

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025





מולטי ריטייל גרופ בע"מ ("החברה")

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ראשון – תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

חלק שני – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

חלק שלישי – דוחות כספיים

חלק רביעי – פרטים נוספים על החברה

חלק חמישי – דוח האפקטיביות על הבקרה הפנימית

נספח א – בחינת הצורך בירידת ערך מוניטין, מגזר שדרוג הבית והרכב, ליום 31 בדצמבר 2025

נספח ב – בחינת הצורך בירידת ערך מוניטין, מגזר Ace on-line, ליום 31 בדצמבר 2025

נספח ג – בחינת הצורך בירידת ערך מוניטין, מגזר עיצוב הבית, ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ראשון תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

4.....	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....
6.....	2. תחומי הפעילות של החברה.....
8.....	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....
9.....	4. חלוקת דיבידנד.....
11.....	5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות.....
13.....	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....
	7. תחום שדרוג הבית והרכב
16.....	7.1. מידע כללי על תחום הפעילות.....
18.....	7.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו.....
20.....	7.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו.....
20.....	7.4. גילוי ענפי.....
21.....	7.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות.....
21.....	7.6. מוצרים ושירותים.....
23.....	7.7. פילוח פדיון מוצרים.....
25.....	7.8. לקוחות.....
26.....	7.9. שיווק.....
27.....	7.10. אחסון והפצה.....
28.....	7.11. תחרות.....
28.....	7.12. עונתיות.....
29.....	7.13. חומרי גלם וספקים.....
	8. תחום Ace on-line
33.....	8.1. מידע כללי על תחום הפעילות.....
33.....	8.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו.....
34.....	8.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו.....
34.....	8.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות.....
34.....	8.5. מוצרים ושירותים.....
36.....	8.6. פילוח פדיון מוצרים.....
36.....	8.7. לקוחות.....
37.....	8.8. שיווק.....
37.....	8.9. אחסון והפצה.....
37.....	8.10. תחרות.....
37.....	8.11. עונתיות.....
38.....	8.12. ספקים.....

9. תחום עיצוב הבית

39	9.1. מידע כללי על תחום פעילות.
40	9.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחיותו.
41	9.3. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו.
42	9.4. גילוי ענפי.
43	9.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום פעילות.
43	9.6. מוצרים ושירותים.
44	9.7. פילוח פדיון מוצרים.
46	9.8. לקוחות.
46	9.9. שיווק.
46	9.10. אחסון והפצה.
47	9.11. תחרות.
47	9.12. עונתיות.
47	9.13. חומרי גלם וספקים.
50	10. אופן בחינת תוצאות פעילות חנויות והחלטה על סגירה/פתיחה של חנויות.
50	11. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות.
54	12. גורמי הצלחה קריטיים בתחומי הפעילות והשינויים החלים בהם.
55	13. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי הפעילות והשינויים החלים בהם.
56	14. תחליפים למוצרי תחומי הפעילות והשינויים החלים בהם.
56	15. הון אנושי.
59	16. רכוש קבוע.
62	17. נכסים לא מוחשיים.
62	18. מערכות מידע.
62	19. מימון.
65	20. מיסוי.
66	21. הסכמים מהותיים.
67	22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.
68	23. הליכים משפטיים.
68	24. מודל עסקי, יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.
70	25. הון חוזר.
71	26. דיון בגורמי סיכון.

חלק ראשון – תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בחלק זה:

מולטי ריטייל גרופ בע"מ.	"החברה"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"
קדמה קפיטל פרטנרס 2 שותפות מוגבלת ישראלית.	"קדמה קפיטל"
קדמה קפיטל פרטנרס 2 (מקבילה) שותפות מוגבלת ישראלית.	"קדמה קפיטל מקבילה"
סך התקבולים אשר משולמים על ידי הלקוחות הזמנות לקוחות עסקיים, ללא מע"מ. למעט לעניין תחומי פעילות Ace on-line ועיצוב הבית אשר פדיון משמעו סך התקבולים אשר משולמים על ידי הלקוחות בגין הזמנות שסופקו ללקוחות וכן הזמנות לקוחות עסקיים בעיצוב הבית, ללא מע"מ אשר סופקו ללקוחות.	"פדיון"
סך הפדיון כהגדרתו לעיל, בכפוף להתאמות הבאות: הפחתה בגין הנחות תווי קניה, הפחתה בגין התאמת פדיון הזכיינים לסכום הנטו של עמלת הזכיינים, התאמה בגין אספקות בפועל ללקוחות.	"מכירות"

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1. שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

- 1.1.1.1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל, ביום 13 בנובמבר 2016, כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי חוק החברות, תחת השם "קדמה-השקעה (2016) בע"מ". ביום 15 בפברואר 2017, שונה שם החברה ל"אייס קפיטל קמעונאות (2016)" בע"מ וביום 27 בדצמבר 2021, שונה שם החברה לשמה הנוכחי "מולטי ריטייל גרופ" בע"מ.
- 1.1.1.2. במועד הקמתה, הייתה החברה חסרת פעילות. ביום 1 במרץ 2017 השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות ונכסים לצורך פעילותה (בתוקף מיום 1 בינואר 2017).

1.1.3. ביום 6 בינואר 2021, פרסמה החברה תשקיף הצעה לציבור מכוחו נרשמו, ביום 11 בינואר 2021, ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

1.2. רכישות ושינויים מבניים

1.2.1. בשנת 2025 ועד למועד הדוח לא בוצעו שינויים מבניים או רכישה מהותיים.

1.3. תיאור כללי של פעילות החברה

החברה פועלת בתחום הקמעונאות בשלושה מגזרי פעילות: (1) מגזר שדרוג הבית והרכב, במסגרתו מציעה החברה ללקוחותיה מוצרים לשדרוג ותחזוקת הבית (Home Improvement), החצר והרכב; (2) מגזר עיצוב הבית, במסגרתו מציעה החברה ללקוחותיה מוצרים לריהוט ועיצוב הבית; (3) מגזר אתר Ace on-line שהינו אתר סחר מקוון (Ace.co.il) למכירת מוצרים לשדרוג הבית והרכב תחת המותגים Ace ו-Auto Depot (כולל מוצרי זכיינים), וכן מוצרים שונים של זכייני מרקט פלייס שמוצריהם אינם קיימים בחנויות הרשת ("מרקט פלייס"), ובגינם החברה נהנית מעמלה בגין הפדיון של המוצרים הללו. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות ראו את החלק השלישי להלן.

החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 החברה מציגה את פעילות מגזר Ace on-line (אשר נכלל בדיווחי החברה הקודמים תחת מגזר שדרוג הבית והרכב) כמגזר פעילות נפרד. לפרטים נוספים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

1.4. בעלת השליטה בחברה

1.4.1. בעלת השליטה בחברה היא קדמה קפיטל ש.כ.ש.מ שותפות מוגבלת הפועלת כשותף הכללי (GP) של קרן קדמה, קרן השקעות פרטית (Private Equity) ("בעלת השליטה"). נכון למועד דוח תקופתי זה מחזיקה בעלת השליטה, באמצעות קדמה קפיטל וקדמה קפיטל מקבילה, בכ-69.93% מההון המונפק של החברה. למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה (בעקיפין) בבעלת השליטה הם ה"ה גלעד שביט, גלעד הלוי ואורי עינן, בחלקים שווים ("בעלי השליטה").

1.4.2. הסכמים עם בעלת השליטה או גורמים הקשורים לה

1.4.2.1. כחלק מפעילותה השוטפת של החברה היא התקשרה ו/או עשויה להתקשר מעת לעת עם חברות הקשורות לבעלת השליטה, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך שווי ההתקשרויות האמורות אינו מהותי ביחס לסך הרכישות של החברה. לפרטים אודות אישור ההתקשרויות כאמור ראו תקנה 22 בפרק ד'.

1.4.2.2. הסכם ניהול

לפרטים בדבר הסכם הניהול ראו תקנה 22 בפרק ד'.

1.5. מבנה ההחזקות של החברה

יצוין כי נכון למועד דוח תקופתי זה, לחברה לא קיימות חברות בת מוחזקות או קשורות ומלוא פעילות החברה, לרבות כל הזכויות והתחייבויות, מוחזקת על ידי החברה בלבד, למעט השקעה זניחה אשר אינה עולה על 10% בחברה הפועלת בתחום הלוגיסטיקה.

2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. החברה פועלת בענף הקמעונאות בשלושה תחומי פעילות המהווים שלושה מגזרי פעילות בדוחות הכספיים של החברה, כדלקמן:

2.1.1. תחום שדרוג הבית והרכב

במסגרת תחום פעילות זה מפעילה החברה רשת סניפים בפריסה ארצית הפועלים תחת המותגים: ACE (שדרוג ותחזוקת הבית והחצר לרבות מוצרי חשמל), בהתאם לרישיון זכיינות לשימוש במותג ACE מכוח התקשרות החברה עם אייס העולמית, Auto Depot וצ'ק אפ (Check Up)¹, המספקות שירותים, מוצרים ואביזרים לרכב (שלושתן יחד – "רשת שדרוג הבית והרכב"). לפרטים נוספים אודות רשת תחום פעילות הבית והרכב ראו סעיף 7 להלן.

בנוסף, מפעילה החברה בתחום פעילות זה מפעל בו מיוצרים רהיטים, ארונות וחדרי ארונות המותאמים אישית לדרישות וצרכי הלקוחות, ונמכרים, בין היתר, בחנויות רשת ACE תחת המותג "ספץ" ("מפעל ספץ"). בהתאם להחלטת החברה, פעילות הייצור במפעל ספץ נעשית אך ורק עבור החברה (ולא עבור לקוחות חיצוניים) והיא מהווה תמיכה והעמקה של הפעילות הקמעונאית בתחום פעילות זה, בכך שהיא מאפשרת לחברה לספק ללקוחותיה מגוון נוסף של ריהוט איכותי. לפרטים אודות מפעל ספץ ראו סעיף 7.1.5 להלן.

2.1.2. תחום עיצוב הבית

במסגרת תחום פעילות זה מפעילה החברה רשת סניפים בפריסה ארצית תחת המותגים: ביתילי ואורבן (יחד – "תחום פעילות עיצוב הבית"). בהתאם להחלטת החברה מחודש דצמבר 2024 נסגרו בשנת 2025 כל החנויות אשר פעלו תחת המותג איי.די.דיזיין – לפרטים נוספים ראו

¹ החל ממועד רכישת פעילות צ'ק אפ החברה הסבה שני סניפי צ'ק אפ לסניפי אוטודיפו, סניף אחד הפך לסניף משולב וסניף אחד נסגר.

סעיפים 1.2 ו-2.4 לחלק ב' בדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות עיצוב הבית ראו סעיף 9 להלן.

2.1.3 בנוסף מפעילה החברה בתחום פעילות זה, מפעל לייצור רהיטים (בסעיף זה "המפעל"). פעילות המפעל נעשית אך ורק לצרכי תחום עיצוב הבית (ולא עבור לקוחות חיצוניים). לפרטים נוספים אודות המפעל, ראו סעיף 0 להלן.

2.1.4 תחום Ace on-line

מגזר אתר Ace on-line הינו אתר הסחר המקוון (Ace.co.il) למכירת מוצרים לשדרוג הבית והרכב תחת המותגים ACE ו-Auto Depot (כולל מוצרי זכיינים), וכן מוצרים שונים של זכייני מרקט פלייס שאינם קיימים בחנויות הרשת (להלן "מגזר Ace On-line"). החל מתוצאות רבעון ראשון 2024, תוצאות פעילות Ace On-line מוצגות בנפרד מפעילות שדרוג הבית והרכב לצורכי קבלת החלטות ולגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים, ובהתאם לכך, החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 החברה מציגה את פעילות מגזר Ace On-line (אשר נכללה בדיווחי החברה הקודמים במגזר שדרוג הבית והרכב) כמגזר פעילות נפרד.

לפרטים נוספים אודות מגזר Ace on-line ראו סעיף 8 להלן.

לפרטים נוספים אודות מגזרי הפעילות של החברה ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

2.2 אזורי פעילות

חנויות החברה פרוסות ברחבי מדינת ישראל. להלן מיקומן של החנויות הפעילות נכון למועד דוח תקופתי זה, בפילוח לפי מגזרי הפעילות:

2.2.1 מגזר שדרוג הבית והרכב (סה"כ 28)

צפון הארץ – 6 חנויות: עין שמר, קריית אתא, נוף הגליל, רגבה, חיפה (2 סניפים).

מרכז הארץ – 18 חנויות: חולון, בני ברק (2 סניפים), שילת, כפר סבא (2 סניפים), ראשון לציון (2 סניפים), ירושלים, יהוד, בילו, פתח תקווה, תל אביב, רמלה, בית שמש (2 סניפים), נתניה (2 סניפים).

דרום הארץ – 4 חנויות: מבקיעים, אשדוד (2 סניפים), באר שבע.

2.2.2 מגזר עיצוב הבית (סה"כ 24)

צפון הארץ – 5 חנויות: חיפה (2 סניפים), עין שמר, עפולה, חדרה.

מרכז הארץ – 12 חנויות: ראשון לציון, נתניה (2 סניפים), בני ברק (2 סניפים), בילו (2 סניפים), חולון, פתח תקווה, שילת, ירושלים, כפר סבא.

דרום הארץ – 7 חנויות : אילת (2 סניפים), באר שבע (2 סניפים), מבקיעים , קרית גת ואשדוד.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 ביום 25 במרץ 2024, לאחר אישור ועדת תגמול, אישר דירקטוריון החברה הענקת 80,000 כתבי אופציות לסמנכ"ל מערכות המידע. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 במרץ 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-033282), המובא על דרך ההפניה וביאור 28 לדוחות הכספיים.

3.2 ביום 25 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, תמחור מחדש של מחיר המימוש של אופציות שמחוץ לכסף של מנכ"ל החברה (416,531 אופציות) ו-5 נושאי משרה בחברה (80,000 אופציות כל אחד), כך שמחיר המימוש החדש למניה של כל אופציה שמחוץ לכסף יהיה 5.70 ש"ח. כל אחת (כל אחת מהאופציות בסעיף זה - "**אופציה מתומחרת מחדש**"), בכפוף לקבלת החלטת המיסוי של רשות המיסים אשר התקבלה במאי 2024, הוראות הדין וקביעת רשות המיסים וזאת בתוקף החל ממועד ההחלטה (ביחס למנכ"ל גם בכפוף לאישור אסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה). לעניין עדכון תנאי האופציות למנכ"ל ראו סעיף 3.4 להלן.

בנוסף, הוחלט לשנות את תנאי ההבשלה של האופציות המתומחרות מחדש כך שתנאי ההבשלה החדשים שלהן יהיו כדלקמן: שנתיים לאחר מועד האישור של עדכון מחיר המימוש – 66.67%, ולאחר שלוש שנים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש – 33.33%. כמו כן, בוצע עדכון ביחס לתקופות המימוש של האופציות האמורות, כך שכל אופציה מתומחרת מחדש תהיה בתוקף ממועד הענקתה ועד למוקדם מבין: (א) תום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה (כאשר כל תקופת מימוש תהיה עד לתום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציה מתומחרת מחדש), או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה של כל ניצע. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26 במרץ 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-026254), המובא כאן על דרך ההפניה, וביאור 28 לדוחות הכספיים.

3.3 ביום 27 במאי 2024, לאחר אישור ועדת תגמול, אישר דירקטוריון החברה הענקת 80,000 כתבי אופציות לסמנכ"ל שרשרת אספקה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 במאי 2024, 17 ביוני 2024 ו-18 ביוני 2024 (מספרי אסמכתה: 2024-01-055038, 2024-01-061467, 2024-01-061968 בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה, וביאור 28 לדוחות הכספיים.

3.4 לאחר שנושא אישור מחדש של תנאי אופציות המנכ"ל כאמור בסעיף 3.2 לעיל הוסר מסדר יומה של האסיפה הכללית אשר זומנה ביום 16 באפריל (ראו דוחות מיידיים מהימים 16 באפריל 2024 ו-15 במאי 2024 (מספרי אסמכתה: 2024-01-038065, 2024-01-050247), ביום 26 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, תמחור מחדש ועדכון תנאי כתבי האופציה של מנכ"ל החברה (416,531 אופציות) (בסעיף זה - "**אופציות המנכ"ל**") כדלקמן: (א) מחיר המימוש של כל

אופציה מתומחרת מחדש מאופציות המנכ"ל יהיה בסך של 5.75 ש"ח. (ב) תנאי ההבשלה של אופציות המנכ"ל המתומחרות מחדש יהיו כדלקמן: 66.67% יבשילו בתום שנתיים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש ו-33.33% יבשילו בתום 3 שנים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש, כך שכל אופציות המנכ"ל המתומחרות מחדש תבשלה עד לתום שלוש שנים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש. בנוסף, תקופת המימוש (ומועדי הפקיעה) של אותן אופציות תוארך כך שתקופת המימוש (ובהתאם מועד הפקיעה) של כל אופציית מנכ"ל מתומחרת מחדש תהיה עד למוקדם מבין: (א) תום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציית מנכ"ל מתומחרת מחדש, ולא יאוחר מתום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה, או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה של מנכ"ל החברה. כן נקבע כי על אף האמור בתנאי האופציות הקיימות של המנכ"ל, הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של אופציות המנכ"ל במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של תקופות ההבשלה של האופציות במקרה של סיום העסקה של מנכ"ל החברה לאחר העברת שליטה, ובמקרה זה תתאפשר האצה של המנה הקרובה של האופציות שטרם הבשילה. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאפשרות החברה לאשר למנכ"ל החברה תנאים אחרים או נוספים בקשר עם האצת תקופת ההבשלה של אופציות המנכ"ל, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. בנוסף דירקטוריון החברה אישר את הארכת תקופת תכנית אופציות משנת 2017 על פיה הוקצו האופציות למנכ"ל (והאופציות המתומחרות מחדש לנושאי משרה נוספים כאמור לעיל), בעשר שנים נוספות, כך שמועד סיומה יחול בסוף דצמבר 2036 (חלף סוף דצמבר 2026). ביום 1 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התמחור מחדש ואת עדכון תנאי אופציות המנכ"ל כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 27 באוגוסט 2024 ו-1 באוקטובר 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-088848, 2024-01-607586 בהתאמה) על דרך ההפניה.

3.5 לפרטים אודות עסקאות בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה ראו דיווחים מיידיים מהימים 15 במאי 2024 ו-6 ביוני 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-050019, 2024-01-059358 בהתאמה), המובאים על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנד

4.1 ביום 15 במרץ 2021 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, כמפורט להלן.

בכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, תחלק החברה לבעלי מניותיה, וזאת ביחס לרווח הנקי שיצטבר החל מיום 1 בינואר 2021 דיבידנד בשיעור של לפחות 35% מהרווח הנקי של החברה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד בכפוף להוראות המפורטות להלן.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להתחייבויות החברה:

- (1) התחייבויות החברה כלפי תאגידי בנקאיים (ראו סעיף 19 להלן)
- (2) התחייבויות החברה בהתאם להוראות כל דין, לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות ולהערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד מעת לעת בחבויותיה הקיימות והצפויות, והכל בשים לב לתזרים הצפוי, פעילויות החברה והתחייבויותיה, יתרת המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה כפי שיהיו מעת לעת. הכרזה על חלוקת דיבידנד על פי המדיניות לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מדי רבעון, על יסוד הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה.
- דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון בלבד, לשנות את המדיניות ובכלל זה את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל וזאת בהתאם לצרכי החברה.

4.2. ביום 24 בנובמבר 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 4 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר בוצעה ביום 17 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-091122) המובא על דרך ההפניה, וביאור 30 לדוחות הכספיים.

4.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה היא כ-21.2 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף ראו דוח על השינויים בהון בדוחות הכספיים של החברה.

4.4. מגבלות על חלוקת דיבידנד

במסגרת מימון בנקאי שניתן לחברה על ידי שני תאגידי בנקאיים, נקבע שהחברה רשאית לחלק דיבידנד ובלבד שיחס הון למאזן (בנטרול השפעת IFRS16) לא יפחת משיעור של 25% ביחס לתאגיד בנקאי אחד, ומשיעור של 20% ביחס לתאגיד הבנקאי השני. לפרטים נוספים ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים של החברה. . לפרטים אודות המימון הבנקאי, ראו סעיף 19 להלן.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

5.1 נתונים בהתאם לדוחות כספיים

להלן נתונים כספיים לשנים 2023-2025 על בסיס הדוחות הכספיים של החברה, בחלוקה למגזרי הפעילות (באלפי ש"ח):

סה"כ שנת 2025	התאמות	Ace on-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	שנת 2025
752,168	-	118,058	137,201	496,909	סה"כ הכנסות
(711,755)	-	(105,262)	(139,799)	(466,694)	עלויות המיוחסות לתחום
(8,224)	(8,224)	-	-	-	עלויות שאינן מיוחסות לתחום הפעילות
(719,979)	(8,224)	(105,262)	(139,799)	(466,694)	סה"כ עלויות
(316,421)	(8,224)	(38,351)	(61,568)	(208,278)	מתוך סך העלויות – קבועות
(403,558)	-	(66,911)	(78,231)	(258,416)	מתוך סך העלויות – משתנות
32,189	(8,224)	12,796	(2,598)	30,215	רווח (הפסד) תפעולי
790,218	50,401	82,872	177,841	479,104	נכסים שמיוחסים
672,706	12,060	58,529	135,014	467,103	התחייבויות שמיוחסות

סה"כ שנת 2024	התאמות	Ace on-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	שנת 2024
786,102	-	123,503	139,380	523,219	סה"כ הכנסות
(737,171)	-	(109,226)	(150,339)	(477,606)	עלויות המיוחסות לתחום
(8,020)	(8,020)	-	-	-	עלויות שאינן מיוחסות לתחום הפעילות
(745,191)	(8,020)	(109,226)	(150,339)	(477,606)	סה"כ עלויות
(325,000)	(8,020)	(39,050)	(66,704)	(211,226)	מתוך סך העלויות – קבועות

שנת 2024	התאמות	Ace on-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	שנת 2024
(420,191)	-	(70,176)	(83,635)	(266,380)	מתוך סך העלויות – משתנות
40,911	(8,020)	14,277	(10,959)	45,613	רווח (הפסד) תפעולי למגזר
853,939	13,761	93,301	215,527	531,350	נכסים שמיוחסים
737,890	(139)	62,340	154,780	520,909	התחייבויות שמיוחסות

שנת 2023	התאמות	Ace on-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	שנת 2023
745,209	-	113,722	123,616	507,871	סה"כ הכנסות
(766,579)	-	(105,363)	(174,580)	(486,636)	עלויות המיוחסות לתחום
(7,482)	(7,482)	-	-	-	עלויות שאינן מיוחסות לתחום הפעילות
482	482	-	-	-	הכנסות אחרות לא מיוחסות
(773,579)	(7,000)	(105,363)	(174,580)	(486,636)	סה"כ עלויות
(340,672)	(7,000)	(38,276)	(85,398)	(209,998)	מתוך סך העלויות – קבועות
(432,907)	-	(67,087)	(89,182)	(276,638)	מתוך סך העלויות – משתנות
(28,370)	(7,000)	8,359	(50,964)	21,235	רווח (הפסד) תפעולי למגזר
850,876	16,668	88,491	232,897	512,820	נכסים שמיוחסים
746,950	44,369	64,147	175,950	462,484	התחייבויות שמיוחסות

החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 החברה מציגה את פעילות מגזר Ace on-line (אשר נכלל בדיווחי החברה הקודמים תחת מגזר שדרוג הבית והרכב) כמגזר פעילות נפרד. למידע כספי נוסף ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו דוחות על הרווח הכולל בדוחותיה הכספיים של החברה וסעיף 6 בדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה המצורפים לדוח תקופתי זה. עלויות תפעול משותפות מוקצות בין תחומי הפעילות לפי יחס צריכת המשאבים. עלויות הנהלה וכלליות משותפות מוקצות בין תחומי הפעילות לפי יחס פדיון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

פעילות החברה מושפעת מהסביבה הכלכלית והכללית בה היא מתקיימת. להלן תיאור כללי בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בישראל, שיש להם, או שעלולה להיות להם, למיטב ידיעת החברה והערכתה, השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה. הסקירה שלהלן כוללת גם התייחסות לכלכלה העולמית, בשל השפעתה על המשק הישראלי.

6.1 משברים בריאותיים

משברים בריאותיים כגון נגיף הקורונה עלולים להשפיע על הרגלי הצריכה של לקוחות החברה כמו גם על יכולתה של החברה לרכוש מוצרים ולשווק את מוצריה ובהתאם לכך להשפיע על תוצאות פעילותה.

6.2 הסביבה הכלכלית הגלובלית ושרשרת אספקה

החל מתחילת ההסלמה של המצב הביטחוני בדרום הים האדום עקב תקיפות של ספינות מסחריות, האזור הוגדר כמסוכן לספינות סוחר. הגדרת האזור כמסוכן לספינות סוחר מהווה איום משמעותי על תנועת אוניות סוחר וכפועל יוצא מכך חלק מחברות הספנות הפסיקו לעבור באזור זה והודיעו על הפניית ספינות מהים האדום למסלול עוקף אפריקה, אשר גורמת להכפלת זמן התובלה למדינת ישראל. הסלמה זו משבשת את המסלולים ולוחות הזמנים של ספינות וכן גורמת להשלכות כלכליות נרחבות, לרבות עלייה בעלויות התובלה הימית, המאפיינת את התקופה האחרונה. המשבר באזור עלול להביא לעלויות במחירי הסחורות וחומרי הגלם, ולשיבוש של שרשראות האספקה בעולם.

6.3 הסביבה הכלכלית בישראל

6.3.1 מדד המחירים לצרכן

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.6%. בהתאם לתחזית המאקרו כלכלית אשר גובשה על ידי בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי להיות 1.7%³. הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן, כך שעליית המדד מובילה לעליה בהוצאות תשלום השכירות עבור הנכסים המושכרים לחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה.

6.3.2 ריבית בנק ישראל

בתחילת שנת 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%, מ-4.75% ל-4.5%. בכל אחת מהחלטות הריבית שפורסמו בחודשים נובמבר

² בנק ישראל – הודעת הריבית מיום 23 בפברואר 2026.

³ בנק ישראל – איור 5 במצגת הנתונים אשר צורפה להודעת הריבית מיום 23 בפברואר 2026.

2025 וינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור 0.25% ואילו בהחלטת הריבית שפורסמה בחודש פברואר 2026 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי כך שנכון למועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 4%. לחברה הלוואות הצמודות לריבית בנק ישראל, ועליית הריבית כפי שתוארה לעיל הובילה לעלייה בהוצאות המימון. לפרטים נוספים אודות השפעת מדד המחירים לצרכן וריבית בנק ישראל על החברה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

שערי חליפין

.6.3.3

מרבית המוצרים המיובאים על ידי החברה, מיובאים מארצות המזרח הרחוק ומקצתם מאירופה וארה"ב. מחירי המוצרים המיובאים נקובים בעיקר בדולר ארה"ב (שיעור היבוא של החברה מסך הקניות של החברה בשנת 2025 הינו כ- 28.8%). לאור האמור, שינויים בשער החליפין (בעיקר של הדולר) עלולים להשפיע על רווחיותה של החברה. בעת שינויים בשער החליפין בוחנת החברה האם נדרש להתאים את מחירי המכירה לצרכן.. כמו כן, החברה בוחנת את הצורך לגידור שער החליפין דולר/ש"ח, ובמידת הצורך נוקטת באסטרטגיות לגידור שער החליפין. תנודות קיצוניות בשער הדולר עשויות להיות בעלות השפעה שלילית על החברה בטווח הקצר כתוצאה מאי יכולתה להתאים את מחירי המכירה בצורה מלאה.

שכר מינימום

.6.3.4

בחודש אפריל 2025 עלה שכר המינימום מסכום של כ-5,880 ש"ח לחודש לסכום של כ-6,247 ש"ח לחודש. עלייה זו מבוצעת על פי מנגנון עדכון אוטומטי בהתאם לעדכון השכר הממוצע למשרת שכיר במשק. עליית שכר המינימום במשק משפיעה על הוצאות השכר של החברה באופן לא מהותי

.6.3.5

מצב ביטחוני מדיני

.6.3.6

המצב הביטחוני במדינת ישראל משפיע על תנועת הקונים בחנויות בתקופות בהן מתקיימת לחימה או בתקופות מתמשכות של טרור. כמו כן, תקופות בהן מתקיימת לחימה מאופיינות לרוב בסגירה או פעילות חלקית של חנויות החברה באזורים הרלוונטיים. לפרטים אודות השפעת המצב הביטחוני על החברה ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה.

השפעת שוק הנדל"ן

.6.3.7

פעילות החברה מושפעת מענף הנדל"ן והבנייה בשלב האכלוס למגורים ומהיקף שיפוץ דירות יד שנייה ובעיקר תחום עיצוב הבית. ענף הבנייה מאופיין בתנודות חדות בהיקף פעילותו.

יודגש כי להערכת החברה מגמת הירידה בעסקאות נדל"ן למגורים⁴ אשר באה לידי ביטוי החל משנת 2023 עקב השפעת עליית הריבית, המשבר הפוליטי ומלחמת חרבות ברזל, פגעה בעיקר בתחום עיצוב הבית. והחברה מעריכה כי עם שיפור במצב הבטחוני והתייצבות השוק ניתן יהיה לצפות לעליה בעסקאות נדל"ן למגורים ולגידול ברמות הביקוש של תחומי פעילות החברה בעיקר בתחום עיצוב הבית.

שוק המסחר המקוון .6.3.8

החברה פועלת בתחום המסחר המקוון באמצעות תחום פעילות Ace on-line ובתחום עיצוב הבית באמצעות שני אתרים מקוונים תחת המותגים ביתלי ו-Urban. שינויים בתרבות הצריכה או השפעות חיצוניות כגון משברים בריאותיים ומצבים ביטחוניים יכולים להשפיע על מעבר של ביקושים מחנויות פיזיות לרכישה באמצעות האתרים המקוונים של החברה.

צריכה פרטית .6.3.9

תחומי פעילות החברה מושפעים מהפעילות הכלכלית במשק ומשינויים בהכנסות משקי הבית. שינויים בהכנסה הפנויה, בהרגלי הצריכה ובהעדפות הצרכנים עלולה להשפיע על הביקוש למוצרי החברה.

שינויים רגולטוריים .6.3.10

שינויים בחקיקה ובתקינה בישראל, בעיקר ביחס לייבוא ולשיווק עלולים לייקר את עלויות הייצור והמוצרים המיובאים ולהשפיע על רווחיות החברה. בנוסף, רגולציה הנוגעת לשעות ולימי הפעילות של החברה עלולה להשפיע אף היא על רווחיות החברה. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה ראו סעיף 11 להלן.

האמור בסעיף לעיל ביחס להערכות החברה לעניין השפעות הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות משברים בריאותיים, סביבה גלובלית ושרשרת אספקה, מדד המחירים לצרכן, ריבית בנק ישראל, המצב הביטחוני במדינת ישראל, שערי חליפין, שוק הנדל"ן למגורים, שינויים רגולטוריים, שינויים בשוק הצריכה המקוון, שינויים בתחום הצריכה הפרטית ושכר מינימום על פעילות החברה ו/או תוצאותיה, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, ועל כן מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות החברה ופרסומים בנושא בארץ ובעולם, הינו נתון לשינויים ועדכונים בהתאם להתפתחויות שיחולו בנושא, אשר אין בידי החברה להעריכן, לצפותן, ולאמוד את השפעתן מראש, שכן אינן נמצאות בשליטת החברה, ובין היתר בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן.

⁴ סקירות ענף הנדל"ן למגורים - דצמבר 2025 - אגף הכלכלן הראשי משרד האוצר

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

7. תחום שדרוג הבית והרכב

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1. במסגרת תחום הפעילות מפעילה החברה את רשת שדרוג הבית והרכב כהגדרתה בסעיף 2.1.1 לעיל. על פי רוב, חנויות הרשת הן חלק ממרכזים מסחריים פתוחים.

נכון למועד דוח תקופתי זה, מונה רשת שדרוג הבית והרכב 28 חנויות פעילות ברחבי הארץ, על פי הפירוט להלן: 11 חנויות תחת המותג ACE; 7 חנויות תחת המותג Auto Depot; 10 חנויות משולבות (קרי חנות ACE וחנות Auto Depot יחדיו).

7.1.2. ביום 28 בדצמבר 2022, השלימה החברה רכישת פעילות רשת מרכזי שירות לרכב צ'יק אפ, הכוללת ארבעה סניפים מרכזיים ועשרה סניפים הפועלים בתוך מוסכי יבואני רכב או מוסכים עצמאיים, בתוקף מיום 31 בדצמבר 2022. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 17 בנובמבר 2022 ו-28 בדצמבר 2022 (מספרי אסמכתה: 2022-01-156640, 2022-01-110601), המובאים כאן על דרך ההפניה. בהמשך להודעת החברה מיום 30 בינואר 2023, בדבר בדיקות שערכה מהן עולה כי קיימים אי דיוקים מהותיים במצגים כספיים שנמסרו לה בהסכם רכישת הפעילות וכי היא פועלת למיצוי זכויותיה בעניין זה, הודיעה החברה ביום 27 במרץ 2023 כי הגישה תביעה נגד המוכרת, בעל השליטה בה ונושאי משרה בה, בסכום של כ-6 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מיום 30 בינואר 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-012765, ומיום 27 במרץ 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-028777, המובאים כאן על דרך ההפניה). ביום 27 באפריל 2023 הגישה החברה בקשה לתיקון כתב התביעה – בדבר הוספת סעד של ביטול העסקה והוספת חברת אוטולוקס כנתבעת – הבקשה התקבלה והחברה הגישה כתב תביעה מתוקן קדם משפט התקיים ביום 10 ביוני 2025, ובסיומו, בהתאם להמלצת בית המשפט, הצדדים הביעו הסכמתם להפניית ההליך לגישור. הצדדים קיימו שתי ישיבות גישור לאחריה קיימו הצדדים משא ומתן ישיר שלא צלח. במקביל להגשת התביעה כאמור לעיל, התקבלה אצל החברה תביעה מאוטולוקס שעניינה השבת הכספים המוחזקים השייכים לה בסך של כ-3 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 19 בפברואר 2026. לפרטים נוספים אודות התביעה בעניין השבת הכספים ראו גם ביאורים 24ג(7) ו 34ג לדוחות הכספיים.

7.1.3 הנהלת החברה מייחסת חשיבות רבה לייחודיות ולאיכות המוצרים המוצעים למכירה בסניפי תחום הפעילות ובבחירתם היא מסתמכת, בין היתר, על הנתונים הבאים: (א) ניתוח נתוני רכישות הלקוחות בסניפי הרשת השונים; (ב) זיהוי מגמות וצווי אופנה בהתבסס על מחקרים שערכת החברה או בהתבסס על ניתוח מגמות וצווי אופנה המבוצע על ידי הספקים.

7.1.4 לצורך אספקת מוצרי תחום הפעילות, מתקשרת החברה עם ספקי מלאי מקומיים או ספקים מחו"ל, לרבות אייס העולמית ("ספקי המלאי"). נכון למועד דוח תקופתי זה, לא קיימת לחברה תלות בספקי המלאי שלה ולהערכת הנהלת החברה, ככל שתידרש להחליף ספק כזה או אחר, פעילות החברה לא צפויה להיפגע מהותית והחלפה כאמור אינה צפויה להיות כרוכה בעלות מהותית לחברה. לפרטים אודות ספקי המלאי, לרבות אופן התקשרות החברה עמם, ראו סעיף 7.13.3 להלן.

האמור לעיל ביחס להערכות החברה לעניין השפעה הצפויה על פעילות החברה כתוצאה מהחלפת ספקים והעלויות הכרוכות בכך, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, ועל כן מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות החברה, ניסיונה העסקי, היכרות עם השוק הרלוונטי וזמינות ספקים חלופיים, והינו נתון לשינויים ועדכונים בהתאם להתפתחויות שיחולו בנושא, אשר אין בידי החברה להעריכן, לצפותן, ולאמוד את השפעתן מראש, שכן אינן נמצאות בשליטת החברה, ונתונות ובין היתר להתממשות איזה מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן. פן נוסף הנוגע לפעילות התפעולית של החברה בתחום הפעילות הוא התקשרות עם ספקי שירותים שונים, לרבות ספקי הפצה (המעניקים שירותי הובלה לסניפים ולבתי לקוחות).

7.1.5 מפעל ספץ

7.1.5.1 **במפעל ספץ, הממוקם באשדוד, מיוצרים בייצור עצמי רהיטים לבית כגון: ארונות, חדרי ארונות, שידות, כונניות, וריהוט משרדי, לרבות ריהוט למשרד הביתי, הנמכרים בחנויות החברה.**

7.1.5.2 בעקבות השינויים הגלובאליים הנוגעים להסטת מקורות הייצור בתחום המוצרים לבית בכלל וריהוט הבית בפרט, בעיקר למזרח הרחוק, בחרה החברה להתמקד בייצור של מוצרים בעלי איכות גבוהה תוך התמקדות בפתרונות המותאמים לצרכי הלקוח. אופי פעילות זה נתמך בשירותי מכירה של צוות מוכרנים מקצועי בחנויות ושירות צוותי הובלה והרכבה מיומנים.

