליפין של השקל לעומת דולר. לפיכך לשינוי בשער החליפין של השקל ביחס לדולר, השפעה על התחייבות החברה בגין אגרות החוב ועל תוצאות פעילותה של החברה.

21.5. שינויים בשיעורי ריבית – רובן המכריע של הלוואות הקבוצה הינן בדולר (לא כולל אגרות חוב הנסחרות בבורסה בתל אביב). וכן מרבית ההלוואות נושאות ריבית קבועה. לפיכך קיימת לקבוצה חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק. בגין מסגרת האשראי של החברה וכן הלוואות בסכומים לא מהותיים בריבית משתנה חשופה הקבוצה לשינוי בשיעורי הריבית של הלוואות אלה וכתוצאה מכך לעליה בהוצאות המימון שלה.

21.6. סיכוני סייבר - במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים. תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות.

סיכונים ענפיים

21.7. שינוי בביקוש ובמחירי השכירות - פעילותה של הקבוצה חשופה לשינויים בביקוש לנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב ובמחירי השכירות של נכסים אלו.

21.8. איתנות פיננסית של שוכרים - הכנסות הקבוצה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של שוכרי נכסי הקבוצה ובעיקר של שוכרים השוכרים מאת הקבוצה שטחים משמעותיים. פגיעה באיתנות הפיננסית של השוכרים עקב מצב השווקים משפיעה ועלולה להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה.

21.9. שינוי בשווי נכסי הנדל"ן המניב - תנודות בשווי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה הרשומים בספריה לפי שוויים ההוגן, עלולות להשפיע, ואף להשפיע באופן מהותי, על תוצאות הפעילות של הקבוצה, הואיל והחברה עשויה להידרש להפחית את שוויים של אותם נכסים בדוחותיה הכספיים (המאוחדים). בנוסף, במקרים מסוימים של ירידת שווי נכסים, עלולה החברה להידרש מהמלווים להעמדת בטחונות נוספים בגין הלוואות שהועמדו לה לרכישת אותם נכסים.

21.10. אחריות בגין נזקים סביבתיים - החברה עלולה להיות חשופה לחבויות מסוימות בתחום איכות הסביבה ולעלויות הכרוכות בעמידה בחבויות אלה, דבר העלול להשפיע באופן שלילי על תוצאות הפעילות של הקבוצה.

21.11. התפתחויות טכנולוגיות - הוזלות עלויות המשלוח וקיצור משמעותי של זמני ההגעה לבית הלקוח יכולים לגרום לעלייה ברכישות המקוונות.

סיכונים ייחודיים לקבוצה

21.12. סיכוני מס - חישוב חבויות המס של הקבוצה כרוך בפרשנות ויישום חוקי המס במדינות בהן היא פועלת. החברה רשומה בקפריסין ועל כן כפופה לדיני המס בקפריסין וביצועה השקעות, בעיקר, בקנדה, ארה"ב ובולגריה באמצעות תאגידים מוחזקים מקומיים ובהתאם כפופה פעילותה זו לחוקי מס מקומיים וצולבים. על אף שהחברה פועלת על-סמך עצת יועציה המקצועיים, רשויות המס במדינות השונות עשויות לחייב את הקבוצה באופן שונה מהערכותיה.

21.13. מימון - יכולתה של החברה (לרבות תאגידים המוחזקים על-ידה) לפרוע את התחייבויותיה ובכלל זה את ההלוואות שנטלה ואת אגרות החוב וליטול הלוואות נוספות, תלויה הן ביכולתם של התאגידים המוחזקים על ידה להניב תזרימי מזומנים, הן ביכולתה של החברה לממש נכסים או למחזר הלוואות בהיקף שיאפשר להם להחזיר חובות והן בשוויים של החברות והנכסים המוחזקים על-ידם. הקבוצה מסתייעת במימון בנקאי ובהנפקת אגרות חוב ומחויבת לעמוד בפירעון הלוואותיה ללא קשר למצב השוק במדינות בהן היא פועלת, אי עמידה של החברה (לרבות תאגידים המוחזקים על ידה) בתניות פיננסיות ואחרות כפי שהוגדרו בהסכמים עם מלווים, עלולה להעמיד את ההלוואות ו/או אגרות החוב שנטלה לפירעון מיידי ובמקרים מסוימים למימוש נכסים אשר הועמדו כבטוחות.

להלן טבלה המדרגת, להערכת הנהלת החברה, את סוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון המפורטים לעיל על עסקי הקבוצה:

נמוכה	בינונית	גבוהה	הסיכון
סיכוני מאקרו			
		+	משבר כלכלי עולמי
+			התפשטות מגיפה למשך תקופה ממושכת
	+		מצב המשק במדינות בהן פועלת הקבוצה
	+		שינויים בשערי חליפין
	+		שינויים בשיעורי ריבית
+			סיכוני סייבר
סיכונים ענפיים			
		+	שינוי בביקושים ובמחירי שכירות באזורי הפעילות
		+	איתנות פיננסית של שוכרים
		+	שינוי בשווי נכסי הנדל"ן המניב
+			אחריות בגין נזקים סביבתיים
	+		התפתחות טכנולוגית
סיכונים ייחודיים לקבוצה			
+			סיכוני מס
		+	תלות במימון

פרק ב'

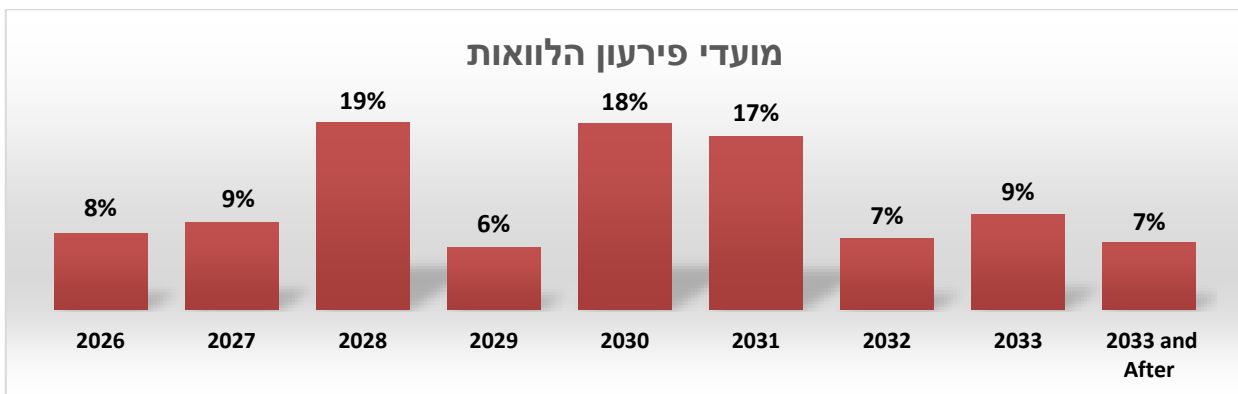
הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה לשנת 2025

הדירקטוריון של Medipower Overseas (Public) Co. Limited, מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והחברות המאוחדות שלה ("החברה" או "הקבוצה"), ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוח") ולשנת 2025 ("תקופת הדוח") ואת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה בתקופת הדוח.

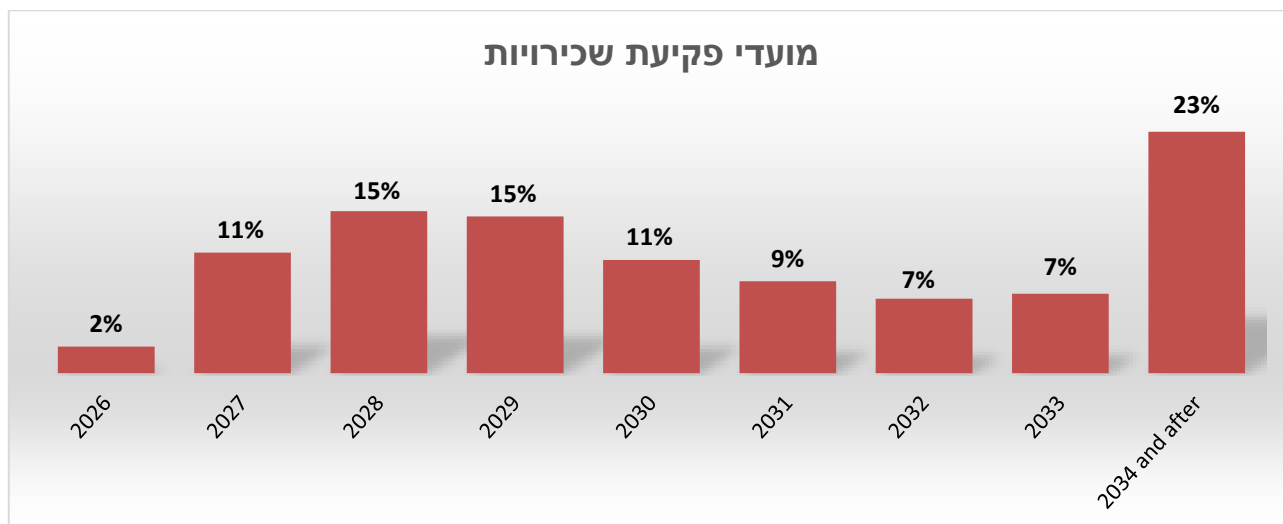
לתיאור הפעילות העסקית של החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

דגשים לתקופת הדוח ולתאריך הדו"ח:

- NOI לשנת 2025 הסתכם לסך של כ-27.4 מיליון דולר לעומת סך של כ-26.3 מיליון דולר בשנת 2024 וסך של כ-26.1 מיליון דולר בשנת 2023.
- FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) לשנת 2025 הסתכם לסך של כ-11.9 מיליון דולר לעומת סך של כ-11.8 מיליון דולר בשנת 2024 וסך של כ-11.5 מיליון דולר בשנת 2023.
- הון מיוחס למחזיקי ההון של החברה לסוף תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ-146.4 מיליון דולר לעומת סך של כ-133.3 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2024.
- בתקופת הדוח החברה השלימה רכישת מרכז מסחרי בניו-ג'רזי שבארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.3 לפרק א' לדוח התקופתי.
- בתקופת הדוח התקשרה החברה בעסקה לרכישת פורטפוליו של שישה עשר (16) מרכזים מסחריים במדינות פנסילבניה ומרילנד שבארה"ב כאשר עד לתאריך הדוח השלימה החברה את רכישתם של 6 נכסים מתוך ה-16 ובכוונתה להשלים את רכישת יתרת הנכסים (10) עד לתום הרבעון השני לשנת 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי.
- לאחר תקופת הדוח התקשרה החברה בעסקה לרכישת פורטפוליו של שבעה (7) מרכזים מסחריים במדינות ג'ורג'יה, יורג'יניה, דרום קרוליינה וניו-ג'רזי, שבארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.
- לאחר תקופת הדוח ועד תאריך הדו"ח התקשרה החברה במערך הסכמים עם תאגידים בשליטתה של הפניקס פיננסיים בע"מ לרכישת פורטפוליו של 16 מרכזים מסחריים כאמור לעיל, מסגרת השקעה נוספת לרכישת נכסי נדל"ן בארה"ב, שבמסגרתה ירכש פורטפוליו שבעת הנכסים כאמור לעיל, והקצאה של אופציות וזכויות לאופציות. לפרטים נוספים ראו סעיף 15.3 לפרק א' לדוח התקופתי.
- למועד הדוח, סך ההלוואות של החברה מתאגידים פיננסיים הינו כ-255.6 מיליון דולר, בריבית שנתית ממוצעת של 4.0%. להלן פריסת ההלוואות (ללא אגרות חוב הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב):



ראו להלן תרשים של פקיעת מועדי השכירויות בנכסי החברה: ○



חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. המצב הכספי:

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי דולר):

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
הגידול בנכסים השוטפים ביחס ל-31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מגידול ביתרת המזומנים בעקבות הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') בחודש נובמבר 2025 כמפורט בסעיף 13 להלן.	13,116	79,832	נכסים שוטפים
הגידול בנכסים הלא שוטפים לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה בגין רכישת הנכס Springfield Avenue Marketplace אשר נרכש במהלך רבעון השני לשנת 2025 כמפורט בסעיף 7.2.3 לפרק א', וכן מהשקעות ושיפורים שבוצעו בנכסי הנדל"ן של החברה במהלך שנת 2025, מפיקדונות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה ומעליית שווי ההוגן של פורטפוליו הנכסים של החברה.	403,314	468,743	נכסים לא שוטפים
	416,430	548,575	סך נכסים
הגידול בהתחייבויות השוטפות לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהלוואה בגין אחד הנכסים שמועד פרעונה הינו נובמבר 2026 והחברה פועלת למימון מחדש שלה, מניצול מסגרת האשראי בסך 5.4 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025 (אשר נפרעה עד לתאריך הדוח). לפרטים נוספים ראו ביאור 15(ב)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. וכן מחליות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרה ב) בסכומים גבוהים יותר ביחס לשנה המקבילה.	16,298	36,548	התחייבויות שוטפות
הגידול בהתחייבויות לא שוטפות ביחס ל-31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מיתרת אגרות החוב (סדרה ג') אשר הנפיקה החברה בחודש נובמבר 2025. (לפרטים נוספים ראו סעיף 13 להלן), מהלוואה שנטלה החברה בגין רכישת הנכס בג'רזי כמתואר ביאור 15(ב)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. וכן, מגידול בהתחייבויות מס נדחה.	248,597	344,514	התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול בהון המיוחס לבעלים של החברה האם לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהרווח לשנת 2025.	133,267	146,351	הון מיוחס לבעלים של החברה האם
הגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מחלקן ברווח לשנת 2025, בניכוי דיבידנד שחולק לזכויות שאינן מקנות שליטה בשנת 2025.	18,268	21,162	זכויות שאינן מקנות שליטה
	416,430	548,575	סך התחייבויות והון

2. תוצאות הפעילות:

2.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהשוואה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו-2023:

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
	באלפי דולר			
הגידול ברווח מהשכרת נכסים, נטו לשנת 2025, לעומת שנת 2024 מיוחס בעיקר מההכנסות מהשכרת נכסים, נטו המיוחסות לנכס המכונה Springfield Avenue Marketplace אשר נרכש בחודש מאי 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 13ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	38,621	39,168	41,117	הכנסות מהשכרת נכסים
	(12,520)	(12,890)	(13,739)	הוצאות תפעוליות
	26,101	26,278	27,378	רווח מהשכרת נכסים, נטו
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח או הפסד ממימוש	(4,851)	2,293	12,549	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח או הפסד ממימוש
הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין והפסד ממימוש	-	(210)	-	הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין והפסד ממימוש
	(2,588)	(2,729)	(2,735)	הוצאות הנהלה וכלליות
	58	-	262	הכנסות אחרות
	18,720	25,632	37,454	רווח מפעולות רגילות
כולל בעיקר הכנסות ריבית על פיקדונות בבנקים.	986	238	687	הכנסות מימון
בעיקר בגין אגרות החוב (סדרה ב ו-ג) השקליות של החברה כתוצאה משינוי בשער החליפין בין דולר-שקל.	860	203	(4,042)	הכנסות (הוצאות) הפרשי שער, נטו
הוצאות מימון	(10,282)	(10,667)	(11,696)	הוצאות מימון
הלוואות שניטלו מתאגידים פיננסיים בארה"ב והוצאות ריבית בגין אגרות החוב של החברה (סדרות ב ו-ג). הגידול בהוצאות המימון לעומת השנים המקבילות נובע מהוצאות ריבית בגין הלוואה שניטלה על ידי החברה לשם רכישת הנכס Springfield Avenue Marketplace, וכן הוצאות ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג) אשר הונפקו בחודש נובמבר 2025 כמתואר בסעיף 13 להלן.	(8,436)	(10,226)	(15,051)	סך הכל הוצאות מימון, נטו
	10,284	15,406	22,403	רווח לפני מיסים על הכנסה
בעיקר מיסים נדחים.	(2,065)	(3,535)	(6,101)	מיסים על הכנסה
	8,219	11,871	16,302	רווח נטו לשנה
התאמת שווי הוגן של נכס פיננסי לשנת 2025 הינה בהתאם להערכת שווי שבוצעה לנכס ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	1,200	(600)	300	רווחים (הפסדים) מהשקעה בנכס פיננסי שיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
	(6)	(80)	206	רווח (הפסד) כולל אחר-הפרשי תרגום פעילויות חוץ, נטו ממש
	9,413	11,191	16,808	סה"כ רווח כולל לשנה

2.2. להלן ריכוז תוצאות הפעולות של החברה בכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי דולר):

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
					הכנסות
41,117	10,933	10,544	10,020	9,620	הכנסות מהשכרת נכסים
(13,739)	(3,572)	(3,328)	(3,329)	(3,510)	הוצאות תפעוליות
27,378	7,361	7,216	6,691	6,110	הכנסות מהשכרת נכסים, נטו
13,184	13,031	25	62	66	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(635)	(23)	-	(612)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
262	136	109	-	17	כתוצאה מעלויות עסקה
(2,735)	(828)	(740)	(599)	(568)	הכנסות אחרות
					הוצאות הנהלה וכלליות
37,454	19,677	6,610	5,542	5,625	רווח מפעולות רגילות
687	619	24	23	21	הכנסות מימון
(4,042)	(2,726)	(301)	(1,300)	285	הכנסות (הוצאות) הפרשי שער, נטו
(11,696)	(3,737)	(3,025)	(2,482)	(2,452)	הוצאות מימון
(15,051)	(5,844)	(3,302)	(3,759)	(2,146)	סה"כ הוצאות מימון
22,403	13,833	3,308	1,783	3,479	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,101)	(3,957)	(765)	(654)	(725)	מסים על ההכנסה
16,302	9,876	2,543	1,129	2,754	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר:
300	300	-	-	-	רווחים מהשקעה בנכס פיננסי שיועד למדידה
206	40	3	127	36	בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
16,808	10,216	2,546	1,256	2,790	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס
					רווח כולל אחר לתקופה
					סה"כ רווח לתקופה מיוחס ל:
12,442	7,252	2,089	724	2,377	בעלי מניות החברה האם
3,860	2,624	454	405	377	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,302	9,876	2,543	1,129	2,754	
					סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
12,878	7,584	2,091	806	2,397	בעלי מניות החברה האם
3,930	2,632	455	450	393	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,808	10,216	2,546	1,256	2,790	

3. נדילות:

3.1. להלן תמצית נתוני תזרים מזומנים בכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 (באלפי דולר):

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
התזרים נובע בעיקר מפעילותה השוטפת של החברה בתחום הנדל"ן המניב. הגידול בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובע בעיקר מתזרים שהתקבל מהנכס החדש בניו ג'רזי אשר בנרכש במאי 2025 כמתואר בסעיף 7.2.3 לפרק א'. הגידול בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקר ממועד תשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב) עבור שנת 2022, מתשלום שהתקבל בשנת 2024 בגין מכירת מלאי קרקעות וכן, מתשלום מסים גבוה יותר בשנת 2023 בגין מסים שנוכו במקור עבור דיבידנד מחברה בת בקנדה.	12,000	15,856	16,443	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
התזרים לשנת 2025 שימש בעיקר לרכישת הנכס Springfield Avenue Marketplace כמתואר בביאור 13ג(1) לדוחות המאוחדים ליום 31 דצמבר 2025 וכן לפיקדונות ותשלומים לטובת רכישת פורטפוליו הכולל שישה עשר נכסים מרכזים מסחריים פתוחים כמתואר בביאור 13ג(2) לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	(7,831)	(1,658)	(50,498)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה
התזרים לשנת 2025 נובע בעיקר מתקבולים מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג) אשר הונפקו בחודש נובמבר 2025 כמפורט בביאור 16(ב) לדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ומהלוואה שניטלה בקשר עם רכישת הנכס Springfield Avenue Marketplace כמתואר בביאור 15ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. בקיזוז, מזומנים ששימשו לפירעון חלויות של הלוואות לזמן ארוך, לפירעון הלוואות לזמן קצר ולדיבידנד לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.	(12,483)	(13,878)	101,635	תזרים מזומנים מפעילות מימון

4. מקורות המימון:

- 4.1. מקורות המימון העיקריים של החברה הם: קבלת הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים המובטחים כנגד נכסי נדל"ן להשקעה, לרבות מחזור הלוואות קיימות, גיוסי כספים בדרך של הנפקת הון או חוב על בסיס תשקיף מדף, וכן, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת של חברות הקבוצה או תזרים מזומנים ממכירת נכסיהן.
- 4.2. לאחר תקופת הדוח ונכון לתאריך הדוח, התקשרה החברה בהסכת מסגרת להשקעות משותפות לרכישת נכסים מסחריים פתוחים מעוגני סופרמרקטים בארה"ב בהיקף כולל של עד 220 מיליון דולר ("מסגרת ההשקעה"). במקביל וחלק ממסגרת ההשקעה, התקשרו הצדדים בהסכם להקמת תאגיד משותף שירכוש פורטפוליו של 16 מרכזים מסחריים במדינות פנסילבניה ומרילנד שבארה"ב¹ ("הפורטפוליו"). לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.2.1 ו-16.3 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 4.3. בנוסף, לחברה אגרות חוב (סדרה ב) ואגרות חוב (סדרה ג) הנסחרות בבורסה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 12 ו-13 להלן.

¹ בהתאם לדיווח המיידית של החברה מיום 3 בספטמבר 2025 (2025-01-066608), הנכלל על דרך ההפניה.

גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

יצוין כי נכון למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח הסולו. תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח הסולו נובע בעיקר מעצם היותה של החברה חברת אחזקות ללא פעילות נוספת. כמו כן, מקורות המימון האפשריים של החברה מתבססים בין היתר על: (א) חלוקות רווחים מחברות הבנות של החברה ו- (ב) פירעון הלוואות שניתנו לחברות הבנות של החברה. לאור הבחינה שביצע דירקטוריון החברה והנימוקים לעיל, דירקטוריון החברה קבע, כי התזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוח הסולו אינו סימן אזהרה ואין בו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי ביכולתה של החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה באופן סדיר בעתיד הנראה לעין.

הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, אשר התממשותן תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהתממשות מי מגורמי הסיכון, במלואם או בחלקם, המפורטים בסעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי ולפיכך, אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש, אין כל וודאות כי לא יחול שינוי מהותי באמור לעיל.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

6.

מדיניות החברה בנושא תרומות:

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. במהלך תקופת הדוח העבירה החברה תרומות בשווי לא מהותי לעמותות בישראל.

7.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 26 באוגוסט, 2010, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה הוא שני דירקטורים וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, ומורכבות הפעילות.

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה ארבעה דירקטורים אשר הצהירו כי הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וממלאים אחר התנאים הנדרשים בד"ן. לפרטים אודות הדירקטורים אשר בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (יהודית טיטלמן זיידנברג, אמיר שרף, סיגל סגל ואריאל מילוא) ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

8.

דירקטורים בלתי תלויים

בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה, לכל הפחות, שלישי מחברי הדירקטוריון יהיו דירקטורים חיצוניים, או דירקטורים הכשירים לכהן כדירקטורים חיצוניים ("**דירקטורים בלתי תלויים**"). נכון למועד הדוח, מכהן בחברה דירקטור אחד אשר דירקטוריון החברה קבע ביחס אליו כי הוא דירקטור בלתי תלוי: אריאל מילוא; ושתי דירקטוריות שהינן דירקטוריות חיצוניות: יהודית טיטלמן זיידנברג וסיגל סגל.

9.

גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

מבקר הפנים הינו מר דורון רוזנבלום (להלן בסעיף זה: "**המבקר**"). המבקר הינו שותף במשרד עזרא יהודה-רוזנבלום - ייעוץ, בקרה וניהול סיכונים.

למבקר ניסיון עשיר בביקורת פנים בענפי המשק השונים וביניהם בתחום הנדל"ן. למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**"). למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר או מי מטעמו, אינם מחזיקים בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור אליו ואין למבקר או לגוף מטעמו קשרים עסקיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד המבוקר או גוף הקשור אליו.

מינוי המבקר אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במרץ 2020, בהמלצת ועדת הביקורת ובהתחשב בהשכלתו, כישוריו וניסיונו של המבקר.

המבקר אינו עובד של החברה.

ההיקף השנתי של העסקת המבקר הפנימי לשנת 2025, הכולל גם שעות בביקורת פנימית בחברה עצמה ובתאגידים מוחזקים מחוץ לישראל, נקבע לעד 220 שעות עבודה, בהתחשב, בין היתר, בפעילות החברה ובסוג עסקיה ובהתחשב בתוצאות סקר הסיכונים שנערך על-ידי המבקר מעת לעת:

נושא	שעות ביקורת בחברה עצמה שהושקעו בביקורת לגבי פעילות בישראל	שעות ביקורת בחברה עצמה שהושקעו לגבי פעילות מחוץ לישראל
השקעות/רכישות	100	-
מימון ותגמול	115	-
כללי	5	-

ככלל, תכנית העבודה מותירה בידי המבקר שיקול דעת לסטות ממנה, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה. הנהלת החברה, בתיאום עם מבקר הפנים וועדת הביקורת, עורכת רשימה של מוקדי סיכון אשר דורשים את התייחסותו של המבקר הפנימי. מידי שנה מגיש המבקר הפנימי לועדת הביקורת הצעה לתוכנית עבודה שנתי, הכוללת מספר נושאים, אשר לדעתו טעונים בדיקה. ועדת הביקורת של החברה דנה בתכנית העבודה השנתית ומאשרת את הנושאים שייבדקו על-ידי המבקר. עבודת הביקורת הפנימית תיערך על-פי התקנים המקובלים לביקורת פנימית, ההנחיות המקצועיות והתדריכים שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ובהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית. דירקטוריון החברה הניח את דעתו כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות כאמור לאחר שקיבל עדכון מועדת הביקורת כי הועדה דנה בעניין זה עם המבקר הפנימי וכי היא קיבלה תשובות לכל שאלותיה.

למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית וניתנה לו גישה למידע כאמור באותו סעיף. כל המסמכים והמידע שביקש המבקר לצורך ביצוע עבודתו הועברו לידיו.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי מטעם החברה, הוא יו"ר הדירקטוריון.

דוחות הביקורת של המבקר מוגשים בכתב. דוחות הביקורת מצורפים לפרוטוקולים של ישיבות ועדת הביקורת המועברים לידיעת כל חברי הדירקטוריון מעת לעת.

בימים 10 במרס 2025 ו- 17 במרס 2025 הציג מבקר הפנים לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה, בהתאמה, דוח ביקורת בנושא יישום המלצות דוחות ביקורת פנים קודמים. בימים 14 באוגוסט 2025 ו- 26 באוגוסט 2025 הציג מבקר הפנים לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה, בהתאמה, דוח ביקורת בנושא מימון ותגמול. בימים 19 במרס 2026 ו- 25 במרס 2026 הציג מבקר הפנים לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה, בהתאמה, דוח ביקורת בנושא השקעות ורכישות.

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

בתמורה לעבודתו, שילמה החברה למבקר תגמול שנתי כולל במהלך שנת 2025 בסך כ- 8.3 אלפי דולר, כאשר יתרת התגמול בגין שנת 2025 בסך כ- 6 אלפי דולר תשולם במהלך שנת 2026. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא היה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר במסגרת הביקורת הפנימית.

10. גילוי בדבר המבקר החיצוני בתאגיד

א. שם המבקר החיצוני: בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי-חשבון.
שכר:

לשנת 2025	
שכר בעד שירותים הקשורים לביקורת ומס	103 אלפי דולר
לשנת 2024	
שכר בעד שירותים הקשורים לביקורת ומס	103 אלפי דולר

ב. שם המבקר: דלויט קפריסין

שכר:

לשנת 2025	
שכר בעד שירותים הקשורים לביקורת ומס	27 אלפי דולר
לשנת 2024	
שכר בעד שירותים הקשורים לביקורת ומס	27 אלפי דולר

שכר-הטרחה של רואי-החשבון בגין שירותי הביקורת נקבע בהתבסס על היקף עבודתם בפועל, בהתחשב בהיקף הביקורת ומורכבותה, והוא מאושר על-ידי הדירקטוריון לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת בדבר היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר.

11. תכנית אכיפה פנימית

בימים 21 ו-27 במרס, 2018 הוצגה בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך והיבטי ממשל תאגידי תקין, אשר בהתאם להמלצת ועדת הביקורת אושרה על ידי דירקטוריון החברה. בימים 12 באוגוסט 2024 וב-14 באוגוסט 2024 הוצג לוועדת הביקורת ולדירקטוריון, בהתאמה, עדכון לתכנית האכיפה הפנימית. התוכנית מתבססת על מאפייניה הייחודיים של החברה וזאת לאחר שבוצע סקר צינות/סיכונים ועל פי תוצאותיו מסדירה החברה את התנהלותה כחברה ציבורית בהתאם להוראות חוק ניירות ערך בתחומים שונים והוראות חוק החברות בנושאי ממשל תאגידי ועל בסיס הקריטריונים להכרה בתכנית אכיפה בתחום ניירות הערך וניהול השקעות בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך.

דירקטוריון החברה מינה את גב' הילה ארז כהן, סמנכ"לית הכספים של החברה, לממונה על האכיפה הפנימית. תפקידה של הממונה על האכיפה הינו לוודא את ביצועה היעיל והאפקטיבי של תכנית האכיפה, לרבות קביעת נהלים חדשים ועדכון נהלים קיימים הרלבנטיים לתוכנית האכיפה; הפצת והטמעת תוכנית האכיפה הפנימית בכל דרגי החברה, בין היתר על ידי הפצת הנהלים כאמור לגורמים הרלבנטיים וביצוע הדרכות, אם וככל שנדרש; פיקוח על מנגנון דיווח פנימי, בין היתר, לצורך קבלת מידע על הפרות וכשלים הקשורים לתוכנית האכיפה הפנימית; טיפול בהפרות וכשלים הקשורים לתוכנית, ביצוע תחקירים וכד', הכל לתיקון הכשל ומניעת הישנותו; מתן מידע באורח שוטף לגורמים בחברה לגבי תכני התוכנית ויישומה וכו'.

12. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב')

- 12.1. ביום 25 בנובמבר 2019 הנפיקה החברה 80,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') וגייסה 280,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 25 בנובמבר 2019 (2019-01-101844) ו- 27 בנובמבר 2019 (2019-01-102855).
- 12.2. ביום 18 במרס 2021 הנפיקה החברה 62,461,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 ודיווחים מיידיים מהימים 18 במרס 2021 (2021-01-037875) ו- 21 במרס 2021 (2021-01-039408), הנכללים על דרך ההפניה.
- 12.3. פרט לאמור לעיל, במהלך התקופה לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), לא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וכן לא התקבלה הודעת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') כי התקיימה עילה לפירעון מיידי.
- 12.4. להלן פרטים נוספים בדבר תעודות ההתחייבות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

² לא כולל הוצאות הנפקה אשר הסתכמו לסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

סדרה ב'	
מועד ההנפקה	28 בנובמבר 2019
סך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה	80,000 אלפי ש"ח
מועד ההנפקה בדרך של הרחבת סדרה	21 במרס 2021
סך כל שווייה הנקוב של הסדרה לאחר ההנפקה בדרך של הרחבת סדרה	134,461 אלפי ש"ח
שווי נקוב ליום 31.12.2025 (הון רשום למסחר)	כ- 29,880 אלפי ש"ח
השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח ואם היו התעודות ניתנות להערכה מחדש לפי תנאים שונים תיעשה ההערכה לפי תנאי התעודות הנותנות את הסכום הגבוה ביותר	הסדרה אינה צמודה ואגרות החוב אינן ניתנות להערכה מחדש.
עלות מופחתת של הסדרה כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	29,908 אלפי ש"ח (כ-9,406 אלפי דולר)
שווי בורסאי ליום 31.12.2025	29,214 אלפי ש"ח (כ-9,188 אלפי דולר)
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025	-
שיעור ריבית שנתית	4.1% קבועה
מהותיות הסדרה ³	כן
מועדי תשלום הקרן	31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל) (כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 31 בדצמבר 2020, והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2026). בתשלום הראשון שולמו 10% מהקרן, בתשלום השני שולמו 14% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים השלישי ועד השישי ישולמו 14% מהקרן ועבור התשלום האחרון ישולם 20% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל). תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי (להלן: "תקופת הריבית"), למעט תשלום הריבית הראשון שנעשה ביום 30 ביוני 2020, ושולם עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 29 ביוני 2020) כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה.
בסיס הצמדה	אין
זכות המרה	אין
תנאים עיקריים להמרה	אין
ערבות לתשלום ההתחייבויות	אין
פדיון מוקדם	במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב וכן ביזמת החברה בקרות אירועים מסוימים כמפורט בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב	אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.
הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים	לא ניתן ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסי החברה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהם, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן: (א) החברה תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל כהחלטה מיוחדת באסיפות מחזיקים; או (ב) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי-פסו על פי יחס החובות כלפי הצד השלישי ובגין אגרות החוב (סדרה ב'), לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), להבטחת מלוא התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ב') ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

<p>בכפוף ובנוסף לאמור בסעיפים 4.2 עד 4.6 לשטר הנאמנות, החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן במצטבר:</p> <p>א. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות במועד הבדיקה האחרון שקדם להרחבת הסדרה וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהסתמך על הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בסכום הגיוס הנובע מהרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות וכן, שהדירוג בעקבות הרחבת הסדרה לא יפחת מדירוג אגרות החוב ערב הרחבת הסדרה (כאשר במידה ואגרות החוב ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הגבוה יהיה הדירוג הקובע לצורך כך). יובהר כי לצורך תנאי זה, החברה תפרסם את אישור חברת הדירוג להגדלת הסדרה טרם הרחבת הסדרה.</p> <p>ב. אין, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, בהרחבת הסדרה בכדי לפגוע בכוש הפרעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ב').</p> <p>ג. במועד הרחבת הסדרה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפרעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימות עילה שכזו.</p> <p>ד. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה והרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').</p> <p>ה. היקף הסדרה (לאחר הרחבה אחת או יותר) לא יעלה על סך של 150 מיליוני ש"ח, אלא אם דירוג אגרות החוב (סדרה ב') יהיה שווה או גבוה מדירוג [A3] / [A-].</p> <p>לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.</p>	<p>הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות</p>
אין	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד
לא	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדוח
אין	שינויים באגרות החוב בתקופת הדוח
אין	תיאור הפרה (אם חלה)
לא	האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מר דן אבנון רחוב הירקון 113 תל אביב 03-5274867	שם חברת הנאמנות שם האחראי על הסדרה כתובת טלפון
לא התקיימה.	אסיפת מחזיקים במהלך תקופת הדוח
בשנת הדיווח לא בוצעו עסקאות מיוחדות עם בעל השליטה בחברה כאמור בסעיף 5.10 לשטר הנאמנות.	עסקאות חריגות עם בעל שליטה
דירוג⁴	
מידרוג	חברת הדירוג
Baa1.il באופק יציב	דירוג למועד ההנפקה ⁵
A3.il באופק חיובי	דירוג נוכחי ⁶

³ סדרת תעודות התחייבות הינה מהותית אם סך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח כפי שהן מוצגות במסגרת הדוח הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות החברה כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

⁴ לא ידוע לחברה על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי של הדירוג הקיים.

⁵ דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2019 (2019-01-091809).

⁶ דוח הדירוג העדכני ביותר פורסם ביום 25 במאס 2026 (2026-01017805), הנכלל על דרך ההפניה.

12.5. אמות מידה פיננסיות אשר אי עמידה בהן במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי⁷:

עמידה או אי עמידה	תוצאות החישוב ליום 31.12.2025	אמות מידה
✓	60%	היחס בין החוב הפיננסי נטו ⁸ ל-CAP נטו ⁹ לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
✓	10.2	היחס בין החוב הפיננסי נטו (כהגדרת מונח זה בה"ש 8) ל-NOI ¹⁰ לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
✓	146.4	ההון העצמי ¹¹ של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליון דולר ארה"ב.
✓	10%	היחס בין סעיף הוצאות הנהלה וכלליות ¹² ל-NOI (כהגדרת מונח זה בה"ש 10) לא יעלה על 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

12.6. אמות מידה פיננסיות ואשר אי עמידה באחת מהן תעלה את שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב¹³

עמידה או אי עמידה	תוצאות החישוב ליום 31.12.2025	אמות מידה ¹⁴
✓	60%	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 74%.
✓	10.2	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 15.
✓	146.4	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 50 מיליון דולר ארה"ב.

12.7. לפרטים אודות התנאים לחלוקת דיבידנד לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

- 7 לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.1 ו-9.1.20 לשטר הנאמנות.
- 8 "החוב הפיננסי נטו" משמעו, סך ההתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (1) לפרעון הלוואות מבנקים; (2) לפרעון אגרות חוב (סדרה ב') וכל אגרות חוב נוספות, ככל שתנפיק, על פי התשקיף; (3) ולפירעון כל הלוואה אחרת, למעט הלוואות בעלים נחותות (כהגדרת מונח זה בה"ש 10), והכל בניכוי: מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות (למעט פקדונות מוגבלים) וני"ע סחירים.
- 9 "CAP נטו" משמעו, החוב הפיננסי נטו בתוספת הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה.
- 10 "NOI" משמעו – הסך של ה- Net Operating Income (NOI) – הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת נכסים) המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה.
- 11 "הון עצמי", משמעו, הונה העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה בתוספת הלוואות הבעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
- "הלוואות הבעלים הנחותות", משמעו, הלוואה שמועד פרעונה הינה לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן כי מעמדה בפירוק נחות לזה של אגרות החוב (סדרה ב').
- 12 "הוצאות הנהלה וכלליות", משמעו, סעיף הוצאות הנהלה וכלליות המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה.
- 13 לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
- 14 להגדרות המונחים, חוב פיננסי נטו, CAP נטו, NOI והון עצמי, ראו הערות שוליים 8 עד 11 לעיל.

- 13.1 ביום 2 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה 280,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') וגייסה 280,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 29 באוקטובר 2025 (2025-01-081656), 30 באוקטובר 2025 (2025-01-082151), 2 בנובמבר 2025 (2025-01-082586), 3 בנובמבר 2025 (2025-01-083196) ו-4 בדצמבר 2025 (2025-01-096854), הנכללים על דרך ההפניה.
- 13.2 נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), לא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וכן לא התקבלה הודעת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') כי התקיימה עילה לפירעון מיידי.
- 13.3 להלן פרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ג') של החברה:

סדרה ג'	
מועד ההנפקה	2 בנובמבר 2025
סך כל שוויה הנקוב במועד ההנפקה	280,000 אלפי ש"ח
שווי נקוב ליום 31.12.2025	280,000 אלפי ש"ח
השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח ואם היו התעודות ניתנות להערכה מחדש לפי תנאים שונים תיעשה ההערכה לפי תנאי התעודות הנותנות את הסכום הגבוה ביותר	הסדרה אינה צמודה ואגרות החוב אינן ניתנות להערכה מחדש.
עלות מופחתת של הסדרה כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (ללא ריבית שנצברה)	277,110 אלפי ש"ח (כ-87,156 אלפי דולר)
שווי בורסאי ליום 31.12.2025 (ללא ריבית שנצברה)	280,757 אלפי ש"ח (כ-88,303 אלפי דולר)
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025	2,426 אלפי ש"ח (כ-763 אלפי דולר)
שיעור ריבית שנתית	5.36% קבועה
מהותיות הסדרה ¹⁵	כן
מועדי תשלום הקרן	31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2033 (כולל) (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2027, והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2033). בתשלום הראשון ישולם 14.26% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים השני ועד השביעי ישולמו 14.29% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל). תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי ("תקופת הריבית"), למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2026 עבור התקופה שהתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (קרי, 2 בנובמבר 2025) והסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 29 ביוני 2026)

15 סדרת תעודות התחייבות הינה מהותית אם סך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח כפי שהן מוצגות במסגרת הדוח הכספי הנפרד של החברה (לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תשל"ל-1970, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות החברה כפי שהן מוצגות במסגרת הנתונים האמורים.

כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה.	
אין	בסיס הצמדה
אין	זכות המרה
אין	תנאים עיקריים להמרה
אין	ערבות לתשלום ההתחייבויות
במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב וכן ביוזמת החברה בקרות אירועים מסוימים-כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.	פדיון מוקדם
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.	שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב
לא ניתן ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסי החברה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהם, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן: (א) החברה תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל כהחלטה מיוחדת באסיפות מחזיקים; או (ב) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי-פסו על פי יחס החובות כלפי הצד השלישי ובגין אגרות החוב (סדרה ג'), לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), להבטחת מלוא התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ג') ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים
בכפוף ובנוסף לאמור בסעיפים 4.2 עד 4.8 לשטר הנאמנות, החברה תהא רשאית, מעת לעת, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ג') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ג') נוספות ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן במצטבר: (א) החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות במועד הבדיקה האחרון שקדם להרחבת הסדרה וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהסתמך על הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בסכום הגיוס הנובע מהרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות

<p>אמות מידה פיננסיות וכן, שהדירוג בעקבות הרחבת הסדרה לא יפחת מדירוג אגרות החוב ערב הרחבת הסדרה (כאשר במידה ואגרות החוב ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הגבוה יהיה הדירוג הקובע לצורך כך). יובהר כי לצורך תנאי זה, החברה תפרסם את אישור חברת הדירוג להגדלת הסדרה טרם הרחבת הסדרה.</p> <p>(ב) במועד הרחבת הסדרה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימות עילה שכזו.</p> <p>(ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות והרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>(ד) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה והרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>(ה) היקף הסדרה (לאחר הרחבה אחת או יותר) לא יעלה על סך של 500 מיליוני ש"ח ע.נ..</p> <p>לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.</p>	
<p>אין</p>	<p>תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד</p>
<p>אין</p>	<p>שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדוח</p>
<p>אין</p>	<p>שינויים באגרות החוב בתקופת הדוח</p>
<p>אין</p>	<p>תיאור הפרה (אם חלה)</p>
<p>לא</p>	<p>האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות</p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ מר רמי סבטי רחוב מנחם בגין 46-48, תל אביב 03-6374354</p>	<p>שם חברת הנאמנות שם האחראי על הסדרה כתובת טלפון</p>
<p>לא התקיימה</p>	<p>אסיפת מחזיקים במהלך תקופת הדוח</p>
<p>ל"ר</p>	<p>עסקאות חריגות עם בעל שליטה</p>
<p>דירוג¹⁶</p>	
<p>מידרוג</p>	<p>חברת הדירוג</p>
<p>A3.il באופק יציב</p>	<p>דירוג למועד ההנפקה¹⁷</p>
<p>A3.il באופק חיובי</p>	<p>דירוג נוכחי¹⁸</p>

16 לא ידוע לחברה על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי של הדירוג הקיים.

17 דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2025 (2025-15-081261).

18 דיווח מיידי מיום ביום 25 במאי 2026 (2026-01017805), הנכלל על דרך ההפניה.

13.4. אמות מידה פיננסיות אשר אי עמידה בהן במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי¹⁹:

אמות מידה	תוצאות החישוב ליום 31.12.2025	עמידה / אי עמידה
היחס בין החוב הפיננסי נטו ²⁰ ל-CAP נטו ²¹ לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	60%	V
ההון העצמי ²² של החברה לא יפחת מסך של 80 מיליון דולר ארה"ב.	146.4	V
NOI ²³ לא יפחת מ-15 מיליון דולר.	28.3	V

13.5. אמות מידה פיננסיות אשר אי עמידה באחת מהן תעלה את שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב²⁴:

אמות מידה ²⁵	תוצאות החישוב ליום 31.12.2025	עמידה / אי עמידה
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 74%.	60%	V
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון דולר.	146.4	V
ה-NOI לא יפחת מסך של 20 מיליון דולר.	28.3	V

13.6. לפרטים אודות התנאים לחלוקת דיבידנד לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 7.3 לשטר הנאמנות.

תאריך: 25 במרס, 2026

רון שטרן - מנכ"ל

יאיר גולדפינגר - יו"ר הדירקטוריון

19 לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.1 ו-9.1.19 לשטר הנאמנות.

20 "החוב הפיננסי נטו" משמעו, סך ההתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (1) לפרעון הלוואות מבנקים; (2) לפרעון אגרות חוב (סדרה ג') וכל אגרות חוב נוספות (לרבות סדרה ב' שבמחזור נכון למועד זה), ככל שתפיק; (3) ולפירעון כל הלוואה אחרת, למעט הלוואות הנחותות (כהגדרת מונח זה בה"ש 22 להלן), והכל בניכוי: מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות (למעט פקדונות מוגבלים) וני"ע סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים.

21 "CAP נטו" משמעו, החוב הפיננסי נטו בתוספת הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך (תוספת של מיסים נדחים לזמן ארוך נלקחת בחשבון בהתאם למתודולוגיה של חברת הדירוג), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה.

22 "הון עצמי", משמעו, הונה העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה בתוספת קרן בלבד של הלוואות הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

"הלוואות הנחותות", משמעו, הלוואה (קרן וריבית) שמועד פרעונה הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן כי מעמדה בפירוק נחות לזה של אגרות החוב (סדרה ג'). החברה תפרסם את הנתון בדבר סכום הלוואות הנחותות במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים של החברה וכן תעביר לנאמן את אישור המלווה על נחיתות הלוואה.

23 "NOI", משמעו, הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת נכסים, המצטברות בארבעת הרבעונים האחרונים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה בתוספת NOI שנתי של נכסים אשר נרכשו עד למועד הדיווח אותו פרסמה החברה במסגרת דיווחיה המידיים/הדוחות הכספיים המאוחדים ובניכוי NOI מנכסים אשר נמכרו עד למועד הדיווח אותו פרסמה החברה במסגרת דיווחיה המידיים/הדוחות הכספיים המאוחדים.

24 לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.

25 להגדרות המונחים, חוב פיננסי נטו, CAP נטו, NOI והון עצמי, ראו הערות שוליים 20-23 לעיל.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

ע מ ד

2-5	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8-9	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-70	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביקרנו את הדוחות הכספיים Medipower (Overseas) Public Co. Limited (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובישיות 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.

2

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

שווי הוגן של נדלן להשקעה:

כאמור בביאורים (ז)2, 4(ב)1 ו-13, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור (ז)2. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 450,675 אלפי דולר, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מעלייה בשווי ההוגן בסך של כ- 13,184 אלפי דולר.

כמפורט בביאור (ז)2 לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר וכן את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 13.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת כמענה לאי הוודאיות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי על נכסי נדל"ן להשקעה של החברה, שנערכו על ידי שמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 2. בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה של מחירי שכירות וגישת השמאות שנקטה; 3. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 4. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 5. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

3

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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 ניהול 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 שואו בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול 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.

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

- 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 שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אלי אנו.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרס, 2026

5

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

**משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

**משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי דולר	אלפי דולר		
			<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים:
			מזומנים ושווי מזומנים
5,641	73,054	5	פיקדונות מיועדים ומוגבלים
1,687	1,617	6	לקוחות
1,553	1,299	7	חייבים ויתרות חובה
2,543	3,047	8	נכסי מיסים שוטפים
26	49	23	הלוואות לזמן קצר
1,666	766	10	סה"כ נכסים שוטפים
13,116	79,832		
			נכסים לא שוטפים:
			נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
7,500	7,900	10	הכנסות לקבל לזמן ארוך
6,302	6,554	13	פיקדונות מיועדים ומוגבלים וחייבים אחרים לזמן ארוך
436	9,593	9	מלאי מקרקעין
575	575	11	
14,813	24,622		
388,501	444,121	13	נדל"ן להשקעה
403,314	468,743		סה"כ נכסים לא שוטפים
416,430	548,575		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי דולר	אלפי דולר		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
5,705	19,701	15	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים והלוואות מנותני אשראי אחרים
5,757	9,406	16	חלות שוטפת של אגרות חוב
4	-	23	התחייבות בגין מסים שוטפים
4,832	7,441	14	זכאים ויתרות זכות
16,298	36,548		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
224,309	235,338	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
8,212	87,156	16	אגרות חוב
16,076	22,020	23	מסים נדחים
248,597	344,514		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון:
5,113	5,113	18	הון מניות
68,828	68,828		פרמיה על מניות
55,251	67,693		עודפים
4,075	4,717		קרנות הון
133,267	146,351		הון מיוחס לבעלים של החברה האם
18,268	21,162		זכויות שאינן מקנות שליטה
151,535	167,513		סה"כ הון
416,430	548,575		סה"כ התחייבויות והון

25 במרס, 2026

הילה ארז כהן סמנכ"לית כספים	רון שטרן מנהל כללי	יאיר גולדפינגר יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------	-----------------------	------------------------------------	----------------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025	ביאור	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
38,621	39,168	41,117	(ב)13	הכנסות מהשכרת נכסים
(12,520)	(12,890)	(13,739)		הוצאות תפעוליות
<u>26,101</u>	<u>26,278</u>	<u>27,378</u>		רווח מהשכרת נכסים, נטו
(4,851)	2,293	13,184	(א)13	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(635)	(א)13	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה כתוצאה מעלויות עסקה
-	(210)	-		הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין ורווח או הפסד ממימוש
(2,588)	(2,729)	(2,735)	20	הוצאות הנהלה וכלליות
58	-	262		הכנסות אחרות
<u>(7,381)</u>	<u>(646)</u>	<u>10,076</u>		
<u>18,720</u>	<u>25,632</u>	<u>37,454</u>		רווח מפעולות רגילות
986	238	687	(א)21	הכנסות מימון
860	203	(4,042)		הכנסות (הוצאות) הפרשי שער, נטו
(10,282)	(10,667)	(11,696)	(ב)21	הוצאות מימון
<u>(8,436)</u>	<u>(10,226)</u>	<u>(15,051)</u>		סה"כ הוצאות מימון, נטו
10,284	15,406	22,403		רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,065)	(3,535)	(6,101)	23	מסים על ההכנסה
8,219	11,871	16,302		רווח נקי לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
				סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
1,200	(600)	300	10	רווחים מהשקעה בנכס פיננסי שיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(6)	(80)	206		סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
				הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
<u>9,413</u>	<u>11,191</u>	<u>16,808</u>		סה"כ רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	ביאור
8,004	10,182	12,442	
215	1,689	3,860	
<u>8,219</u>	<u>11,871</u>	<u>16,302</u>	
			סה"כ רווח לשנה מיוחס ל:
			בעלי מניות החברה האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה
9,189	9,528	12,878	
224	1,663	3,930	
<u>9,413</u>	<u>11,191</u>	<u>16,808</u>	
			סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:
			בעלי מניות החברה האם
			זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>0.157</u>	<u>0.199</u>	<u>0.243</u>	24
			רווח למניה בסיסי ומדולל:
			רווח בסיסי ומדולל למניה
<u>51,137</u>	<u>51,137</u>	<u>51,137</u>	24
			הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח:
			הבסיסי והמדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלים של החברה האם	קרן הון בגין משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין למדידה בשווי הון כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרן הון מבעל שליטה	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
151,535	18,268	133,267	449	1,333	884	(36)	1,445	55,251	68,828	5,113	יתרה ליום 1 בינואר 2025
16,302	3,860	12,442	-	-	-	-	-	12,442	-	-	התנועה בשנת הדוח: רווח לשנה
506	70	436	-	300	-	136	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
16,808	3,930	12,878	-	300	-	136	-	12,442	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
206	-	206	206	-	-	-	-	-	-	-	קרן הון בגין משלום מבוסס מניות
51	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,087)	(1,087)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
167,513	21,162	146,351	655	1,633	884	100	1,445	67,693	68,828	5,113	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלים של החברה האם	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין למדידה בשווי הוגן כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרן הון מבעל שליטה	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
141,361	17,762	123,599	260	1,933	933	18	1,445	45,069	68,828	5,113	יתרה ליום 1 בינואר 2024
11,871	1,689	10,182	-	-	-	-	-	10,182	-	-	התנועה בשנת הדוח:
(680)	(26)	(654)	-	(600)	-	(54)	-	-	-	-	רווח לשנה
11,191	1,663	9,528	-	(600)	-	(54)	-	10,182	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
											סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
189	-	189	189	-	-	-	-	-	-	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
87	136	(49)	-	-	(49)	-	-	-	-	-	עסקה עם הזכויות שאינן מקנות שליטה
304	304	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,597)	(1,597)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>151,535</u>	<u>18,268</u>	<u>133,267</u>	<u>449</u>	<u>1,333</u>	<u>884</u>	<u>(36)</u>	<u>1,445</u>	<u>55,251</u>	<u>68,828</u>	<u>5,113</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיחוס לבעלים של החברה האם	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין למדידה בשווי הון כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרן הון מבעל שליטה	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
132,204	17,985	114,219	69	733	933	33	1,445	37,065	68,828	5,113	יתרה ליום 1 בינואר 2023
8,219	215	8,004	-	-	-	-	-	8,004	-	-	התנועה בשנת הדוח:
1,194	9	1,185	-	1,200	-	(15)	-	-	-	-	רווח לשנה
9,413	224	9,189	-	1,200	-	(15)	-	8,004	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
191	-	191	191	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
400	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(847)	(847)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
141,361	17,762	123,599	260	1,933	933	18	1,445	45,069	68,828	5,113	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר

10,284	15,406	22,403
(986)	(238)	(687)
10,282	10,667	11,696
4,851	(2,293)	(12,549)
-	210	-
191	189	206
(860)	(203)	4,042
23,762	23,738	25,111

660	1,580	-
(448)	334	396
(289)	76	939

23,685	25,728	26,446
--------	--------	--------

(10,621)	(9,769)	(10,466)
464	428	668
(1,528)	(531)	(205)

12,000	15,856	16,443
--------	--------	--------

(12,016)	(3,212)	(42,281)
-	-	(8,864)
(1,288)	-	-
1,584	1,747	818
3,889	(193)	(171)

(7,831)	(1,658)	(50,498)
---------	---------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לפני מסים על ההכנסה
 הכנסות ריבית ומימון אחרות שנזקפו בדוח רווח או הפסד
 הוצאות ריבית ומימון אחרות שנזקפו בדוח רווח או הפסד
 הפסד (רווח) בגין התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח או הפסד ממימוש
 הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין ורווח או הפסד ממימוש
 הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
 הפרשי שער חליפין

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

תקבולים ממכירת מלאי
 שינויים בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
 שינויים בזכאים ויתרות זכות

תשלומי ריבית
 ריבית שהתקבלה
 תשלומי מסים

מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

רכישה והשקעות נוספות בנדל"ן להשקעה
 פיקדונות ותשלומים מיועדים לרכישת נדל"ן להשקעה
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
 משיכה מהלוואות לזמן קצר
 ירידה (עלייה) בפיקדונות להשקעה, מיועדים ומשועבדים, נטו

מזומנים נטו, לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
-	-	85,176
(11,724)	(5,753)	(6,555)
-	-	(469)
351	-	-
400	(1,473)	5,400
5,976	-	24,543
(6,639)	(5,055)	(5,441)
(847)	(1,597)	(1,019)
<u>(12,483)</u>	<u>(13,878)</u>	<u>101,635</u>
(8,314)	320	67,580
13,644	5,325	5,641
(5)	(4)	(167)
<u>5,325</u>	<u>5,641</u>	<u>73,054</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אגרות חוב, נטו
מקדמות בגין עלויות אשראי
השקעת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך ואחרים
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו, מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

סך הכל יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - עסקאות מהותיות שאינן במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
126	131	719
49	304	51
-	-	68
-	(7,533)	-
-	(7,533)	-

השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה

השקעת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

פירעון הלוואות לזמן ארוך (*)

קבלת הלוואות לזמן ארוך (*)

* ראו ביאור 15(ב) להלן.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

Medipower (Overseas) Public Co. Limited (להלן - "החברה") התאגדה בקפריסין ביום 17 בספטמבר, 2001 כחברה קפריסאית פרטית.

ניירות ערך (מניות רגילות ואגרות חוב) של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב.

ביום 25 בפברואר 2026, פורסם דוח דירוג של מידרוג אשר מותירה על כנו דירוג A3.il אגרות החוב (סדרה ב' ו-ג') של החברה ומשנה את אופק הדירוג מיציב לחיובי, וכן קבע דירוג מנפיק לחברה A3.il עם העלאה מאופק יציב לאופק חיובי.

למידע נוסף ראה ביאור 16.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת הקבוצה בארה"ב ("איזור הפעילות"). פעילות הקבוצה הינה בתחום הנדל"ן המניב המסחרי ("הנדל"ן המניב") והיא כוללת רכישתם של נכסי נדל"ן, השכרתם, השבחתם ותפעולם. בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה להרחבת תיק הנכסים בארה"ב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים וכן תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות כמפורט בביאור 3.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ד. מטבע חוץ:

מטבע הפעילות ומטבע ההצהר:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לדולר ארה"ב (להלן - "דולר") שהוא מטבע הפעילות וההצהר של הקבוצה.

ה. מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מיועדים ומוגבלים:

מזומנים ושווי מזומנים - מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מייד, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות מוגבלים - פיקדונות לזמן קצוב אשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, עולה על שלושה חודשים ופיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ואינם בשליטת החברה מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות מיועדים ומוגבלים.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה.