7.1.5.3 מפעל ספץ משמש בעיקר את מגזר פעילות שדרוג הבית והרכב. עם זאת, יצוין כי רהיטים המיוצרים במפעל ספץ

נמכרים גם באתר הסחר המקוון בתחום פעילות Ace on-line ובחנויות תחום פעילות עיצוב הבית, וההכנסות מיוחסות בהתאם למכירות הרהיטים כאמור בכל אחד מתחומי הפעילות.

7.1.5.4. להלן פרטים בדבר פדיון מפעל ספץ (במיליוני ש"ח) כפי שמיוחס לכל אחד מתחומי הפעילות בשנים 2023, 2024 ו-2025:

2023	2024	2025	
31.9	31.1	26.4	פדיון שדרוג הבית והרכב
7.9	9.3	7.4	פדיון Ace On-line
1.3	5.1	4.1	פדיון עיצוב הבית
41.1	45.5	37.9	סה"כ

7.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום ברווחיותו

שוק שדרוג הבית והרכב הוא שוק מבוזר המורכב ממספר רב של שחקנים, שאינם ניתנים להגדרה או לאפיון מדויקים. לפיכך, אין בידי החברה נתונים בדבר השינויים בהיקף שוק הפעילות או ברווחיותו.

7.2.1. להלן פרטים בדבר הפדיון הממוצע למ"ר בשנים 2023, 2024 ו-2025:

2023	2024	2025	
1,069	1,094	1,083	פדיון חודשי ממוצע למ"ר ⁵ (ש"ח)
49,403	48,717	46,955	השטחים ששימשו לחישוב ⁶ (במ"ר)

⁵ חישוב סה"כ מ"ר ממוצע לחודש נעשה באופן יחסי לפי מספר חודשי הפעילות של כל חנות.

⁶ נתוני שטח חנויות הרשת כוללים את שטחי המסחר ברוטו, כולל קירות, שטחים ציבוריים ומחסנים, בממוצע לתקופה הנמדדת.

7.2.2. להלן פרטים בדבר פדיון החברה מתחום הפעילות (באלפי ש"ח) בשנים 2023, 2024 ו-2025:

2023	2024	2025	
641,259	647,675	617,131	פדיון באלפי ש"ח

7.2.3. להלן נתונים בדבר פדיון למ"ר בתחום הפעילות בסניפים זהים (Same Store Sales) אשר פעלו באופן מלא במהלך השנים 2024 ו-2025:

שנה	מספר סניפים נמדדים	סך הכל שטח ⁷ ששימש לצורך החישוב (מ"ר)	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בסניפים זהים בש"ח
2025	28	46,087	1,089
2024	28	46,156	1,100

7.2.4. להלן פרטים בדבר פדיון הסניפים הזהים בתחום הפעילות בשנים 2024 ו-2025 באלפי ש"ח:

2024	2025	
609,346	602,186	פדיון סניפים זהים

נתוני הפדיון שפורטו לעיל, כוללים גם פדיון ממכירת מוצרי הזכיינים. יצוין כי שיעור פדיון ממכירת מוצרי הזכיינים מסך פדיון החברה בתחום הפעילות לשנת 2025 מהווה 26.9% לעומת 27.7% בשנת 2024 ו- 27.3% בשנת 2023.

⁷ הנתונים כוללים את שטחי המסחר בחנויות הזהות ברוטו, כולל קירות, שטחים ציבוריים ומחסנים.

7.2.5. להלן שיעור השינוי בפדיון הסניפים הזהים בתחום הפעילות בכל אחת מהשנים⁸ 2023-2025 :

2023	2024	2025	
1.9%	2.4%	(1.2%)	שיעור השינוי בפדיון מסניפים זהים

7.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

תחום הפעילות מאופיין במתחרים הנמנים על רשתות מקומיות ובינלאומיות דוגמת רשת "פוקס הוס" ורשת "גולף אנד קו", המוכרות חלק מהמוצרים הנמכרים ברשת שדרוג הבית והרכב וזאת לצד התרחבות פעילות הסחר המקוון, המאפשרת גם כניסה של שחקנים זרים שלא פעלו עד כה באופן נרחב בשוק הישראלי. כל אלה הגבירו במידה ניכרת את התחרות הקיימת בשוק. לפרטים אודות התחרות הקיימת בתחום הפעילות ראו סעיף 7.11 להלן.

7.4. גילוי ענפי

2023	2024	2025	נתונים כללים
32	30	28	מספר סניפים פעילים
49,403	48,717	46,955	שטח מסחר ברוטו (במ"ר) ⁹ ממוצע לשנת הפעילות
681	668	646	הון אנושי – סניפים ומפעל ספץ
23	27	21	הון אנושי – מרלויג

החברה מנהלת את כלל מגזרי הפעילות באמצעות מטה משותף. לפרטים ראו סעיף 15 להלן.

⁸ הנתונים המוצגים בכל אחת מהשנים משקפים את שיעור השינוי בפדיונות הסניפים הזהים בהשוואה לשנה שקדמה לה.

⁹ נתוני שטח חנויות הרשת כוללים את שטחי המסחר ברוטו, כולל קירות, שטחים ציבוריים ומחסנים בממוצע לתקופה הנמדדת.

7.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

7.5.1 המסחר האלקטרוני חולל מהפכה בשוק הקמעונאות, כאשר מתחרים שפעלו עד לא מזמן בזירה הפיזית בלבד, מבססים יותר ויותר את נוכחותם בזירה הדיגיטלית ובנוסף, מתחרים שפעלו בזירה הדיגיטלית בלבד הקימו גם חנויות פיזיות. המסחר חוצה הערוצים (פיזי ומקוון) מתמזג לחוויית קניה רציפה אחת ומאלץ את הרשתות בשוק הקמעונאות להתאים את עצמן לצרכי הלקוחות ולאפשר להם חוויית קניה בטוחה, קלה ומהירה.

7.5.2 יצוין כי בין חנויות רשתות שדרוג הבית והרכב לבין אתר הסחר במגזר Ace on-line קיימת סינרגיה שתומכת באסטרטגיית ה-OMNI CHANNEL של החברה, שהינה סינרגיה בין הקמעונאות הפיזית לקמעונאות הדיגיטלית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בכך שמנהלים בתחומים השונים (שיווק, מכירות, תפעול וכד') אמונים הן על חנויות הרשת והן על אתר הסחר המקוון ובמתן אפשרות ללקוחות לאיסוף עצמי של הזמנותיהם באופן מהיר ויעיל מחנויות הרשת הנמצאות בפריסה גיאוגרפית נוחה על פי בחירתם, וכפועל יוצא מכך הגדלת מעגל הלקוחות בחנויות עצמן. יצוין כי בשנת הדוח כ-55.8% מהרוכשים באתר הסחר המקוון (לא כולל עסקאות מרקט פלייס) בחרו באיסוף עצמי מסניפי תחום הפעילות וכ-28.4% מהם רכשו פריטים נוספים במעמד האיסוף העצמי בחנויות ("Up-Sale"). יצוין כי רכישות המתבצעות באתר שייכות לתחום פעילות Ace On-line ורכישות נוספות המתבצעות במעמד האיסוף מהסניף משויכות לתחום פעילות שדרוג הבית והרכב. בנוסף, פועלת החברה להתאמת תחום הפעילות שדרוג הבית והרכב להתפתחויות בשוק, בין היתר באמצעות שינוי תמהיל אמצעי המדיה באמצעות מפרסמת ומשווקת החברה את תחום פעילות והסבת תקציבי שיווק ממדיות הפרסום הקלאסיות (שלטי חוצות/עיתונים) לפרסום במדיות פרוגרמטיות באונליין, ניתוח הרגלי הצריכה של הלקוחות וכיו"ב. לפרטים נוספים אודות אסטרטגיית שיווקית של תחום הפעילות ראו סעיף 7.9 להלן.

7.6 מוצרים ושירותים

7.6.1 בסניפי תחום פעילות שדרוג הבית והרכב מוצעים ללקוחות מגוון מוצרים לשדרוג ותחזוקת הבית (Home Improvement), החצר והרכב, הכוללים בין היתר מוצרים בקטגוריות הבאות

שם הקטגוריה ¹⁰	המוצרים הנכללים בקטגוריה
מוצרי חשמל	אביזרי חשמל (שקעים, מפסקים, נורות, מאריכים, מפצלים), מוצרי חשמל, מוצרי חימום וקירור, תקשורת ואלקטרוניקה
גינה וחצר	ריהוט גינה, בריכות וגיקוזי, גינון, קמפינג ים וטיולים, גרילים, אחסון ואבזור חוץ
ריהוט	ארונות ושידות, ספות, מיטות וכורסאות, שולחנות וכיסאות
עיצוב הבית	טקסטיל לבית (וילונות, מפות, כריות), מוצרים לתחזוקת הבית, טקסטיל (שמיכות, כריות שינה) מצעים) ועיצוב ונוי
אמבטיה ואינסטלציה	אינסטלציה (ברזים, אביזרי ביוב, ציוד לברזים), אמבטיה (ארונות אמבטיה, מושבי אסלה)
ריהוט "ספץ"	ארונות הזזה, ארונות פתיחה, חדרי ארונות, עמדות עבודה, מיטות, כונניות, שידות וכוורות, כיסאות
תאורה	גופי תאורה לבית ולחצר
רכב	צמיגים, מצברים לרבות ניידות שירות דרך / בבית לקוח, אביזרי טיפוח לרכב, אלקטרוניקה, אביזרים אחרים לרכב,
צבע וחומרי בניין	חומרי בניין, איטום והדבקה, צבעים וטפטים וציוד צביעה
כלי עבודה וציוד טכני	אחסון כלי עבודה, כלי עבודה חשמליים, כלי עבודה ידניים וציוד עבודה
חיפויי רצפה	שטיחים ופרקטים

7.6.2. אגף הסחר בחברה, בהתאם להנחיית הנהלת החברה, אחראי על בחירת מגוון המוצרים הנמכרים ברשת שדרוג הבית והרכב. בכל קטגוריית מוצרים קיימת הקפדה על איכות, מגוון, מלאי ועיצוב המוצרים, והכל תוך מתן מענה לצרכי הלקוחות וזיהוי מגמות וצווי אופנה. מנהלי הקטגוריות השונים מבקרים בתערוכות בארץ ובחו"ל, על מנת להתעדכן בחידושים, מגמות וצווי האופנה ביחס לקטגוריית המוצרים בהם הם מטפלים וכן בתערוכות של אייס העולמית הפתוחות לזכייני ACE בלבד. מגוון מוצרי רשת שדרוג הבית והרכב מגיע מספקים מקומיים, זכיינים מקומיים, יבואנים ומייבוא עצמי אשר מבצעת החברה. מחלקת הסחר אשר בוחרת את מגוון המוצרים בסניפי הרשת אחראית גם על ההתקשרות עם הספקים השונים. לפרטים אודות גישת החברה

¹⁰ יצוין כי אין בחלוקה לקטגוריות המתוארות לעיל, בכדי להעיד על קיומו של שוני מהותי בסיכונים, אופן השייך, סוגי הלקוחות ומערך המכירה וההפצה של הקטגוריות השונות.

להתקשרות עם ספקים, וסוגי התקשרויות של הרשת עם ספקיה ראו סעיף 7.13 להלן.

7.7. פילוח פדיון מוצרים¹¹

7.7.1. להלן פירוט פדיון קטגוריות מוצרים בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) שהפדיון מהם מהווה 10% או יותר מסך פדיון החברה, בכל אחת מהתקופות שלהלן:

קטגוריה	פדיון 2025	אחוז מפדיון תחום הפעילות	פדיון 2024	אחוז מפדיון תחום הפעילות	פדיון 2023	אחוז מפדיון תחום הפעילות
מוצרי חשמל	82,747	13.4%	90,070	13.9%	93,355	14.6%
רכב	145,134	23.5%	147,898	22.8%	137,614	21.5%
גינון, חצר וקמפינג	89,453	14.5%	87,974	13.6%	85,169	13.3%
ריהוט להרכבה עצמית	82,957	13.4%	87,741	13.5%	91,053	14.2%

7.7.2. להלן פדיון קטגוריות מוצרים, **בנטרול זכיינים**, בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך פדיון החברה **בנטרול זכיינים**, בכל אחת מהתקופות שלהלן:

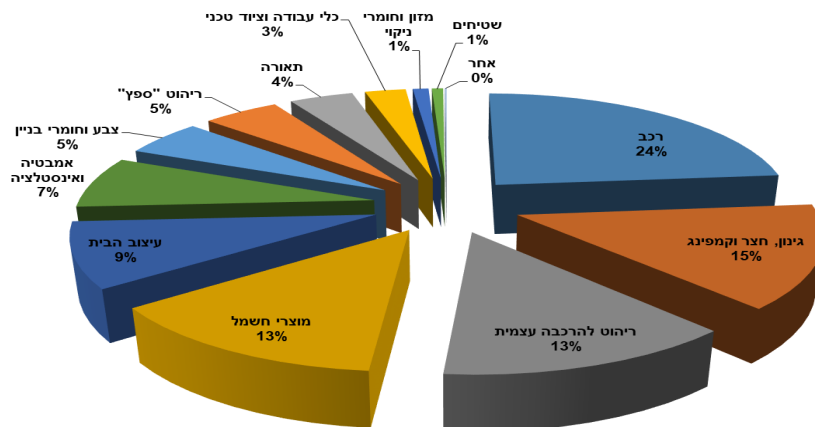
קטגוריה	פדיון 2025	אחוז מפדיון תחום הפעילות	פדיון 2024	אחוז מפדיון תחום הפעילות	פדיון 2023	אחוז מפדיון תחום הפעילות
ריהוט להרכבה עצמית	67,345	14.9%	71,025	15.2%	73,712	15.8%
רכב	135,372	30.0%	138,618	29.6%	128,787	27.6%
עיצוב הבית	52,600	11.6%	53,265	11.4%	54,004	11.6%
גינון, חצר וקמפינג	71,209	15.8%	70,002	14.9%	66,277	14.2%

7.7.3. יצוין כי שיעור הרווחיות הגולמית בקטגוריות המהותיות, למעט בתחום מוצרי החשמל, דומה. בתחום מוצרי החשמל, בדומה למקובל בענף, שיעור הרווחיות הגולמית נמוך יותר ומהווה במרבית המקרים כ-15% עד 35%.

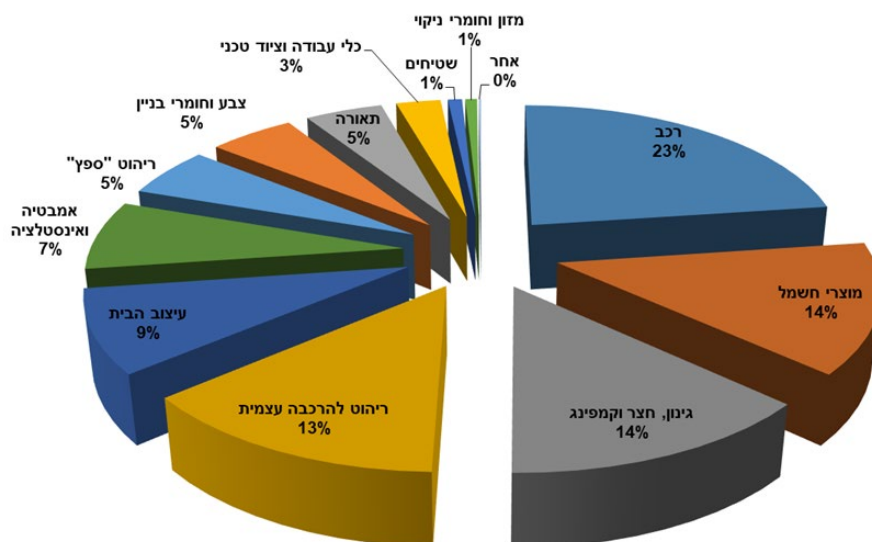
¹¹ השיעור המוצג בטבלאות בקשר לחלקן של קטגוריות המוצרים הינו מסך הפדיון של תחום הפעילות.

7.7.4. להלן גרפים המייצגים את התפלגות פדיון רשת שדרוג הבית והרכב בקטגוריות המוצרים השונות בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025:

התפלגות פדיון שדרוג תחום הבית והרכב לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31.12.2025 -

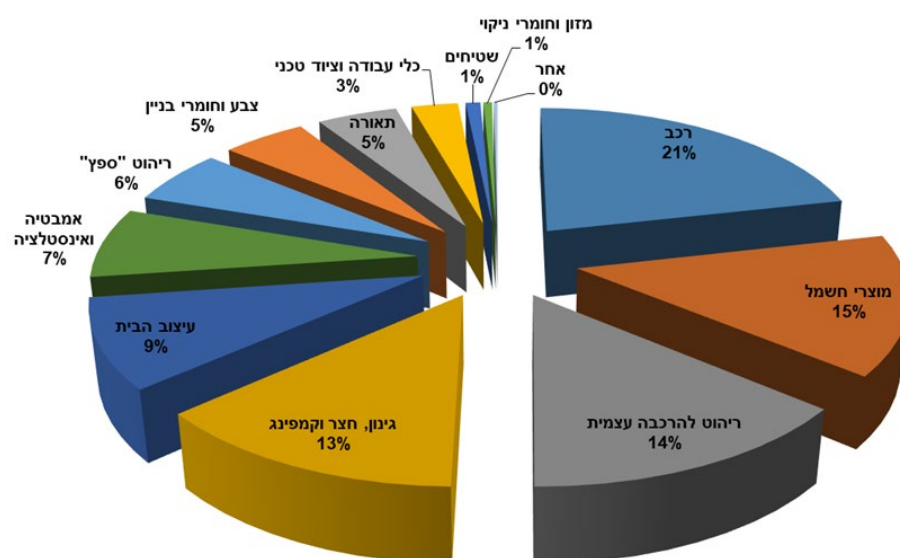


התפלגות פדיון תחום הבית והרכב לתקופה של 12 חודשים המסתיימת ביום 31.12.2024



התפלגות פדיון תחום שדרוג הבית והרכב לתקופה של 12 חודשים

המסתיימת ביום 31.12.2023



7.8 לקוחות

רשת שדרוג הבית והרכב היא רשת קמעונאית בפריסה ארצית, ובהתאם לכך מכירות הרשת מתבצעות למגוון רחב של לקוחות פרטיים, כאשר לא ניתן לאפיין סוג לקוחות ספציפי ולא ניתן להצביע על לקוח מרכזי ש-10% או יותר מהכנסות החברה מגיעות מרכישותיו. במהלך שנת 2025 בוצעו בחנויות הרשת כ-2.9 מיליון עסקאות, בדומה למספר העסקאות שבוצעו בשנת 2024. הסל הממוצע לעסקה בשנת 2025, עמד על סכום של כ-254.5 ש"ח (כולל מע"מ) לעומת 252.9 ש"ח (כולל מע"מ) בשנת 2024.