במקרים בהם לחברה הסדרים חוזיים הכוללים מנגנוני "מפל" (Waterfall) לחלוקת רווחים, כלומר שיעור חלוקת הרווחים מבוצע בהתאם לשיעורים שונים משיעור ההחזקה בזכויות ההוניות (Members) בחברות מוחזקות. החברה מיישמת את שיטת "הפירוק התיאורטי בערך בספרים" (Hypothetical liquidation at book value). בהתאם לשיטה זו, חלקה של החברה ושל בעלי הזכויות ההוניות האחרים (בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות החברה המוחזקות נקבעים בהנחה שבתום תקופת הדיווח, החברה המוחזקת הייתה מוכרת או מחלקת את נכסיה ופורעת את התחייבויותיה בהתאם לערכם בספרים תוך התחשבות בחלוקות והשקעות נוספות שבוצעו על ידי בעלי הזכויות ההוניות האחרים.

2. נדל"ן להשקעה:

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

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלותה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות המהווה את שווי ההוגן, כאשר עלויות העסקה נזקפות לרווח או הפסד בסעיף "התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה כתוצאה מעלויות עסקה", ובתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח או הפסד ממימוש".

כאשר בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו חברות הקבוצה משתתפות בעלויות בגין התאמות שוכרים החברה, בוחנת האם העלות שהתהוותה לה מהווה השקעה בנדל"ן או לחלופין תמריץ חכירה. בעת קביעה כאמור החברה מביאה בחשבון בין היתר את הקריטריונים הבאים: מהות ההתאמות ועד כמה הן ספציפיות לחוכר, מידת המעורבות והפיקוח של החברה, הבעלות המשפטית על השיפורים וההתאמות במושכר בתום תקופת החכירה, אורך החיים הכלכלי של השיפורים וההתאמות ביחס לתקופת החכירה ועוד. ככל והחברה מגיעה למסקנה שהעלות שהתהוותה לה מהווה השקעה בנדל"ן, סכומים כאמור מהוונים לנדל"ן ותקופת החכירה מתחילה רק לאחר סיום ביצוע ההתאמות שהקבוצה השתתפה בעלותם. ככל והחברה מגיעה למסקנה שהעלות שהתהוותה לה מהווה תמריץ חכירה, התמריץ מוכר בקו ישר על פני תקופת החכירה ומועד תחילת החכירה הינו מועד מסירת הנכס לחוכר לצורך ביצוע ההתאמות.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב, בעיקר הלוואות לזמן קצר, נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר המכשירי החוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(3) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח הכולל, נטו ממס, בתקופה בה התרחש השינוי.

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות וחייבים הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה של IFRS 9 למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) התחייבויות פיננסיות:

הלוואות ואגרות חוב מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(2) גריעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר היא מסולקת. דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבטלת או פוקעת.

(3) שינוי תנאים של התחייבויות פיננסיות:

בעת שינוי תנאי התחייבות הקבוצה בגין הלוואה שניטלה, וכן בהחלפת חוב בחוב אחר, בוחנת הקבוצה האם שינוי תנאים זה מהווה "שינוי תנאים מהותי" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, על ידי בחינה כמותית המבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים בגין ההתחייבות בתנאים החדשים, וכן על ידי בחינה איכותית המבוססת, בין היתר, על גורמים כגון תנאי ההצמדה של ההתחייבות, אופן סילוקה וגורמים נוספים.

ככל ששינוי התנאים מוכר כשינוי תנאים מהותי, השינוי מטופל כנטילת חוב חדש באמצעותו נפרעה יתרת החוב של הקבוצה למועד השינוי. בהתאם לכך, באותו מועד, גורעת הקבוצה את ההתחייבות הפיננסית בהתאם לתנאים הקודמים, ומכירה בהתחייבות פיננסית חדשה על פי שוויה ההוגן לאותו מועד. ההפרש בין הערך בספרים של יתרת החוב ערב השינוי, לבין השווי ההוגן של ההתחייבות בהתאם לתנאים החדשים, נזקף לרווח והפסד. עלויות עסקה המיוחסות במישרין לשינוי התנאים, מוכרות אף הן בדוח על הרווח או הפסד.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל.

(1) ההכנסות מדמי שכירות נזקפות לדוח הרווח וההפסד על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות, בהתאם ל-IFRS 15.

החברה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר המסווגות כחכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה.

בחוזי חכירה בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, כל עוד היא מהותית, לדוח הרווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות, ללא תקופת הארכה שיש לשוכר.

בהסדרי חכירה תפעולית בהם בתחילת תקופת החכירה לא מתקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני כל תקופת החכירה.

כאשר החוזה כולל רכיבי חכירה ורכיבים שאינם חכירה, החברה מקצה את התמורה בחוזה בהתאם להוראות IFRS 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות.

(2) הכנסות מדמי ניהול נזקפות לדוח הרווח וההפסד על פני תקופת מתן השירותים המזכים בדמי הניהול.

(3) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(4) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת ללא נשיאה בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא החייב העיקרי, ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות על בסיס ברוטו.

החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול נכסים (תחזוקה, ניקיון וכו') על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

סכומי ארנונה שהחברה גובה מהשוכרים ומעבירה לרשות המקומית מוצגים בדוחות הכספיים על בסיס ברוטו מאחר וסכומים אלה אינם מהווים רכיב בהתאם להוראות IFRS 16 "חכירות" ומשכך הם מוקצים לרכיבים המזוהים בהסדר (חכירה ושירותי ניהול) ומוצגים על בסיס ברוטו בהתאם לאופן ההכרה בהכנסה מהרכיבים המזוהים.

יא. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 22). כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת. הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה, הפרשים הזמניים נשוא מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

י.ג. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שהיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025

שערי חליפין (בדולר):

2023	2024	2025	
0.564	0.531	0.600	לבה בולגרית
1.104	1.039	1.174	אירו (EURO)
0.278	0.275	0.315	שקל חדש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
%	%	%

שיעור השינוי בשער החליפין של הדולר:

2023	2024	2025	
3.08	(5.89)	13.02	לבה בולגרית
3.08	(5.89)	13.02	אירו (EURO)
(2.07)	(1.29)	14.56	שקל חדש

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

- מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
- הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב וכן לקבוע הערכות ואומדנים.

ב. גורמי מפתח בחוסר וודאות באומדן:

אומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים על ידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

המובא להלן מתייחס לאומדנים קריטיים שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

(1) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2(ז), הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח על הרווח או ההפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

הערכות השווי מבוצעות אחת לשנה או בהתאם לקריטריונים שנקבעו מראש ע"י הנהלת החברה, ובכלל זה אירועים מאקרו-כלכליים או אירועים ספציפיים, אשר מצביעים על שינוי מהותי בשווי של הנכס. השווי הוגן הוערך באמצעות שילוב של גישות שונות לקביעת שווי נדל"ן להשקעה.

במסגרת זו נלקחו בחשבון לצורך ההערכות, עסקאות נדל"ן אחרות המתייחסות לנכסים דומים. כמו כן, בוצע שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, הצפויים להתקבל בגין דמי שכירות מהנכסים המוערכים ובניכוי הוצאות מיוחסות, במידה ורלוונטי (DCF - Direct Capitalization).

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעול ושיעור התשואה הראוי ביותר. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 13(ז).

(2) מסים על ההכנסה:

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף ומס נדחה של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ב. גורמי מפתח בחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(3) בחינת רכישת עסק או קבוצת נכסים והתחייבויות:

הקבוצה רוכשת נכסי נדל"ן אמצעות חברות חברות נכס יעודיות שמוקמות לצורך הרכישה. במועד הרכישה, הקבוצה בוחנת האם העסקה מייצגת רכישה של עסק או רכישת נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות. הקבוצה מתייחסת לרכישה כצירוף עסקים כאשר נרכשת מערכת משולבת של פעילויות ונכסים, או לפחות תשומה ותהליך ממשי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליצור תפוקה. הקבוצה שוקלת במסגרת הרכישה את היקף התהליכים המהותיים ובפרט, היקף השירותים הניתנים על ידי הקבוצה (כגון כוח עבודה מיומן, ניהול הדיירים, וניהול ופיקוח על כל התהליכים התפעוליים וכו').

עסקאות בהן הפעילות הרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים למעט אם מבחן הריכוזיות מתקיים והקבוצה בחרה ליישמו. לעומת זאת, עסקאות בהן הפעילות הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות, בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין במועד הרכישה. החברה יכולה לבחור להפעיל את מבחן הריכוזיות על מנת לקבוע האם הרכישה מהווה צירוף עסקים או לא. על פי מבחן זה, אם עיקר (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים ברטו שנרכשו מיוחס לנכס מזוהה יחיד או לקבוצה של נכסים מזוהים דומים הרי שהרכישה לא תטופל כצירוף עסקים. אם המבחן לא מתקיים (או שהחברה בחרה שלא ליישם אותו) - תיערך הבחינה הרגילה האם מדובר בעסק כמפורט לעיל.

ג. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המפורטת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסויימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב. שיקול דעת חשבונאי זה מתייחס גם לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות הענין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קריטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלקו סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קריטי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילותיה ובנוסף, ככל שרלבנטי, נוהגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
3,059	5,397
2,582	67,657
5,641	73,054

מזומנים
שווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים בעיקר יתרות בדולר. ליום 31 בדצמבר 2025, הריבית השנתית הממוצעת בגין יתרת שווי המזומנים הינה 4.25%.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - פיקדונות להשקעה, מיועדים ומוגבלים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
767	1,013
920	604
<u>1,687</u>	<u>1,617</u>

פיקדון בהתאם להסכמי המימון (1)
אחרים (2)

(1) פיקדונות מוגבלים דולרים בהתאם להסכמים מול התאגידים הפיננסיים המלווים.

(2) פיקדונות מוגבלים אחרים (בעיקר בדולר) כוללים פיקדונות לטובת העמדת בטוחות להלוואות שונות שנטלה הקבוצה ו/או פיקדונות מיועדים להבטחת פעילותם השוטפת של הנדל"ן המסחרי ו/או פיקדונות להבטחת תשלומי מיסים.

ביאור 7 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
2,047	2,092
(494)	(793)
<u>1,553</u>	<u>1,299</u>

חובות פתוחים בגין חוזי שכירות
בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי

ב. דמי שכירות עתידיים לקבל בגין חוזי שכירות שאינם ניתנים לביטול (*):

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
28,470	31,845
27,500	30,385
25,084	26,248
20,927	21,443
16,110	18,177
44,270	55,584
<u>162,361</u>	<u>183,682</u>

בשנה הראשונה
בשנה השנייה
בשנה השלישית
בשנה הרביעית
בשנה החמישית
בשנה השישית ואילך

(*) הכנסות משכר דירה בסיסי ללא הכנסות משתנות (בעיקר הכנסות מהשתתפות דיירים בהוצאות ודמי ניהול). שיעור ההכנסות המשתנות מתוך סך ההכנסות לשנים 2025 ו-2024 הינו כ-27%.

יתרות חייבים אשר עבר מועד פירעונם מסווגות במידת הצורך כהפסדי אשראי, בהתאם להערכות ההנהלה וניסיון העבר לגבי גובה הסכומים שאינם ברי גביה.

ההנהלה אומדת באופן שוטף, בהתבסס על מידע הקיים בידיה, את החשיפה לשוכרים בעלי איכות אשראי נמוכה. למידע נוסף בדבר סיכון אשראי של הקבוצה, ראה ביאור 25(ו).

Medipower (Overseas) Public Co. Limited**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
2,120	2,164	הוצאות מראש(1)
40	16	מוסדות
8	8	הלוואה לצדדים קשורים
36	460	פקדונות (2)
365	399	אחרים
<u>2,569</u>	<u>3,047</u>	סך הכל

(1) בעיקר מיסי נדל"ן והוצאות ביטוח אשר שולמו עבור תקופות עתידיות.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025 סך של 460 אלפי דולר הינו פיקדון בנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ב' (ליום 31 בדצמבר 2024: 36 אלפי דולר). ליתרת פיקדונות בנאמנות המסווגים לזמן ארוך ראה ביאור 9 להלן.

ביאור 9 - פיקדונות מיועדים ומוגבלים וחייבים אחרים לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
381	238	פקדונות בנאמנות לטובת מחזיקי אגרות חוב
17	9,333	פקדונות רכישת נדל"ן להשקעה ועלויות עסקה נדחות(1)
38	22	אחרים
<u>436</u>	<u>9,593</u>	סך הכל

(1) כולל פיקדון רכישה בסך 8,371 אלפי דולר והיתרה עלויות עסקה בגין רכישת הפרוטפוליו הכולל שישה עשר נכסים ראה ביאור 13(ג)2 להלן.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעה בחברת טכנולוגיה

א. ביום 28 בינואר 2022, השלימה החברה השקעה בחברת טכנולוגיה אמריקאית (להלן - "חברת הטכנולוגיה") בסך 5 מיליון דולר ארה"ב בתמורה למניות עם זכויות מועדפות (להלן בסעיף זה: "המניות המועדפות") ובסך של 1 מיליון דולר ארה"ב בתמורה למניות רגילות מבעלי מניות קיימים (להלן בסעיף זה: "המניות הרגילות") (סך כולל של 6 מיליון דולר ארה"ב לפי שווי חברה של 150 מיליון דולר ארה"ב).

בנוסף, ביום ההשקעה, הקצתה חברת הטכנולוגיה לחברה 30 אלפי אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של חברת הטכנולוגיה, ואשר תפקענה 10 שנים לאחר הקצאתן במחיר מימוש של 19.2 דולר, השווה למחיר שבו רכשה החברה את המניות הרגילות. במהלך שנת 2022, וכנגזרת של סכום ההשקעה של החברה בהלוואות ליזמים וקבלנים במסגרת הפלטפורמה של חברת הטכנולוגיה כמתואר להלן, הקצתה חברת הטכנולוגיה לחברה, ללא תמורה, 21 אלפי אופציות נוספות, באותם תנאים. ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה 51 אלפי אופציות.

להלן הרכב שווי ההוגן של ההשקעה:

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
1,200	1,200	מניות רגילות
5,400	5,700	מניות מועדפות (1)
900	1,000	אופציות (2)
<u>7,500</u>	<u>7,900</u>	יתרה לסוף השנה

- (1) הגידול בשווי ההוגן של המניות לעומת יום 31 בדצמבר 2024 בסך 300 אלפי דולר נזקף לרווח כולל אחר.
- (2) הגידול בשווי ההוגן של המניות לעומת יום 31 בדצמבר 2024 בסך כ-100 אלפי דולר נזקף להוצאות המימון בדוח על הרווח או הפסד.

מדידת שווי הוגן של ההשקעה אשר יועדה למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאמור לעיל מסווגת לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. להלן עיקרי הפרמטרים אשר הובאו בחשבון בעת קביעת שווי הוגן נכון למועד הדוחות הכספיים על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי:

תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים
השקעה אשר יועדה למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	DCF	שיעור ההיוון פריימת גודל ריבית חסרת סיכון
מחיר שוק למניה	מחיר שוק למניה	15.5% 2.7% 4.8%
מחיר מניה ממוצע	מחיר מניה ממוצע	כ-31.06 דולר למניה

חברת הטכנולוגיה פיתחה פלטפורמת השקעות אינטרנטית של מודל מימון המונים (Crowdfunding) המבוסס על אלגוריתמים שונים שפותחו על ידה ומאגרי מידע נרחבים (להלן - "הפלטפורמה"). באמצעות הפלטפורמה, מעמידה חברת הטכנולוגיה הלוואות לזמן קצר מגובות במשכנתא ליזמים וקבלנים בסקטור הבנייה הפרטית למגורים בארצות הברית.

למניות הרגילות צמודות זכויות מקובלות כגון, זכות סירוב ראשון, זכות מצרנות וזכות הצטרפות ולמניות המועדפות צמודות זכויות נוספות כגון Drag-Along והעדפה במקרה של חדלות פירעון.

לצורך מימון עסקת ההשקעה בחברת הטכנולוגיה ולהקמת קרן פרטית להשקעות (להלן בסעיף זה: "הקרן") השלימה החברה גיוס הון ציבורי ביום 23 בינואר 2022.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מחזיקה החברה בכ- 4.5% מההון המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של חברת הטכנולוגיה (ללא דילול) ובכ- 4.6% מההון המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה שלה (בדילול מלא). בנוסף, החברה זכאית למנות דירקטור אחד מטעמה, מתוך 5 דירקטורים שה"כ שיכהנו בדירקטוריון חברת הטכנולוגיה. החברה מינתה את מר יאיר גולדפינגר כדירקטור מטעמה. לעמדת דירקטוריון החברה והנהלתה, זניחות ההשקעה האמורה והזכויות הגלומות בה אינן מקנות לחברה השפעה מהותית בחברת הטכנולוגיה, ועל כן ההשקעה בה מוצגת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעה בחברת טכנולוגיה (המשך)

ב. הלוואות לזמן קצר:

השקעת החברה, באמצעות הקרן, הסתכמה ב-5 מיליון דולר ארה"ב בהלוואות ליזמים וקבלנים במסגרת הפלטפורמה של חברת הטכנולוגיה. הוצאות הקמת הקרן הסתכמו לכ-160 אלפי דולר והן הופחתו במלואן. במהלך השנים 2025 ו-2024 בוצעו משיכות לחברה מהקרן בסך של כ-922 אלפי דולר וכ-2,020 אלפי דולר, בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
3,604	1,666	יתרה לתחילת השנה
(2,020)	(922)	משיכות (מסך המסגרת שהוענקה כולל תשלום ריבית שנצברה)
217	115	ריבית שנצברה
(23)	(63)	חובות אבודים
(112)	(30)	הפסדי אשראי חזויים
<u>1,666</u>	<u>766</u>	יתרה לסוף השנה

ביאור 11 - מלאי מקרקעין

א. התנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
3,025	575	יתרה לתחילת השנה
(2,200)	-	מימוש מלאי, נטו
(250)	-	זקיפת הפרשה לירידת ערך
<u>575</u>	<u>575</u>	יתרה לסוף השנה

ב. ביום 16 במאי 2024, השלימה החברה את מכירת הקרקע בפלורידה בתמורה ל-2.3 מיליון דולר, אשר היווה בקירוב את שווי הקרקע בדוחות הכספיים למועד המימוש. הוצאות העסקה הסתכמו בסך של כ-88 אלפי דולר ורווח לא מהותי מהעסקה לאחר מיסים והוצאות עסקה נזקף לסעיף רווח או הפסד ממימוש מלאי מקרקעין. חלק החברה הינו 56%.

ג. לתאריך הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה, יחד עם שותפים, בקרקע בפלורידה המיועדת להקמה של יחידות דיור. שווי הקרקע בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-0.6 מיליון דולר, כאשר חלק החברה הינו 53.7%.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - השקעה בחברות מוחזקות

חברות מאוחדות:

א. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

חברות בנות:

שעור החזקה במניות רגילות		מקום התאגדות ופעילות	תחום הפעילות		שם החברה הבת
2024	2025				
%	%				
					מוחזקות במישרין:
					A.M. West Inc.
				(2)	Medipower Canada Inc.
					Washington 22 OOD (להלן - W22)
					Centerfund Ltd
					שאינן מוחזקות במישרין:
					Moccasin Village, LLC (להלן - MOC)
					Berkshire Square Investors LLC (להלן - Berkshire)
				(1)	UTICA MZL LLC (להלן - Utica)
					Southbridge Fair Investors LLC (להלן - Southbridge)
				(1)	Promenade East Investors LLC (להלן - Promenade)
				(1)	Madeira Plaza Power, LLC (להלן - Madeira)
					North End Power, LLC (להלן - North End)
					Stoughton Center Power, LLC (להלן - Stoughton)
					Powder Mill Power, LLC (להלן - Powder Mill)
					Corwest Plaza Power, LLC (להלן - Corwest)
					Crossroads Plaza Power LLC (להלן - Crossroads)
					Centre Square Commons Power LLC (להלן - Centre Square)
					Spring Towne LLC (להלן - Spring Towne)
				(1)	Dreshertown Plaza LLC (להלן - Dreshertown)
					Marketplace at Westtown LLC (להלן - Westtown)
				(1)	Limerick Crossing LLC (להלן - Limerick)
					Loinville Shopping Center LLC (להלן - Loinville)
					Crane Creak Power LLC (להלן - Crane)
					Springfiled Power Urban Renewal LLC (להלן - Springfiled Urban)
					Springfiled Marketplace Power LLC (להלן - Springfiled Marketplace)

(1) בהתאם להסכמים בין AM West לשותפים המקומיים בחברות כאמור, חלקם של השותפים המקומיים ברווחים עשוי להיות גבוה מחלקם בהון של החברה הרלוונטית, בכפוף להשגת שיעורי תשואה מינימליים, כפי שנקבעו בהסכמים כאמור. לפרטים נוספים, אודות התקשרויות AM West עם שותפיה המקומיים, ראה ביאור 17(א).

(2) ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין פעילות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13(ד).

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

חברות מאוחדות: (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברות מאוחדות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

סכומי הלוואות שהועמדו לטובת החברה המאוחדת ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
76,599	95,402
731	826
77,330	96,228

שם החברה הבת:
A.M. West (*)
W22
סה"כ

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 אינה כוללת יתרת זכות שוטפת בסך 260 אלפי דולר (ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת זכות בסך 1,331 אלפי דולר).

תנאי הלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר
2024	2025	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	%
76,599	95,402	5.24
731	826	
77,330	96,228	
(1,879)	(3,820)	
75,451	92,408	

יתרות בדולר או בהצמדה אליו
יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו

בניכוי - ריבית שוטפת

ג. שיפוי בגין ערבויות לצורך העמדת מימון:

(1) לפרטים בגין ערבויות מסוג Carve out, אשר העמידו החברה ו/או AM West, לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו חלק מהחברות המוחזקות הלוואות ולפיהן במקרים מסוימים בהם ייגרם למוסד הפיננסי נזק כתוצאה מהתנהלות רשלנית, פלילית וכו' של הלווה, המוסד הפיננסי ישופה על ידי הערבה כמקובל בעסקאות מסוג אלה ראו ביאור 15(ג).

(2) בחודש אוגוסט 2023, התקשרה החברה הבת AM West בהסכם מסגרת קו אשראי עם תאגיד בנקאי (להלן - "המסגרת") בסך 10 מיליון דולר. במהלך חודש יולי 2025 הוארכה מסגרת האשראי לשנה עד לאוגוסט 2026 וסכומה עודכן ל-20 מיליון דולר. החברה העמידה ערבות לכל סכום הלוואה שנמשכה במסגרת קו אשראי זה, יצרה שעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על מניות AM-West לטובת המוסד הפיננסי והתחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות.

ליום 31 בדצמבר 2025, 5.4 מיליון דולר נוצל במסגרת קו האשראי. במהלך חודש ינואר 2026 פרעה החברה את מלוא היתרה כך שליום אישור הדוחות הכספיים, אין יתרה מנוצלת ממסגרת האשראי. לפרטים נוספים ראו ביאור 15(ב)(1).

ליום אישור הדוחות הכספיים, הקבוצה עומדת בתנאים שתוארו לעיל ואין עילה להפרה המצריכה הפעלת שיפוי בגין הערבויות שתוארו לעיל.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

חברות מאוחדות: (המשך)

ד. מגבלות משמעותיות החלות על הקבוצה:

לפרטים בדבר פיקדונות מוגבלים הכוללים פיקדונות לטובת העמדת בטוחות להלוואות שונות שנטלה הקבוצה ו/או פיקדונות מיועדים להבטחת פעילותם השוטפת של הנדל"ן להשקעה ו/או פיקדונות להבטחת תשלומי מיסים, ראה ביאור 6.

הסכמי המימון הבנקאיים כוללים בין היתר הוראות בדבר איסור ביצוע דיספוזיציות מכל סוג שהוא בנכס (לרבות מכירה, העברה, שעבוד וכו') וכמו כן, כוללים (כמקובל בהסכמים דומים) הוראות לפיהן במקרים מסוימים רשאי המלווה להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקבוצה (חדלות פירעון וכדומה). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת פירעון של הלוואות שנטלה הקבוצה, ראה ביאור 15(ג).

בשל העובדה כי מרבית נכסי הקבוצה שועבדו לטובת הבנקים המממנים, חלה במקרים מסוימים מגבלה על יכולתן של החברות הבנות לחלק דיבידנד ו/או לפרוע הלוואות שהחברה העמידה לטובת החברות הבנות, ככל שהעמידה, וזאת עד לפירעון כל ההלוואות שניטלו בקשר עם אותם נכסים. לפרטים בדבר מועדי הפירעון הסופיים של הלוואות כאמור ו/או תניות פיננסיות אחרות, ראה ביאור 15.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה וההרכב:

סה"כ	נדל"ן בבולגריה	נדל"ן בארזה"ב	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
388,501	4,103	384,398	יתרה ליום 1 בינואר 2025
			שינוי השנה:
38,135	-	38,135	רכישת נכסים
12,301	469	11,832	התאמה לשווי הוגן
4,882	-	4,882	השקעות ושיפורים (*)
554	554	-	הפרשי תרגום דוחות כספיים
444,373	5,126	439,247	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2025
			בניכוי - שינוי בהכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור
(346)	-	(346)	קבוע
94	-	94	בניכוי - שינוי בחייבים בגין שיפורים לשוכרים
444,121	5,126	438,995	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
			תנועה בהכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע
			וחייבים בגין שיפורים לשוכרים:
6,302	-	6,302	יתרה ליום 1 בינואר 2025
			שינוי השנה:
500	-	500	תוספות שיפורים לשוכרים
(594)	-	(594)	הפחתת שיפורים לשוכרים
346	-	346	תוספות במהלך השנה - הכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע
6,554	-	6,554	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
450,675	5,126	445,549	סה"כ שווי הוגן נדל"ן להשקעה
13,184	469	12,715	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(635)	-	(635)	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה כתוצאה מעלויות עסקה

(*) כולל 1,285 אלפי דולר שאינם במזומן.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

סה"כ אלפי דולר	נדל"ן בבולגריה משרדים אלפי דולר	נדל"ן בארה"ב מסחר אלפי דולר	
384,446	4,113	380,333	יתרה ליום 1 בינואר 2024
			שינוי השנה:
1,935	242	1,693	התאמה לשווי הוגן
3,343	-	3,343	השקעות ושיפורים (*)
(252)	(252)	-	הפרשי תרגום דוחות כספיים
389,472	4,103	385,369	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2024
			בניכוי - שינוי בהכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור
(264)	-	(264)	קבוע
(707)	-	(707)	בניכוי - שינוי בחייבים בגין שיפורים לשוכרים
388,501	4,103	384,398	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			תנועה בהכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע
			וחייבים בגין שיפורים לשוכרים:
			יתרה ליום 1 בינואר 2024
5,331	-	5,331	שינוי השנה:
1,329	-	1,329	תוספות שיפורים לשוכרים
(622)	-	(622)	הפחתת שיפורים לשוכרים
264	-	264	תוספות במהלך השנה - הכנסות לקבל בגין דמי שכירות העולים בשיעור קבוע
6,302	-	6,302	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
394,803	4,103	390,700	סה"כ שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,293	242	2,051	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

(*) כולל 565 אלפי דולר שאינם במזומן.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. הסכומים שהוכרו בדוח על רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
38,621	39,168	41,117
(4,851)	2,293	12,549
12,493	12,880	13,739

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה (*)
רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן ומימושו, נטו
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיקו
הכנסות שכירות

(*) כולל הכנסות מהשתתפות דיירים בהוצאות ודמי ניהול בשנת 2025 בסך 11,118 אלפי דולר (בשנת 2024: 10,518 אלפי דולר, בשנת 2023: 9,898 אלפי דולר).

למידע בדבר שעבודים - ראה ביאור 17.ג.

ג. פעילות בארה"ב:

פעילותה העיקרית של החברה באזור זה בתחום הנדל"ן המניב החלה בשנת 2011 באמצעות החברה הבת AM West המחזיקה בחברות נכדות, בחלקן יחד עם שותפים מקומיים והיא כוללת, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החזקה ב- 18 נכסי נדל"ן מניב במדינות פנסילבניה, ניו-ג'רזי, ניו-יורק, מסצ'וסטס, קונטיקט וג'ורג'יה, המשתרעים על שטח כולל להשכרה של כ- 195 אלפי מ"ר.

הכנסות החברה מהשכרת הנכסים האמורים הסתכמו בשנת 2025 לסך של כ- 40.7 מיליון דולר (בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 38.8 מיליון דולר ובשנת 2023 לכ- 38.2 מיליון דולר, בהתאמה).