7.8.1 מועדון לקוחות

נכון למועד דוח תקופתי זה, מפעילה החברה מועדון לקוחות, הפועל תחת השם "מועדון ACE", בו חברים כ-1.6 מיליון לקוחות ("מועדון הלקוחות"). בתמורה להצטרפות למועדון מקבלים חברי מועדון הלקוחות גישה למבצעים המוצעים רק לחברי מועדון הלקוחות.

להלן פרטים אודות התפתחות מספר חברי המועדון בשנים 2023 עד 2025:

שנה	מספר חברי מועדון (באלפים)
2023	1,394
2024	1,533
2025 (ונכון למועד דוח תקופתי זה)	1,640

תווי קניה

.7.8.2

לצורך הגדלת היקף מספר הלקוחות והמכירות של מוצרי רשת שדרוג הבית והרכב, מתקשרת החברה בהסכמים עם גופים גדולים המנפיקים תווי קניה או כרטיסים נטענים הניתנים כשי/הטבה לעובדים/חברים בחברות שונות בארץ ("תווי הקניה"), כגון שופרסל, רמי לוי, ויקטורי, לאומי קארד, ישראלכרט, ארגון "חבר" וכיוצ"ב. תווי הקניה ניתנים למימוש בסניפי הרשת בהתאם לערכם הנקוב, כאשר לעיתים, בהתאם למדיניות תווי הקניה, מוגבל סכום הרכישה המקסימלי ברכישה בודדת. לרוב, התמורה בגין תווי הקניה משולמת לחברה בחודש העוקב לחודש של סליקת תו הקניה בסניפי הרשת בקיזוז עמלה לגוף שהנפיק את תו הקניה.

מועדוני לקוחות חיצוניים 7.8.3

כחלק מהמערך השיווקי של החברה, היא מתקשרת בהסכמים עם גופים מסחריים המנפיקים ("הגופים המנפיקים") כרטיסי אשראי למועדון לקוחות שאותם הם מנהלים ("מועדוני לקוחות חיצוניים" או "כרטיסי המועדון", לפי העניין). לעיתים, במסגרת התקשרויות אלו, מפרסמת החברה באמצעות אפיקי השיווק של מועדוני לקוחות אלו מבצעים והטבות שניתנים לחברי מועדוני הלקוחות החיצוניים בלבד אשר ניתנים למימוש במעמד הרכישה בחנויות רשת שדרוג הבית והרכב.

בהתאם להתקשרויות עם הגופים המנפיקים, מתחייבת החברה לכבד את כרטיסי המועדון בחנויותיה ולהעניק את ההטבה כפי שהתחייבה בפרסומיה. בתמורה לצירוף הרשת כמוטבת מטעם מועדוני הלקוחות החיצוניים, זכאים הגופים המנפיקים לעמלות קבועות מסך המכירה שבוצעה באמצעות כרטיס המועדון ובאחריות החברה להעביר את עמלה זו מדי חודש בחודשו לגופים המנפיקים. כמו כן, הלקוחות מקבלים הנחה בשיעור קבוע בעת השימוש בכרטיס האשראי של מועדון הלקוחות. ההנחה ניתנת ללקוחות במעמד החיוב.

שיווק

.7.9

השיווק הוא אחד מהכלים המרכזיים המשמשים את החברה לקידום המכירות, ליצירת ייחודיות הרשת ולשמירה על יתרונה התחרותי בתחום הפעילות.

האסטרטגיה השיווקית ממשיכה לשים דגש על מיצוב הרשת כרשת לשדרוג הבית תחת המסר קל לשדרג את הבית.

החברה ממשיכה לחזק את נוכחותה בעולם הדיגיטלי, הן מבחינת פעילות שיווקית והן מבחינת מועדון הלקוחות. במקביל, שמה החברה דגש על

.7.9.1

פיתוח מועדון הלקוחות בעזרת הצעות מכר והטבות שונות לקנייה חוזרת של לקוחות ומצטרפים חדשים.

7.10. אחסון והפצה

7.10.1 נכון למועד דוח תקופתי זה, מלאי המוצרים (מוצרים המיובאים על ידי החברה או מוצרים מספקים מקומיים, למעט מוצרי מפעל ספץ כמפורט לעיל) של החברה בתחום הפעילות מאוחסן בסניפי הרשת ובשני מרכזי לוגיסטיקה בניהול עצמי של החברה בשטח כולל של כ-16.2 אלף מ"ר ("המרכזים הלוגיסטיים"). המרכזים הלוגיסטיים ממוקמים בבאר טוביה וקריית אתא. המרכז הלוגיסטי הממוקם בבאר טוביה משמש הן את סניפי הרשת והן את מחסן ההפצה בקריית אתא אשר משמש ברובו לצורך הפצת פעילות תחום פעילות Ace on-line. הפצת המוצרים מהמרכזים הלוגיסטיים מתבצעת באמצעות חברות הפצה במיקור חוץ.

7.10.2 החברה הפעילה מרכז לוגיסטיקה נוסף באשדוד עד ליום 1 בספטמבר 2025, אשר שימש ברובו לצורך הפצת מוצרי פעילות Ace on-line. ביום 5 במאי 2025 החברה הודיעה לבעל הנכס המשמש את המרלוי"ג באשדוד כי לא תממש את תקופת האופציה הנוספת ולפיכך תסתיים תקופת החכירה ופעילות המרלוי"ג ביום 31 בדצמבר 2025. בהמשך לכך ביום 12 באוגוסט 2025 הגיעה החברה להסכמות עם בעל הנכס לפיהן מועד סיום תקופת החכירה ופינוי הנכס יוקדם ל-1 בספטמבר 2025 ואילו החברה תישא בתשלום דמי שכירות עבור התקופה שעד לסוף חודש יולי 2025 כולל.

עלות התפעול של מרלוי"ג זה נאמדת בכ-3 מיליון ש"ח לשנה.

7.10.3 הפצה לסניפי תחום הפעילות נעשית בהתאם לתחזית המכירות, יעדי החברה והמכירות בפועל. מערכות המידע של הרשת מאפשרות בקרה ושליטה במלאי המוצרים.

7.10.4 מוצרי מפעל ספץ (וחומרי הגלם המשמשים לייצורם) מאוחסנים בתחומי מפעל ספץ, ומופצים לסניפי רשת שדרוג הבית והרכב וללקוחות הסופיים על ידי קבלני משנה אשר אינם עובדי החברה. בנוסף, מתבצעת אספקה ישירה של מוצרים שונים לסניפי הרשת ולבתי לקוחות על ידי ספקי המלאי המקומיים עמם התקשרה החברה.

השיטה הנהוגה היא כי התשלום עבור ההובלה לבתי הלקוח והתקנה, ככל שנדרש, לרבות של מוצרי ספץ, מבוצע על ידי הלקוח ישירות למתקין או למוביל.

תחרות 7.11

7.11.1 שוק המוצרים בתחום שדרוג הבית והרכב הוא שוק תחרותי במיוחד המאופיין בריבוי שחקנים שחלקם פעילים בחלק גדול יותר מהקטגוריות בהן פועלת החברה בתחום הפעילות וחלקם פעילים בפלח צר יותר של הקטגוריות בהן פועלת החברה כאמור. להלן פירוט אודות הערכת החברה באשר למתחרים העיקריים של החברה בתחום הפעילות:

7.11.1.1 מוצרי חשמל – "הום סנטר" והרשתות למוצרי צריכה חשמליים, כגון: "מחסני חשמל", "א.ל.מ.", "שקם אלקטריק", "טרקלין חשמל". בתחום מוצרי החשמל הקטנים מתחרות גם חלק מרשתות השיווק למזון.

7.11.1.2 רכב – מוסכים ופנצ'ריות ברחבי הארץ, וכן חנויות נוחות בתחנות דלק במוצרי Impulse לרכב (מים למגבים, מוצרי ריח וכדומה).

7.11.1.3 מוצרי חצר – "גנים ושושנים", "שבירו", "איקאה", "הום סנטר", "GREEN".

7.11.1.4 מוצרי ריהוט להרכבה עצמית – "איקאה" ו"הום סנטר".

7.11.1.5 כמו כן, לחברה מתחרים רבים נוספים בקטגוריות שונות כגון: "המשביר לצרכן", "H&O", "Fox Home", "Golf", רשתות השיווק למזון, חנויות "טמבור", חנויות סטוק וחנויות המתמחות בעיצוב ובריהוט.

7.11.2 לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בקטגוריות הנ"ל. החברה מעריכה כי היא גורם משמעותי בחלק מהקטגוריות, כגון: מוצרים לשדרוג ותחזוקת הבית, מוצרים לרכב וריהוט לבית ולחצר. בנוסף, להערכת החברה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של תחום הפעילות ניתן למנות את המוניטין החיובי של המותגים ACE ו-Auto Depot, את האפשרות למצוא בחנויות תחום הפעילות מגוון רחב של מוצרים איכותיים לשדרוג הבית, החצר והרכב תחת קורת גג אחת, את מיקומן האטרקטיבי של חנויות רשת שדרוג הבית והרכב, שעות וימי הפעילות של חנויות תחום הפעילות, את מוצרי הייבוא הבלעדיים ואת המחירים התחרותיים שמציעה החברה ללקוחותיה

עונתיות 7.12

7.12.1 תוצאות תחום הפעילות מאופיינות בעונתיות הנובעת בחלקה הגדול ממועדי חגי ישראל (פסח וחגי תשרי) ובנוסף מהשפעות מזג האוויר (מוצרי אקלים לחורף ולקיץ ובריכות שחיה ומוצרי קמפינג לעונת הקיץ), חזרה ללימודים (רבעון שלישי).

7.12.2. להלן פרטים ביחס להכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח) בחלוקה לפי רבעונים ושיעורן מכלל הכנסות תחום הפעילות:

שיעור מהכנסות 2023	הכנסות 2023	שיעור מהכנסות 2024	הכנסות 2024	שיעור מהכנסות 2025	הכנסות 2025	
23.0%	116,819	22.8%	119,163	21.5%	106,787	רבעון 1
25.2%	128,219	27.2%	142,192	25.4%	126,158	רבעון 2
27.9%	141,565	25.7%	134,627	28.0%	139,135	רבעון 3
23.9%	121,268	24.3%	127,237	25.1%	124,828	רבעון 4
100.0%	507,871	100.0%	523,219	100.0%	496,908	סה"כ

7.13. חומרי גלם וספקים

7.13.1. החברה מציעה ללקוחותיה בתחום הפעילות מגוון רחב של מוצרים ולצורך כך מתקשרת עם מספר רב של ספקים, הן ספקים מקומיים (המייצרים או מייבאים את מוצרים בעצמם) והן ספקים מחוץ לישראל, בעיקר מהמזרח הרחוק ומאירופה. החברה מעריכה כי, נכון למועד דוח תקופתי זה אין לה תלות באף ספק. החברה מקבלת אשראי מספקי המלאי השונים בהתאם לסוג ההתקשרות עמם (כמפורט להלן) ולמשא ומתן מולם אודות ימי אשראי. תקופת האשראי שמקבלת החברה מספקי המלאי בתחום הפעילות נעה בין 0 ל-180 ימים. לפרטים נוספים אודות ימי אשראי ראו סעיף 25 להלן וסעיף 8.2 לדוח הדירקטוריון.

7.13.2. אסטרטגיית החברה להתקשרות עם ספקי מלאי

7.13.2.1. מחלקת הסחר של החברה, בהתאם להנחיות הנהלת החברה, קובעת את תמהיל המוצרים שישווקו בסניפי תחום הפעילות, והיא זאת שמקיימת את המשא ומתן עם הספקים באשר למחירי הרכישה של המוצרים ותנאי התשלום.

7.13.2.2. מחלקת הסחר מנהלת את ההתקשרויות עם ספקי המלאי במטרה לייצר תנאי סחר אופטימליים לצורך השאת רווח מקסימלי לחברה וזאת על בסיס ניצול יתרון הגודל הנובע מהיקף הרכישות הנדרש לפעילות תחום שדרוג הבית והרכב. לעניין זה ראו סעיף 7.7 לעיל בדבר ניתוח רווחיות הכנסות ופדיון החברה.

7.13.3. סוגי התקשרויות עם ספקים

להלן יפורטו סוגי התקשרויות של החברה בתחום הפעילות עם ספקי המלאי המרכזיים שלה:

7.13.3.1. זכיינים

לתחום הפעילות התקשרויות עם זכיינים, במסגרתן הסחורה שמציע הזכייין למכירה בסניפי תחום הפעילות

שדרוג הבית והרכב נשאר בבעלותו עד למכירת המוצרים בסניפי הרשת. מאפיין עיקרי של התקשרויות אלו הוא העצמאות שמעניקה החברה לזכיינים באשר לאופן ניהול המוצר, לרבות: אופן הצגת המוצרים ברצפת המכירה, ניהול המלאי והפצתו לסניפי תחום הפעילות, תחזוקת המוצרים – הכל תוך תיאום ואישור מראש על ידי החברה. פדיון מכירות הזכיינים מועבר אליהם בניכוי דמי שימוש להם זכאית החברה במסגרת תנאי ההתקשרות. דמי השימוש האמורים נקבעים על פי רוב כשיעור מהפדיון בגין מכירת מוצרי הזכיינים, כאשר ביחס לחלק מהזכיינים נקבע סכום מינימלי לדמי השימוש כאמור.

ישנם מספר זכיינים שההתקשרות עמם כוללת הקצאת שטח מוגדר בסניפי תחום הפעילות במסגרתו מתבצעת מכירת המוצרים באמצעות דיילים/מוכרנים מקצועיים מטעם הזכיינים הללו¹². בנוסף, כוללים חלק מהסכמים אלו התחייבות של הזכייין להעמדת תקציב פרסום שנתי המשמש לקידום מוצריו באמצעות ערוצי השיווק של החברה. בין הזכיינים המרכזיים הנכללים בקבוצה זו, ניתן למנות זכיינים בקטגוריות: תאורה, שטיחים, מוצרי אמבטיה, פרזול ומכונאות. השיקולים העומדים בבסיס השימוש במודל הזכיינות הם: הצורך בהתמחות יתרה, ייחודיות המוצר/השירות וגמישות לוגיסטית של הזכייין.

7.13.3.2 זכייני "מרקט פלייס"

סניפי הרשת בתחום הפעילות משמשים גם כפלטפורמה המאפשרת מכירת מגוון רחב של מוצרי זכייני "מרקט פלייס" בקטגוריות שונות. מוצרי הזכיינים מסופקים לרוב באופן ישיר על ידי הזכייין ישירות לבית הלקוח. הפדיון ממכירות זכייני המרקט פלייס מועבר אל הזכיינים בניכוי העמלה לה זכאית החברה במסגרת תנאי ההתקשרות עם זכייני המרקט פלייס.

7.13.3.3 ספקי מלאי מקומיים

לחברה התקשרויות עם ספקי מלאי מקומיים המבוססות על תנאי מכר רגילים. במסגרת התקשרויות אלו, רוכשת החברה מהספקים המקומיים מוצרים שונים אשר מחירי העלות שלהם נקבעים בהתאם למו"מ בין הצדדים. הספקים

¹² יובהר כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין הדיילים/מוכרנים האמורים לבין החברה.

המקומיים אחראים על הפצת מלאי המוצרים לחנויות תחום הפעילות.

ישנם מספר ספקים מקומיים, אשר ההתקשרות עמם היא בעלת מאפיינים ייחודיים, אשר המאפיין המרכזי שבהם נוגע לכך שספקים מקומיים אלו מעמידים דיילים/מוכרנים מקצועיים מטעמם בחנויות תחום פעילות שדרוג הבית והרכב¹³. בין הספקים המקומיים המרכזיים, ניתן למנות ספקים בקטגוריות: חשמל, רכב, צבע ועיצוב הבית.

ספקי מלאי חו"ל .7.13.3.4

החברה מתקשרת עם ספקי מלאי מחו"ל, בעיקר מהמזרח הרחוק ומאירופה, לייבוא מוצרים ייחודיים תוך בחירה של יצרנים איכותיים ושמירה על מחירים תחרותיים ואטרקטיביים לקהל לקוחותיה. בין ספקי מלאי חו"ל המרכזיים הנכללים בקבוצה זו, ניתן למנות ספקים בקטגוריות: ריהוט לחצר, ריהוט להרכבה עצמית ועיצוב הבית.

יצוין כי הטיפול המוצרים המיובאים מספקי המלאי בחו"ל, לרבות שינועם, הובלתם, פריקתם, אחסנתם מתבצעת על ידי החברה לרבות באמצעות ספקי שירותי הובלה. עוד יצוין כי לחברה ספק אחד מבין ספקי המלאי בחו"ל, אשר רכישות החברה ממנו מהוות כ-16.8% מסך הרכישות מספקים (המקומיים וחו"ל יחדיו) בשנת 2025 וכ-19.6% מסך הרכישות מספקים בשנת 2024. מדובר בספק המעניק לחברה שירותים במזרח אסיה, אשר כוללים בין היתר איתור ספקי משנה ושירותי קניה נלווים של המוצרים המיובאים על ידי החברה. יצוין כי הנתונים בדבר היקף הרכישות מהספק וחלקם ברכישות החברה כוללים את שלושת תחומי הפעילות.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח אין לחברה תלות בספק הנ"ל, שכן לכל המוצרים הנרכשים על ידי החברה באמצעות הספק, קיימים מספר ספקים או מספר אופציות חלופיות, אשר המעבר אליהם לא יגרום לעלות מהותית לחברה.

¹³ יובהר כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין הדיילים/מוכרנים האמורים לבין החברה.

שיעור רכישות החברה מספקי המלאי בחו"ל ביחס לסך רכישותיה מספקים (המקומיים וחו"ל יחדיו) בשנת 2025 ובשנת 2024 עמד על כ-28.8% וכ-37.2% בהתאמה.

יצוין כי חלק ניכר מספקי תחום פעילות זה משמשים את שלושת תחומי הפעילות של החברה.