לפרטים בדבר חלקה של AM West בזכויות ההצבעה בנכסים בארה"ב, ראה ביאור 12.

רכישת ומכירת נכסים בתקופת הדיווח עד ליום החתימה על הדוחות הכספיים:

(1) ביום 3 בפברואר 2025 התקשרה החברה (באמצעות AM-West) בהסכם עם צד שלישי לרכישת מתחם מסחרי במדינת ניו-ג'רזי שבארה"ב בתמורה ל-37.5 מיליון דולר ("התמורה"). לתמורה זו התווספו עלויות עסקה אשר הסתכמו ל-635 אלפי דולר. ביום 29 במאי 2025 הושלמה העסקה.

הנכס הינו מתחם מסחרי עירוני הכולל 6 מבנים ומעוגן בסופרמרקט ("שוכר העוגן"), הממוקם במדינת ניו-ג'רזי שבארה"ב. שטח המקרקעין הכולל עומד על כ-43 אלפי מ"ר ושטח המבנים להשכרה עומד על כ-10.3 אלפי מ"ר. נכון למועד זה שיעור התפוסה הכולל של הנכס עומד על כ-99%. בנכס 16 שוכרים, ממוצע חוזי השכירות הינו כ- 8.2 שנים ותקופת חוזה השכירות של שוכר העוגן עומד על כ-10 שנים. ה-NOI המייצג של הנכס הינו כ- 2.6 מיליון דולר בשנה ועלות השכירות החודשית הממוצעת הינה כ-22.4 דולר למ"ר.

לפרטים בדבר הלוואה שניתלה למימון הנכס ראה ביאור 15ב(3).

(2) ביום 3 בספטמבר, 2025 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה A.M. West Inc. (להלן: "הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכר") בהסכם מפורט (להלן: "ההסכם"), לרכישת פורטפוליו נדל"ן מסחרי-מניב (להלן: "העסקה"), הכולל שישה עשר (16) מרכזים מסחריים פתוחים, מעוגני סופרמרקטים, הממוקמים במדינות פנסילבניה ומרילנד שבארה"ב בשטח כולל להשכרה של כ-135 אלפי מ"ר (להלן: "הפורטפוליו" או "הנכסים הנרכשים").

כפי שנמסר לרוכשת מטעם המוכר ה-NOI המייצג של הנכסים הנרכשים הינו כ-19.9 מיליון דולר ארה"ב בשנה, התקופה הממוצעת של חוזי השכירות הינה כ-5 שנים (כ-4 שנים בכל הנוגע לשוכרי שטחי הסופרמרקטים), שיעור התפוסה הכולל בנכסים הנרכשים (כולל הסופרמרקטים) עומד על כ-96% וממוצע דמי השכירות למ"ר הינו כ-13.4 דולר לחודש.

בהתאם למצגים שהוצגו לחברה, ככל ותושלם העסקה, חברת הסופרמרקטים Giant מקבוצת Ahold Delhaize תהווה "שוכר עיקרי" עבור החברה כאשר כ- 23% מהכנסות החברה ייוסו ל-Giant.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. פעילות בארה"ב: (המשך)

(2) (המשך)

התמורה הכוללת בגין הנכסים הנרכשים, תעמוד על סך של כ-276 מיליון דולר, בתוספת עלויות רכישה נלוות, כגון עלויות בדיקת נאותות, עלויות משפטיות ומס רכישה, ולמיטב ידיעת החברה, לא יתווספו חיובי מס או היטלים נוספים.

החברה הפקידה בידי המוכר פיקדון בסך של כ-8.3 מיליון דולר לאחר שהשלימה החברה את בדיקת הנאותות על הנכסים הנרכשים אשר מוחזק בנאמנות על ידי נאמן מוסכם.

בכוונת הנהלת החברה לממן כ-65% מהתמורה באמצעות הלוואות מתאגידים פיננסיים, כאשר הנהלת החברה פועלת להסבת חלק מהחוב הקיים על הנכסים הנרכשים לרוכשת. את יתרת התמורה בכוונת החברה לממן באמצעות מקורות עצמיים ובאמצעות הסכם השותפות בו החברה התקשרה עם גופים מוסדיים בשליטתה של הפניקס פיננסיים בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ (יחד – "הפניקס") לטובת הקמת תאגיד ייעודי שירכוש את הפורטפוליו, כאשר לאחר השלמת הרכישה, תחזיק החברה (באמצעות תאגידים בשליטתה) ב-100% מזכויות השותף הכללי בשותפות הפורטפוליו וב-51% מהזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו. ההון העצמי שתשקיע הפניקס בשותפות הפורטפוליו יעמוד על סך של כ-55 מיליון דולר (49% מההון העצמי הנדרש לטובת רכישת הפורטפוליו). להרחבה ראה ביאור 17א(2)(2). במהלך חודש מרס, 2026 הושלמה רכישתם של שישה נכסים מתוך שישה עשר הנכסים תמורת כ-82 מיליון דולר כולל עלויות עסקה נלוות. כ-62% מעלות הרכישה מומנה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים בארה"ב. לפרטים נוספים ראו ביאורים 15 ב(4) ו-5.

העסקה כפופה למספר תנאים מתלים ביניהם בדיקת נאותות (הושלמה), קבלת הסכמת השותפים בחלק מהנכסים הנרכשים לתנאי העסקה (התקבלה). יודגש כי אין וודאות כי רכישת יתרת הנכסים (10) תושלם. החברה מעריכה כי רכישת יתרת הנכסים (10), ככל ותושלם, תושלם עד לתום הרבעון השני לשנת 2026.

(3) ביום 26 בפברואר, 2026 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה A.M. West Inc. (להלן: "הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכר") בהסכם מפורט (להלן: "ההסכם"), לרכישת פורטפוליו נדל"ן מסחרי-מניב (להלן: "העסקה"), הכולל שבעה (7) מרכזים מסחריים פתוחים, מעוגני סופרמרקטים, הממוקמים במדינות ג'ורג'יה, וירג'יניה, דרום קרוליינה וניו ג'רזי שבארה"ב בשטח כולל להשכרה של כ-52 אלפי מ"ר (להלן: "הנכסים" או "הנכסים הנרכשים").

כפי שנמסר לרוכשת מטעם המוכר ה-NOI המייצג של הנכסים הנרכשים הינו כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב בשנה, התקופה הממוצעת של חוזי השכירות הינה כ-5.4 שנים (כ-5.6 שנים בכל הנוגע לשוכרי שטחי הסופרמרקטים), שיעור התפוסה הכולל בנכסים הנרכשים (כולל הסופרמרקטים) עומד על כ-99.6% וממוצע דמי השכירות למ"ר הינו כ-12.3 דולר לחודש.

התמורה הכוללת בגין הנכסים הנרכשים, תעמוד על סך של כ-115 מיליון דולר לא כולל התאמות נוספות למחיר, ככל שיהיו (להלן: "התמורה"). לתמורה יתווספו עלויות רכישה נלוות, כגון עלויות בדיקת נאותות, עלויות משפטיות ומס רכישה, ולמיטב ידיעת החברה, לא יתווספו חיובי מס או היטלים נוספים.

לאחר שהשלימה החברה את בדיקת הנאותות על הנכסים הנרכשים, הפקידה החברה, במהלך חודש פברואר 2026, בידי המוכר פיקדון, אשר לא ניתן להשבה, בסך של כ-2 מיליון דולר אשר מוחזק בנאמנות על ידי נאמן מוסכם.

בכוונת הנהלת החברה לממן כ-65% מהתמורה באמצעות הלוואות משלושה גופים פיננסיים. ההלוואות יהיו לתקופה של חמש שנים, כאשר קרן ההלוואות תיפרע לפי לוח סילוקין של 30 שנה ולאחת ההלוואות תהיה תקופה של שנתיים וחצי בה תשולם ריבית בלבד ללא קרן. ההלוואות יישאו ריבית שנתית (ממוצעת) בשיעור של כ-5.2%. בכוונת החברה לממן את יתרת התמורה באמצעות מקורות עצמיים ובאמצעות הסכם המסגרת בו התקשרה החברה עם הפניקס, כמפורט בביאור 17א(2)(2). הפניקס תחזיק ב-49% מהזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו. ההון העצמי שתשקיע הפניקס בשותפות הפורטפוליו יעמוד על סך של כ-22 מיליון דולר (49% מההון העצמי הנדרש לטובת רכישת הפורטפוליו).

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. פעילות בארה"ב: (המשך)

(3) (המשך)

העסקה כפופה למספר תנאים מתלים מקובלים בעסקאות מסוג זה. החברה מעריכה שככל ותושלם העסקה, ההשלמה תתרחש במהלך הרבעון השני של שנת 2026.

ד. פעילות בבולגריה:

פעילות החברה בבולגריה מתבצעת באמצעות חברת הבת W22, המוחזקת בשיעור 60%, אשר מחזיקה בזכויות בבניין משרדים מניב בשטח של 3,524 מ"ר הממוקם במרכז העיר סופיה שבבולגריה.

ה. שעבודים: ראה ביאור 17.ג.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2025:

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי דולר	תיאור המכשיר הנמדד השקעות בנדל"ן להשקעה בארה"ב:
5,412-25,812	גודל המבנה במ"ר	\$ 11.00 - 37.20	אומדן דמי שכירות למ"ר			
		\$ 6.00 - 28.06	NOI מייצג לצורך הערכת שווי למ"ר			
		6.25% - 9.00%	שיעור ההיוון			
		80.0% - 98.6%	שיעור תפוסה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (Direct Capitalization - DCF)	445,549	מסחר
השקעות בנדל"ן להשקעה בבולגריה:						
	גודל המבנה ברוטו במ"ר	\$ 1,077 - 1,167	אומדן שווי למ"ר	שיטת ההשוואה	5,126	משרדים
(*) 4,435						

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה אשר בוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

(*) כולל שטח מרתף אשר אינו מושכר.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024:

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי דולר	תיאור המכשיר הנמדד השקעות בנדל"ן להשקעה בארה"ב:
5,412-25,812	גודל המבנה במ"ר	\$ 10.98 - 36.11	אומדן דמי שכירות למ"ר			
		\$ 6.95 - 27.78	NOI מייצג לצורך הערכת שווי למ"ר			
		6.5% - 9.0%	שיעור ההיוון			
		90.0% - 97.7%	שיעור תפוסה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (Direct Capitalization - DCF)	390,700	מסחר
השקעות בנדל"ן להשקעה בבולגריה:						
	גודל המבנה ברוטו במ"ר	\$ 892-962	אומדן שווי למ"ר	שיטת ההשוואה	4,103	משרדים
(*) 4,435						

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה אשר בוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

(*) כולל שטח מרתף אשר אינו מושכר.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

השפעה משמעותית על מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הנתון שאינו נצפה המשמעותי אשר שימש בקביעת השווי ההוגן נדל"ן להשקעה
כאשר תחול ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בכ- 35.1 מיליון דולר.	שיעור היוון
כאשר תחול עליה של כ- 0.5% בשיעור ההיוון השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בכ- 30.3 מיליון דולר.	
כאשר תחול עליה של 10% ברווח התפעולי הנקי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בכ- 44.6 מיליון דולר.	רווח תפעולי נקי (NOI)
כאשר תחול ירידה של 10% ברווח התפעולי הנקי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בכ- 40.5 מיליון דולר.	

ט. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו הנהלת החברה אשר מדווחת לוועדה לבחינת דוחות כספיים את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

הערכות השווי של החברה מבוצעות אחת לשנה או בהתאם לקריטריונים שנקבעו מראש על ידי הנהלת החברה.

מתקופה לתקופה, בוחנת החברה את השינויים בשווי ההוגן של הפריטים הנמדדים ביחס, בין היתר, למצב הענף, אחוזי תפוסה, שינוי מהותי בהכנסות מדמי שכירות, בעלויות תפעול ו/או בשיעורי ההיוון. כחלק מהבחינה נעזרת החברה, ככל שנדרש, בנתונים המסופקים לה על ידי גורמים חיצוניים (כגון ברוקרים, חברות ציטוטי מחירים ושמאים חיצוניים).

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוגדר כמחיר שהיה מתקבל ממכירת הנדל"ן בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

ראה גם ביאור 4ב(1).

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
2,598	2,993	פיקדונות ותשלומים מראש מדיירים
625	1,499	ריבית לשלם
1,327	2,456	הוצאות לשלם
282	493	זכאים אחרים (*)
4,832	7,441	

(*) ליום 31 בדצמבר 2025 כולל יתרת זכות בסך 68 אלפי דולר לזכויות שאינן מקנות שליטה (ליום 31 בדצמבר 2024: 51 אלפי דולר).

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

ס"ה כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		2025	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	%	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		
מתאגידים בנקאיים:							
באירו (EURO)							
1,874	1,984	1,756	1,850	118	134	5.5	בריבית משתנה (1) בשקל חדש בריבית משתנה
31	-	-	-	31	-	-	בדולר בריבית משתנה
-	6,963	-	1,563	-	5,400	6.8	בדולר בריבית קבועה
227,541	245,460	222,553	231,925	4,988	13,535	3.3-6.6 (*)	
229,446	254,407	224,309	235,338	5,137	19,069		
מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות:							
בדולר							
84	84	-	-	84	84	-	באירו (EURO)
484	548	-	-	484	548	-	
568	632	-	-	568	632		
230,014	255,039	224,309	235,338	5,705	19,701		סך הכל מתאגידים בנקאיים ומאחרים

* שיעור הריבית השנתית הממוצע עבור הלוואות מתאגידים בנקאיים בדולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 4.0%.
(1) ראה ביאור 15.ב.

מועדי הפרעון להלוואות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הינם כדלקמן (בהתעלם מהוצאות נדחות שקוזזו מיתרת הלוואות):

<u>אלפי דולר</u>	ליום 31 בדצמבר 2025:
19,940	שנה ראשונה - חלויות שוטפות והלוואות שוטפות
22,312	שנה שניה
47,682	שנה שלישית
15,736	שנה רביעית
150,534	שנה חמישית ואילך
<u>256,204</u>	

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. מידע נוסף:

ארה"ב:

(1) ביום 9 באוגוסט 2023 התקשרה AM-West Inc., חברת בת של החברה ("AM-West"), בהסכם למסגרת אשראי לניצול עתידי ("המסגרת" או "קו האשראי") מתאגיד בנקאי ובחודש יולי 2025 עודכנו תנאי המסגרת והיא הוארכה בשנה נוספת עד לחודש אוגוסט 2026. פרטי קו האשראי העיקריים הם כדלקמן:

- (א) מסגרת על סך של 20 מיליון דולר לתקופה בת 12 חודשים.
- (ב) שיעור הריבית השנתית בגין קו האשראי בעת הניצול של הקו, יעמוד על 3% SOFR (לא צמוד).
- (ג) החברה העמידה ערבות ל-AM-West, ויצרה שעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על מניות AM-West לטובת הבנק וכן התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כמקובל.

ליום 31 בדצמבר 2025 סכום המסגרת המנוצל היה 5.4 מיליון דולר. לאחר תאריך הדיווח, פרעה החברה את מלוא המסגרת כך שליום החתימה אין מסגרת מנוצלת. לפרטים נוספים ראה ביאור 12(ג)(2).

(2) ביום 10 בינואר 2025, נטלה חברה נכדה של החברה, אשר מוחזקת בשירשור על ידי החברה בשיעור של 80% (להלן - "החברה הנכדה") הלוואה בסך 3.1 מיליון דולר מתאגיד בנקאי, לטובת שיפורים אשר יבוצעו בנכס הנמצא בבעלות החברה הנכדה. ההלוואה הינה ל-4 שנים בריבית משתנה בשיעור 6.75%. סכום ההלוואה יועבר לחברה לשיעורין בהתאם לקצב השיפורים בנכס. תשלומי הקרן יחושבו לפי לוח סילוקין ל-25 שנה ויחלו ביום 1 ביולי 2026. נכון למועד הדיווח, נמשך סכום של כ-1.6 מיליון דולר מתוך סך המסגרת.

(3) בחודש מאי 2025, עם השלמת העסקה לרכישת הנכס Springfield Avenue Marketplace כמתואר בביאור 13(ג)(1) נטלה הרוכשת, אשר מוחזקת בשירשור על ידי החברה בשיעור של 100%, הלוואה מסוג non-recourse מתאגיד בנקאי לצורך מימון בשיעור של כ-62.5% מעלות הנכס (להלן - "ההלוואה"). ההלוואה הינה ל-5 שנה ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6%. ההלוואה מובטחת על ידי שעבוד בדרגה ראשונה על הנכס וכן, AM-West Inc. העניקה למוסד הפיננסי כאמור ערבות מסוג Carve Out, לפיה, במקרים מסוימים בהם ייגרם למוסד הפיננסי נזק כתוצאה מהתנהלות רשלנית, פלילית וכו' של הלוואה, המוסד הפיננסי ישופה על ידי הערבה כמקובל בעסקאות מסוג אלה.

(4) בחודש מרס 2026, עם השלמת רכישתם של חמישה נכסים מתוך שישה עשר הנכסים כמתואר בביאור 13(ג)(2) נטלו הרוכשות, אשר מוחזקות בשירשור על ידי החברה בשיעור של 51%, הלוואה מסוג non-recourse מתאגיד בנקאי לצורך מימון בשיעור של כ-64% מעלות הנכסים (להלן - "ההלוואה"). ההלוואה הינה לתקופה של 7 שנים ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.33%. קרן ההלוואה תשולם לפי לוח סילוקין ל-25 שנים, כאשר במהלך שלוש השנים הראשונות תשולם ריבית בלבד ללא תשלומי קרן. ההלוואה מובטחת על ידי שעבוד בדרגה ראשונה על חמשת הנכסים וכן, AM-West Inc. העניקה למוסד הפיננסי כאמור ערבות מסוג Carve Out, לפיה, במקרים מסוימים בהם ייגרם למוסד הפיננסי נזק כתוצאה מהתנהלות רשלנית, פלילית וכו' של הלוואה, המוסד הפיננסי ישופה על ידי הערבה כמקובל בעסקאות מסוג אלה.

(5) בחודש מרס 2026, עם השלמת רכישתו של נכס נוסף (שישי) מתוך שישה עשר הנכסים כמתואר בביאור 13(ג)(2) הוסבה לרוכשות, אשר מוחזקות בשירשור על ידי החברה בשיעור של 51%, הלוואה מסוג non-recourse מתאגיד פיננסי לצורך מימון בשיעור של כ-57% מעלות הנכס (להלן - "ההלוואה"). ההלוואה הינה לתקופה של כ-5 שנים ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.38%. קרן ההלוואה תשולם לפי לוח סילוקין ל-30 שנים. ההלוואה מובטחת על ידי שעבוד בדרגה ראשונה על הנכס וכן, AM-West Inc. העניקה למוסד הפיננסי כאמור ערבות מסוג Carve Out, לפיה, במקרים מסוימים בהם ייגרם למוסד הפיננסי נזק כתוצאה מהתנהלות רשלנית, פלילית וכו' של הלוואה, המוסד הפיננסי ישופה על ידי הערבה כמקובל בעסקאות מסוג אלה.

בולגריה:

במהלך חודש יוני 2024 ביצעה החברה מימון מחדש להלוואה עבור נכס שאינו מהותי בבולגריה. סך ההלוואה כ-2 מיליון דולר, בדומה לסכום ההלוואה לאותו המועד. תקופת ההלוואה הינה ל-10 שנים ושיעור הריבית הינו Euribor + 2.5% (ובכל מקרה שיעור הריבית לא יהיה נמוך מ-4%), סכומי קרן וריבית יפרעו בתשלומים חודשיים לאורך תקופת ההלוואה.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. בטוחות ואמות מידה פיננסיות:

להלן פירוט של בטוחות ואמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מהותיות שנטלה הקבוצה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

בטוחות:

- (1) כל ההלוואות שנטלה החברה כוללות שעבוד על הנכס, התחייבות שלא לשעבד בשעבוד נוסף, הסבת זכויות בהסכמי שכירות ורישום המלווה כמוטב בפוליסות ביטוח. ליום 31 בדצמבר 2025, שויים של כלל הנכסים המשועבדים לטובת ההלוואות כאמור הינו 440,575 אלפי דולר.
- (2) במסגרת הסכמי ההלוואות התחייבו החברות הלוות לספק למלווים מצגים שונים ומידע בנוגע לנכסים ולהסכמי השכירות בנכסים, כאשר בחלק מהמקרים נדרש אישור המלווה בחידוש הסכמי שכירות מהותיים.
- (3) התחייבויות בקשר עם מצבו הסביבתי של הנכס.
- (4) התחייבויות שונות לגבי מבנה השליטה בחברה המחזיקה בנכס.
- (5) בכל ההלוואות קיימת ערבות מסוג Carve out לפיה במקרים מסוימים בהם ייגרם למוסד הפיננסי נזק כתוצאה מהתנהלות רשלנית, פלילית וכדומה של הלווה, המוסד הפיננסי ישופה על ידי הערבים כמקובל בעסקאות מסוג זה. הערבות הוענקה על ידי החברה ו/או על ידי AM West. במקרים מסוימים הוענקה הערבות על ידי השותפים בנכסים והחברה התחייבה לשפות אותם במידה והערבות תמומש, בגין חלקה היחסי בהחזקת בנכס.

ד. אמות מידה פיננסיות של התחייבויות הקבוצה:

בהתייחס להלוואות מתאגידים בנקאיים אשר בגינן התחייבה הקבוצה לעמוד באמת מידה פיננסית של יחס כיסוי מינימלי בין הכנסות השכירות נטו מהנכס לסך עלויות שירות החוב (תשלומי קרן וריבית שוטפים):

סך יתרת הלוואות					
היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2025	המועד הנדרש לעמידה	היחס הנדרש (*)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי דולר)	אמת המידה הפיננסית	אחוז מיתרת הלוואות
1.67	31 בדצמבר	1.25	24,296	DSCR	הלוואה אשר מהווה 10% מיתרת הלוואות שאינן מהוות 10% מיתרת הלוואות
1.36-2.14	31 בדצמבר	1.0-1.5	133,712	DSCR	מיתרת הלוואות

(*) יצוין כי במקרה של אי עמידה של החברות ביחס האמור קיימות אפשרויות ריפוי של אמות המידה לפי הסכם ההלוואות כגון הפקדת פיקדון בסכום קבוע מראש עד לריפוי, פירעון של חלק ייחסי מההלוואה על מנת שהיחס הכיסי יהיה בהתאם לאחת המידה שנקבעה וכו'.

החברות הנכדות עומדת באמת המידה הפיננסית הנדרשות ליום 31 בדצמבר 2025 ובהתאם לכך ההלוואות סווגו כהתחייבות לא שוטפת.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ה. לפרטים בדבר שיעבודים ראה ביאור 17.ג.

ו. מידע נוסף - תנועות בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

<u>סה"כ</u>	<u>אשראי מאחרים - התחייבויות שוטפות</u>	<u>אגרות חוב- התחייבויות שוטפות ובלתי שוטפות (*)</u>	<u>אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים- התחייבויות שוטפות ובלתי שוטפות</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>
243,983	568	13,969	229,446
109,719	-	85,176	24,543
(11,996)	-	(6,555)	(5,441)
5,400	-	-	5,400
4,149	64	3,984	101
346	-	(12)	358
<u>351,601</u>	<u>632</u>	<u>96,562</u>	<u>254,407</u>

שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

יתרה ליום 1 בינואר 2025
קבלת הלוואות ואגרות חוב
פרעון הלוואות ואגרות חוב
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר, נטו
השפעת השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ
שינויים אחרים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

<u>סה"כ</u>	<u>אשראי מאחרים - התחייבויות שוטפות</u>	<u>אגרות חוב- התחייבויות שוטפות ובלתי שוטפות (*)</u>	<u>אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים- התחייבויות שוטפות ובלתי שוטפות</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>
256,533	798	19,989	235,746
-	-	-	-
(10,808)	-	(5,753)	(5,055)
(1,473)	-	-	(1,473)
(392)	(25)	(246)	(121)
123	(205)	(21)	349
<u>243,983</u>	<u>568</u>	<u>13,969</u>	<u>229,446</u>

שינויים כתוצאה מתזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

יתרה ליום 1 בינואר 2024
קבלת הלוואות
פרעון הלוואות ואגרות חוב
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר, נטו
השפעת השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ
שינויים אחרים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) ראה ביאור 16.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים				ריבית אפקטיבית %	תנאים נוספים	תנאי פירעון	ריבית נקובה %	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב אלפי ש"ח	אגרות חוב סדרה
ליום 31 בדצמבר										
2024		2025								
לא שוטף	שוטף	לא שוטף	שוטף							
אלפי דולר										
8,212	5,757	-	9,406	4.01%	ב(2)-ב(6)	ב(1)	4.1%	ש"ח לא צמוד	50,796	סדרה ב'
-	-	87,156	-	5.68%	ב(8)-ב(12)	ב(7)	5.36%	ש"ח לא צמוד	280,000	סדרה ג'

ב. מידע נוסף:

(1) בסוף חודש נובמבר 2019, גייסה החברה סך של 80 מיליוני ש"ח באמצעות גיוס אגרות חוב (סדרה ב') (להלן - "אגרות החוב").

קרן אגרות החוב, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, עומדת לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים לא שווים (לא צמודים) ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל) בתשלום הראשון שולמו 10% מהקרן, בתשלום השני, השלישי והרביעי שולמו 14% מהקרן, בכל אחד מהתשלומים החמישי והשישי שולמו 14% מהקרן, ועבור התשלום האחרון ישולם 20% מהקרן.

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב נושאת ריבית שנתיית קבועה (לא צמודה) בשיעור 4.1% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 4.47%). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל). תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון אשר שולם ביום 30 ביוני 2020, עבור התקופה המתחילה ביום 27 בנובמבר, 2019.

ביום 11 במרס 2021, החליט דירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לבחון אפשרות של ביצוע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') באמצעות גיוס של עד 65 מיליוני ש"ח וכן לבחון אפשרות של ביצוע גיוס הון בסכום של לפחות 35 מיליוני ש"ח, לצורך מימון פעילותה של החברה, לרבות לתמיכה במימון אסטרטגיית הצמיחה של החברה ורכישת פורטפוליו של חמישה נכסים בארה"ב.

התמורה ברוטו מהנפקת אגרות החוב, אשר הושלמה בחודש מרס 2021, הסתכמה בסך של כ-65.3 מיליון ש"ח (כ-19.8 מיליון דולר). התמורה נטו, בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ-19.6 מיליון דולר ונושאת ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.5%.

אגרות החוב (סדרה ב) של החברה מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A3.il באופק חיובי.

בהתאם להתחייבות החברה להפקיד בנאמנות, לאחר כל מועד פירעון, סכום השווה לסכום הפירעון השוטף העוקב של הריבית, הפקידה החברה סכום השווה לסכום הפירעון השוטף של הריבית הנוספת.

(2) להבטחת הפירעון המלא של אגרות חוב, התחייבה החברה להפקיד בנאמנות, לאחר כל מועד פירעון, סכום השווה לסכום הפירעון השוטף העוקב של הריבית וכן, כרית הוצאות בסך 75 אלפי דולר.

לפירוט בדבר מזומנים מוגבלים בשימוש, ראה ביאור 8.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(3) במסגרת הנפקת אגרות החוב סדרה ב' התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות לרבעון כמפורט להלן:

(א) אמות מידה פיננסיות אשר אי עמידה בהן במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים מהווה עילה לפירעון מידי:

אמות מידה	תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2025
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. (1)	60%
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. (2)	10.2
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליון דולר ארה"ב. (3)	146.4
היחס בין סעיף הוצאות הנהלה וכלליות ל-NOI לא יעלה על 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	10%

(ב) אמות מידה פיננסיות ואשר אי עמידה באחת מהן תעלה את שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב:

אמות מידה	תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2025
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 74%.	60%
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI לא יעלה על 15.	10.2
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 50 מיליון דולר ארה"ב.	146.4

(1) לעניין זה "החוב הפיננסי נטו" משמעו, סך ההתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (1) לפרעון הלוואות מבנקים; (2) לפרעון אגרות חוב (סדרה ב') וכל אגרות חוב נוספות, ככל שתנפיק, על פי התשקיף; (3) ולפירעון כל הלוואה אחרת, למעט הלוואות בעלים נחותות (כהגדרתן בסעיף ג להלן), והכל בניכוי: מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות (למעט פקדונות מוגבלים) וני"ע סחירים.

"CAP נטו" משמעו, החוב הפיננסי נטו בתוספת הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה.

(2) "NOI" משמעו -הסך של ה- NOI המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה.

(3) לעניין זה "הון עצמי", משמעו, הונה העצמי של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה בתוספת הלוואות הבעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

לעניין זה "הלוואות הבעלים הנחותות", משמעו, הלוואה שמועד פרעונה הינה לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן כי מעמדה בפירוק נחות לזה של אגרות החוב (סדרה ב').