בהתקשרויות עם ספקים מקומיים וספקי חו"ל, החברה נושאת בסיכוני המלאי וקובעת את מחירי המוצרים לצרכן. ביחס לזכיינים, החברה לא נושאת בסיכוני המלאי ולא קובעת את המחירים לצרכן היות שבהתאם להסכמים עם הזכיינים הם מספקים לחנויות תחום הפעילות מלאי על פי שיקול דעתם, הן מבחינת המגוון והן מבחינת הכמויות המסופקות. מלאי זה אינו נבדק עם קבלתו על ידי החברה ואינו נרשם בספרי החברה, כך שהמלאי באחריותם המלאה של הזכיינים.

7.13.4. החזרת מוצרים לספקים ניתנת לביצוע, ללא הגבלות משמעותיות, במרבית ההתקשרויות עם הספקים המקומיים. מנגד, אין אפשרות לבצע החזרות בגין מוצרי ספקי חו"ל.

7.13.5. לחברה אין תלות בספק ספציפי.

8. תחום Ace on-line

8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

במסגרת תחום פעילות זה מפעילה החברה אתר סחר מקוון (Ace.co.il). למכירת מוצרים לשדרוג הבית והרכב תחת המותגים ACE ו-Auto Depot (כולל מוצרי זכיינים) וכן מוצרים שונים של זכייני מרקט פלייס שאינם קיימים בחנויות הרשת ("אתר הסחר המקוון").

בנוסף לכך, באתר הסחר המקוון נמכרים גם מוצרים המיוצרים במפעל ספץ. לפרטים נוספים אודות מפעל ספץ והפדיון ממכירות מוצרי המפעל המיוחס למגזר פעילות זה ראו סעיף 7.1.5.4 לעיל.

8.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

אתר הסחר המקוון מושפע משוק שדרוג הבית והרכב אשר כאמור הינו שוק מבוזר המורכב ממספר רב של שחקנים, שאינם ניתנים להגדרה או לאפיון מדויקים.

8.2.1. להלן מספר נתונים אודות התפתחות תחום הפעילות Ace on-line

במהלך השנים 2023-2025:

2023	2024	2025	
175	182	179	פדיון (במיליוני ש"ח)
18.4%	18.5%	18.9%	שיעור הפדיון מפדיון החברה
44.2%	42.4%	45.0%	שיעור פדיון זכיינים ומרקט פלייס מפדיון Ace on-line
367	365	373	מספר העסקאות באלפים
478	499	481	עסקה ממוצעת (בש"ח) לפני מע"מ
54%	55%	56%	שיעור הרוכשים הבוחרים באיסוף עצמי ¹⁴

יצוין כי שיעור הרווחיות הגולמית של המכירות בתחום פעילות זה נמוך מזה שבחנויות תחום הפעילות שדרוג הבית והרכב, אך לא באופן משמעותי. עם זאת, שיעור הרווחיות התפעולית גבוה יותר מתחום פעילות שדרוג הבית והרכב.

¹⁴ השיעור מבטא את היחס בין מספר הרוכשים שבחרו באיסוף עצמי לבין הרוכשים הכולל בעסקאות בהן קיימת אפשרות בחירה בין איסוף עצמי לבין משלוח לבית לקוח בהתעלם מרכישות מוצרי מרקט פלייס אשר אינן מאפשרות בחירה זו.

8.2.2 נתונים כלליים – הון אנושי

2023	2024	2025	נתונים כלליים
40	41	44	הון אנושי – תפעול אתר סחר

יצוין כי עלויות שכר בגין עובדים במרכזים הלוגיסטיים, בסניפים ובמטה החברה התומכים גם בתחום פעילות זה מוקצות באופן יחסי לפי המשאבים.

8.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

תחום הפעילות מאופיין במתחרים הנמנים על רשתות מקומיות ובינלאומיות הפועלות הן בחנויות הפיזיות והן באתרי סחר מקוון, המציעות מוצרים חופפים למוצרי תחום פעילות Ace on-line ותחום פעילות שדרוג הבית והרכב - לפרטים ראו סעיפים 7.3 ו-7.11 לעיל. כמו כן, לתחום פעילות קיימים מתחרים מקומיים ישירים בחלק מהקטגוריות כגון: סופר פארם, מחסני חשמל ו-KSP.

לפרטים אודות התחרות הקיימת בתחום הפעילות ראו סעיף 8.10 להלן.

8.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

החברה רואה ברכישות המקוונות, לרבות בחוויית קנייה רציפה אחת, מנוע צמיחה המאפשר לרשת להגדיל את מעגל לקוחותיה ולהרחיב את היצע המוצרים המוצעים ללקוחות ובהתאם פעלה ופועלת החברה להגדיל את מגוון המוצרים והקטגוריות באתר הסחר המקוון, לרבות הצעת קטגוריות חדשות שאינן קיימות בחנויות רשת שדרוג הבית והרכב כגון מוצרי פנאי, ספורט, בשמים, צעצועים וכיו"ב, מה שתורם לגידול בכניסת לקוחות לאתר הסחר המקוון ולהרחבת מעגל הלקוחות וזאת ללא פגיעה בשיעור הרווחיות ובפדיון של סניפי הרשת.

החברה ממשיכה לפעול להתאמת תחום הפעילות להתפתחויות בשוק הסחר המקוון ולקידום אתר הסחר המקוון, בין היתר באמצעות פרסום במדיות פרוגרמטיות באונליין, ניתוח הרגלי הצריכה של הלקוחות המבצעים רכישות מקוונות וכיו"ב. לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה השיווקית ראו סעיף 8.8 להלן.

8.5 מוצרים ושירותים

באתר הסחר המקוון מוצעים ללקוחות מגוון מוצרים לשדרוג ותחזוקת הבית (Home Improvement), החצר והרכב, הכוללים בין היתר מוצרים בקטגוריות הבאות:

שם הקטגוריה ¹⁵	המוצרים הנכללים בקטגוריה
מוצרי חשמל ואלקטרוניקה	מוצרי חשמל ביתיים, מוצרי חימום וקירור, מחשבים ומסכים, אביזרי חשמל (שקעים, מפסקים נורות, מאריכים, מפצלים), תקשורת ואלקטרוניקה.
גינה וחצר	ריהוט גינה, בריכות וג'קוזי, קמפינגים וטיולים, גרילים, אחסון ואבזור חוץ, אביזרי השקיה, הדברה וכלי עבודה חשמליים וידניים לגינה.
ריהוט	ארונות קיר, ארונות נעליים שידות, ספות וסלונים, מיטות וכורסאות, שולחנות וכיסאות.
עיצוב הבית	טקסטיל לבית (וילונות, מפות, כריות), מוצרים לתחזוקת הבית, מראות, חומרי ניקוי, טקסטיל (שמיכות, כריות שינה מצעים) ועיצוב ונוי (תמונות מסגרת, פרחי נוי ועוד).
אמבטיה ואינסטלציה	אינסטלציה (ברזים, אביזרי ביוב, ציוד לברזים), אביזרי אמבטיה (ארונות אמבטיה, מקלחונים מושבי אסלה, מקלחונים וראשי מקלחת).
ריהוט "ספץ"	ארונות הזזה, ארונות פתיחה, חדרי ארונות, עמדות עבודה, מיטות, כונניות, שידות וכוורות, כיסאות
תאורה	גופי תאורה לבית ולחצר
רכב	צמיגים, מצברים, אביזרי טיפוח לרכב, אלקטרוניקה, אביזרים אחרים לרכב ושירותי מוסך
צבע וחומרי בניין	חומרי בניין, איטום והדבקה, צבעים וטפטים וציוד צביעה, סולמות ודרגשים, אביזרי צבע נלווים
כלי עבודה וציוד טכני	אחסון כלי עבודה, כלי עבודה חשמליים, כלי עבודה ידניים וציוד טכני
תחומים נוספים	בישום, ציוד כושר ופנאי, צעצועים ממונעים, טרמפולינות, מטבחי ילדים ובתי בובות.

חלק ניכר מתמהיל המוצרים המוצע באתר הסחר המקוון חופף למוצרים המוצעים בסניפי תחום פעילות שדרוג הבית והרכב, כאשר אתר הסחר המקוון מציע מוצרים

¹⁵ יצוין כי אין בחלוקה לקטגוריות המתוארות לעיל, בכדי להעיד על קיומו של שוני מהותי בסיכונים, אופן השיווק, סוגי הקוחות ומערך המכירה וההפצה של הקטגוריות השונות.

נוספים אשר אינם נמכרים בסניפי תחום שדרוג הבית והרכב, ובעיקר מוצרי זכייני מרקט פלייס.

אגף הסחר בחברה, בהתאם להנחיית הנהלת החברה, אחראי על בחירת מגוון המוצרים הנמכרים באתר הסחר. בכל קטגוריית מוצרים קיימת הקפדה על איכות, מגוון, מלאי ועיצוב המוצרים, והכל תוך מתן מענה לצרכי הלקוחות וזיהוי מגמות וצווי אופנה. לפרטים נוספים אודות גישת החברה להתקשרות עם ספקים, וסוגי התקשרויות של הרשת עם ספקיה ראו סעיף 7.13 לעיל.

8.6 פילוח פדיון מוצרים¹⁶

להלן פירוט פדיון קטגוריות מוצרים בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך פדיון החברה, בכל אחת מהתקופות שלהלן:

המוצר	פדיון 2025	אחוז פדיון מתחום הפעילות	פדיון 2024	אחוז פדיון מתחום הפעילות	פדיון 2023	אחוז פדיון מתחום הפעילות
ריהוט להרכבה	80,240	44.7%	83,287	45.7%	79,385	45.3%
גינון, חצר	44,256	24.7%	42,146	23.1%	42,040	24.0%
רכב	18,998	10.6%	18,240	10.0%	16,220	9.3%

להלן פדיון קטגוריות מוצרים, בנטרול זכיינים, בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך פדיון החברה בנטרול זכיינים, בכל אחת מהתקופות שלהלן:

המוצר	פדיון 2025	אחוז פדיון מתחום הפעילות	פדיון 2024	אחוז פדיון מתחום הפעילות	פדיון 2023	אחוז פדיון מתחום הפעילות
גינון, חצר	23,652	23.9%	23,742	22.6%	21,818	22.3%
ריהוט "ספץ"	8,546	8.6%	11,163	10.6%	9,062	9.2%
רכב	18,498	18.7%	17,570	16.7%	15,692	16.0%
ריהוט להרכבה עצמית	40,245	40.6%	44,086	41.9%	43,208	44.1%

8.7 לקוחות

תחום הפעילות פונה למגוון רחב של לקוחות פרטיים, כאשר לא ניתן לאפיין סוג לקוחות ספציפי ולא ניתן להצביע על לקוח מרכזי ש-10% או יותר מהכנסות החברה

¹⁶ השיעור המוצג בטבלאות בקשר לחלקן של קטגוריות המוצרים הינו מסך הפדיון של תחום הפעילות.

מגיעות מרכישותיו. לפרטים אודות היקף העסקאות והסל הממוצע לעסקה ראו סעיף 8.2.1 לעיל.

8.8 שיווק

ערוצי השיווק של תחום הפעילות כוללים שיווק ממוקד המותאם ללקוחותיה וכן שיווק רחב באמצעות מנועי חיפוש ורשתות חברתיות, כדוגמת גוגל, פייסבוק, אינסטגרם טיק טוק, טלגרם ויוטיוב. באמצעות הרשתות החברתיות פונה החברה ללקוחותיה דרך סרטונים אינטראקטיביים, משפיענים ופרסומים ממומנים לצורך קידום המכירות.

האסטרטגיה השיווקית שמה דגש על מיצוב אתר הסחר תחת המסר: "קל לשדרג את הבית – מהבית".

8.9 אחסון והפצה

לפרטים אודות סגירת המרכז הלוגיסטי באשדוד ראו סעיף 7.10.2 לעיל.

כאמור לעיל, המרכז הלוגיסטי הממוקם בבאר טוביה מזין את מחסן ההפצה בקריית אתא, אשר משמש ברובם לצורך הפצת מוצרי תחום הפעילות. הפצת המוצרים מהמרכזים הלוגיסטיים מתבצעת באמצעות חברות הפצה במיקור חוץ.

לקוחות החברה בוחרים בין איסוף עצמי מסניפי חנויות מגזר שדרוג הבית והרכב לבין הפצה במשלוח לביתם.

האסטרטגיה השיווקית שמה דגש על מיצוב אתר הסחר תחת המסר קל לשדרג את הבית – מהבית.

לפרטים אודות אחסון והפצה והעדפות הצרכנים בתחום הפעילות לגבי איסוף עצמי מחנויות תחום פעילות שדרוג הבית והרכב ראו סעיף 8.2.1 לעיל.

8.10 תחרות

בתחום הפעילות קיימים מתחרים מקומיים ישירים בחלק מקטגוריות המוצרים המוצעים באתר הסחר, כגון: סופר פארם, מחסני חשמל ו-KSP.

לפרטים אודות רשתות המציעות מוצרים המתחרים במוצרים המוצעים באתר הסחר המקוון ראו גם סעיף 7.11 לעיל.

8.11 עונתיות

תוצאות תחום הפעילות מאופיינות בעונתיות הנובעת בחלקה הגדול ממועדי חגי ישראל (פסח וחגי תשרי) ובנוסף מהשפעות מזג האוויר (מוצרי אקלים לחורף ולקיץ ובריכות שחיה ומוצרי קמפינג לעונת הקיץ), חזרה ללימודים (רבעון שלישי) ו"חגי" הרכישות המקוונות (במהלך רבעון רביעי).

להלן פרטים ביחס להכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח) בחלוקה לפי רבעונים ושיעורן מכלל הכנסות תחום הפעילות:

שיעור מהכנסות 2023	הכנסות 2023	שיעור מהכנסות 2024	הכנסות 2024	שיעור מהכנסות 2025	הכנסות 2025	
20.93%	23,801	20.9%	25,830	21.8%	25,698	רבעון 1
24.11%	27,416	22.8%	28,195	22.9%	27,038	רבעון 2
29.56%	33,620	26.4%	32,563	27.6%	32,551	רבעון 3
25.40%	28,885	29.9%	36,915	27.8%	32,771	רבעון 4
100.0%	113,722	100.0%	123,503	100.0%	118,058	סה"כ

8.12. ספקים

החברה מציעה ללקוחותיה בתחום הפעילות מגוון רחב של מוצרים ולצורך כך מתקשרת עם מספר רב של ספקים, הן ספקים מקומיים (המייצרים או מייבאים את מוצרים בעצמם) והן ספקים מחוץ לישראל. החברה מעריכה כי, נכון למועד דוח תקופתי זה אין לה תלות באף ספק.

כאמור לעיל, חלק ניכר מספקי תחום פעילות שדרוג הבית והרכב משמשים גם את תחום פעילות Ace on-line. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.13 לעיל.

8.12.1 אסטרטגיית החברה להתקשרות עם ספקים

לפרטים אודות אסטרטגיית החברה להתקשרות עם ספקי מלאי ראו סעיפים 7.1.3 ו-7.13.2.

8.12.2 זכייני "מרקט פלייס"

אתר הסחר משמש כפלטפורמה המאפשרת מכירת מגוון רחב של מוצרים מתחומים שונים באמצעות זכיינים. מוצרי הזכיינים מסופקים לרוב באופן ישיר על ידי הזכין ישירות לבית הלקוח. הפדיון ממכירות זכייני המרקט פלייס מועבר אל הזכיינים בניכוי העמלה לה זכאית החברה במסגרת תנאי ההתקשרות עם זכייני המארקט פלייס.

9. תחום עיצוב הבית

9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1. ביום 1 במאי 2022, השלימה החברה את רכישת פעילותן של הרשתות

הקמעונאיות ביתילי, אורבן, ואיי.די.דיזיין ("תחום פעילות עיצוב הבית"), וכן מרכז לוגיסטי ומפעל רהיטים המשרתים את פעילותן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 3 בפברואר 2022 ו-2 במאי 2022 (מס' אסמכתה: 01-043722-2022-01-013341, 2022-01-043722) המובאים כאן על דרך ההפניה.

9.1.2. במסגרת תחום פעילות זה מפעילה החברה את חנויות תחום הפעילות

עיצוב הבית. נכון למועד דוח תקופתי זה, מונה רשת עיצוב הבית 24 חנויות פעילות פיזיות, על פי הפירוט להלן: 14 חנויות תחת המותג ביתילי (מתוכן, חנות אחת המופעלת על ידי זכייין), ו-10 חנויות רשת תחת המותג אורבן (מתוכן, 3 חנויות מופעלות על ידי זכיינים). 3 חנויות נוספות המופעלות על ידי זכיינים תחת המותגים ביתילי ואורבן עתידות להיפתח במהלך החודשים הקרובים ראה באור 34 לדוחות הכספיים. בנוסף, תחום הפעילות כולל שני אתרי סחר מקוון, עבור המותגים אורבן וביתילי. לעניין סגירת חנויות אשר פעלו תחת המותג איי.די.דיזיין במהלך שנת 2025 ראו סעיף 2.1.2 לעיל.

9.1.3. במהלך תקופת הדוח החליטה החברה על פתיחת סניפי ביתילי בפורמט

חדש, אשר יתפרסו על שטח של כ-350 מ"ר כל אחד, לעומת שטח ממוצע של כ-1,000 מ"ר בחנויות הקיימות. סניפים אלו יכילו תצוגה ממוקדת של מגוון מוצרים עם אפשרויות להרחבת המגוון בעזרת אמצעים דיגיטליים. בהתאם לכך, התקשרה החברה בהסכמי שכירות לפתיחת סניפים כאמור בחולון ובפ"ת, אשר נפתחו בחודש אוגוסט 2025, ובתלפיות ירושלים, אשר נפתח בחודש יולי 2025. בנוסף, החברה הסבה שטח חלקי של סניפי ACE בעין שמר ואשדוד לטובת סניפי ביתילי בפורמט החדש, כאשר סניף עין שמר נפתח בחודש ספטמבר 2025 וסניף אשדוד בחודש דצמבר 2025. כמו כן החברה עתידה להסב שטח חלקי של סניף אייס במבקיעים לטובת סניף ביתילי בפורמט החדש אשר עתיד להיפתח במהלך הרבעון ה-2 של שנת 2026. סניף נוסף של ביתילי בצומת ציפורי בצפון עתיד להיפתח במהלך החציון השני של שנת 2026

ההסכמים עם הזכיינים נעים לרוב לתקופה ראשונית של 12 חודשים ואשר על פי רוב מתחדשים לתקופה 12-24 חודשים נוספים. הקופות בחנויות אלו הינן קופות של החברה. הזכיינים התפעוליים זכאים לעמלה שנגזרת מסך המכירות החודשיות בסניף ונושאים בעלויות האחזקה.

הסכמי הזכיינות התפעולית מקנים לחברה זכות לסיים את ההתקשרות בהתראה של בין 14 ל-90 ימים בהתקיים מספר תנאים המפורטים בהסכם.

9.1.4. בשנת 2025, היקף הייצור העצמי של החברה בתחום עיצוב הבית עומד על כ-27.8% מסך פדיון החברה בתחום פעילות זה לעומת כ-30.4% בשנת 2024.

המפעל

9.1.5. במסגרת תחום פעילות זה מחזיקה החברה במפעל, הממוקם באזור התעשייה אריאל מערב, ומייצר מוצרים עבור רשת עיצוב הבית, כגון מערכות ישיבה וכורסאות ומהווה יתרון תחרותי.

9.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

שוק עיצוב הבית הוא שוק מבוזר המורכב ממספר רב של שחקנים.

9.2.1. להלן פרטים בדבר הפדיון החודשי הממוצע למ"ר לשנים 2023-2025:

2023	2024	2025	\
497	666	752	פדיון ממוצע למ"ר (ש"ח) ¹⁷
21,565	19,002	16,417	השטחים ששימשו לחישוב (במ"ר) ¹⁸

9.2.2. להלן פרטים בדבר פדיון החברה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) בשנים 2023-2025:

2023	2024	2025	
134,317	155,270	154,560	פדיון

¹⁷ חישוב סה"כ מ"ר ממוצע לחודש נעשה באופן יחסי לפי מספר חודשי הפעילות של כל חנות. נתוני הפדיון כוללים את פדיון חנויות הרשת לרבות פדיון ממכירות שבוצעו באתרי הסחר המקוון בניכוי עסקאות מרקטפלייס, וכן הם אינם כוללים מע"מ.

¹⁸ נתוני שטח חנויות הרשת כוללים את שטחי המסחר ברוטו, כולל קירות, שטחים ציבוריים ומחסנים בממוצע לתקופה הנמדדת.

9.2.3. להלן נתונים בדבר פדיון למ"ר בתחום הפעילות בסניפים זהים (Same Store Sales) אשר פעלו באופן מלא במהלך השנים 2024 ו-2025:

שנה	מספר סניפים נמדדים	סך הכל שטח ששימש לצורך החישוב (מ"ר) ¹⁹	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בסניפים זהים בש"ח
2025	23	12,856	819
2024	23	12,764	777

9.2.4. פדיון סניפים זהים:

2024	2025	
122,407	132,815	פדיון סניפים זהים

9.2.5. להלן שיעור השינוי בפדיון הסניפים הזהים בתחום הפעילות בכל אחת מהשנים 2025-2023:

2024	2025	
20%	8.5%	שיעור השינוי בפדיון מסניפים זהים

9.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות מאופיין תחום הפעילות בעלייה משמעותית במודעות לתחום העיצוב. פעילות הדיגיטל והאונליין, משפיעה עד מאוד על תחום עיצוב הבית, לרוב כל מסע הקניות של הלקוח מתחיל בדיגיטל. אתרי האינטרנט שבעבר היו לחלונות הראווה של המותגים, דרכם ניתן להעביר ללקוחות מסרים שונים, הן ברמת המגוון, הן ברמת המחיר והן ברמת השרות וכיום הופכים להיות פלטפורמה מכירתית משמעותית במגזר. המתחרים העיקריים של הרשתות בתחום פעילות זה הינם שמרת הזרע, קאזה, איקאה וחנויות מקומיות ופרטיות. לפרטים אודות התחרות בתחום פעילות זה ראו סעיף 9.11 להלן.

¹⁹ הנתונים כוללים את שטחי המסחר בחנויות הזהות ברוטו, כולל קירות, שטחים ציבוריים ומחסנים

תחום הפעילות מושפע מענף הנדל"ן והבנייה, ובפרט מכניסה לדירות חדשות, משפרי דיור ומהיקף שיפוץ דירות יד שנייה. יודגש כי להערכת החברה מגמת הירידה בעסקאות נדל"ן למגורים²⁰ אשר החלה בשנת 2023 עקב השפעת עליית הריבית, המשבר הפוליטי ומלחמת חרבות ברזל והשפעותיה כאמור לעיל פגעה בתחום הפעילות. החברה מעריכה כי עם שיפור המצב הבטחוני והתייצבות השוק, ניתן יהיה לצפות לעליה בעסקאות נדל"ן למגורים ובהתאמה גידול במעברי הדירות, משפרי דיור ושיפוצי דירות, וכפועל יוצא מכך לגידול ברמות הביקוש של תחום עיצוב הבית.

הערכות החברה האמורות לעיל, בין היתר לעניין שיפור המצב הבטחוני והתייצבות השוק, עלייה בעסקאות הנדל"ן וגידול ברמות הביקוש בתחום פעילות החברה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה, ועל כן מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות החברה ופרסומים בנושא, והינו נתון לשינויים ועדכונים בהתאם להתפתחויות שיחולו בנושא, אשר אין בידי החברה להעריכן, לצפותן, ולאמוד את השפעתן מראש, שכן אינן נמצאות בשליטת החברה, ובין היתר נתונות להתממשות איזה מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן.

9.4. גילוי ענפי

2023	2024	2025	נתונים כללים
30	29	27	מספר סניפים כולל אתרי סחר
21,554	19,002	16,417	שטח מסחר ברוטו (במ"ר) ממוצע לשנת הפעילות
164	128	123	הון אנושי – סניפים ומפעל
23	31	30	הון אנושי – מרלוג

החברה מנהלת את כלל מגזרי הפעילות באמצעות מטה משותף. לפרטים ראו סעיף 15 להלן.

²⁰ סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2025 - אגף הכלכלן הראשי משרד האוצר

9.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

9.5.1 בתחום עיצוב הבית מפעילה החברה שני אתרי סחר אלקטרוניים, אתר סחר עבור כל אחד מהמותגים ביתילי ואורבן, הפועלים תחת שמות המתחם: [/https://www.betili-shop.com](https://www.betili-shop.com), [/https://urban.co.il](https://urban.co.il) ("אתרי עיצוב הבית").

9.5.2 באתרי עיצוב הבית קיים מגוון שאינו מוצג בחנויות הפיזיות (ONLINE ONLY), והכוונה היא להרחיב קטגוריה זו על ידי ייבוא ישיר וספקים (מרקט פלייס). קטגוריה זו מאפשרת להציג מגוון רחב ועמוק יותר של מוצרים, ובמחירים נוחים יותר ללקוח, שאינם מגלמים עלויות הקשורות בעלויות מכירה, תגמול מנהלים ועלויות תקורה קבועות.

9.6 מוצרים ושירותים

9.6.1 בתחום פעילות עיצוב הבית מוצעים ללקוחות מגוון מוצרים בקטגוריות הבאות:

שם הקטגוריה ²¹	המוצרים הנכללים בקטגוריה
ריהוט	מערכות ישיבה, פינות אוכל, חדרי שינה, שולחנות עבודה, ארונות ומזנונים
הום סטיילינג	חפצי נוי, תמונות, אגרטלים ופסלים, מראות, כלי אחסון והגשה, כריות
תאורה	גופי תאורה לבית
חיפויי רצפה	שטיחים ופרקטים

9.6.2 בקטגוריות המוצרים קיימת הקפדה על איכות, מגוון, מלאי ועיצוב המוצרים, והכל תוך מענה לצרכי הלקוחות וזיהוי מגמות וצווי אופנה, בהתאם לאופיו של תחום פעילות עיצוב הבית. מוצרי רשת מותגי עיצוב הבית מגיעים מהמפעל, מספקים מקומיים ומייבוא עצמי של החברה. לפרטים אודות גישת החברה להתקשרות עם ספקים, וסוגי ההתקשרויות בתחום פעילות זה ראו סעיף 9.13 להלן.

²¹ יצוין כי אין בחלוקה לקטגוריות המתוארות לעיל, בכדי להעיד על קיומו של שוני מהותי בסיכונים, אופן השייחוק, סוגי הלקוחות ומערך המכירה וההפצה של הקטגוריות השונות.

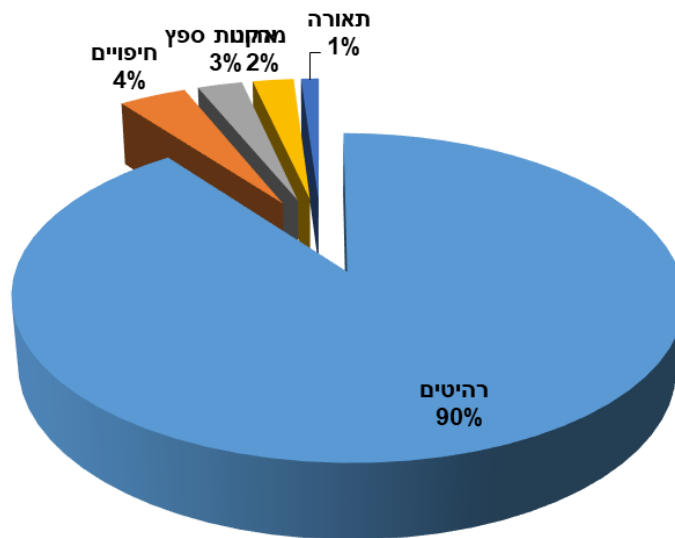
9.7 פילוח פדיון מוצרים²²

9.7.1 להלן פירוט פדיון מוצרים בתחום הפעילות (באלפי ש"ח) שההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך פדיון החברה, בכל אחת מהתקופות שלהלן:

המוצר	פדיון 2025	אחוז מפדיון תחום הפעילות	פדיון 2024	אחוז מפדיון תחום הפעילות	פדיון 2023	אחוז מפדיון תחום הפעילות
ריהוט	138,790	89.8%	131,632	84.8%	114,041	84.9%

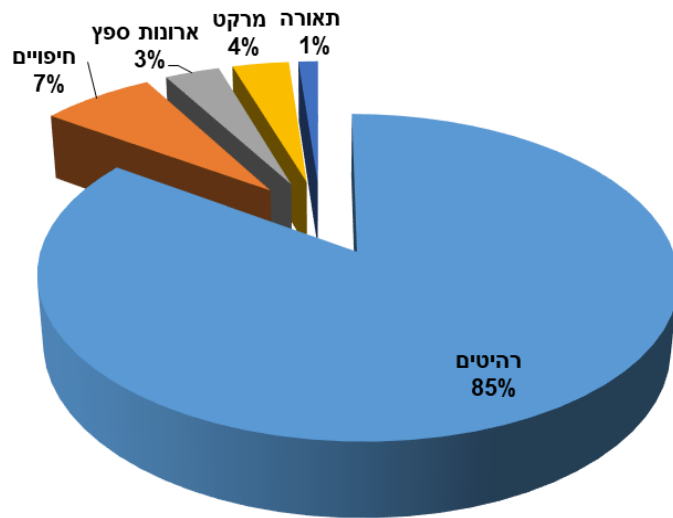
9.7.2 להלן גרפים המייצגים את התפלגות פדיון תחום עיצוב הבית בקטגוריות המוצרים השונות בשנת 2025:

התפלגות פדיון תחום עיצוב הבית לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2025

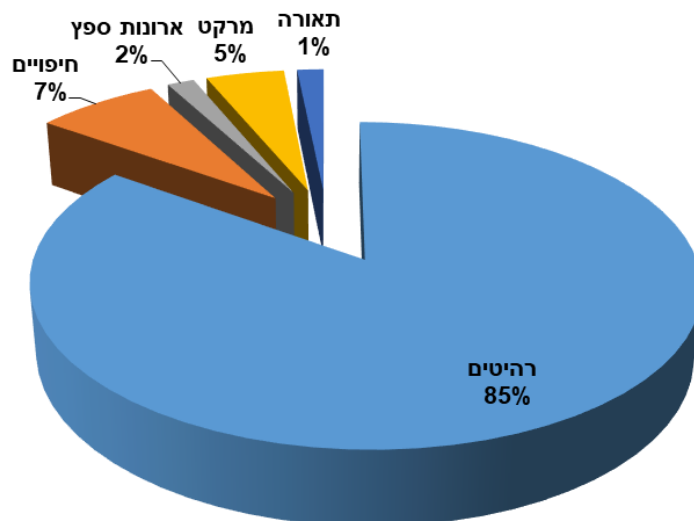


השיעור המוצג בטבלה בקשר לחלקה של קטגוריית המוצרים הינו מסך הפדיון של תחום הפעילות.

התפלגות פדיון הרשתות לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024



התפלגות פדיון הרשתות לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023



- 9.8 לקוחות**
- 9.8.1 חנויות תחום פעילות עיצוב הבית פזורות בפריסה ארצית והמכירה מתבצעת לקהל מגוון של לקוחות, כאשר לא ניתן לאפיין סוג לקוחות ספציפי ולא ניתן להצביע על לקוח מרכזי ש-10% או יותר מהכנסות החברה מגיעות מרכישותיו.
- 9.8.2 חלק מלקוחות תחום פעילות עיצוב הבית מגיעים לחנויות בליווי מעצבים/אדריכלים המסייעים להם בבחירת המוצרים.
- 9.8.3 במהלך שנת 2025 בוצעו בחנויות תחום עיצוב הבית 90,138 עסקאות, לעומת 92,691 עסקאות בשנת 2024. הסל הממוצע לשנת 2025 מסתכם ב 1,991 ש"ח לעומת 1,911 ש"ח בשנת 2024 (הנתונים כוללים מע"מ).
- 9.8.4 **תווי קנייה תחום פעילות**
- לצורך הגדלת היקף מספר הלקוחות והמכירות של מוצרי עיצוב הבית, מתקשרת החברה בהסכמים עם גופים גדולים המנפיקים תווי קניה או כרטיסים נטענים הניתנים כשי/הטבה לעובדים/חברים בחברות שונות בארץ ("תווי הקניה"), כגון שופרסל, רמי לוי, ארגון "חבר" וכיוצ"ב. תווי הקניה ניתנים בהתאם לערכם הנקוב, כאשר סכום הרכישה המקסימלי ברכישה בודדת באמצעותם מוגבל. לרוב, התמורה בגין תווי הקנייה משולמת לחברה בחודש העוקב לחודש של סליקת תו הקנייה בסניפים בקיזוז עמלה.
- 9.9 שיווק**
- 9.9.1 השיווק הוא אחד מהכלים המרכזיים המשמשים את החברה לקידום המכירות, ליצירת ייחודיות הרשת ולשמירה על יתרונה התחרותי בתחום הפעילות.
- 9.9.2 השיווק עבור כל אחד מהמותגים בתחום הפעילות נעשה בנפרד ובשפה תקשורתית המבדלת וממצבת את המותג בקרב קהל היעד הרלוונטי עבורו, כדלקמן:
- 9.9.2.1 ביתילי לקוחות הנמנים על ה"זרם המרכזי" (Mainstream), המעוניינים בעיצוב מוקפד במחירים נוחים.
- 9.9.2.2 אורבן – קהל יעד צעיר ועדכני המעוניין במחירים נוחים, VALUE FOR MONEY.
- 9.10 אחסון והפצה**
- 9.10.1 נכון למועד דוח תקופתי זה, מלאי המוצרים של החברה בתחום הפעילות מאוחסן במרכז לוגיסטי בשטח כולל של כ-8 אלף מ"ר המנוהל באופן

עצמי על ידי החברה. המרכז הלוגיסטי ממוקם באזור התעשייה אריאל מערב.

9.10.2 הפצת המוצרים מהמרכז הלוגיסטי מתבצעת באמצעות חברות הפצה במיקור חוץ.

9.11 תחרות

9.11.1 שוק המוצרים לעיצוב הבית הוא שוק תחרותי במיוחד המאופיין בריבוי שחקנים. להלן פירוט אודות הערכת החברה באשר למתחרים העיקריים של החברה בתחום הפעילות כמפורט להלן:

9.11.1.1 ביתילי – "שמרת הזרע", "קאזה", "מחסני הנמל", "סימפלי ווד", "איטלסופה", "ZAGA".

9.11.1.2 אורבן – "טייק איט", "קאזה", "איקאה".

9.11.2 לחברה אין יכולת להעריך את נתח השוק שלה, והיא מעריכה כי היא "שחקן" משמעותי בשוק המוצרים לעיצוב הבית. החברה מעריכה כי צברה מוניטין המאפשר לה להחזיק חנויות מעוצבות, בפריסה ארצית, המציגות מגוון של מוצרים הכולל בתוכו כל הנדרש לעיצוב הבית (ריהוט, ריהוט משלים, אביזרי נוי, תאורה, חיפויי רצפה). בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה ניתן לציין את המוניטין ופריסת החנויות כאמור לעיל, וכן את העובדה שחנויות החברה בתחום פעילות זה מחזיקות במוצרים באיכות גבוהה ביחס למתחרותיה ומחירים כדאיים.

9.12 עונתיות

9.12.1 תוצאות תחום הפעילות מאופיינות בעונתיות הנובעת בעיקר ממועדי חגי ישראל (פסח וחגי תשרי), וכן ממועדי "חגי" הרכישות המקוונות (במהלך רבעון רביעי).

9.12.2 להלן פרטים ביחס להכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח) בחלוקה לפי רבעונים ושיעורן מכלל הכנסות תחום הפעילות:

שיעור 2023	הכנסות 2023	שיעור מהכנסות 2024	הכנסות 2024	שיעור מהכנסות 2025	הכנסות 2025	רבעון
29.0%	35,867	23.8%	33,113	24.1%	33,066	רבעון 1
22.3%	27,595	22.6%	31,543	23.5%	32,226	רבעון 2
28.7%	35,507	27.4%	38,125	27.8%	38,172	רבעון 3
19.9%	24,647	26.3%	36,599	24.6%	33,738	רבעון 4
100%	123,616	100.0%	139,380	100.0%	137,202	סה"כ

9.13 חומרי גלם וספקים

9.13.1 החברה מציעה ללקוחותיה בתחום הפעילות מגוון רחב של מוצרים ולצורך כך מתקשרת עם מספר רב של ספקים מחוץ לישראל, ובעיקר

מאיטליה וסין וכן ממזרח אירופה. החברה מעריכה כי, נכון למועד הדוח תקופתי זה אין לה תלות בספק ספציפי.

9.13.2 החברה מקבלת אשראי מספקיה השונים בהתאם לסוג ההתקשרות עמם (כמפורט להלן) ולמשא ומתן מולם. תקופת האשראי שמקבלת החברה מספקי המלאי בתחום הפעילות נעה בין 0 ל-105 ימים. לפרטים נוספים אודות ימי אשראי ראו סעיף 25 להלן.