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(4) כמו כן, נקבעו בשטר הנאמנות תנאים לחלוקת דיבידנד, כל עוד קרן אגרות החוב לא תפרע במלואה, כמפורט להלן: (א) סך ההון העצמי לא יפחת מ- 60 מיליון דולר; (ב) יחס החוב הפיננסי נטו בדוחות הכספיים המאוחדים ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה, לא יעלה על 70%; (ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI לפי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה, לא יעלה על 13; (ד) החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות כמפורט בביאור 16(ב)(3); (ה) סכום הדיבידנד הינו עד לגובה יתרת העודפים בדוח הסולו הסטטורי אותו עורכת החברה עבור רשויות המס בקפריסין; ו- (ו) בעת ביצוע החלוקה וכתוצאה מביצוע החלוקה, לא קמה או תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי; (ז) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ב'). ככל שבשנה מסויימת תבצע החברה חלוקה בשיעור נמוך יותר מהרף אותו יכולה לחלק בשנה מסויימת, יתרת הסכום תצטבר ותהיה ניתנת לחלוקה בשנים הבאות, לפי שיקול דעת דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ובכפוף למגבלות המפורטות לעיל ולהלן. בדבר החלטת דירקטוריון החברה לבטל את מדיניות חלוקת הדיבידנד, ראה ביאור 18(ג).

להגדרות המונחים, חוב פיננסי נטו, CAP נטו, NOI והון עצמי, ראו בביאור 15(ב)(3). בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, גובה הדיבידנד יוגבל באופן הבא: (א) במידה ומדד ה- FFO' לפי גישת ההנהלה' לשנה קלנדרית יקטן מ- 5 מיליון דולר ארה"ב, החברה לא תוכל לחלק דיבידנד בגין אותה שנה; (ב) במידה ומדד ה- FFO' לפי גישת ההנהלה' לשנה קלנדרית יהיה בין 5-7 מיליון דולר ארה"ב, תהיה רשאית החברה לחלק עד 25% מה- FFO' לפי גישת ההנהלה'; (ג) במידה ומדד ה- FFO' לפי גישת ההנהלה' לשנה קלנדרית יהיה בין 7-12 מיליון דולר ארה"ב, תהיה רשאית החברה לחלק עד 30% מה- FFO' לפי גישת ההנהלה'; במידה ומדד ה- FFO' לפי גישת ההנהלה' לשנה קלנדרית יהיה מעל ל-12 מיליון דולר ארה"ב, תהיה רשאית החברה לחלק עד 50% מה- FFO' לפי גישת ההנהלה'.

FFO' לפי גישת ההנהלה' - מדד ה- FFO' בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות הקשורות באירועים חד פעמיים, בניכוי הכנסות/הוצאות בגין הפסדי שער, נטו.

ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה והתניות הפיננסיות החלות עליה.

(5) בשטר הנאמנות נקבע מנגנון של העלאה בשיעור הריבית השנתית אשר נושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, אשר תבוצע במקרה בו תחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף ב(3)(ב) לעיל או במקרה בו דירוג אגרות החוב יעודכן במהלך התקופה, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג Baa1 שיעור הריבית הנוסף המצטבר לא יעלה על 1.5%.

ככל ששיעור הריבית יעלה בעקבות האמור לעיל, ולאחר ההעלאה תתקן החברה את אי עמידתה במי מאמות המידה הפיננסיות שלעיל, תופחת הריבית הנקובה של אגרות החוב, אך לא מתחת לשיעור שנקבע במועד הנפקתן.

(6) בנוסף, במסגרת הנפקת אגרות החוב, נקבעו לחברה עילות לפירעון מיידי, אשר כוללות, בין היתר, מצב בו הועברה השליטה בחברה ללא קבלת אישור ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש באסיפה מיוחדת, בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(7) בתחילת חודש נובמבר 2025, גייסה החברה סך של 280 מיליוני ש"ח באמצעות גיוס אגרות חוב (סדרה ג') (להלן - "אגרות החוב").

קרן אגרות החוב, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, עומדת לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים לא שווים (לא צמודים) ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2033 (כולל). בתשלום הראשון ישולם 14.26% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים השני ועד השביעי ישולמו 14.29% מהקרן.

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב נושאת ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) בשיעור 5.36% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 5.68%). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל). תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 30 ביוני 2026, עבור התקופה שהתחילה ביום 02 בנובמבר, 2025.

הסדרה דורגה ע"י חברת מדרוג בדירוג A3.il באופק יציב להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ג) בסך של עד 280 מיליון ש"ח ע.נ. בחודש פברואר 2026 עודכן אופק הסדרה לחיובי. התמורה ברוטו מהנפקת אגרות החוב הסתכמה בסך של 280 מיליון ש"ח (כ-85 מיליון דולר). התמורה נטו, בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ-277 מיליון ש"ח.

(8) להבטחת הפירעון המלא של אגרות חוב, החברה הפקידה בנאמנות, כרית הוצאות בסך 755 אלפי ש"ח (כ-238 אלפי דולר).

לפירוט בדבר מזומנים מוגבלים בשימוש, ראה ביאור 9.

(9) במסגרת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

(א) אמות מידה פיננסיות אשר אי עמידה בהן במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי:

אמות מידה	תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2025
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	60%
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 80 מיליון דולר ארה"ב.	146.4
ה-NOI לא יפחת מ-15 מיליון דולר.	28.3

(ב) אמות מידה פיננסיות ואשר אי עמידה באחת מהן תעלה את שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב:

אמות מידה	תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2025
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 74%.	60%
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון דולר ארה"ב.	146.4
ה-NOI לא יפחת מסך של 20 מיליון דולר.	28.3

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(9) (המשך)

(1) לעניין זה "החוב הפיננסי נטו" משמעו, סך ההתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (1) לפרעון הלוואות מבנקים; (2) לפרעון אגרות חוב (סדרה ג') וכל אגרות חוב נוספות (לרבות סדרה ב' שבמחזור נכון למועד זה), ככל שתנפיק; (3) ולפירעון כל הלוואה אחרת, למעט הלוואות הנחותות (כהגדרת מונח זה) הראה סעיף (ג), והכל בניכוי: מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות (למעט פקדונות מוגבלים) וני"ע סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים.

"CAP נטו" משמעו, החוב הפיננסי נטו בתוספת הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) ובתוספת מיסים נדחים לזמן ארוך, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה.

(2) "NOI" משמעו - הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת נכסים, המצטברות בארבעת הרבעונים האחרונים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה בתוספת NOI שנתי של נכסים אשר נרכשו עד למועד הדיווח אותו פרסמה החברה במסגרת דיווחיה המידיים/הדוחות הכספיים המאוחדים ובניכוי NOI מנכסים אשר נמכרו עד למועד הדיווח אותו פרסמה החברה במסגרת דיווחיה המידיים/הדוחות הכספיים המאוחדים.

(3) לעניין זה "הון עצמי", משמעו, הונה העצמי של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים, השנתיים או הרבעוניים האחרונים של החברה, שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה בתוספת קרן בלבד של הלוואות הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג').

לעניין זה "הלוואות הנחותות" משמעו- הלוואה (קרן וריבית) שמועד פירעונה הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן כי מעמדה בפירוק נחות לזה של אגרות החוב (סדרה ג'). החברה תפרסם את הנתון בדבר סכום הלוואות הנחותות במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים של החברה וכן תעביר לנאמן את אישור המלווה על נחיתת הלוואה.

ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה והתניות הפיננסיות החלות עליה.

(10) בשטר הנאמנות נקבע מנגנון של העלאה בשיעור הריבית השנתית אשר נושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, אשר תבוצע במקרה בו תחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף (9)(ב) לעיל או במקרה בו דירוג אגרות החוב יעודכן במהלך התקופה, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג Baa1 שיעור הריבית הנוסף המצטבר לא יעלה על 1.5%.

ככל ששיעור הריבית יעלה בעקבות האמור לעיל, ולאחר ההעלאה תתקן החברה את אי עמידתה במי מאמות המידה הפיננסיות שלעיל, תופחת הריבית הנקובה של אגרות החוב, אך לא מתחת לשיעור שנקבע במועד הנפקתן.

(11) בנוסף, במסגרת הנפקת אגרות החוב, נקבעו לחברה עילות לפירעון מידי, אשר כוללות, בין היתר, מצב בו הועברה השליטה בחברה ללא קבלת אישור ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מראש באסיפה מיוחדת, בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות:

(1) הסכמי ניהול לנכסים המניבים של החברה עם חברת הניהול בארה"ב:

הסכמי הפעלה שנחתמו בין AM West לבין בעלי הזכויות בכל אחת מחברות הנכסים בהן מחזיקה החברה 80% והשותף 20% כמותאר בביאור 12(א) לעיל, מסדירים את אופן ניהולן של החברות הנכדות ועיקרם כדלהלן:

(א) דירקטוריון כל אחת מהחברות הנכדות מונה 3 חברים, מתוכם 2 חברים הממונים על-ידי AM West בכל אחת מהחברות הנכדות, כל עוד שיעור ההחזקה של בעלי הזכויות האחרים בכל אחת מהחברות הנכדות אינו עולה על 50%.

(ב) הניהול השוטף של החברה הנכדה יבוצע על-ידי מנהל (Manager), שימונה לשם כך. נכון למועד דוח זה, הוענקו סמכויות המנהל לתאגידים בשליטת השותפים המקומיים. לדירקטוריון החברה הנכדה הסמכות להחליף את המנהל בכל עת, בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) לצד האצלת סמכויות הניהול השוטף למנהל, נקבעו בהסכם ההפעלה מספר פעולות מהותיות המחייבות הסכמה של בעלי מרבית הזכויות בחברה הנכדה ואף נקבע מנגנון המאפשר לבעלי מרבית הזכויות, לכפות על המנהל ביצוע של פעולה מהותית כאמור.

בין יתר הפעולות המהותיות שהוגדרו בהסכם, ניתן למנות את הפעולות הבאות: מכירה, שיעבוד או הענקת זכות אחרת בנכס כלשהו מנכסי החברה הנכדה; נטילת הלוואה על-ידי החברה הנכדה; רכישת נכסים והוצאת הוצאות מעבר לסכום מינימלי שנקבע בהסכם; התקשרות בהסכם שכירות לגבי שטח העולה על 10% מכלל השטחים להשכרה בנכס; ביצוע שינויים מבניים בחברה הנכדה, לרבות מיזוג, פיצול וכיו"ב; העמדת הלוואות על-ידי החברה הנכדה; כל שינוי בהסכם ההפעלה עצמו; נקיטת הליכי חדלות פירעון על-ידי החברה הנכדה; צירוף שותפים נוספים לחברה הנכדה; פירוק החברה הנכדה; ביצוע חלוקות על-ידי החברה הנכדה; אישור התקציב השנתי; גיוס הון נוסף על-ידי החברה הנכדה מעבר לסכום מינימלי שנקבע בהסכם; החלפת מנהל החברה הנכדה או מנהל הנכס; ביצוע עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, ועוד.

(ד) הסכמים כוללים מנגנוני דילול שיחולו על בעלי זכויות שלא יעמידו את חלקם במימון החברה הנכדה וכן הוראות מפורטות, בנוגע לחלוקת רווחי החברה הנכדה, לפיהן בחלק מהנכסים יחולקו הרווחים השוטפים על-פי יחסי ההחזקה בזכויות בחברה הנכדה, עד להגעה לשיעורי תשואה שנתיים מצטברים שנקבעו בהסכמים והמזכים את השותפים בנתח גדול יותר מהרווחים העודפים.

(ה) בהסכמים נקבעו הוראות מפורטות בנוגע למידע שעל החברה הנכדה להעביר ל-AM West, הוראות להגבלת עבירות הזכויות בחברה הנכדה, לרבות זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות (Tag Along) וזכות לכפות מכירה בתנאים מסוימים (Bring Along).

(ו) כמו כן, כוללים הסכמים מנגנונים המאפשרים לשותפים המקומיים, במקרה של החלפתם בתפקיד מנהל החברה הנכדה או מנהל הנכס, למכור את זכויותיהם בחברה הנכדה ל-AM West, בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמים, המבוססים על הערכות שוות, שתבצענה לנכס ובלבד שההחלפה בוצעה ללא "עילה".

(ז) ניהול הנדל"ן המניב בארה"ב, לרבות נכסים המוחזקים בבעלות מלאה של החברה, מתבצע על ידי חברות ניהול הקשורות לשותפיה המקומיים של החברה, עימם קשורה החברה במספר הסכמים. בגין שירותי הניהול, זכאיות חברות הניהול הרלוונטיות לדמי ניהול חודשיים בסך 2.5%-4% מההכנסות החודשיות ברוטו.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(2) הקמת מיזם משותף לטובת רכישת מרכזיים מסחריים בארה"ב עם הפניקס:

ביום 11 בינואר, 2026 התקשרה החברה (באמצעות תאגידים בשליטתה) עם גופים מוסדיים בשליטתה של הפניקס פיננסיים בע"מ, הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסיה וגמל בע"מ (יחד – "הפניקס"), במערך הסכמים שעניינם הקמת שותפות מוגבלת לטובת רכישה של פורטפוליו הנכסים המתואר בביאור 13(ג) (2) ("שותפות הפורטפוליו" ו-"הסכם השותפות בפורטפוליו") והעמדת מסגרת השקעה לרכישה של מרכזים מסחריים פתוחים בארה"ב ("הנכסים" ו-"הסכם המסגרת", לפי העניין) בהיקף השקעה כולל של השותפות של עד כ-220 מיליון דולר ("מסגרת ההשקעה") והקצאת אופציות לא רשומות. עיקרי ההסכמים המתוארים כדלהלן:

(א) תאגידים בשליטתה של החברה והפניקס התקשרו בהסכם השותפות בפורטפוליו לטובת הקמת תאגיד ייעודי שירכוש את פורטפוליו שישה עשר הנכסים כמתואר בביאור 13(ג) (2) לעיל, כאשר לאחר השלמת הרכישה, תחזיק החברה (באמצעות תאגידים בשליטתה) ב-100% מזכויות השותף הכללי בשותפות הפורטפוליו וב-51% מהזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו. הפניקס תחזיק ב-49% מהזכויות כשותפים מוגבלים בשותפות הפורטפוליו. ההון העצמי שתשקיע הפניקס בשותפות הפורטפוליו יעמוד על סך של כ-55 מיליון דולר (49% מההון העצמי הנדרש לטובת רכישת הפורטפוליו). לאחר תאריך הדיווח, במהלך חודש מרס 2026 הושלמה רכישת שישה נכסים מתוך שישה עשר הנכסים וההון העצמי שהשקיעה הפניקס ליום החתימה על הדוחות הכספיים הינו בסך של כ-17 מיליון דולר.

ההסכם מסדיר עניינים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון: (1) מנגנון תשלום של חלוקת רווחים שוטפים בהתאם לשיעור החזקות השותפים בשותפות, כאשר בתנאים מסוימים עשוי השותף הכללי להיות זכאי למענקים נוספים כמקובל; (2) אופן ניהול השותפות אשר יעשה באופן בלעדי על ידי השותף הכללי, שהינו בשליטת החברה, וזאת למעט החלטות שעניינן הגנה על זכויות מיעוט, אשר הוצאתן לפועל דורשת את הסכמת הפניקס; (3) "מפל תשלומים" בקשר לכל נכס שירכש במסגרת שותפות שתוקם לפי הסכם המסגרת; (4) תשלומים שוטפים שישולמו לשותף הכללי עבור השירותים שיעניק בניהול הנכסים שיירכשו.

החל מיום 1 בינואר 2032, או במקרה של שינוי שליטה בחברה, תהיה רשאית הפניקס להודיע לשותף הכללי כי היא מעוניינת להוציא את הפורטפוליו למכירה, כאשר לשותף הכללי (או לתאגידים הקשורים אליו) מוקנית הזכות לרכוש את חלקה של הפניקס בפורטפוליו. ככל והשותף הכללי (או תאגידים הקשורים אליו) לא יהיה מעוניין לרכוש את הפורטפוליו כאמור, הפורטפוליו יועמד למכירה לפי שווי שוק. ייצוין כי, בהתאם להסכם השותפות בפורטפוליו, לשותף הכללי יש את הזכות הבלעדית להחלטה בדבר החלוקת התמורה ממימוש נכסים לשותפים הכלליים.

(ב) בנוסף להסכם השותפות חתמו הצדדים על הסכם המסגרת, אשר במסגרתו, בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים וככל שהפניקס תבחר להשתתף ברכישה, ירכשו AM-West (באמצעות תאגידים בשליטתה) והפניקס מרכזים מסחריים פתוחים בארה"ב באמצעות תאגיד משותף שיוקם לטובת העניין ("השותפות"), כאשר תאגיד בשליטתה של AM-West ישמש כשותף הכללי של השותפות ("השותף הכללי") בדומה להסכם השותפות כמתואר לעיל. ככל שהפניקס תבחר שלא להשתתף ברכישה ל-AM West תהיה אפשרות לבצע את הרכישה בעצמה. בכל רכישה שתבוצע לפי הסכם המסגרת, הפניקס תשקיע סך השווה ל-49% מההון העצמי הנדרש לרכישת הנכס ותחזיק (בעקיפין) ב-49% מהזכויות הכלכליות בנכס הרלוונטי, כך שחלקה של הפניקס במסגרת ההשקעה עומד על סך של עד 60 מיליון דולר. תקופת הסכם המסגרת הינה שנתיים, כאשר AM-West תהיה רשאית להביא לידי סיום את הסכם המסגרת לאחר מיצוי מסגרת ההשקעה או בקרות תנאים מסוימים, והפניקס תהיה רשאית להביא את הסכם המסגרת לידי סיום בכל עת. לפרטים נוספים ראה ביאור 13(ג) (2) ו-13(ג) (3).

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

(2) הקמת מיזם משותף לטובת רכישת מרכזיים מסחריים בארה"ב עם הפניקס: (המשך)

(ג) ביום 4 במרס 2026, עם השלמת רכישת חמשת הנכסים כמתואר בביאור 13(ג)(2), הקצתה החברה אופציות לא רשומות להפניקס בשיעור כולל של 3% מההון המונפק והנפרע של החברה (ללא דילול ומבלי להתחשב באופציות המוקצות) במחיר מימוש למניה בסך של 8 ש"ח ("האופציות המוקצות"). סך שווי ההוגן של האופציות המוקצות הינו 1,147 אלפי ש"ח (כ-360 אלפי דולר). בנוסף תקצה החברה זכויות לאופציות נוספות ("האופציות העתידיות") בשיעור של עד 2% מההון המונפק והנפרע של החברה (ללא דילול ומבלי להתחשב באופציות המוקצות ובאופציות העתידיות) במחירי מימוש למניה בסך של 9 ש"ח ו-10, כאשר הזכויות (כולן או חלקן) יומרו אוטומטית לאופציות העתידיות בכפוף להשקעות/נוספות/ות של הפניקס בהתאם לרף שנקבע בהסכם. האופציות יהיו תקפות לתקופה של 24 חודשים מיום ההקצאה.

ב. התחייבויות תלויות:

(1) הקבוצה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, עשויה להימצא אחראית על פי הדין הקיים במדינות בהן היא פועלת בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הקבוצה עלולה להיות אחראית בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונים של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיה (וכן עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס או ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה.

להערכת הקבוצה, לבעיות הסביבתיות האמורות לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה.

למועד החתימה על הדוחות הכספיים אין כנגד החברה תביעות או הליכים בנושא.

(2) במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד הקבוצה תביעות משפטיות על ידי צדדים שלישיים. בעיקר בגין מקרי החלקה בשטח נכסי החברה. אין ביכולת החברה לאמוד את סיכויי הצלחת התביעות הנ"ל וכן החברה סבורה כי השפעת תביעות אלה אם וכאשר תתבררנה אינה צפויה להיות מהותית מאחר ולחברה שיפוי נגדי מחברות הביטוח, והשתתפות החברה זניחה.

ג. שעבודים ובטחונות:

הקבוצה מממנת את פעילות רכישת הנדל"ן להשקעה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי, הנלקח מבנקים במדינות בהן פועלת הקבוצה. האשראי הבנקאי ניתן בדרך כלל כנגד שעבוד זכויותיה של הקבוצה בנכס הנדל"ן, המחאת כל זכויות הקבוצה בפוליסות הביטוח של הנכסים וכן ערבות של החברה הרלוונטית כבעלת מניות בחברת הפרויקט. לפרטים בדבר בטחונות, אמות מידה ותניות פיננסיות ראו ביאור 15(ג) וביאור 16(ב)(3) וביאור 16(ב)(9).

סך ההתחייבויות המובטחות בשעבודים כאמור ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-250.2 מיליון דולר.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

- ביאור 18 הון המניות ופרמיה על מניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
באלפים	באלפים
160,000	160,000

מניות רגילות בנות 0.1 דולר ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות ליום 31 בדצמבר		הון המניות ליום 31 בדצמבר		מספר המניות ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	באלפים	באלפים
68,828	68,828	5,113	5,113	51,137	51,137

מניות רגילות בנות
0.1 דולר ע.נ.
שנפרעו במלואן

ג. מדיניות דיבידנד:

לחברה אין מדיניות דיבידנד.

- ביאור 19 יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2025	
2024	2025	בסיס הצמדה	שיעור ריבית
אלפי דולר	אלפי דולר		
18	18	דולר	-
25	41	דולר	-

זכאים בגין בעלי שליטה - התחייבויות שוטפות

זכאים בגין שכר דירקטורים - התחייבויות שוטפות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(73)	(73)	(73)
1	1	1
(105)	(102)	(144)
6	6	7
(905)	(918)	(1,127)
2	2	2

הוצאות דמי ניהול לבעל שליטה (יו"ר הדירקטוריון)

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

שכר דירקטורים

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

שכר ונלוות ודמי ניהול לאנשי מפתח ניהוליים

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרויות עם בעל שליטה:

ביום 26 בינואר 2022, התכנסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה אשר אישרה, בין היתר, את הארכת הסכם דמי ניהול בעל שליטה לשלוש שנים נוספות, לפיו תשלם החברה למר יאיר גולדפינגר דמי ניהול חודשיים בסך של 6,000 דולר, יוענק לו כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בחברה והוא יכלול בפוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי משרה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. ביום 27 במאי 2025, התכנסה אסיפה כללית של החברה ואישרה את הארכת התנאים האמורים לשלוש שנים נוספות עד ליום 31 במרס, 2028.

במסגרת תנאי כהונתו של מר גולדפינגר נקבעה תקופת הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

ד. התקשרויות עם נושאי משרה:

(1) החל מיום 1 בינואר 2009, מכהן מר רון שטרן כמנכ"ל החברה.

ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), בין היתר, מדיניות תגמול חדשה ועדכון תנאי תגמול של מר רון שטרן, מנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית ובכפוף לאישור מדיניות התגמול. ביום 6 באוקטובר, 2022 אישרה האסיפה הכללית את מדיניות התגמול החדשה של נושאי המשרה בחברה לשלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר, 2022. כמו כן, בהמשך לאישור מדיניות התגמול החדשה על ידי האסיפה הכללית כאמור לעיל, אישרה האסיפה הכללית הארכה ועדכון התקשרות החברה עם מר רון שטרן באמצעות חברה בשליטתו בהסכם למתן שירותי ניהול לשלוש שנים נוספות מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2025.

עיקרי תנאי ההתקשרות שאושרו הם כדלקמן (א) מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 ביוני, 2024 יהיה זכאי מר שטרן לתגמול חודשי קבוע בסך 100 אלפי ש"ח. (ב) מיום 1 ביולי, 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2025 יהיה זכאי מר שטרן לתגמול חודשי קבוע בסך 110 אלפי ש"ח. (ג) מענק שנתי שוטף שיגזר (1) ממדרגות תשואת ה-FFO (לפי גישת ההנהלה) של החברה כפי שיוצג בדוחות השנתיים של החברה על ההון העצמי של החברה לתחילת השנה. ההון העצמי יותאם באופן יחסי לגיוסי הון נטו ככל שיהיו במהלך השנה. בשיעור תשואה של 9% יהיה זכאי המנכ"ל למענק בשיעור של 40% משכר הבסיס השנתי, בתשואה של 10% יהיה זכאי למענק של 45% וכך עד תשואת FFO של 15% ומעלה שאז יהיה זכאי למענק בשיעור של 70% משכר הבסיס השנתי. (2) ממדרגות צמיחת ה-FFO (לפי גישת ההנהלה) של החברה כפי שיוצג בדוחות השנתיים של החברה על ההון העצמי של החברה לתחילת השנה. ההון העצמי יותאם באופן יחסי לגיוסי הון נטו ככל שיהיו במהלך השנה. בשיעור צמיחה של 10% יהיה זכאי המנכ"ל למענק בשיעור של 10% משכר הבסיס השנתי, בצמיחה של 15% יהיה זכאי למענק של 15% וכך עד לשיעור צמיחת FFO של 30% ומעלה שאז יהיה זכאי למענק בשיעור של 30% משכר הבסיס השנתי. (ד) רכב צמוד מקבוצת רישוי 6 (לרבות הוצאות החזקת הרכב); ו- (ה) טלפון נייד והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה. בנוסף, כולל ההסכם, בין היתר, הוראות בדבר התחייבות לאי-תחרות; שמירת סודיות; איסור על ניגוד עניינים ונושאים נוספים מקובלים.

ביום 26 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), בין היתר, מדיניות תגמול חדשה ועדכון תנאי תגמול של מר רון שטרן, מנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית ובכפוף לאישור מדיניות התגמול. ביום 6 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית את מדיניות התגמול החדשה של נושאי המשרה בחברה לשלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2025. כמו כן, בהמשך לאישור מדיניות התגמול החדשה על ידי האסיפה הכללית כאמור לעיל, אישרה האסיפה הכללית הארכה ועדכון התקשרות החברה עם מר רון שטרן באמצעות חברה בשליטתו בהסכם למתן שירותי ניהול לשלוש שנים נוספות מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2028.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם נושאי משרה: (המשך)

(1) החל מיום 1 בינואר 2009, מכהן מר הון שטרן כמנכ"ל החברה (המשך)

עיקרי תנאי ההתקשרות שאושרו הם כדלקמן (א) מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2028 יהיה זכאי מר שטרן לתגמול חודשי קבוע בסך 125 אלפי ש"ח. (ב) מענק שנתי שוטף שיגזר (1) ממדרגות תשואת ה-AFFO (לפי גישת ההנהלה) של החברה כפי שיוצג בדוחות השנתיים של החברה על ההון העצמי של החברה לתחילת השנה. ההון העצמי יותאם באופן יחסי לגיוסי הון נטו ככל שיהיו במהלך השנה. בשיעור תשואה של 9% יהיה זכאי המנכ"ל למענק בשיעור של 45% משכר הבסיס השנתי, בתשואה של 10% יהיה זכאי למענק של 50% וכך עד תשואת FFO של 15% ומעלה שאז יהיה זכאי למענק בשיעור של 75% משכר הבסיס השנתי. (2) ממדרגות צמיחת ה-FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה (AFFO) של החברה כפי שיוצג בדוחות השנתיים של החברה על ההון העצמי של החברה לתחילת השנה. ההון העצמי יותאם באופן יחסי לגיוסי הון נטו ככל שיהיו במהלך השנה. בשיעור צמיחה של 10% יהיה זכאי המנכ"ל למענק בשיעור של 10% משכר הבסיס השנתי, בצמיחה של 15% יהיה זכאי למענק של 15% וכך עד לשיעור צמיחת FFO של 30% ומעלה שאז יהיה זכאי למענק בשיעור של 30% משכר הבסיס השנתי. (ג) רכב צמוד מקבוצת רישוי 6 (לרבות הוצאות החזקת הרכב); ו-(ד) טלפון נייד והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה. בנוסף, כולל ההסכם, בין היתר, הוראות בדבר התחייבות לאי-תחרות; שמירת סודיות; איסור על ניגוד עניינים ונושאים נוספים מקובלים.

ההסכם ניתן לסיום: (א) על-ידי כל אחד מהצדדים, בהודעה מוקדמת בכתב של 120 יום; (ב) על-ידי החברה, ללא הודעה מוקדמת, במקרים של הפרת ההסכם או מעילה באמון או הרשעה בעבירה שיש עמה קלון.

לפרטים נוספים ראה ביאור 22.

(2) שיפוי וביטוח נושאי משרה:

על-פי תקנון החברה והחלטות האורגנים שלה, לרבות אסיפות כלליות של בעלי המניות בחברה, החברה מבטחת ותשפה נושאי משרה בגין אחריותם בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות.