9.13.3 אסטרטגיית החברה להתקשרות עם ספקי מלאי

9.13.3.1 הנהלת החברה קובעת את תמהיל המוצרים שישווקו בחנויות תחום הפעילות, והיא זאת שמקיימת את המשא ומתן עם הספקים באשר למחירי הרכישה של המוצרים ותנאי התשלום. מחלקת הסחר היא הגורם שמתקשר עם ספקי חו"ל, מנהלת את המשא ומתן והרכישה. בנוסף, מחלקת הסחר אחראית על תמהיל המוצרים בחנויות, וקובעת את מגוון מוצרי החובה ומגוון מוצרי הרשות בהן.

9.13.3.2 מחלקת הסחר מנהלת את ההתקשרויות עם ספקי המלאי במטרה לייצר תנאי סחר אופטימליים לצורך השאת רווח מקסימלי לחברה וזאת על בסיס ניצול יתרון הגודל הנובע מהיקף הרכישות הנדרש לפעילות תחום זה. יצוין שחלק מהזמנות לספקי המלאי בארץ ובחו"ל (הזמנות מיוחדות) נעשות בהתאם להזמנה ודרישות לקוחות.

9.13.4 סוגי התקשרויות עם ספקים

להלן יפורטו סוגי התקשרויות של החברה בתחום הפעילות עם ספקי המלאי המרכזיים שלה:

9.13.4.1 זכייני תאורה וחיפוי רצפה

לחברה התקשרויות עם שני זכיינים עיקריים: (1) בתחום חיפויי הרצפה, בו החברה מקצה לפעילות הזכייין שטח בשבעה סניפים. (2) בתחום התאורה, בו קיים זכייין הפועל בעשרה סניפים.

במסגרת ההתקשרויות הזכיינים משלמים עמלה בגין המכירות לחברה. מאפיין עיקרי של התקשרויות אלו הוא העצמאות שמעניקה החברה לזכיינים באשר לאופן ניהול המוצר, לרבות: אופן הצגת המוצרים ברצפת המכירה, ניהול המלאי והפצתו לסניפי תחום הפעילות ותחזוקת המוצרים – הכל תוך תיאום ואישור מראש על ידי החברה. פדיון מכירות הזכיינים מועבר אליהם בניכוי דמי שימוש להם זכאית החברה במסגרת תנאי ההתקשרות. דמי השימוש האמורים נקבעים על פי רוב כשיעור ממכירות מוצרי

הזכיינים. השיקולים העומדים בבסיס השימוש במודל הזכיינות הם: הצורך בהתמחות יתרה, ייחודיות המוצר/השירות וגמישות לוגיסטית של הזכייין.

ספקי מלאי חו"ל .9.13.4.2

החברה מתקשרת עם ספקי מלאי מחו"ל, בעיקר מאיטליה וסין, וכן ממזרח אירופה.

יצוין כי הפצת המוצרים המיובאים מספקי המלאי בחו"ל, לרבות שינועו, הובלתו, פריקתו, אחסנתו מתבצעת על ידי החברה לרבות באמצעות ספקי שירותי הובלה.

החברה נוהגת להתקשר עם ספקים בחו"ל באמצעות סוכנים מקומיים שמכירים את הספקים המקומיים, ונותנים שירות לחברה. לעניין ספק מלאי מחו"ל אשר פועל בתחום פעילות זה והיקף הרכישות ממנו בשלושת תחומי הפעילות עולה על 10% מרכישות החברה ראו סעיף 7.13.3.47.13.3.4 לעיל.

ספקי מלאי מקומיים .9.13.4.3

לחברה התקשרויות עם ספקי מלאי מקומיים אשר מספקים את הסחורה למרכז הלוגיסטי. החברה אחראית על האספקה לבית לקוח. לחברה גם ספקי חומרי גלם המספקים חומרים למפעל. בין היתר, החברה רוכשת בדים, חומרי מילוי, עץ וכיוצא בכך.

זכייני מרקט פלייס .9.13.4.4

פעילות עיצוב הבית משמשת כפלטפורמה המאפשרת מכירת מגוון רחב בקטגוריות תחום עיצוב הבית בעיקר תחת המותג Urban, באמצעות זכיינים. מוצרי הזכיינים מסופקים לרוב באופן ישיר ממחסן הזכייין ישירות לבית הלקוח. הפדיון ממכירות זכייני המרקט פלייס מועבר אליהם בניכוי העמלה לה זכאית החברה במסגרת תנאי ההתקשרות עם זכייני המארקט פלייס.

.9.13.5 בהתקשרויות עם ספקי חו"ל, החברה נושאת בסיכוני המלאי וקובעת את מחירי המוצרים לצרכן. ביחס לזכייני תאורה וחיפויים, החברה לא נושאת בסיכוני המלאי ולא קובעת את המחירים לצרכן היות בהתאם להסכמים עם הזכיינים הם מציגים בחנויות תחום הפעילות סחורות על פי שיקול דעתם, הן מבחינת המגוון והן מבחינת הכמויות המסופקות.

.9.13.6 החזרת מוצרים לספקי חו"ל ניתנת לביצוע, במרבית ההתקשרויות, ככל שמתגלה בעיה באיכות המוצר, בין אם בעקבות פגם בחומר הגלם ובין אם בעקבות ייצור לקוי. לא היו החזרות מהותיות לספק כלשהו במהלך שנת

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

10. אופן בחינת תוצאות פעילות חנויות והחלטה על סגירה/פתיחה של חנויות

- 10.1. הנהלת החברה מבצעת בדיקות רבעוניות לבחינת רווחיות חנויות תוך בחינת נתוני ההכנסות, רווחיות תפעולית, מכירות למ"ר, הוצאות ניהול החנות וכיו"ב. ככל שבדיקת הרווחיות מעידה על חנות הפסדית מתבצעת במסגרת המחלקה הכלכלית של החברה בדיקה מעמיקה לניתוח תוצאות החנות, לרבות השלכות סגירת החנות על ההוצאות השוטפות של החברה, צפי להתפתחות המכירות העתידיות של החנות ועוד. בהתאם לבדיקה מתקבלת החלטת ההנהלה אם לפעול לשיפור התוצאות התפעוליות של החנות על ידי פעולות להגדלת מחזור המכירות של החנות, שיפור תנאי ההסכם מול המשכירים, התייעלות תפעולית אחרת, או סגירת החנות.
- 10.2. יש לציין כי החברה ערנית למגמות המסחריות בארץ וככל שתזוהה על ידי החברה האפשרות, כי עתיד להיפתח מרכז מסחרי אחר אשר מהווה הזדמנות או שיהא סמוך לחנות קיימת ושעלול להוביל לפגיעה מהותית, עשויה הנהלת החברה לשקול לפתוח חנות חדשה או להעתיק פעילות חנות קיימת לאותו מרכז מסחרי חדש.
- 10.3. לפרטים אודות סגירה ופתיחה של חנויות החברה ראו באורים 8 ו-34 לדוחות הכספיים.

11. מגבלות חקיקה ופיקוח, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה

להלן הוראות דין שלהערכת החברה יש להן השפעה על פעילותה:

11.1 חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 והתקנות שתוקנו מכוחו

בהתאם לחוק התכנון והבניה שימוש במקרקעין טעון היתר. נכון למועד דוח תקופתי זה, למרבית חנויות החברה (סה"כ 52 חנויות פיזיות), אשר החברה שוכרת מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה, יש היתר כאמור. ביחס לאותן חנויות אשר טרם התקבלו לגביהם היתרים נדרשים כאמור, פועלת החברה לשם קבלתם, הן במישרין והן באמצעות המשכירים/בעלי הזכויות, אל מול הרשויות הרלוונטיות. להערכת החברה, הסיכוי שפעילות החנויות האמורות תופסק או תיפגע בגין תהליך הרישוי הוא נמוך.

הערכותיה של החברה בדבר השלכות הליכי הרישוי על פעילות החברה הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, והן עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות החלטות הרשויות המוסמכות וכן התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המתוארים בדוח תקופתי זה.

11.2 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות שתוקנו מכוחו

בהתאם לחוק רישוי עסקים, חל איסור על אדם או תאגיד לעסוק בעסק טעון רישוי, אלא אם יש בידו רישיון על-פי חוק רישוי עסקים ובהתאם לתנאיו. בהקשר זה יצוין, כי בהיעדר היתר על פי חוק התכנון והבניה לא ניתן לקבל רישיון עסק.

בהתאם לחוק רישוי עסקים חל איסור על הפעלת עסק אשר טעון רישוי ללא רישיון עסק או לכל הפחות רישיון עסק זמני, אשר ניתנים על ידי הרשות המקומית. אי-עמידה בהוראות חוק רישוי העסקים מהווה עבירה פלילית ועלולה להביא לכך שהרשות המקומית תנקוט בסנקציות שונות ובין היתר, תורה על הפסקת הפעילות בעסק או תנקוט בהליכים פליליים. כאמור, ביחס לחנויות הנעדרות רישיון עסק (בין אם בשל היעדר היתר על פי חוק התכנון והבניה ובין אם מכל סיבה אחרת), החברה נמצאת בשלבי רישוי שונים והיא עושה כמיטב יכולתה על מנת להשלימם בהקדם האפשרי.

להערכת החברה, החשיפה הנובעת מהיעדר רישיונות עסק בתוקף בחלק מחנויות החברה כמתואר לעיל, אינה מהווה סיכון מהותי לכלל פעילות החברה. יצוין כי החברה ערוכה להתמודד עם התממשות סיכון כאמור באמצעות פתיחת חנויות חלופיות בהוצאה שאינה מהותית לפעילות החברה.

הערכותיה של החברה בדבר השלכות היעדר רישיונות עסק בתוקף בחלק מחנויות החברה והשפעתן על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח תקופתי זה בנוגע לפעילותה, ועל תחזיותיה ביחס להוצאות הכרוכות בהתממשות הסיכון כאמור. תחזיות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, עקב גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המתוארים בדוח תקופתי זה.

11.3 הגבלות ופיקוח מכוח דיני העבודה הפעלה והעסקה בשעות המנוחה השבועית

על מרבית עובדי החברה חלים הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה. לפרטים נוספים ראו סעיף 15.3 להלן.

נכון למועד דוח תקופתי זה, החברה מפעילה 24 חנויות במתחמים שונים הפזורים ברחבי הארץ הפעילים בימי שבת וחגים.

על פי סעיף 9 לחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951 ("חוק שעות העבודה"), העסקת עובדים ביום המנוחה השבועית שלהם, אסורה אלא אם כן הותרה על פי היתר של שר העבודה.

בהתאם לחוק שעות העבודה, המנוחה השבועית של עובדים יהודיים, שחוק שעות העבודה חל לגביהם, כוללת את שעות השבת, החל משעת כניסת השבת ועד צאתה.

העסקת עובדים שאינם יהודים במהלך השבת אפשרית בתנאי שלעובדים אלה ניתנה הזכות לבחור יום מנוחה שבועי שהוא יום שישי או שבת או ראשון. בהתאם, במסגרת הסכם ההעסקה, כל עובד שאינו יהודי, מתבקש למלא את יום המנוחה השבועי המועדף עליו מבין הימים שישי, שבת או ראשון, באופן העולה בקנה אחד עם דרישות

הדין. החברה מעסיקה בשבת את העובדים שהצהירו כי אינם יהודים ובחרו ביום שישי או ראשון כיום המנוחה השבועי המועדף עליהם.

כיוון שהחברה נסמכת בעניין זה על הצהרותיהם של העובדים, עלולים להיות מקרים שבהם מתברר בדיעבד כי חרף הצהרתו, העובד למעשה הוא יהודי.

בנוסף לחוק שעות העבודה, קיימים חוקי עזר מקומיים החלים על החנויות הפועלות בשבת, בהתאם למיקומן הגיאוגרפי של החנויות, לפיהם אסורה פתיחת עסקים בשבת. החברה מעריכה, כי סגירה של חנויות החברה בשבתות וחגים לא תביא לפגיעה אשר עלולה להיות מהותית בהכנסות החברה, מאחר שחלק מהמכירות יעברו במקרה זה ליתר ימי השבוע ותגבר הפעילות באתרי הסחר המקוון. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך במדויק את מידת ההשפעה שתהיה בהתקיים סגירה כאמור. החברה מעריכה כי אם החברה תידרש לסגור חנויות בשבת ובימי חג, תידרשנה גם מתחרותיה לסגור חנויות ומאחר שהחברה מעריכה שסגירת החנויות בשבת ובימי חג לא תביא להפסד מלוא הלקוחות המבצעים קניות בחנויות החברה במהלך יום השבת ויום החג, אלא למעבר של חלק מהלקוחות לרכישת מוצרי החברה במהלך השבוע וכן לרכישה באתרי הסחר המקוון של החברה. בנוסף, סגירת החנויות בשבת ובימי חג תאפשר לחברה לפנות לקהל לקוחות נוסף אשר לא נהג לרכוש עד כה בחנויות החברה מעצם היותה פעילה בשבת. כמו כן, במקרה זה תפעל החברה לביצוע ההתאמות בסעיפי ההוצאות התפעוליות השונות ככל שניתן.

הערכות החברה כמפורט לעיל הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התממשות הערכות אלו, אי התממשותן, או התממשותן באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, תלויה בין היתר בגורמים שאינם נמצאים בשליטת החברה, לרבות התנהגות לקוחות החברה והחלטות הרשויות ומוסדות האכיפה, אשר יכולים לקבוע החלטות מסוימות אשר יחולו על חלק מהעסקים ובכך לשנות את תחזיות והערכות החברה כאמור.

11.4 פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970

לחברה ממונה בטיחות שנותן לחברה שירותים במיקור חוץ אשר אחראי על קיום הוראות הבטיחות בחברה. כמו כן, מקיימת החברה ועדות בטיחות וביקורות שוטפות באתרי החברה כנדרש. למיטב ידיעת החברה, היא מקיימת את הוראות הפקודה.

11.5 דיני הגנת הצרכן

על תחומי הפעילות של החברה חלות הוראות שונות בתחום דיני הצרכנות, על פי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 לרבות צווים ותקנות שהותקנו מכוחו ("חוק הגנת הצרכן") אשר מטילים חובות שונים על העוסק כלפי הצרכן. לפרטים אודות כוונה להטיל עיצומים כספיים בהתאם להודעת הרשות להגנת הצרכן מיום 25 בדצמבר 2025, וכן תביעות ייצוגיות נגד החברה בקשר עם הפרת חוק הגנת הצרכן ראו סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה וביאור ג24 לדוחות הכספיים.

11.6. חוק התקנים, התשי"ג-1953 והתקנות לפיו

בהתאם להוראות חוק התקנים, מפרסם מכוון התקנים הישראלי תקנים שונים הכוללים מפרטים בקשר עם מוצרים שונים, לרבות לגבי דרכי ייצורם, סימונם, ייעודם, פעולתם, התקנתם, דרכי השימוש בהם ועוד, במטרה לשמור על תקינותם וטיב איכותם של אותם מוצרים. נכון למועד דוח תקופתי זה ולמיטב ידיעת החברה, המוצרים הנמכרים על ידי החברה בסניפיה עומדים בתקנים הנדרשים. בנוסף, החברה מחייבת את ספקיה, בהסכמים עמם, כי המוצרים הנמכרים לה על ידי הספקים, עומדים בהוראות חוק התקנים כאמור.

11.7. חוק הגנת הפרטיות, התשי"א-1981

חוק הגנת הפרטיות ותקנותיו מסדירים את החובות והזכויות בקשר עם הגנה על פרטיותו של אדם ועיבוד מידע אישי. בחודש אוגוסט 2025 נכנס לתוקף תיקון מס' 13 לחוק, אשר במסגרתו, בין היתר, הורחבו סמכויות האכיפה והפיקוח של הרשות להגנת הפרטיות (לרבות סמכות להטלת עיצומים כספיים), עודכנו הגדרות החוק והותאמו לסטנדרטים בינלאומיים, וצומצמה חובת רישום מאגרי המידע תוך שימת דגש על חובות מהותיות של אבטחת מידע וניהול המידע.

החברה מחזיקה במאגרי מידע הכוללים, בין היתר, מידע על לקוחותיה וחברי מועדוני הלקוחות של החברה. החברה פועלת בהתאם להוראות החוק והתקנות מכוחו, לרבות הוראות תיקון 13. במסגרת זו, החברה ביצעה מיפוי וסיווג של מאגרי המידע שברשותה, אימצה נהלי אבטחת מידע ומדיניות פרטיות מעודכנים, וכן ערכה בחינה של התקשרויותיה עם ספקים חיצוניים המעבדים מידע עבורה. החברה ממשיכה לעקוב אחר התפתחויות הרגולציה בתחום ומעדכנת את נהליה מעת לעת ככל הנדרש.

11.8. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998

על פי חוק שוויון זכויות לרבות התקנות שהותקנו מכוחו ובהן תקנת שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), התשע"ב-2011 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2010, חלה על בתי עסק הנותנים שירות לציבור חובה לאפשר לאנשים עם מוגבלות לקבל שירות באופן שוויוני, מכובד ועצמאי, יחד עם כלל הציבור.

החברה ביצעה ומבצעת באופן שוטף התאמות בסניפיה לצורך הנגשתם לאנשים בעלי מוגבלות. בנוסף, הטמיעה החברה באתרי הסחר המקוון שלה כלים מתאימים כדי לאפשר את נגישותו בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות.

כמו כן, בהתאם לחוק שוויון זכויות ולצו ההרחבה לעידוד והגברת התעסוקה של אנשים עם מוגבלות לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, מכח תיקון מס' 15 אשר פורסם ביום 15 באוגוסט, 2023 חלה על החברה חובה לפעול לשילוב עובדים בעלי מוגבלויות בשיעור של כ-3% לפחות מכלל עובדי החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן למועד פרסום דוח תקופתי זה, מעסיקה החברה עובדים בעלי מוגבלויות בשיעור של כ-3.7% מכלל עובדיה.

11.9. חוק שכר שווה לעובדת ולעובד, תשנ"ו-1996

ביום 25 באוגוסט 2020 פורסם תיקון לחוק שכר שווה, המטיל על כל מעסיק המעסיק מעל 518 עובדים חובת פרסום דוח שנתי, המפרט את פערי השכר הממוצע בין גברים לנשים. הדוח השנתי של החברה פורסם בחודש ספטמבר 2025.