בימים 12 בנובמבר 2024 ו-14 בנובמבר 2024, בהתאמה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 16 חודשים עד ליום 31 במרס 2026. כך שגבול האחריות לדירקטורים ונושאי משרה יעמוד על 15 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה למקרה ביטוחי בכל העולם, לרבות בארה"ב ובקנדה, הפרמיה השנתית תעמוד על סך של כ-120 אלפי דולר ארה"ב.

בימים 19 במרס 2026 ו-22 במרס 2026 אישרה וועדת הביקורת וביום 25 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 16 חודשים עד ליום 31 ביולי 2027. כך שגבול האחריות לדירקטורים ונושאי משרה יעמוד על 20 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה למקרה ביטוחי בכל העולם, לרבות בארה"ב ובקנדה, הפרמיה השנתית תעמוד על סך של כ-130 אלפי דולר ארה"ב.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
1,005	1,007	1,260	הוצאות דמי ניהול ושכר (ראה ביאור 19) שירותים מקצועיים ביטוח נושאי משרה ודירקטורים הפרשה להפסדי אשראי חזוי של חובות לקוחות אחרות
1,002	1,078	1,124	
171	120	119	
170	280	(31)	
240	244	263	
2,588	2,729	2,735	

ביאור 21 - הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
245	81	22	הכנסות ריבית מהלוואות הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים הכנסות משערוך שווי הוגן אופציות (ראה ביאור 10) סה"כ הכנסות מימון
74	157	565	
667	-	100	
986	238	687	
986	238	687	

ביאור 21 - הכנסות והוצאות מימון (המשך)

ב. הוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
9,189	9,341	10,272	הוצאות ריבית בגין הלוואות (1) עמלות בנקאיות ריבית למס הכנסה הוצאות משערוך שווי הוגן אופציות (ראה ביאור 10) הוצאות ריבית בגין אגרות חוב (2) סה"כ הוצאות מימון
44	27	29	
41	24	1	
-	500	-	
1,008	775	1,394	
10,282	10,667	11,696	

(1) שיעור הריבית השנתי הממוצע על הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בשנת 2025 הינו כ-4.0% (בשנת 2024: 3.8%, בשנת 2023: 3.8%).

(2) שיעור הריבית השנתי האפקטיבי של אגרות החוב סדרה ב' בשנת 2025 הינו 4.01% בדומה לשנים 2024 ו-2023. שיעור הריבית השנתי האפקטיבי של אגרות החוב סדרה ג' בשנת 2025 הינו 5.68%.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - תשלום מבוסס מניות

א. ביום 24 באוקטובר 2022, לאחר אישור הדירקטוריון, ועדת התגמול והאסיפה הכללית של החברה, הוקצו 1,500,000 אופציות לא רשומות למנכ"ל החברה, מר רון שטרן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במנגנון מימוש נטו, כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה, מחיר המימוש יעמוד על סך של 7.26 ש"ח למניה (כ- 2.1 דולר למניה ליום 31 בדצמבר 2022), לאופציות תהיינה התאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), האופציות תבשלנה לאורך כ- 8 שנים (750,000 אופציות ביום 1 בספטמבר, 2026, 375,000 אופציות ביום 1 בספטמבר, 2028 ו- 375,000 אופציות ביום 1 בספטמבר, 2030).

בנוסף, אושרה הקצאת 250,000 אופציות לא רשומות לגב' הילה ארז כהן, סמנכ"ל הכספים של החברה, בתנאים זהים לאלו של מנכ"ל החברה. האופציות תבשלנה לאורך של כ- 8 שנים (125,000 אופציות ביום 1 בספטמבר, 2026, 62,500 אופציות ביום 1 בספטמבר, 2028 ו- 62,500 אופציות ביום 1.9.2030).

ב. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו:

שווי ההטבה הגלום באופציות האמורות נכון למועד הקצאתן נאמד בקירוב בכ-3.6 מיליון ש"ח (כ- 1.1 מיליון דולר ליום 31 בדצמבר 2025), אשר מופחת כהוצאה בדוח על רווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה כמפורט לעיל.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל על פי שיטת בלק ושולץ:

<u>תוכנית האופציות</u>	<u>רכיב</u>
1.65	מחיר מניה ממוצע (בדולר ארה"ב)
2.1	מחיר מימוש (בדולר ארה"ב)
25%	תנודתיות צפויה לשנה
8	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)
3.21%-3.25%	שיעור הריבית חסרת סיכון

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן:

(1) כללי:

האמור להלן מבוסס על דיני המס החלים בתאריך הדוח, כפי שהם למיטב ידיעתה והבנתה של הקבוצה, על יסוד מידע שקיבלה מיועציה המקצועיים במדינות השונות בהן היא פועלת. המידע המובא להלן, אינו מביא בחשבון את כל היבטי המס הנוגעים לחברה או לחברות הקבוצה, אשר עשויים להיות רלוונטיים למשקיעים מסוימים על-פי הנסיבות הספציפיות של כל משקיע ומשקיע (לדוגמא, השפעות מס בארצות של המשקיעים ו/או פרופיל המס של משקיע ספציפי).

החברה התאגדה בקפריסין. בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, הכנסות החברה או החברות-הבנות יהיו חייבות במס בישראל, רק אם הן הופקו או נצמחו ממקור בישראל או שמקורן ברווחים ממכירת נכסים בישראל או אם השליטה והניהול על עסקיהם ייחשבו כמופעלים בישראל. במועד פרסום דוח זה, הקבוצה אינה מחזיקה נכסים בישראל ואינה מפיקה הכנסה מהותית ממקור כלשהו בישראל. למיטב ידיעתה והבנתה של החברה, השליטה והניהול על עסקי החברה ויתר החברות בקבוצה, מופעלים מחוץ לישראל וקיימת מהות כלכלית אמיתית לחברה ולחברות האחרות בקבוצה. יצוין, כי רשויות המס ובתי-המשפט בישראל או במדינות אחרות, עשויים שלא לקבל את תוצאות המס, כפי שהן מתוארות באופן כללי להלן.

(2) מיסוי בקפריסין:

(א) תושבות:

חברה תיחשב לתושבת קפריסין לצורכי מס אם השליטה והניהול על עסקיה מופעלים בקפריסין, זאת ללא קשר למקום ההתאגדות של החברה. יצוין כי חברות הרשומות בקפריסין אך אינן תושבות מס במקומות אחרים, תטופלנה כתושבות מס של קפריסין גם אם אינן מנוהלות ונשלטות מקפריסין. החברה הינה תושבת קפריסין.

(ב) מיסים על הכנסות:

• מס חברות:

חברה תושבת קפריסין, חבה במס בגין הכנסותיה על בסיס כלל עולמי. שיעור מס החברות בקפריסין על הכנסותיה הכלל עולמיות של חברה תושבת קפריסין הינו 12.5%.

• מס רווח הון:

שיעור מס רווח הון בקפריסין הינו 20% והוא חל על מכירה של נכסי דלא נידי בקפריסין או על מכירת מניות של חברה, שאינה רשומה למסחר בבורסה מוכרת, אשר נכסיה היחידים הינם נכסי דלא נידי בקפריסין. כמו כן, מוטל מס תרומה של 0.4% על מכירת מקרקעין הנמצאים באזורים שבשליטת הרפובליקה ועל מכירת מניות בחברה המחזיקה במקרקעין כאמור, ובלבד שלרוכש שליטה בחברה. נכון למועד הדוח, אין לחברה נכסים או מניות כאמור. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תחוב במס בקפריסין בגין רווח הון ובמס תרומה של 0.4% בקפריסין אשר ינבע ממכירת מניותיהן של חברות הקבוצה שאינן תושבות קפריסין.

• מס תרומה לביטחון:

ככלל, חברה תושבת קפריסין חייבת במס תרומה לביטחון, Defence Contribution, על הכנסתה מדיבידנד, ריבית ודמי-שכירות. מס זה אינו מוכר כהוצאה לצורכי מס חברות. תושבים זרים אינם חייבים ב-Defence Contribution, גם אם הכנסתם נובעת ממקורות בתחומי קפריסין. מס התרומה לביטחון מוטל על הכנסת חברה תושבת קפריסין בשיעורים הבאים: 17% בגין הכנסת דיבידנד, אלא אם הכנסת הדיבידנד פטורה ממס התרומה לביטחון כפי שיפורט להלן; 17% בגין הכנסת ריבית (ברוטו), או 3% אם הרבית נובעת מתעודות חיסכון או אג"ח פיתוח בקפריסין ואג"ח חברות הרשומות בבורסה מוכרת. הכנסות ריבית אשר הופקו כחלק מפעילותה העסקית חייבת במס חברות על בסיס נטו בשיעור של 12.5% ופטורה ממס תרומה לביטחון. בגין 75% מהכנסות משכירות יחול מס תרומה לביטחון בשיעור של 3%.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן: (המשך)

(2) מיסוי בקפריסין: (המשך)

(ב) מיסים על הכנסות: (המשך)

• **מס תרומה לביטחון: (המשך)**

דיבידנדים שיתקבלו בידי חברה תושבת קפריסין מחברות זרות שבבעלותה, לא יתחייבו במס תרומה לביטחון בקפריסין, אלא אם מתקיימים התנאים הבאים במצטבר ביחס לחברה הזרה מחלקת הדיבידנד: (א) יותר מ- 50% מפעילותה של החברה הזרה מוגדרת כפעילות השקעות המניבה הכנסות פסיביות; ו- (ב) שיעור המס הזר החל על הכנסותיה של החברה הזרה נמוך משמעותית משיעור המס בקפריסין (שיעור מס נמוך מ- 6.25% ייחשב כעונה על תנאי זה). בהתאם לאחזקות החברה נכון למועד הדוח, החברות הבנות אינן מקיימות תנאים אלה ולכן דיבידנד אשר יתקבל בידי החברה יהיה פטור ממס חברות בקפריסין ולא יהיה חייב במס תרומה לביטחון, בכפוף לתנאים החריגים המצוינים לעיל.

דיבידנדים שיתקבלו בידי חברה תושבת מס בקפריסין מחברות בקפריסין או בחו"ל פטורים ממס הכנסה.

אולם, מקום בו חברה תושבת קפריסין מקבלת הכנסות מדיבידנד מחברה שאינה תושבת קפריסין, פטור ממס הכנסה לא יחול במידה ועבור החברה משלמת הדיבידנד, הדיבידנד הינו הוצאה הניתנת לניכוי לצורך חישוב ההכנסה. מובהר במפורש כי דיבידנדים אשר אינם זכאים לפטור ממס הכנסה פטורים ממס תרומה לביטחון כמנותח לעיל.

(ג) **ניכוי במקור:**

• **דיבידנד:**

בעת חלוקת דיבידנד מחברה שאינה תושבת קפריסין לחברה, עשוי להיות מנוכה מס במקור בגין הדיבידנד על-ידי החברה המשלמת שאינה תושבת קפריסין. הואיל והחברה לא תחוב במס בגין הכנסת הדיבידנד, לא תוכל החברה לקבל זיכוי בגין המס שנוכה במקור בעת חלוקת הדיבידנד. דיבידנד המשולם על-ידי חברה תושבת קפריסין לחברות או יחידים, אשר אינם תושבי קפריסין, אינו חייב בניכוי מס במקור בקפריסין. דיבידנד המשולם לחברה תושבת קפריסין פטור מניכוי מס במקור. דיבידנד המשולם ליחיד תושב קפריסין חייב בניכוי מס במקור בשיעור של 17% בגין מס תרומה לביטחון. דיבידנד ששולם ליחיד תושב קפריסין (ללא תלות במקום מושבו של היחיד) כפוף לניכוי מס תרומה לבריאות הלאומית בשיעור של 2.65%.

ניכוי מס במקור בשיעור של 17% יחול על דיבידנדים המשולמים על ידי חברה תושבת מס קפריסין לחברות שהן תושבות בתחומי שיפוט הנכללים ב-Blacklist של האיחוד האירופי, או שהתאגדו/רשומות באזור שיפוט הכלול ברשימה השחורה של האיחוד האירופי ואינם תושבי מס בכל תחום שיפוט אחר שאינו כלול ברשימה השחורה של האיחוד האירופי (בכפוף לתנאים).

• **ריבית:**

ריבית המשולמת על-ידי חברה תושבת קפריסין לחברות או יחידים אשר אינם תושבי קפריסין, אינה כפופה לניכוי מס במקור בקפריסין. ריבית המשולמת לחברה תושבת קפריסין או ליחיד תושב קפריסין, חייבת בניכוי מס במקור בשיעור של 17% בגין מס תרומה לביטחון. ריבית ששולמה ליחיד תושב קפריסין (ללא תלות במקום מושבו של היחיד) כפופה לניכוי מס תרומה לבריאות הלאומית בשיעור של 2.65%.

סכום הניכוי במקור בהתאם למס התרומה לבריאות מוגבל ל- 180 אלפי אירו, לשנה, ליחיד.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן: (המשך)

(2) מיסוי בקפריסין: (המשך)

(ג) ניכוי במקור:

• ריבית: (המשך)

כאמור, מקום בו הכנסת הריבית מופקת כחלק מהפעילות העסקית הרגילה של החברה, הכנסת הריבית תהיה חייבת במס חברות בשיעור של 12.5%. ברם, מקום בו הכנסות הריבית אינן מופקות כחלק מהפעילות העסקית הרגילה של החברה, תחויב ההכנסה במס תרומה לביטחון בשיעור 17% (על בסיס ברוטו), ותהיה פטורה ממס חברות. לעניין זה יצוין, כי ככלל, בהתאם לדיני המס בקפריסין, חלק מהפעילות העסקית הרגילה של חברת החזקות תושבת קפריסין, הינה הפקת ריבית ועל כן חברת החזקות לא אמורה להתחייב במס תרומה לביטחון בגין ריבית שהופקה בידיה. כתוצאה מכך, שיעור המס האפקטיבי שאמור לחול על הכנסותיה של החברה מריבית שמקורה בחברות הבנות הזרות, הינו 12.5%.

החל מיום 31 בדצמבר 2022, ניכוי מס במקור בשיעור של 17% יחול על ריבית המשולמת על ידי חברה תושבת מס בקפריסין לחברות אשר תושבות בתחומי שיפוט הכלולים ברשימה השחורה של האיחוד האירופי, או שהתאגדו/רשומות בתחום שיפוט הכלול ברשימה השחורה של האיחוד האירופי ואינם תושבי מס בכל תחום שיפוט אחר שאינו כלול ברשימה השחורה של האיחוד האירופי.

(ד) זיכוי בגין מס זר:

מקום בו חברה תושבת קפריסין מפיקה הכנסות מחוץ לתחומי קפריסין, אשר חבות במס בקפריסין, הרי שחברה זו תקבל זיכוי בגין מיסי החוץ ששולמו במדינות הזרות בהן הופקה ההכנסה בגין הכנסות אלו, בכפוף להוראות דיני המס בקפריסין.

(ה) מימון דק:

נכון למועד הדוח לא נהוגים בקפריסין כללי מימון דק. עם זאת, על-פי הדין הקפריסאי הוצאות ריבית ביחס להלוואות ששימשו לרכישת נכסים שאינם נחשבים לחלק מנכסי העסק (נכסים פרטיים או נכסים שאינם מניבים הכנסות החייבות במס) אינן מותרות בניכוי במשך תקופה של שבע השנים הראשונות שלאחר רכישת הנכס.

עלות אשראי עודפת (EBC) העולה על 30% מההכנסה החייבת במס לפני ריבית, מס, פחת והפחתות (EBITDA) אינה מותרת בניכוי לשם חישוב ההכנסה החייבת במס של חברה.

הפסדי מס מועברים לא נלקחים בחשבון לחישוב ה-EBITDA.

במקרה של סטייה מהכלל לעיל, ה- EBC מנוכה עד לסכום של 3 מיליון אירו לשנת הכספים, לחברה או לקבוצה קפריסאית, לפי העניין. כאשר חברה הינה חברה בקבוצה קפריסאית, כלל מגבלת הריבית מיושם ברמת הקבוצה הקפריסאית, כפי שמוגדר בחוק מס הכנסה (קבוצת השתתפות של 75%), כולל מוסדות קבע בקפריסין.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן: (המשך)

(2) מיסוי בקפריסין: (המשך)

(ו) חברה זרה נשלטת (CFC):

CFC תיחשב כחברה או מוסד קבע (PE) שרווחיה אינם חייבים במס או פטורים ממס בקפריסין בתנאי שהתקיימו התנאים הבאים:

(i) חברה תושבת קפריסין לצרכי מס, בעצמה או יחד עם עסקיה הנלווים, מחזיקה במישרין או בעקיפין יותר מ- 50% מזכויות ההצבעה ב-CFC או 50% מההון, או שהיא זכאית לקבל יותר מ- 50% מהרווחים של CFC וכן;

(ii) מס החברות המשולם בפועל על רווחי ה-CFC נמוך מ- 50% מהמס האפקטיבי שהיה משולם על רווחיה אילו רווחים אלה היו חייבים במס בקפריסין בהתאם להוראות חוק מס הכנסה.

כללי ה-CFC קובעים כי כאשר חברה או PE נחשבים ל-CFC סכום ההכנסה הלא מחולקת של CFC הנובע מהסדרים לא אוטנטיים אשר יושמו לצורך השגת יתרון מס ואשר נשלטים על ידי חברה תושבת קפריסין שולטת לצרכי המס, יתווסף להכנסות החייבות במס של חברה תושבת קפריסין לצרכי מס. הכנסה שאינה מחולקת תיחשב לרווח חשבונאי לאחר מס שלא חולק לחברה תושבת קפריסין שולטת לצרכי מס במהלך שנת המס בה נבע הרווח, וכן 7 החודשים הקרובים מתום תקופת המס.

רווחי CFC אינם חייבים במס בקפריסין, גם אם הם נובעים מהסדרים לא אוטנטיים, אם:

(i) הרווחים החשבונאיים של ה-CFC אינם עולים על 750,000 אירו וההכנסה הבלתי מסחרית נמוכה מ- 75,000 אירו; או

(ii) הרווחים החשבונאיים של CFC אינם עולים על 10% מעלויות התפעול שלה בתקופת המס.

עלויות תפעול לא יכללו עלות מכר מחוץ למדינה בה ה-CFC הינה תושבת לצרכי מס, וכן לא יכללו תשלומים לחברות כלולות.

(ז) מחירי העברה:

לאור כללי מחירי ההעברה הנהוגים בקפריסין, מקום בו חברה תושבת קפריסין לווה כספים מחברה זרה קשורה ו/או מלווה כספים לחברה זרה קשורה ו/או מתקשרת בכל עסקה אחרת עם חברה זרה קשורה, על החברה תושבת קפריסין לדווח על העסקאות בהתאם לעיקרון מחיר השוק, כאילו השתכללה העסקה בין צדדים לא קשורים ולייחס לחברה "תשואה נאותה" כהכנסה.

על-מנת לקבוע את מחיר השוק, יש לשקול את כל הפונקציות שמבצעות הן החברה תושבת קפריסין והן החברה הזרה הקשורה ואת הסיכונים אותם הן נוטלות ביחס לעסקאות הללו. החברה העניקה הלוואות למרבית החברות-הבנות. בהתאם לכללי מחירי העברה, על תנאי ההלוואות ובעיקר שיעור הריבית, לעלות בקנה אחד עם תנאי השוק.

(ח) קיזוז הפסדים:

קיזוז הפסדי מס צבורים ניתנים להעברה לניצול כנגד רווחים עתידיים למשך תקופה של 5 שנים מהשנה שבה נוצר ההפסד.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן: (המשך)

(3) מיסוי בקנדה:

דיבידנד המשולם על-ידי חברה תושבת קנדה לבעלי מניותיה, אשר אינם תושבי קנדה, כפוף לניכוי מס במקור בשיעור של 25% בקנדה. שיעור זה מופחת ל-15% על-פי הוראות האמנה למניעת כפל-מס בין קנדה לקפריסין.

(4) מיסוי בארה"ב:

(א) תושבות:

חברה תיחשב לתושבת ארצות הברית אם היא התאגדה בארצות הברית או בהתאם לדיני אחת מהמדינות בארצות הברית.

(ב) מיסים:

• **מס הכנסה פדראלי:**

חברות תושבות ארה"ב חייבות במס בארה"ב על בסיס כלל עולמי, היינו, הן על הכנסות שהופקו או נצמחו בארה"ב והן על הכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לארה"ב.

שיעור מס החברות הפדרלי בארצות-הברית הינו 21%. רווח הון המופק בידי חברה תושבת ארה"ב ממוסה בשיעור מס זהה לזה החל על הכנסתה הרגילה של חברה כאמור.

אמנות מס וזיכויים בגין מס זר מונעים מס כפול על אותה ההכנסה.

• **מס הכנסה מדינתי:**

הקבוצה מחזיקה בחברות ובשותפויות הפועלות בפלורידה, פנסילבניה, מסצ'וסטס, קונטיקט, ניו ג'רזי, ניו-יורק וג'ורג'יה. ישויות אלו כפופות למס הכנסה הפדראלי כפי שפורט לעיל ולמס מדינתי בשיעור של 6% עד 10%, בהתאם למקום פעילותן ותושבותן. המס המדינתי מהווה הוצאה מותרת בניכוי לצורך חישוב החבות במס החברות הפדראלי.

(ג) ניכוי במקור:

• **מס במכירת נדל"ן:**

סעיף 897 לקוד המס האמריקאי קובע, כי רווח או הפסד של תושב-חוץ ממכירת זכות במקרקעין המצוי בארה"ב (US Real Property Interest), יתחייב במס בארה"ב כאילו המוכר הינו נישום לצורכי מס בארה"ב. "זכות במקרקעין המצויים בארה"ב", לעניין סעיף זה, משמעה, זכות במקרקעין המצויים בארה"ב וכן כל זכות בחברה תושבת ארה"ב, אשר לפחות 50% משווי השוק של כלל נכסיה, במישרין או בעקיפין, מורכב מנכסי נדל"ן המצויים בארה"ב.

סעיף 1445 לקוד המס האמריקאי קובע, כי מקום בו תושב-חוץ מוכר זכות במקרקעין המצויים בארה"ב, כהגדרתה לעיל, הרוכש ינכה מכל תשלום שעליו להעביר למוכר בגין רכישת הזכות במקרקעין כאמור מס בשיעור 15% מהתמורה המוסכמת. (התמורה ברוטו להבדיל מהרווח הנקי מהמכירה).

להערכת החברה, נוכח הוראות סעיף 897, קיימת סבירות גבוהה, ש-A.M. WEST והחברות הבנות או הכלולות שלה, תחשבה כחברות שבבעלותן "זכות במקרקעין המצויים בארה"ב", הואיל ויותר מ-50% משווי השוק של כלל הנכסים בידי כל אחת מהחברות כאמור, ישויך לנכסי נדל"ן בארה"ב.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן: (המשך)

(4) מיסוי בארה"ב: (המשך)

(ג) ניכוי במקור: (המשך)

• מס במכירת נדל"ן: (המשך)

אמנת המס בין קפריסין לארה"ב מעניקה לארה"ב זכות מיסוי, מקום בו תושב קפריסין מפיק רווח הון ממכירת US Real Property Interest. אשר על כן, בעת מכירת מניות A.M. WEST על-ידי החברה, יחול סעיף 897 לקוד המס האמריקאי ורווח אשר ייווצר לחברה, יהיה חייב במס בארה"ב.

• דיבידנד:

דיבידנד המשולם על-ידי חברה תושבת ארה"ב לבעלי מניותיה אשר אינם תושבי ארה"ב, כפוף בדרך כלל לניכוי מס במקור בשיעור של 30% בארה"ב.

על-פי האמנה למניעת כפל-מס בין ארה"ב לבין קפריסין, שיעור הניכוי במקור על דיבידנד המשולם לחברה תושבת קפריסין, הוא 15%. מקום בו הדיבידנד מחולק לחברה תושבת קפריסין, המחזיקה בלפחות 10% מהון המניות של החברה תושבת ארה"ב ובהינתן שלא יותר מ-25% מהכנסת החברה האמריקאית ממנה מחולק הדיבידנד הינה ריבית או דיבידנד, אזי שיעור ניכוי המס במקור בעת חלוקת הדיבידנד הינו 5%. הואיל והחברה מחזיקה ב-AM WEST בשיעור של 100% וההכנסות של A.M. WEST מריבית ודיבידנד הינן נמוכות מ-25%, דיבידנדים יהיו כפופים לשיעור הנמוך של 5%.

• ריבית:

ריבית המשולמת על-ידי חברה תושבת ארה"ב לחברות זרות, כפופה בדרך כלל לניכוי מס במקור בשיעור של 30%. ברם, בהתאם לאמנה בין ארה"ב לקפריסין, שיעור ניכוי המס במקור המוטל בעת חלוקת ריבית לחברה תושבת קפריסין, יופחת ל-10%. בנוסף, סעיף 881(c) לקוד המס האמריקאי, קובע כי בעת חלוקת ריבית לחברה תושבת חוץ, לא ינוכה מס במקור, אם הריבית עונה להגדרת המונח Portfolio Interest. עם זאת, הסעיף לא יחול מקום בו מקבל הריבית מחזיק 10% או יותר מהון המניות של החברה האמריקאית מחלקת הדיבידנד. מכיוון שהחברה מחזיקה מעל 10% מהונה של AM WEST, הריבית המשולמת לחברה על ידי AM WEST אינה עונה להגדרת Portfolio Interest וכפופה לניכוי מס במקור בארה"ב בשיעור של 10%.

(ד) ניכוי בגין הכנסת דיבידנד:

בהתאם לסעיף 243 לקוד המס האמריקאי, חברה תושבת ארה"ב זכאית לניכוי מיוחד מהכנסתה החייבת במס בגין הכנסת דיבידנד שהתקבלה מחברה אחרת תושבת ארה"ב החבה במס חברות, בהתאם לשיעור החזקתה בחברה מחלקת הדיבידנד כדלקמן: היה והחברה האמריקאית מקבלת הדיבידנד מחזיקה בפחות מ-20% מהון המניות וזכויות ההצבעה של החברה האמריקאית מחלקת הדיבידנד - 50% מהדיבידנד יותר בניכוי; היה והחברה האמריקאית מקבלת הדיבידנד מחזיקה בלמעלה מ-20% אך פחות מ-80% מהון המניות וזכויות ההצבעה של החברה האמריקאית מחלקת הדיבידנד - 65% מהדיבידנד יותר בניכוי; היה והחברה האמריקאית מקבלת הדיבידנד מחזיקה בלמעלה מ-80% מהון המניות וזכויות ההצבעה של החברה האמריקאית מחלקת הדיבידנד - 100% מהדיבידנד יותר בניכוי.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן: (המשך)

(4) מיסוי בארה"ב: (המשך)

(ה) הגבלת ניכוי הוצאות ריבית ופחת בונוס:

חוק OBBBA שנחקק ביולי 2025, ביצע שינויים משמעותיים בסעיף 163(j) של חוק מס ההכנסה. סעיף 163(j) מסדיר את גובה סכום הוצאות הריבית העסקיות שחברה יכולה לנכות מדי שנה לצורכי מס הכנסה פדרלי. לפני חקיקתו של ה-OBBBA, החוק הנוכחי במסגרת חוק קיצוצי המסים והמשרות (TCJA) איפשר לעסקים לנכות הוצאות ריבית עד 30% מההכנסה החייבת המותאמת שלהם (ATI). העקרונות הבסיסיים של סעיף 163(j) של הקוד נותרו זהים במסגרת ה-OBBBA – אלא פשוט עדכנו את שיטת חישוב ה-ATI. לפני ה-OBBBA, חברות היו מחשבות את ה-ATI שלהן באמצעות רווחים לפני ריבית ומס (EBIT). ה-OBBBA מאפשר כעת לחברות להוסיף פחת והפחתות לבסיס ה-ATI הזה - באמצעות EBITDA.

כל סכום הוצאות ריבית שאינו מותר בניכוי בשנה השוטפת יועבר לשנים הבאות, ללא הגבלת זמן. עם זאת, במקרה בו יש חריגה של יחס הון/התחייבויות, הוצאות הריבית עשויות שלא להיות מותרות בניכוי, באופן חלקי או מלא בשנים הבאות. המגבלה של הוצאות הריבית המותרות נקבעת ברמת הנישום המדווח. התקנות הסופיות עבור תאגידים מסוג C (כולל REIT's, RICS וחברות מאוחדות שלהם) בתוקף החל מיום 13 בנובמבר 2020.

על פי ה-OBBBA, ישויות אשר מחזור ההכנסות הממוצע שלהן, ברוטו הינו 31 מיליון דולר או פחות לתקופה של שלוש שנות המס המסתיימות בשנת המס הקודמת לפני שנת המס שבה יחולו הכללים יהיו פטורים מכללי הגבלת הריבית הנ"ל. סכום סף זה כפוף להתאמה שנתית בגין האינפלציה.

במקרה של AM West, על מנת לקבוע האם היא עומדת בתנאים לפטור כעסק קטן, יש לחשב את סך מחזור ההכנסות של החברה בתוספת חלקה במחזור ההכנסות של השותפויות בהן היא מחזיקה 50% או יותר, וכן בתוספת ההכנסות של חברת האם והחברות הנוספות בקבוצה, בקפריסין, בולגריה, ישראל וקנדה.

בהתחשב בדוחותיה הכספיים המאוחדים של AM WEST וכן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנים הקודמות, צפוי כי סך ההכנסות הממוצעות ברוטו, לצורך מס, לשנים 2022-2024 הינו מעל ל- 30 מיליון דולר ועל כן, לא צפוי כי AM West תהא זכאית לפטור הניתן לעסקים קטנים.

למרות ש- AM WEST אינה נכנסת להגדרת עסק קטן ואינה זכאית לפטור, בהתחשב בפעילותה של הקבוצה כחברת נדל"ן, AM WEST זכאית לדרוש הקלה בהתאם לסעיף 163(j)(7)(B). הקלה זו מאפשרת ל- AM WEST (כולל כל חברות הבנות והשותפויות בהן AM WEST מחזיקה ברוב הזכויות) לא להיות כפופה להגבלת ניכוי הריבית לפי סעיף 163j. ככל ש- AM WEST תדרוש הקלה זו תושפע יכולתה לדרוש הוצאות פחת לצורך מס. AM WEST לא תוכל לדרוש פחת מואץ בשנה הראשונה לרכישת הנכס/השקעה בנכס לפי סעיף 168k - בונוס פחת לנכס משופר כשיר.

בנוסף, כל נכס עם שווי מס נקי נכון למועד עריכת הבחירה חייב להיות מופחת תחת מערכת הפחת האלטרנטיבית של MACRS (ADS) ולא לפי שיטת הפחת הכללית של MACRS. התקנות עדיין מאפשרות לתבוע פחת בונוס על רכוש אישי לאחר ביצוע בחירות אלה.

ברגע שהבחירה הזו נערכת לפי סעיף 163(j)(7)(B), היא בדרך כלל מובנת כבלתי ניתנת לביטול. יש לציין כי החל משנת 2023 AM WEST בחרה להנות מההקלה בהתאם לסעיף 163(j)(7)(B) ולכן כפופה להגבלות הסעיף בכל הנוגע לניכוי הפחת.

בנוסף, עם חקיקת חוק OBBBA, פחת בונוס של 100% הושב לקדמותו באופן קבוע. כתוצאה מכך, נכסים שעדיין זכאים לפחת בונוס עבור AM WEST במסגרת סעיף 163(j)(7)(B) לבחירתם בנכסי מקרקעין יכולים להימחק באופן מיידי במלואם בשנה שבה הועמדו לשימוש.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה במדינות מושבן: (המשך)

(4) מיסוי בארה"ב: (המשך)

(ו) מחירי העברה:

דיני המס האמריקאים לעניין מחירי העברה קובעים, בין השאר, כי מקום בו החברה תושבת ארה"ב לווה כספים מחברה קשורה ו/או מתקשרת בכל עסקה אחרת עם חברה קשורה, על החברה תושבת ארה"ב לדווח על העסקאות בהתאם לעיקרון "מחיר השוק" ולייחס לחברה "תשואה נאותה" כהכנסה ו/או לייחס לחברה הוצאה נאותה בהתאם. על-מנת לקבוע את "מחיר השוק", יש לשקול את כל הפונקציות שמבצעות הן החברה תושבת ארה"ב והן זו תושבת קפריסין ואת הסיכונים אותם הן נוטלות ביחס לעסקאות הללו. חברה תושבת ארה"ב אינה רשאית לנכות כהוצאה סכום העולה על זה שהיה נקבע בהתאם לתנאי השוק אילו החברה מקבלת התשלום לא הייתה צד קשור.

(ז) הפסדים תפעוליים נטו:

על פי סעיף 172 של קוד המס האמריקאי, לעסקים מותר ניכוי כנגד הכנסה חייבת בגין הפסדים תפעוליים נטו בשנה קודמת. הפסדים אלו ניתנים לניצול עד לאחוז מסוים מההכנסה החייבת במס ויש להם גם תקופות העברה המבוססות על החוקים החלים בזמן ההפסד, הקובע פרק זמן שבסיומו יפוגו הפסדים התפעוליים נטו. הפסדים אלו מנוצלים על בסיס נכנס ראשון יוצא ראשון (FIFO) בשנות המס שלאחר מכן. ישנם כיום שני משטרים החלים על הפסדים התפעוליים נטו – אחד שהיה בתוקף לפני חוק קיצוצי המסים והמשורות (TCJA) בשנת 2018, ואחד אשר היה בתוקף מאז חקיקת TCJA וממשיך להיות בתוקף בכפוף לחקיקת ה OBBBA:

(1) כל הפסד תפעולי נטו שנוצר לפני 2018 יכול להתקזז במלואו כנגד ההכנסה החייבת שנוצרה בכל אחת מ-20 שנות המס שלאחר מכן.

(2) כל הפסד תפעולי נטו שנוצר בשנת 2018 ואילך יכול להתקזז רק בשיעור של 80% מההכנסה החייבת שתצמח בכל שנת מס עתידית ללא הגבלת זמן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ההפסדים התפעוליים של החברה נטו הינם בסכום של 65,444 אלפי דולר אשר ניתנים לניצול בתקופות המס הנוכחית והעתידיות. פירוט ההפסדים התפעוליים נטו הינו כדלקמן:

- 4,760 אלפי דולר של הפסדים תפעוליים נטו מתקופות שקדמו ל-2018
- 60,684 אלפי דולר של הפסדים תפעוליים נטו מתקופות של 2018 ואילך

יתרת אומדן ההפסדים לניצול עתידי כוללת סך של 6,130 אלפי דולר, נטו בגין הפסדים צפויים לשנת המס שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025.

יש לציין כי החברה הגישה דוחות לרשויות המס בארה"ב עד שנת 2024 כולל.

ב. ליום החתימה על הדוחות הכספיים, הגישה החברה את הדיווחים הנדרשים לרשויות המס בקפריסין עד וכולל שנת 2023.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
218	7	30
58	(6)	4
1,059	459	124
<u>1,335</u>	<u>460</u>	<u>158</u>
730	3,075	5,943
<u>730</u>	<u>3,075</u>	<u>5,943</u>
<u>2,065</u>	<u>3,535</u>	<u>6,101</u>

מסים שוטפים:

הוצאות מסים שוטפים
מיסים בגין שנים קודמות
הוצאות מסים בגין ריבית ודיבידנד
סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים:

הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות מס

ד. יתרות מיסים:

(1) יתרות מיסים מוצגות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
26	49
(4)	-
<u>(16,076)</u>	<u>(22,020)</u>
<u>(16,054)</u>	<u>(21,971)</u>

נכסי מיסים שוטפים - במסגרת רכוש שוטף

התחייבות מסים שוטפים - במסגרת התחייבויות שוטפות
התחייבויות מסים נדחים - במסגרת התחייבויות לא שוטפות

(2) (א) סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
3,226	3,226

הפסדים עסקיים לצרכי מס

(ב) ניצול הפסדים תפעוליים נטו:

ההפסדים העסקיים לצרכי מס של הקבוצה שטרם נוצלו ניתנים להעברה לניצול כנגד רווחים עתידיים להלן:

אלפי דולר
4,760
60,684
<u>65,444</u>

הפסדים שנצברו עד ליום 31/12/2017 (1)
הפסדים שנצברו החל מיום 01/01/2018 (2)

(1) הפסדים הניתנים לקיזוז ללא הגבלה בכל אחת מ-20 שנות המס לאחר היווצר
(2) הפסדים הניתנים לקיזוז בשיעור של עד 80% מההכנסה החייבת השנתית וניתנים להעברה ללא מועד פקיעה.
(*לפרטים נוספים ראו סעיף א(4)(ז) לעיל.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. יתרות מיסים: (המשך)

(3) יתרות מסים נדחים:

ס"ה כ	הפרשי מס זמניים אלפי דולר	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס אלפי דולר	בגין שערור נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן אלפי דולר	
13,003	24,547	(16,113)	4,569	יתרה ליום 1 בינואר 2024 זקיפה לדוח רווח והפסד הפרשי תרגום דוחות כספיים
3,075	1,538	1,065	472	
(3)	(1)	(2)	-	
16,075	26,084	(15,050)	5,041	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 זקיפה לדוח רווח והפסד הפרשי תרגום דוחות כספיים
5,942	4,776	(1,751)	2,917	
3	-	3	-	
<u>22,020</u>	<u>30,860</u>	<u>(16,798)</u>	<u>7,958</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ה. התאמת הוצאות מיסים לרווח (הפסד):

התאמה בין הוצאות המס המחושבות על הרווח לפני מס לפי שיעורי המס הרגילים (להלן - "המס התיאורטי") לבין סכום המס שנכלל בדוח הרווח וההפסד, מובאת להלן:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	
10,284	15,406	22,403	ס"ה כ רווח לפני מסים על ההכנסה שיעור המס סטטוטורי הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
12.5%	12.5%	12.5%	
1,286	1,926	2,800	
972	1,934	3,478	הפרשים בגין שיעורי המס השונים החלים בחו"ל חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח, נטו של חברות שקופות לצרכי מס מיסים בגין שנים קודמות הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות הפרשה לניכוי במקור יצירת מיסים נדחים בגין הפסדי מס שלא הוכרו בשנים קודמות אחרים ס"ה כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
(158)	(421)	(826)	
177	(6)	4	
175	(91)	383	
(350)	(99)	231	
-	(103)	(65)	
(37)	395	96	
<u>2,065</u>	<u>3,535</u>	<u>6,101</u>	

ו. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות:

ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה הפסדים עסקיים לצרכי מס להעברה שלא נוצלו בגובה של כ- 65.4 מיליון דולר. נכס מס נדחה הוכר בגין הפסדים עסקיים להעברה בגובה של כ- 62.1 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 55.7 מיליון דולר).

בגין יתרת הפסדים העסקיים להעברה, בגובה של כ- 4.2 מיליון דולר (ליום 31 בדצמבר 2024: כ- 4.2 מיליון דולר), לא רשמה החברה מסים נדחים, עקב העדר צפי להכנסה חייבת בעתיד.

לפרטים בדבר הגבלות החלות בקיזוז הפסדים בקפריסין, ראה סעיף א(2) לעיל.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - רווח למניה

להלן פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה (בדולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
8,004	10,182	12,442
51,137	51,137	51,137

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

בחישוב הרווח המדולל למניה נשללה הנחת המרתן, מימושן או הנפקתן של מניות פוטנציאליות שיש להן השפעה אנטי-מדללת על הרווח למניה. לפרטים נוספים בדבר האופציות ראה ביאור 22.

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון:

להערכת החברה, הקבוצה מנהלת את הונה תוך שימור יחס הון לחוב מיטבי, בשים לב לאפשרויות העומדות בפניה, ובכלל זה שמירת מזומנים פנויים לצורך פירעון התחייבויות וכן, במידת הצורך, ביצוע פעולות הגנה מפני חשיפות לסיכונים מטבע וסיכונים ריבית.

בשנת 2025 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2024.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית:

לפרטים אודות עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל בסיסי ההכרה והמדידה וכן הבסיס שלפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות הקשורות לנכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי חוב, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים - "עיקרי המדיניות החשבונאית".

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
18,837	85,758
247,168	357,265

נכסים פיננסיים:

הלואאות וחייבים (כולל מזומנים ושווי מזומנים)

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע על-ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי התפתחויות בשווקים הרלוונטיים. במסגרת ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה, במידה וישנן התפתחויות חריגות בשוקי המטבע והריבית, בוחנת החברה פעילות בשווקים הנגזרים, על מנת להגן על סיכונים ריבית והפרשי שער, בשים לב ליתרות מזומנים פנויות והעלות הגבוהה הכרוכה ברכישת מכשירים פיננסיים כאמור.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול סיכונים שוק:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים של שינויים בשערי מטבע ושינויים בשערי ריבית. הקבוצה שואפת להקטין את סיכונים השוק למינימום בדרכים הבאות:

- (1) שמירה על מזומנים ושווי מזומנים במטבעות שונים מעבר לדולר ארה"ב.
- (2) נטילת הלוואות במטבע הזהה לתקבולי החברה בגין דמי שכירות מנכס בגינו נלקחה הלוואה.
- (3) נטילת הלוואות בריבית קבועה ולזמן ארוך.

בתקופת הדוח לא חלו שינויים במדיניות ניהול סיכונים השוק הקבוצה המפורטים לעיל.

(1) סיכונים מטבע ועסקאות הגנה:

סיכון מטבע נובע מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות והדיווח של החברה. הקבוצה פועלת בעיקר בארה"ב אך יש ברשותה נכס אחד לא מהותי בבולגריה וכן היא מגייסת חוב באמצעות אגרות חוב בישראל. לכן היא חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ שונים, בעיקר של השקל החדש הישראלי לעומת הדולר האמריקאי. החשיפה לסיכון זה מנוהלת בעיקר על ידי שמירת מזומנים לפירעון התחייבויות שקליות במטבע שקל.

בשנת 2025, הסתכמו הוצאות המימון נטו משחיקת מטבע לסך של 4,042 אלפי דולר ארה"ב (בשנת 2024: הכנסות מימון נטו בסך של כ- 203 אלפי דולר).

החברה בוחנת כל העת את הצורך ברכישת הגנות ונקיטת פעולות נוספות לעניין זה.

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

למועד הדוח, הקבוצה חשופה בעיקר לשקל החדש הישראלי. מדי רבעון, סוקרת ההנהלה בפני הדירקטוריון את סיכונים המטבעות ואופן ניהולם. הניתוח כולל גם הלוואות חיצוניות וגם הלוואות לישויות בתוך הקבוצה, אשר מדווחות במטבע השונה ממטבע הפעילות של הקבוצה.

הטבלה להלן מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. ניתוח הרגישות הוא עבור יתרות לסוף התקופה של נכסים והתחייבויות הנמדדים לפי מטבע שאינו במטבע הפעילות של החברה לפי שינוי של 10%. מספר חיובי בטבלה מציינ עליה ברווח ובהפסד או בהון כאשר המטבע המקומי עולה ביחס למטבע האחר. כשהמטבע המקומי נחלש ב- 10% תהיה השפעה הפוכה.

להלן נתונים בדבר ההשפעה על הרווח וההפסד ועל ההון במקרה של עליה בשיעור של 10% במטבע המקומי מול המטבעות האחרים ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

השפעה על רווח או הפסד	
שקל חדש	
2024	2025
אלפי דולר ארה"ב	
(1,366)	(8,794)

השפעה על רווח כולל אחר			
שקל חדש		אירו	
2024	2025	2024	2025
אלפי דולר ארה"ב		אלפי דולר ארה"ב	
25	29	(188)	(271)

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול סיכוני שוק: (המשך)

(1) סיכוני מטבע ועסקאות הגנה: (המשך)

<u>סה"כ</u>	<u>שקל חדש</u>	<u>אירו</u>	<u>דולר קנדי</u>	<u>לבה</u> <u>בולגרית</u>	<u>צמוד דולר</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>

ליום 31 בדצמבר 2025:

77,620	239	195	11	12	77,163	נכסים פיננסיים:
8,138	-	-	-	-	8,138	נכסים שוטפים
<u>85,758</u>	<u>239</u>	<u>195</u>	<u>11</u>	<u>12</u>	<u>85,301</u>	נכסים לא שוטפים
						סה"כ נכסים

36,548	10,338	681	12	13	25,504	התחייבויות פיננסיות:
322,493	87,156	1,850	-	-	233,487	התחייבויות שוטפות
<u>359,042</u>	<u>97,494</u>	<u>2,531</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>258,991</u>	התחייבויות לא שוטפות
<u>(273,284)</u>	<u>(97,255)</u>	<u>(3,336)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(173,690)</u>	סה"כ התחייבויות

יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

<u>סה"כ</u>	<u>שקל חדש</u>	<u>אירו</u>	<u>דולר קנדי</u>	<u>לבה</u> <u>בולגרית</u>	<u>צמוד דולר</u>
<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>	<u>אלפי דולר</u>

ליום 31 בדצמבר 2024:

10,970	411	178	6	11	10,364	נכסים פיננסיים:
7,864	-	-	-	-	7,864	נכסים שוטפים
<u>18,834</u>	<u>411</u>	<u>178</u>	<u>6</u>	<u>11</u>	<u>18,228</u>	נכסים לא שוטפים
						סה"כ נכסים

14,646	5,859	1,031	5	18	7,733	התחייבויות פיננסיות:
232,521	8,212	1,756	-	-	222,553	התחייבויות שוטפות
<u>247,167</u>	<u>14,071</u>	<u>2,787</u>	<u>5</u>	<u>18</u>	<u>230,286</u>	התחייבויות לא שוטפות
<u>(228,333)</u>	<u>(13,660)</u>	<u>(2,608)</u>	<u>1</u>	<u>(8)</u>	<u>(212,058)</u>	סה"כ התחייבויות

יתרת חשיפה של התחייבויות לתוצאות

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול סיכונים שוק: (המשך)

(2) סיכונים ריבית:

מדיניות הקבוצה הינה להגביל את חשיפת הקבוצה לסיכון של שערי ריבית. סיכון זה מנוהל על ידי הקבוצה, במידת האפשר, בדרך של נטילת הלוואות בריבית קבועה. עם זאת, בהתאם לציפיות הנהלת החברה בנקודת זמן מסוימת, תתכן אפשרות כי הקבוצה תבחר תמהיל שונה, המשלב בין הלוואות בריבית קבועה להלוואות בריבית משתנה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	
1,905	8,947	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה
241,509	342,022	התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

ו. סיכון אשראי:

סיכון אשראי נובע מכך שצדדים שהתקשרו עם הקבוצה בעסקאות לא יוכלו לעמוד בהתחייבויותיהם והדבר יגרום הפסד לקבוצה. הקבוצה נוקטת, במידת האפשר, במדיניות של ביצוע עסקאות עם צדדים בעלי יכולת פיננסית, נוקטת באמצעים משפטיים, אם וככל שמתעורר חשש לכשל תמורה.

למעור סיכון האשראי, פועלת הקבוצה, בין היתר, בדרכים הבאות:

- לפני כל התקשרות מהותית חדשה בודקת הקבוצה את האיתנות הפיננסית של הלקוח. אם לשוכר הפוטנציאלי אין דירוג של חברות האשראי הנהלת הקבוצה דורשת לקבל נתונים פיננסיים על פעילותו העסקית ואיתנותו הפיננסית.
- פועלת במידת האפשר, לקבלת ערבויות מתאימות, לרבות ערבויות אישיות מהשוכרים.

לשנת 2025, לחברה אין שוכרים עיקריים, אשר ההכנסה השנתית מהם עולה על 20% מסך הכנסות החברה.

הכנסות השכירות משלושה שוכרים שונים, אשר מהווים חברות אחיות, היוו בשנת 2025 כ- 16% מסך הכנסות החברה.

מזומנים ופיקדונות בבנקים:

יתרת מזומנים ופיקדונות במוסדות פיננסיים כפופה להוראות ירידת ערך של תקן IFRS9. הקבוצה מעריכה כי סיכון האשראי הינו נמוך, וזאת מאחר ולמוסדות הפיננסיים בהם מופקדים המזומנים והפיקדונות דירוג אשראי גבוה.

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת מזומנים, שווה מזומנים ופיקדונות מוגבלים במוסדות פיננסיים בסך כ- 74.7 מיליון דולר, הקבוצה מחזיקה את מרבית הסכום במוסדות פיננסיים בעלי דירוג אשראי גבוה A1.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון נזילות:

האחריות בגין ניהול סיכוני הנזילות חלה על דירקטוריון החברה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על עודפי מזומנים הולמים, על-ידי תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים ומההתחייבויות הפיננסיות.

לחברה תלות בכל הנוגע לפעילות בשוק ההון ממנו מגייסת החברה הון וחוב ובמידת הצורך, תלות גם בהלוואות המתקבלות מתאגידים בנקאיים ואחרים. פעילות שוק ההון נתונה לתנודות עקב השפעת גורמים כלכליים בארץ ובעולם אשר לחברה אין השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה וכן על היקף הפעילות של הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו תשפיענה גם על החברה והאפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים.

בטבלה הבאה מפורטים הערכים המוצגים על פי מועד הפדיון של ההתחייבויות הפיננסיות הלא נגזרות כולל ריבית לשלם (יתרות לא מהוונות). התאריך לפדיון הוא התאריך המוקדם ביותר שבו הקבוצה עשויה להידרש לשלם.

ס"ה כ	מעל ארבע שנים אלפי דולר	שנה רביעית אלפי דולר	שנה שלישית אלפי דולר	שנה שניה אלפי דולר	שנה ראשונה אלפי דולר	שיעור ריבית אפקטיבי ממוצע	
:2025							
5,502	-	-	-	87	5,415	-	לא נושאים ריבית
9,711	1,616	184	1,812	367	5,732	6.2%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
412,902	218,240	37,742	69,935	48,268	38,717	4.3%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>428,115</u>	<u>219,856</u>	<u>37,926</u>	<u>71,747</u>	<u>48,722</u>	<u>49,864</u>		
:2024							
3,711	-	-	-	46	3,665	-	לא נושאים ריבית
2,636	1,739	204	210	217	266	6.2%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
289,639	158,333	51,606	29,303	30,304	20,093	3.8%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>295,986</u>	<u>160,072</u>	<u>51,810</u>	<u>29,513</u>	<u>30,567</u>	<u>24,024</u>		

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים (המשך)

ח. שווי הוגן מכשירים פיננסיים:

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשוק פעיל נקבעים באמצעות ציטוטי מחירים מפורסמים בשוק פעיל.

(2) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אחרים נקבעים על פי מודלים מקובלים המבוססים על תזרימי מזומנים המנותחים תחת שימוש במחירים הנצפים בשוק, ובמחירי שוק של מכשירים דומים.

פרט למפורט להלן, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
13,969	96,562
229,446	254,407

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב

הלואות מתאגידים בנקאיים

שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
13,597	97,491
199,723	238,373

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב

הלואות מתאגידים בנקאיים

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 26 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

למידע בדבר שווי הוגן נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 13. מדידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מדורגת ברמה 3 במדרג השווי הוגן.

מדידת השווי הוגן של הנכס הפיננסי בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר (ראה ביאור 10) מדורגת ברמה 3 במדרג השווי הוגן.

ב. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

לפריטים אודות השווי הוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי ראה ביאור 25(ח) לעיל.

ביאור 27 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו על-ידי הדירקטוריון ואושרו לפרסום ביום 25 במרס, 2026.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

מידע כספי נפרד לשנת 2025

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך
(דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

מידע כספי נפרד לשנת 2025

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך
(דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

ע מ ד

42-	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
5	נתונים על המצב הכספי
6	נתונים על הרווח הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-13	נתונים על המידע הכספי הנפרד

לכבוד
בעלי המניות של
מדיפאוור אוברסיז לימיטד בע"מ
Stasandrou st 20
Nicosia Cyprus

,א.נ.

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970 של Medipower (Overseas) Public Co. Limited (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "המידע
הכספי הנפרד")

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון
המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת
ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון,
תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת
מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

2

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

**משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם 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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד. בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול 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 בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול 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 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.

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9g 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 במרס, 2026

4

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

**משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

**משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר

461	62,322
1,879	3,820
1,666	766
236	518
4,242	67,426

7,500	7,900
75,451	92,408
62,595	77,850
365	238
145,911	178,396

150,153	245,822
---------	---------

5,757	9,406
1,465	462
433	1,197
7,655	11,065

8,212	87,156
1,019	1,250
9,231	88,406

5,113	5,113
68,828	68,828
55,251	67,693
4,075	4,717
133,267	146,351

150,153	245,822
---------	---------

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך:

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
הלוואות למוחזקות
השקעות בחברות מוחזקות
פיקדונות וחייבים אחרים לזמן ארוך
סה"כ השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

חלות שוטפת של אגרות חוב
הלוואות מחברות מוחזקות
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב
מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון:

הון מניות
פרמיה על מניות
עודפים
קרנות הון
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

25 במרס, 2026

הילה ארז כהן
סמנכ"לית כספים

רון שטרן
מנהל כללי

יאיר גולדפינגר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

נתונים על הרווח הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	
877	917	1,130	הכנסות מדמי ניהול
877	917	1,130	סה"כ הכנסות
(1,863)	(1,852)	(2,132)	הוצאות הנהלה וכלליות
(986)	(935)	(1,002)	הפסד מפעולות רגילות
4,783	3,632	4,141	הכנסות מימון
797	205	(4,032)	הכנסות (הוצאות) הפרשי שער, נטו
(1,121)	(1,282)	(1,397)	הוצאות מימון
4,459	2,555	(1,288)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,641	8,923	15,118	חלק ברווח של חברות מוחזקות, נטו
8,114	10,543	12,828	רווח לפני מסים על ההכנסה
(110)	(361)	(386)	מסים על ההכנסה
8,004	10,182	12,442	רווח לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
1,200	(600)	300	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווחים (הפסדים) מהשקעה בנכס פיננסי שיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(15)	(54)	136	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
<u>9,189</u>	<u>9,528</u>	<u>12,878</u>	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
8,004	10,182	12,442
110	361	386
1,013	1,282	5,429
191	189	206
(4,641)	(8,923)	(15,118)
(5,472)	(3,837)	(4,141)
(795)	(746)	(796)
1,242	(813)	124
(2,388)	124	(1,009)
(1,941)	(1,435)	(1,681)
422	320	574
(285)	(522)	(182)
(1,713)	(804)	(634)
(3,517)	(2,441)	(1,923)
124	225	(232)
1,584	1,747	818
-	-	(16,500)
2,645	4,495	1,244
4,000	2,057	-
8,353	8,524	(14,670)
-	-	85,176
(11,724)	(5,753)	(6,555)
173	-	-
(11,551)	(5,753)	78,621
(6,715)	330	62,028
6,855	135	461
(5)	(4)	(167)
135	461	62,322
4,572	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
מסים שנזקפו בדוח רווח והפסד
הוצאות ריבית שנזקפו בדוח רווח והפסד
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
חלק החברה ברווח חברות כלולות, נטו
הכנסות מימון ואחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

שינויים בחייבים ויתרות חובה
שינויים בבזכאים ויתרות זכות

ריבית שהתקבלה

תשלומי מיסים

תשלומי ריבית

מזומנים נטו, (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ירידה (עלייה) בפיקדונות להשקעה
משיכה מהלוואות לזמן קצר
מתן הלוואות לחברות מוחזקות
ריבית מהלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
החזר הלוואות מחברות מוחזקות

מזומנים נטו, (ששימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

אחרים

מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - עסקאות מהותיות שאינן במזומן:

דיבידנד מחברה מוחזקת שקוזז כנגד חוב, ברוטו

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים למידע הכספי הנפרד

א. כל ל י:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9g והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

(ב) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

(ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

(ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

(ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

(ו) הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

(ז) יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים למידע הכספי הנפרד

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
461	62,322

סה"כ מזומנים ושווי מזומנים נקובים בעיקר בדולר

ג. חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
176	30
36	460
24	28
236	518

הוצאות מראש
פקדונות *
אחרים
סך הכל

* כולל פיקדון שקלי בסכום ריבית האג"ח הצפויה בתשלום הקרוב וכן פיקדון הוצאות בסך 81 אלפי דולר בהתאם לתנאי שטר ההון עליו חתמה החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב).

ד. פיקדונות וחייבים אחרים לזמן ארוך:

כ- 238 אלפי דולר, הכוללים פיקדון שקלי בהתאם לתנאי שטר ההון עליו חתמה החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ג'). הפיקדון נועד להבטיח עמידה בהוראות שטר הנאמנות של סדרה ג'. לפרטים נוספים בנוגע להנפקה, ראו ביאור 16 לדוחות המאוחדים. ליום 31 בדצמבר 2024: 286 אלפי דולר הכולל פיקדון שקלי בסכום ריבית האג"ח הצפויה בתשלום הקרוב וכן פיקדון הוצאות בסך 79 אלפי דולר בהתאם לתנאי שטר ההון עליו חתמה החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב).

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים למידע הכספי הנפרד

ה. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

ניהול סיכון נזילות:

האחריות בגין ניהול סיכוני הנזילות חלה על דירקטוריון החברה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על עודפי מזומנים הולמים, על-ידי תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים ומההתחייבויות הפיננסיות.

לחברה תלות בכל הנוגע לפעילות בשוק ההון ממנו מגייסת החברה הון וחוב. פעילות שוק ההון נתונה לתנודות עקב השפעת גורמים כלכליים בארץ ובעולם אשר לחברה אין השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה וכן על היקף הפעילות של הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו תשפיענה גם על החברה והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון נוסף ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ס"ה"כ	מעל ארבע שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור ריבית אפקטיבי ממוצע
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	%
435	-	-	-	56	379	
122,231	57,087	15,957	16,643	17,278	15,266	5.2
122,666	57,087	15,957	16,643	17,334	15,645	

ליום 31 בדצמבר 2025:
שאינן נושאות ריבית
מכשירים נושאי ריבית
קבועה (אגרות חוב
(סדרה ב' וסדרה ג')

ס"ה"כ	מעל ארבע שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור ריבית אפקטיבי ממוצע
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר	%
428	-	-	-	46	382	
14,611	-	-	-	8,400	6,211	4.1
15,039	-	-	-	8,446	6,593	

ליום 31 בדצמבר 2024:
שאינן נושאות ריבית
מכשירים נושאי ריבית
קבועה (אגרות חוב
(סדרה ב')

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים למידע הכספי הנפרד

ה. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של החברה בגין נכסים פיננסיים שאינם נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החזויים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסיים כולל ריבית שתצמח מנכסים אלו, פרט למקרים בהם החברה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

סה"כ	מעל ארבע שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור ריבית
						אפקטיבית ממוצע
						%
71,528	826	-	7,900	-	62,802	
766	-	-	-	-	766	5.24
120,394	60,250	4,998	38,592	11,556	4,998	
192,688	61,076	4,998	46,492	11,556	68,566	

ליום 31 בדצמבר 2025:
 שאינן נושאות ריבית
 מכשירים נושאי ריבית
 משתנה
 מכשירים נושאי ריבית
 קבועה

סה"כ	מעל ארבע שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	שיעור ריבית
						אפקטיבית ממוצע
						%
8,752	731	-	7,500	-	521	-
1,666	-	-	-	-	1,666	
102,690	40,355	44,057	10,464	3,907	3,907	5.10
113,108	41,086	44,057	17,964	3,907	6,094	

ליום 31 בדצמבר 2024:
 שאינן נושאות ריבית
 מכשירים נושאי ריבית
 משתנה
 מכשירים נושאי ריבית
 קבועה

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים למידע הכספי הנפרד

1. מסים על ההכנסה:

(1) סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

לחברה אין הפסדים בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים.

החברה לא הכירה בהתחייבויות מיסים נדחים, להוציא סך של 1,250 אלפי דולר ליום 31 בדצמבר 2025, בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, ראה סעיפים 3 ו-4 להלן.

(2) הוצאות מיסים על ההכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
(1,036)	(99)	231
38	8	5
49	102	26
1,059	350	124
110	361	386

מיסים נדחים

מיסים שוטפים:

מיסים בגין שנים קודמות

הוצאות מיסים שוטפים

מיסים בגין ריבית שנצברה ודיבידנד

סה"כ הוצאות מיסים שהוכרו ברווח והפסד

(3) הרכב התחייבות מיסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר
2,046	1,119	1,019
(927)	(100)	231
1,119	1,019	1,250

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בגין השקעות במוחזקות:

לתחילת השנה

זקיפה לדוח רווח והפסד

יתרת לסוף השנה

(4) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	אלפי דולר
38,447	53,702

השקעות בחברות מוחזקות

(5) פרטים בדבר חוקי המס העיקריים החלים על החברה לרבות שינויים שחלו בתקופת הדיווח ועד למועד החתימה על המידע הכספי הנפרד וכן לפרטים בדבר תשלומי מיסים של החברה ראה ביאור 23 בדוח הכספי המאוחד.

Medipower (Overseas) Public Co. Limited

ביאורים למידע הכספי הנפרד

ז. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) שירותי ניהול של חברת האם לחברות קשורות:

לחברה התקשרויות בהסכמים למתן שירותים עם החברות הבנות MP Canada ו- AM West לפיהם היא תהיה זכאית בתמורה לשירותים הניתנים על ידה לחברות כאמור להחזר הוצאות בתוספת שיעור של 10%.

שירותי הניהול כוללים בין השאר יעוץ בקשר עם עסקאות פוטנציאליות, השתתפות במשאים ומתנים עם צדדים שלישיים המעוניינים להתקשר עם החברות במיזמים משותפים או להירכש על-ידם, יעוץ פיננסי, ביצוע מחקר שוק וכיוצא בזה.

(2) לפרטים נוספים בדבר התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות, לרבות יתרת הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וערבויות שניתנו, ראה ביאור 12 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ח. לפרטים בדבר השקעה שביצעה החברה בחברת טכנולוגיה אמריקאית בסך של 6 מיליוני דולר ארה"ב והשקעה שביצעה החברה בהלוואות ליזמים ולקבלנים במסגרת הפלטפורמה של חברת הטכנולוגיה ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ט. למידע בדבר ערבות ושעבוד שהעמידה החברה לטובת תאגיד בנקאי במסגרת התקשרות החברה הבת בהסכם למסגרת אשראי ראה ביאור 15(ב)(1) בדוחות הכספיים המאוחדים.

י. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בסך 280 מיליוני ש"ח (סדרה ג') על ידי החברה ראה ביאור 16(7) בדוחות הכספיים המאוחדים.

יא. לפרטים בדבר הקמת מיזם משותף לטובת רכישת מרכזיים מבחריים בארה"ב עם גופיים מוסדיים בשליטתה של הפניקס והקצאת אופציות, ראה ביאור 17(א)(2) בדוחות הכספיים המאוחדים.

יב. לפרטים בדבר התקשרויות עם נושאי משרה בחברה ראו ביאור 19(ד) בדוחות הכספיים המאוחדים.

תאריך: 25 במרץ 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
מדיפאואר אובירסיז פאבליק קו. לימיטיד
C.Skokou 1 ST.
Nicosia Cyprus

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מדיפאואר אובירסיז פאבליק קו. לימיטיד מחודש יולי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש יולי 2025:

1. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,
בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info- nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

פרק ד'

פרטים נוספים אודות התאגיד

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

שם החברה: מדיפאואר (אוברסיס) פאבליק קו. לימיטד;

Medi Power (Overseas) Public Co. Limited

מספר החברה: HE123830 ברשם החברות בקפריסין.

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר, 2025.

תאריך הדו"ח: 23 במרס, 2026.

תקנה 8ב':

בשנת 2025 החברה הינה תאגיד קטן כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון), תשע"ד-2014 ("התקנות"). ביום 1 בינואר 2026 חדלה החברה להיות תאגיד קטן והחל מהדוח התקופתי לשנת 2026 לא יחולו עליה ההקלות בהתאם לתקנות שחלות על תאגידים קטנים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 1 בינואר 2026 (2026-01-000129), הנכלל על דרך ההפניה.

לחברה אין הערכות שווי מהותיות מאוד. לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות ראו סעיף 7.18.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

תקנה 10ג'- שימוש בתמורת הנפקה:

ביום 21 ביולי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף (2025-01-054111). תוקפו של תשקיף המדף הוא עד ליום 22 ביולי 2027. נכון לתאריך הדוח, גייסה החברה סך של 280 מיליון ש"ח על בסיס תשקיף המדף האמור בדרך של הנפקת אגרות חוב (סדרה ג'). תמורת הנפקה משמשת את החברה להשלמת הרכישות עליהן דיווחה כמתואר בסעיף 7.2 לפרק א' לדוח התקופתי, לתמיכה במימון אסטרטגיית הצמיחה של החברה וכן לצורך מימון פעילותה של החברה כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

תקנה 11- רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שם החברה	סוג המניה	מספר מניות מוחזקות	סה"כ ע.ג. ¹	חזקות החברה בהון המונפק, בהצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	ערך בדוח הנפרד (באלפי דולר)	הלוואות שהעמידה החברה לחברה מוחזקת (*) (באלפי דולר)	תנאים עיקריים להלוואות
MP Canada	Class A	100	-	100%	(77)	-	
AM West	מ"ר	1,100	-	100%	76,588	95,402	הלוואות נקובות בדולר ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.1% ו- 5.8%
Washington 22 ²	מ"ר	255	2,550	60%	1,062	826	נקובה באירו ואינה נושאת ריבית
סנטרפאנד בע"מ	מ"ר	10,000	100	100%	277	-	

(*) לרבות ריבית צבורה ליום 31 בדצמבר, 2025 וכן יתרות חו"ז.

¹ הערך הנקוב מוצג לפי המטבע המקומי: קנדה - CAD; ארה"ב - USD; בולגריה - LEVA; ישראל - ש"ח.
² למיטב ידיעת החברה, יתרת האחזקות ב-W22, כ- 12% ו- 28% מוחזקות על-ידי REEF Bulgaria EOOD, אשר הינה חברה פרטית שהתאגדה בבולגריה ושהינה בשליטה של מר אביבי פרלמן, ועל-ידי מר יהודה גרינהאוז, בהתאמה (עבורם ו/או עבור אחרים).

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות:

בשנת 2025 החברה העניקה הלוואה לחברת הבת AM West בסך של 16,500 אלפי דולר. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.8%.

תקנה 13 - הרווח הכולל של כל חברה בת או חברה כלולה של החברה מהן בשנת הדיווח (באלפי דולר):

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס (*)	רווח (הפסד) לאחר מס (*)	דיבידנד	דמי-ניהול	הכנסות ריבית והצמדה
MP Canada	(70)	(52)	-	59	-
A.M West(*)	24,123	18,474	-	1,071	3,548
W22(*)	592	519	-	-	-
סנטרפאנד בע"מ	49	37	-	-	-

(*) לפי 100%.

תקנה 20: מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ - מועדי וסיבות הפסקת המסחר:

נכון לתאריך הדו"ח, ניירות הערך של החברה הרשומים למסחר הינם 51,137,157 מניות רגילות בנות 0.1 דולר ארה"ב ע.נ. כ"א, 29,880,221 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ו- 280,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

בשנת הדיווח נרשמו למסחר אגרות החוב (סדרה ג').

בשנת הדיווח אירעה הפסקת מסחר בימים 23 בנובמבר 2025 (בקשר עם פרסום הדוח הכספי לרבעון השלישי של שנת 2025) ו- 27 באוגוסט 2025 (בקשר עם פרסום הדוח הכספי לרבעון השני של שנת 2025).

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירים:

להלן נתונים אודות תגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו/צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה וכן התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (במונחי עלות, על בסיס שנתי ובאלפי דולר):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון התאגיד ללא דילול	שכר	פרטי מקבל התגמולים				תגמולים אחרים באלפי דולר				
					דמי ניהול	מענק	תשלום הוני	עמלה	אחר (5)	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
גולדפינגר (1)	דירקטוריון	25%	53.05%	-	73	-	-	-	-	-	-	-	73
חן שטרן (2)	מנכ"ל	100%	0.24%	-	384	166	177	-	26	-	-	-	753
הילה ארז כהן (3)	סמנכ"לית כספים	100%	0.03%	-	227	102	29	-	15	-	-	-	373
שי יהודה (4)	חשב	100%	0.0%	111	-	14	-	-	-	-	-	-	125

- (1) לפרטים אודות תנאי התגמול של מר גולדפינגר, ראו סעיף 1 להלן.
- (2) לפרטים אודות תנאי התגמול של מר שטרן, ראו סעיף 2 להלן.
- (3) לפרטים אודות תנאי התגמול של גב' ארז כהן, ראו סעיף 3 להלן.
- (4) לפרטים אודות תנאי התגמול של מר יהודה, ראו סעיף 4 להלן.
- (5) עלות אחזקת רכב.

להלן תנאים עיקריים של תנאי ההתקשרויות עם נושאי המשרה הבכירה בחברה:

1. הסכם למתן שירותי יו"ר עם מר יאיר גולדפינגר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה
לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר גולדפינגר, ראו ביאור 19ג לדוחות הכספיים ודוח זימון אסיפה כללית מיום 22 באפריל 2025 (2025-01-028438), הנכלל על דרך ההפניה.
2. הסכם למתן שירותי מנכ"ל עם מר רון שטרן, מנכ"ל החברה
לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר רון שטרן (באמצעות חברה בשליטתו), ראו ביאור 19ד(1) וביאור 22 לדוחות הכספיים ודוח זימון אסיפה כללית מיום 27 באוגוסט 2025 (2025-01-064144), הנכלל על דרך ההפניה.
3. הסכם למתן שירותים עם הגב' הילה ארז כהן, סמנכ"לית הכספים של החברה ("הסמנכ"ל")
 - 3.1 בימים 10 במרס 2025 ו-17 במרס 2025 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאמה, רטרואקטיבית את עדכון תנאי התגמול לסמנכ"ל החל מיום 1 בינואר 2025 כדלקמן: (1) דמי הניהול החודשיים עומדים על סך של 65 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (סך של כ-20 אלפי דולר); (2) זכאות להחזר לטלפון נייד, החזר הוצאות בגין נסיעות בתפקיד לחו"ל; (3) 24 ימי בטלה בשנה; (4) הודעה מוקדמת בת 60 ימים; (5) שיפוי וביטוח; (6) הסמנכ"ל תהיה זכאית לרכב צמוד מקבוצת רישוי 5 (לרבות הוצאות החזקת הרכב); (7) מענק שנתי ואפשרות לזכאות למענק חד פעמי, כמפורט בסעיף 9.2.3 למדיניות התגמול של החברה שאושרה באסיפה הכללית ביום 6 באוקטובר 2022. לפרטים אודות מדיניות התגמול, ראו זימון אסיפה כללית מיום 2 באוקטובר 2022 (2022-01-123208), הנכללת על דרך ההפניה.
 - 3.2 בימים 14 באוגוסט 2025 ו-26 באוגוסט 2025 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאמה, את עדכון תנאי התגמול לסמנכ"ל החל מיום 1 בינואר 2026 כדלקמן: (1) דמי הניהול החודשיים עומדים על סך של 70 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (סך של כ-22 אלפי דולר); (2) החל מיום 1 בינואר 2027 כדלקמן: דמי הניהול החודשיים עומדים על סך של 75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (סך של כ-24 אלפי דולר). (3) זכאות להחזר לטלפון נייד, החזר הוצאות בגין נסיעות בתפקיד לחו"ל; (4) 24 ימי בטלה בשנה; (5) הודעה מוקדמת בת 60 ימים; (6) שיפוי וביטוח; (7) הסמנכ"ל תהיה זכאית לרכב צמוד מקבוצת רישוי 5 (לרבות הוצאות החזקת הרכב); (8) מענק שנתי ואפשרות לזכאות למענק חד פעמי, כמפורט בסעיף 9.2.3 למדיניות התגמול של החברה שאושרה באסיפה הכללית ביום 6 באוקטובר 2025. לפרטים אודות מדיניות התגמול, ראו זימון אסיפה כללית מיום 27 באוגוסט 2025 (2025-01-064144), הנכללת על דרך ההפניה.
 - 3.3 לפרטים אודות תשלום מבוסס מניות ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.
4. הסכם למתן שירותים עם שי יהודה, חשב החברה
תקופת ההסכם הינה החל מיום 1 בינואר 2025 ולמשך 3 שנים. ניתנת לסיום בהודעה מוקדמת של 30 יום על ידי כל אחד מהצדדים. במסגרת ההסכם זכאי מר יהודה לשכר חודשי בסך 24 אלפי ש"ח, מענק שנתי של עד שתי משכורות בהמלצת סמנכ"ל הכספים ותנאים סוציאליים, קרן השתלמות, דמי חופשה, דמי הבראה וימי מחלה כמקובל לנושאי משרה בכירה בתפקידו.
5. גמול דירקטורים
הגמול השנתי הקבוע והגמול עבור השתתפות בכל ישיבה להם זכאיות הדירקטוריות החיצוניות וכן יתר הדירקטורים בחברה, למעט יו"ר הדירקטוריון, נקבעו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 1 במאי, 2019, הגמול השנתי לא יעלה על הסכום המזערי בהתאם לתקנות הגמול, וכן גמול ההשתתפות לא יעלה על הסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת ההון של החברה, או על סכום של 2,500 ש"ח, לפי הגבוה. על אף האמור לעיל, הדירקטורים ה"ה פטרוס אדאמידס ולואיס ג'ון קלאפאס זכאים לגמול כמפורט להלן: גמול שנתי בסך של 5,000 יורו וגמול השתתפות בסך של 650 יורו לישיבה פרונטלית. בנוסף, ה"ה פטרוס אדאמידס ולואיס ג'ון קלאפאס זכאים לתגמול בסך 120 יורו לשעה, בגין סיוע בטיפול בפרוצדורות טכניות של החברה מעת לעת בקפריסין, עד לתקרה של 5,000 יורו לשנה קלנדרית.
סך הגמול ששולם לדירקטורים של החברה (לא כולל יו"ר הדירקטוריון) בשנת 2025, לרבות הוצאות נלוות, הסתכם בכ-144 אלפי דולר ארה"ב.

תקנה 21א- בעל השליטה בחברה:

נכון למועד פרסום דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר יאיר גולדפינגר. יודגש, כי מניות החברה שמייחסות למר גולדפינגר את השליטה בחברה, מוחזקות על ידי רימון גולד נכסים מד בע"מ (ח.פ. 517243549), חברה פרטית, המוחזקת בעקיפין על ידי נאמנות שנוצרה לטובתו של מר יאיר גולדפינגר³.

תקנה 22- עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי:

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת התאגיד, אודות כל עסקה עם בעל השליטה או אשר לבעל השליטה עניין באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהינה תקפה למועד פרסום הדוח:
עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1. לפרטים בדבר תנאי כהותנו והעסקתו של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, ראו ביאור 19ג לדוחות הכספיים ודוח זימון אסיפה כללית מיום 22 באפריל 2025 (2025-01-028438), הנכלל על דרך ההפניה.
2. לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה בעניין ביטוח ושיפוי, ראו תקנה 29א להלן.

תקנה 24 – החזקות בניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה:

לפרטים אודות החזקות בניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למיטב ידיעת החברה, ראו דיווח מיידי מיום 6 בינואר 2026 (2026-01-002574), הנכלל על דרך ההפניה. לא נמסר לחברה על שינוי בהחזקות של מי מבעלי העניין של החברה נכון לתאריך הדו"ח⁴.

תקנה 24א' - הון מניות וני"ע המירים:

ראו דיווח מיידי מיום 8 במרס 2026 (2026-01-020322), הנכלל על דרך ההפניה.

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות:

ראו דיווח מיידי מיום 8 במרס 2026 (2026-01-020322), הנכלל על דרך ההפניה.

תקנה 25א – המען הרשום ומספר הטלפון של התאגיד:

כתובת בקפריסין: 1061, C.Skokou St. Nicosia, Cyprus

כתובת בישראל: שטיינמץ, הרינג, גורמן, משרד עורכי דין, מרחוב לינקולן 20 ת"א (בית רובינשטיין, קומה 12).

טלפון: 03-5670100 או 073-2077237

פקס בקפריסין: +35722764003

פקס בישראל: 03-5670101

דואר אלקטרוני: ron@medipowergroup.com

³ לאחר תקופת הדוח, מניות החברה שהוחזקו בידי רימון גולד נכסים בע"מ לטובת מר יאיר גולדפינגר, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, הועברו לרימון גולד נכסים מד בע"מ.

⁴ ראו ה"ש 3. כמו כן, לאחר תקופת הדוח, מניות החברה של מר רון שטרן, מנכ"ל החברה, אשר הוחזקו על ידי שלאור קפיטל בע"מ (חברה בשליטתו המלאה) עברו להחזקתו של מר שטרן במישרין.

תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד:

שם:	יאיר גולדפינגר	יהודית טיטלמן זיידנברג	לואיס ג'ון קלאפאס	פטרוס אדאמידס	אמיר שרף	סיגל סגל	אריאל מילוא
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי
מספר זיהוי:	28402683	014058986	197261	420536	056835937	058876855	037611373
תאריך לידה:	7 במאי 1971	18 ביולי 1968	7 בנובמבר 1942	4 באוקטובר 1948	1 בנובמבר, 1966.	13 ביולי, 1964	7 בנובמבר 1975
מען להמצאת כתבי בידוי:	1 C. Skokou St. Nicosia, 1601	אוישקין 26, הרצליה	Costas Anastasiades street No4 Nicosia 1105 - Cyprus	10 Kzations st. 1082 Nicosia-Cyprus	רח' הנדיב 18, גבעתיים .5352818	שלמה בן יוסף 30, תל אביב	2373 Broadway Apt 1721 New York, NY 10024, USA
נתינות:	ישראלית	ישראלית	קפריסאית	קפריסאית	ישראלית	ישראלית	אמריקאית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת אסטרטגיה	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול, ועדת אסטרטגיה	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול, ועדת אסטרטגיה	ועדת מאזן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית
עובד של החברה, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
מועד תחילת כהונתו:	23 במאי, 2008	25 בדצמבר 2023	26 באוגוסט 2010	26 באוגוסט 2010	11 במרץ, 2013	06 ביוני 2019	27 במאי 2025
השכלה:	תואר ראשון במתמטיקה ומדעי המחשב, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה וסטטיסטיקה מאוניברסיטה העברית. תואר שני בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. קורס בניהול עסקי נדל"ן- לה"ב מאוניברסיטת ת"א.	תואר ראשון בחשבונאות; Series (7) Exams of New York Stock Exchange both in Securities and Commodities	תואר ראשון בכלכלה, University of Athens	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בחשבונאות, המכללה למנהל ר"ח מוסמכת	תואר ראשון אוניברסיטת קולומביה בניו יורק. תואר שני: MBA בהתמחות במימון נדל"ן, The Wharton School.
עיסוקו בחשבים האחרונות:	מנכ"ל אפ קרד פיתוח בע"מ ואפ קרד אינק בע"מ, יזם ומשקיע בחברות מתחום האינטרנט	דירקטורית וחברת ועדות השקעות בחברות שונות; יועצת פניונית- משרד פרטי.	ברוקר ביטוחי	סמנכ"ל כספים ויועץ השקעות ב- ONE PLUS CAPITAL בע"מ	שותף בכיר, מוביל מחלקת שוק ההון וניירות ערך, משרד ארנון, תדמור-לוי, עורכי-דין.	תלוייה בגלוברנדס גרופ בע"מ, וכן דירקטורית חיצונית בחברות הבאות: משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ואופל בלאנס השקעות בע"מ.	קבוצת עזריאלי: מנהל תיק הנכסים המניבים בארה"ב. קבוצת CIM: Managing Director חבר הנהלת הקבוצה ומנהל פעילויות שונות.
תאגידים נוספים בהם הוא משמש כדירקטור:	דירקטור בחברות בנות של החברה; י.ג. אן החזקות בע"מ, Inc., אפ קרד פיתוח בע"מ, אפ קרד אינק, פרוקסממה בע"מ וגראונדפלור בע"מ.	מור גמל ופנסיה בע"מ.	אין	מכהן כדירקטור בחברה נוספת שאינה מדווחת.	מכהן כדירקטור בתאגיד נוסף שאינו מדווח.	גלוברנדס גרופ בע"מ ואופל בלאנס השקעות בע"מ.	Fandan Capital LLC Azrieli Data Centers LLC
בן משפחה של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי:	לא	כן	לא	לא	לא	כן	כן

תקנה 26א' – נושאי משרה בכירה בחברה:

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
רון שטרן	029746153	23 באוקטובר 1972	מנכ"ל החברה; דירקטור, מנכ"ל ב-A.M West Inc.; דירקטור ב-Medi Power On ; מנהל Canada Inc. ,The Creak LLC Moccasin Village LLC -1 ומזכיר Washington22 ומזכיר .Medi Power USA LLC	1 בינואר, 2009	לא	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית; תואר מוסמך בכלכלה ומנהל עסקים, האוניברסיטה העברית	מנכ"ל החברה
הילה ארז כהן	066474545	23 ביולי 1984	סמנכ"לית הכספים של החברה, סמנכ"לית הכספים של החברה ב- AM West Inc., מנכ"ל החברה המאוחדת סנטרפאנד בע"מ.	30 במרס, 2017	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן; רו"ח	סמנכ"לית הכספים של החברה
דורון רוזנבלום	024850406	12 בפברואר 1970	מבקר פנימי	19 במרס, 2020	לא	בוגר חשבונאות המכללה למנהל, מוסמך מימון, אוניברסיטת מנצ'סטר	שותף מנהל במשרד עזרא יהודה - רוזנבלום-ייעוץ, בקרה וניהול סיכונים
שי יהודה	308550532	9 ביולי 1992	חשב החברה	10 במאי, 2022	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון; רו"ח	חשב החברה, סניור במחלקת הביקורת של KPMG

תקנה 26ב – מורשי חתימה עצמאיים:

נכון למועד הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27 – רואי החשבון של התאגיד:

1. בישראל - דלויט בריטמן אלמגור זוהר, רואי-חשבון ממרכז עזריאלי 1 תל-אביב.
2. בקפריסין- Deloitte Touche - Maximos Plaza, Tower 1, 3rd Floor, 213 Arch. Makariou III Avenue, CY-3105 Limassol, Cyprus

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון:

לא חל שינוי בתקנון החברה בשנת הדיווח.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת בשנת 2024 ועד מועד פרסום הדוח התקופתי:

1. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית בהתאם למפורט בתקנה 29(א)(1)-(6). אין.
2. החלטות אסיפות כלליות מיוחדות

א. ביום 27 במאי 2025 התכנסה אסיפת בעלי המניות ואישרה את ההחלטות הבאות: (1) לאשר את מינויים של משרדי רואי החשבון דלויט ישראל (בריטמן, אלמגור, זהר ושות') ודלויט קפריסין כרואי החשבון המבקרים של החברה עד לאסיפה השנתית הבאה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם; (2) לאשר את הארכת מינויו של מר יאיר גולדפינגר כדירקטור בחברה עד לאסיפה השנתית הבאה; (3) לאשר את הארכת מינויו של מר אמיר שרף כדירקטור בחברה עד לאסיפה השנתית הבאה; (4) לאשר את הארכת מינויו של מר פטרוס אדאמידס כדירקטור בחברה עד לאסיפה השנתית הבאה.

הבאה; (5) לאשר את הארכת מינויו של מר לואיס קלאפאס כדירקטור בחברה עד לאסיפה השנתית הבאה; (6) לאשר את כהונתו של מר אריאל מילוא כדירקטור בלתי תלוי עד לאסיפה השנתית הבאה; (7) לאשר את הארכת כהונתה של גב' סיגל סגל כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים; (8) לאשר את הארכת התקשרות החברה עם מר יאיר גולדפינגר בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון עד ליום 1 באפריל 2028.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 22 באפריל 2025 (2025-01-028438), הנכלל על דרך ההפניה.

ב. ביום 5 באוקטובר 2025 התכנסה אסיפת בעלי המניות ואישרה את ההחלטות הבאות: (1) לאשר מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה בחברה לשלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2025; (2) לאשר את הארכת ועדכון התקשרות החברה עם מר רון שטרן, מנכ"ל החברה, בהסכם למתן שירותי ניהול לשלוש שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2028.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 באוגוסט 2025 (2025-01-064144), הנכלל על דרך ההפניה.

תקנה 29א- החלטות החברה בעניין ביטוח ושיפוי לנושא משרה:

1. שיפוי

לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הוענקו כתב שיפוי, במסגרתו התחייבה החברה לשפות מראש את נושאי המשרה כאמור בגין הוצאות סבירות (כהגדרתן בכתב השיפוי) שהוצאו או שיוצאו על-ידי נושא המשרה וזאת בגין אירועים מזכים, כמפורט בכתב השיפוי. כתב השיפוי עומד בתוקף ממועד מינוי הדירקטורים כדירקטורים בחברה ואילו תוקף כתב השיפוי שהוענק למר יאיר גולדפינגר באסיפה כאמור הינו בתוקף לשלוש שנים כמפורט בדוח זימון האסיפה מיום 22 באפריל 2025⁵. לפרטים בדבר נוסח כתב השיפוי ראו דיווח מיידי מיום 22 במרס 2021 (2021-01-041829).

2. ביטוח נושאי משרה

לפרטים בדבר פוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח ראו דיווח מיידי מיום 17 בנובמבר 2024 (2024-01-616163) ודיווח מיידי מיום 25 במרס 2026 (2026-01-027261) הנכלל על דרך ההפניה, וביאור ד19(2) לדוחות הכספיים המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

25 במרס, 2026

רון שטרן, מנכ"ל

יאיר גולדפינגר, יו"ר הדירקטוריון

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 22 באפריל 2025 (2025-01-028438), הנכלל על דרך ההפניה.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רון שטרן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק. קו לימיטד (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית, הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרס, 2026

תאריך

רון שטרן, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, הילה כהן ארז, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מדיפאואר (אוברסיז) פאבליק. קו לימיטד (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית, הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרס, 2026

תאריך

הילה ארז כהן, סמנכ"ל כספים