11.10. החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011

חוק האריזות מטיל אחריות על יצרנים ויבואנים של מוצרים ארוזים או של אריזות שירות לפעול למחזור פסולת אריזות על פי היעדים הקבועים בחוק האריזות, להעביר דיווחים שונים וכן להתקשר בהסכם עם חברה שקיבלה רישיון מהמשרד להגנת הסביבה אשר תפעל לקיום חובות היצרנים. בהתאם להוראות חוק האריזות, לחברה הסכם עם תמיר תאגיד מחזור האריזות בישראל, בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות החברה בקשר עם יישום חוק האריזות בסך של כ- 328 אלפי ש"ח.

11.11. חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם-1980

חוק אחריות למוצרים פגומים מטיל על החברה כיבואן, אחריות לנזקי גוף שנגרמים לצדדים שלישיים כתוצאה מפגמים במוצרים אותם החברה מייבאת בכפוף לאמור בחוק זה. לחברה קיים כיסוי ביטוחי ביחס לחבות המוצר.

12. גורמי הצלחה קריטיים בתחומי הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי הצלחה הקריטיים בתחומי פעילות החברה הם כדלהלן:

- 12.1. מיקום חנויות החברה ופריסה גאוגרפית ברחבי המדינה המקנה יתרון על פני המתחרים.
- 12.2. בניית מוניטין ואמינות כלפי הלקוחות.
- 12.3. איתור ושימור כוח אדם מיומן ואיכותי.
- 12.4. הנהלה ותיקה ומקצועית, אשר עובדת בשיתוף פעולה מתוך ראייה סינרגטית של כלל פעילויות החברה.
- 12.5. תמחור אטרקטיבי, וניהול יעיל של רכש ומלאי המוצרים.
- 12.6. ניהול מערך לוגיסטי מתקדם ומערכות מידע תומכות.
- 12.7. אתרי סחר מקוונים המציעים מגוון רחב של מוצרים מתחומים שונים מעולם העיצוב ועד עולם הרכב המאפשרים לכל לקוח למצוא את מבוקשו.

- 12.8. ניהול מועדון לקוחות המאפשר :
- 12.8.1. היכרות והבנה עמוקה של צרכי הלקוחות והתאמת הצעות ערך פרסונאליות להגדלת המכירות.
- 12.8.2. שימור לקוחות ופיתוח נאמנות.
- 12.9. סינרגיה בין הקמעונאות הפיזית לקמעונאות הדיגיטלית (Omni Channel) אשר כפועל יוצא הימנה תנועת הגולשים באתרי סחר מקוון ("הטראפיק") משרתת את חנויות החברה ולהיפך.
- 12.10. כלים טכנולוגיים המאפשרים ניתוח, מעקב, ביצוע תחזיות והתייעלות.
- 12.11. יכולת ניתוח של השוק לרבות הביקושים הקיימים מצד הלקוחות וצרכי הלקוחות ויצירת יתרון תחרותי על פני המתחרים.
- 12.12. חוויית קניה רב ערוצית – מספר ערוצים המאפשרים ללקוח רכישה ופניה באופן הנוח עבורו הן באמצעות חנויות החברה, מכירות טלפוניות ואתרי סחר מקוון.
13. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחומי הפעילות והשינויים החלים בהם
- 13.1. חסמי כניסה
- להערכת החברה חסמי הכניסה העיקריים של תחומי הפעילות הם כדלהלן:
- 13.1.1. הצורך בידע ובניסיון בתפעול רשת חנויות ארצית, לרבות ניהול כוח אדם.
- 13.1.2. הסכמי שכירות של חנויות במיקומים טובים
- 13.1.3. קבלת אישורים, רישיונות והיתרים לפתיחה וניהול שוטף של החנויות.
- 13.1.4. הקמת מערך חנויות והכשרת עובדים.
- 13.1.5. מקורות פיננסיים משמעותיים להקמת הפעילות ולתפעולה השוטף.
- 13.1.6. הקמת מערך שיווק מפולח וממוקד שמטרתו להגדיל את המכירות בסניפי החברה ובאתרי הסחר המקוון.
- 13.1.7. התאמת המוצרים לדרישות הלקוחות תוך הקפדה על ייבוא ומכירה של מוצרים ייחודיים.
- 13.1.8. ניהול מערך לוגיסטי (הפצה ואחסנה) ומערך מחשוב תומך לזיהוי סטטוס המלאי בסניפי החברה ואספקה יעילה של המוצרים ללקוחות.
- 13.1.9. מערך סחר ורכש יעיל ליצירת רווחיות.
- 13.1.10. יצירת בידול על-ידי מיתוג ומודעות והשקעות במערכות מידע מתקדמות.
- 13.1.11. הקמה ותחזוקה שוטפת של אתרי סחר מקוון בעלי מגוון רחב של מוצרים ויכולות טכנולוגיות שמאפשרות תנועת לקוחות גבוהה בכל זמן נתון.

13.2. חסמי יציאה

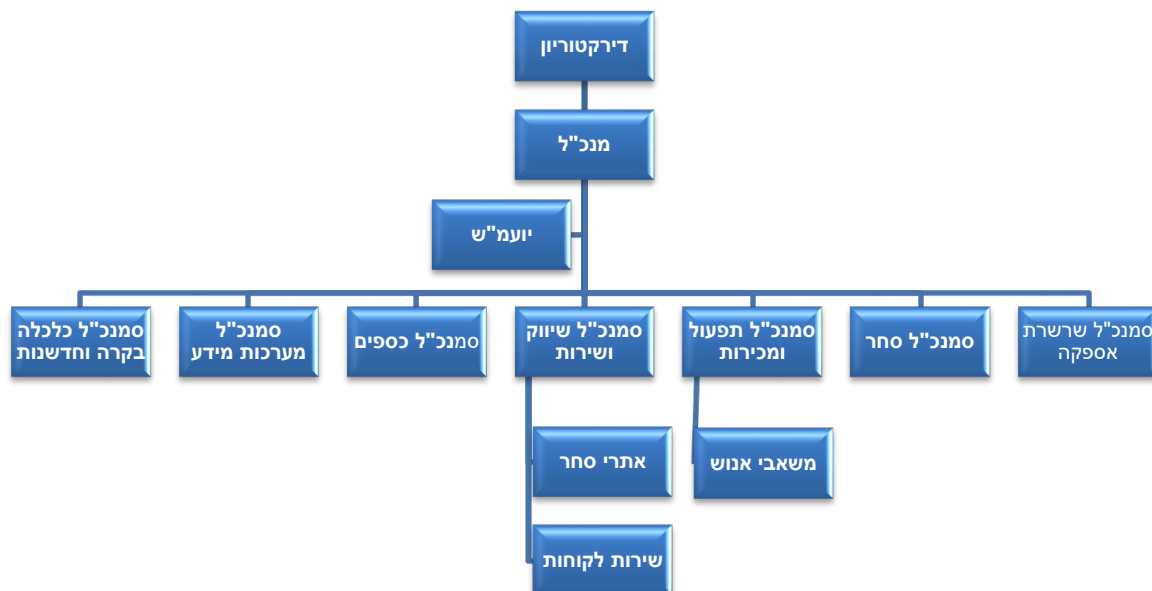
להערכת החברה חסם היציאה העיקרי הוא שחרור מהסכמי השכירות בהם התקשרה החברה לפעילויות החברה.

14. תחליפים למוצרי תחומי הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מוכרת מגוון רחב מאוד של מוצרים הכולל עשרות אלפי פריטים שונים. חלק מהמוצרים הנמכרים בחברה נמכרים גם בחנויות ורשתות קמעונאיות אחרות. לגבי מוצרים שמיובאים או מיוצרים על ידי החברה, לרוב לא קיימים מוצרים זהים אלא מוצרים דומים או בעלי תכונות דומות הנמכרים על ידי מתחריה של החברה.

15. הון אנושי

15.1. להלן תיאור המבנה הארגוני של הנהלת החברה נכון למועד הדוח התקופתי :



15.2. להלן התפלגות העובדים המועסקים בחברה לפי מחלקות :

מחלקה	31.12.2025	31.12.2024
הנהלה	9	9
סחר	25	24
משאבי אנוש	8	8
תפעול ומכירות (כולל עובדי הסניפים)	862	895
מערכות מידע	9	8
שיווק ושירות לקוחות	45	51
כספים כלכלה ובקרה	16	17
סה"כ	974	1,012

15.3. הסכם קיבוצי

תנאי העסקתם של מרבית עובדי החברה²³, מוסדרים בהסכם קיבוצי מיוחד שנחתם בין החברה לבין הסתדרות העובדים הלאומית וועד העובדים של החברה ביום 3 בספטמבר 2020, אשר מאמץ את הוראות ההסכמים הקודמים שנחתמו עם העובדים בשינויים המחויבים ("**ההסכם הקיבוצי**"). בהתאם להוראות ההסכם הקיבוצי, מרבית הוראותיו נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2021, והוא יהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2024, כאשר תוקפו הוארך באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים, עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ההסכם הקיבוצי מסדיר את מערכת יחסי העבודה בחברה ביחס למרבית עובדיה, וכולל, בין היתר, הוראות הנוגעות לנושאים הבאים: קבלת עובדים, תנאי עבודה, תנאי שכר ורווחה לרבות הסדרת התקציב לתוספות שכר, מענקי הצטיינות, הפקדות לתגמולים פנסיוניים, זכאות לקרן השתלמות לפי תנאי ההסכם וותק העובד, הטבות שונות לעובדי החברה (כגון השתתפות החברה בהוצאות השתלמות רווחה ונופש על בסיס שנתי, אירוע חברה והשתתפות העובדים ברווחי החברה בתנאים מסוימים ובאופן שיקבע בין הנהלת החברה לוועד העובדים), חופשת מחלה, סיום יחסי עבודה, יישוב חילוקי דעות, תשלום דמי חבר, דמי טיפול ודמי ועד.

יצוין כי התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעסיק מכוסות ברובן על ידי הפקדות שוטפות להסדרים פנסיוניים על שם העובדים בקרנות פנסיה וביטוחי מנהלים. יתר ההתחייבות בגין הפיצויים לפיטורים מופרשת בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להערכת שווי אקטואר חיצוני. ביום 16 באוגוסט 2022 נחתם הסכם קיבוצי בין הצדדים בקשר עם תנאי עובדי פעילות תחום עיצוב הבית אשר האריך את תוקף ההסכם הקיבוצי עד ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הסכם 2022**"). ביום 22 בפברואר 2023 נחתם הסכם קיבוצי נוסף בין הצדדים בקשר עם תנאי עובדי פעילות צ'ק אפ שתוקפו כאמור בהסכם 2022. נכון למועד הדיווח מתקיים בין הצדדים משא ומתן לחידוש ההסכם הקיבוצי לתקופה של 3 שנים נוספות.

²³ למעט מנהלי אגפים, סמנכ"לים, עובדים שפרשו לגמלאות ונוער – אשר עמם יש לחברה הסכמים אישיים, כפי שיפורט להלן.

- 15.4. **מוכרנים המועסקים בסניפי הרשתות ואינם עובדי החברה**
 בנוסף לעובדי החברה, פועלים בסניפי החברה נציגים של זכיינים וספקים שהינם עובדי הזכיינים והספקים ("המוכרנים"). על פי תנאי ההתקשרות עם הזכיינים והספקים המועסקים מוכרנים בסניפי החברה, המוכרנים הם עובדי הזכיינים או הספקים, ובין החברה לבין המוכרנים לא מתקיימים כל יחסי עובד-מעסיק. יתרה מכך, במסגרת חלק מההסכמים בהם התקשרה החברה עם הזכיינים והספקים (לפי העניין), התחייבו האחרונים לשפות את החברה בגין כל הוצאה שתגרם לה בקשר עם העלאת/קבלת טענה כי התקיימו יחסי עובד-מעסיק בין החברה לבין המוכרנים.
- 15.5. **השקעות בהכשרה, הדרכה, פיתוח הון אנושי**
 החברה מבצעת הדרכות מקצועיות לעובדיה בהתאם לתפקיד ולאופק העסקה של מועמדים לקידום, וכן הכשרות הנדרשות בהתאם לרגולציה החלה על החברה. הוצאות החברה בגין ההדרכות וההכשרות כאמור, אינן מהותיות
- 15.6. **העסקת עובדים בכירים בחברה בהסכמי עבודה אישיים**
 נושאי המשרה, חברי הנהלת החברה ועובדים בכירים אחרים בחברה, אשר ההסכם הקיבוצי אינו חל עליהם, מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים הכוללים בין היתר הוראות הנוגעות להגדרת התפקיד, שכר קבוע (לרבות רכיב בגין שעות נוספות כנדרש על פי דין), מנגנוני בונוסים או שכר משתנה תלוי ביצועים, תנאים נלווים (כגון רכב, תשלום הוצאות וטלפון נייד), חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, הפרשות לתוכנית פנסיונית ולקרן השתלמות, הוראות לעניין סיום יחסי עבודה לרבות חובות סודיות ואי תחרות ותקופת הודעה מוקדמת. לפרטים נוספים בדבר הסכמי החברה עם בעלי השליטה לעניין שירותי ניהול ראו תקנה 22 לפרק ד'.
- 15.7. **התקשרות עם חברות ניקיון וחברות שמירה ואבטחה**
 לחברה התקשרויות עם חברה למתן שירותי ניקיון ועם חברה למתן שירותי אבטחה. ההסכמים בין החברות לבין החברה עומדים בתנאי החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011.
- 15.8. לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

16. רכוש קבוע

16.1. שכירות סניפים ומתקני החברה

16.1.1. החברה אינה מחזיקה בזכויות בעלות במקרקעין כלשהם, ולצורך פעילותה היא מתקשרת עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה או לבעלת השליטה, בהסכמים לשכירת חנויות הממוקמות במיקומים אטרקטיביים ברחבי הארץ וכן לשכירת מרכזים לוגיסטיים, מפעלי ייצור ומשרדי מטה.

להלן פירוט עיקרי תנאי הסכמי השכירות בהם התקשרה החברה²⁴:

פירוט	נושא
שטחים מסחריים במרכזי מסחר שונים בהן פועלות חנויות החברה וכן שטחים תעשייתיים, מרכזים לוגיסטיים ומשרדים.	הנכס המושכר
הסכמי השכירות, על פי רוב, הם ארוכי טווח וכוללים אופציות להארכת תקופת השכירות. תקופות השכירות הראשוניות הן על פי רוב לתקופות של 3-5 שנים, כאשר אופציות ההארכה הנתונות לחברה משתרעות על פני מספר תקופות נוספות בנות 3-5 כל אחת (בדרך כלל, לא יותר מ-20 שנים במצטבר) וכפופות לעליה מדורגת בדמי השכירות בעקבות מימוש האופציה. לפרטים נוספים אודות תקופת הסכמי השכירות הקיימים של החברה נכון למועד דוח תקופתי זה ראו סעיף 16.1.2 להלן.	תקופת ההסכם
מרבית הסכמי השכירות כוללים עילות מקובלות לסיום מוקדם של ההסכם, לרבות בשל הפרה יסודית מצד השוכר, היעדר רישיונות הנדרשים לטובת ניהול העסק, כניסה של השוכר להליכי חדלות פירעון, וכיו"ב.	ביטול ההסכם
על-פי רוב, דמי שכירות מורכבים מרכיב קבוע ו/או רכיב משתנה כפי שהוסכם בין הצדדים במסגרת ההתקשרות. המרכיב הקבוע מחושב על בסיס מחיר ממוצע למ"ר והמרכיב המשתנה, לרוב, נגזר מפדיון בחנויות הרשת.	דמי השכירות
בנוסף, לדמי השכירות המופרטים לעיל, משלמת החברה למשכיר או לחברת ניהול מטעמו, דמי ניהול ואחזקה בתמורה לקבלת שירותים ניהול הקשורים למתחם שבו פעילה החנות כאשר דמי הניהול נקבעים בסכום קבוע למ"ר או בסכום קבוע כולל.	תשלומים נוספים

²⁴ החברה לא התקשרה בהסכמי שכירות מהותיים מבוססי פדיון או שתקופתם קצרה מ-12 חודשים.

פירוט	נושא
<p>על פי רוב, הסכמי השכירות כוללים התחייבויות של השוכר והמשכיר בקשר עם עריכת ביטוחים שונים כמקובל, בגין תקופת השכירות, שעיקריהן להלן:</p> <p><u>השוכר</u>: ביטוחי השוכר עשויים לכלול ביטוחי גוף ורכוש, ביטוחי צד ג', ביטוח מעבידים, פוליסות להבטחת פעילות עסקים כמפורט בהסכמי השכירות.</p> <p><u>המשכיר</u>: באחריות המשכיר להתקשר בפוליסות לביטוח מבנה המושכר מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב והכל כמפורט בהסכמי השכירות. לעיתים, על פי הסכמת הצדדים, השוכר אחראי לעריכת ביטוח המבנה כאמור.</p>	ביטוחים
<p>מרבית הסכמי שכירות החנויות כוללים התחייבות של החברה לזמנים בהם תהא החנות פתוחה לקהל הרחב, בהתאם לשעות הפעילות של המרכז המסחרי בו מצויה החנות. לפרטים אודות מגבלות חקיקה החלות על שעות וימי פעילות בסניפי החברה ראו סעיף 11.3 לעיל.</p>	שעות וימי פעילות
<p>שינויים במושכר מחייבים הסכמה מוקדמת בכתב של המשכיר.</p>	שינויים במושכר
<p>על פי רוב כוללים הסכמי השכירות הוראה לפיה המשכיר רשאי להעביר את זכויותיו בנכס או התחייבויותיו מכוח ההסכם, בכפוף לשמירה על זכויות החברה. במרבית הסכמי השכירות העברת זכויות או התחייבויות החברה כפופה לאישור מראש ובכתב של המשכיר, ולהתקיימותם של תנאים נוספים הקבועים בהסכם, בעיקר לעניין בטוחות. יצוין כי על פי רוב, העברת זכויות לחברות קשורות ופעילות זכיינים בסניפים בהתאם לתנאים המוגדרים בהסכמי השכירות, אינן מהוות העברת זכויות אסורה. כמו כן, חלק מהסכמי השכירות כוללים מגבלות על העברת שליטה בחברה במשך תקופת השכירות, ובכללן: אישור מראש של המשכיר, שמירה על זכויות המשכיר במסגרת העברה כאמור וכיו"ב.</p>	העברת זכויות
<p>לצורך הבטחת התחייבויות החברה מכוח הסכמי השכירות, מעמידה החברה בטוחות הכוללות ערבויות בנקאיות או שטרי חוב של החברה. הערבויות ניתנות על פי רוב לתקופה של שנה, ומחודשות מדי שנה על ידי החברה לאורך תקופת השכירות. לפרטים אודות סך הערבויות שהעמידה החברה למשכירים השונים ראו סעיף 19.2 להלן.</p>	בטוחות למשכיר

16.1.2. להלן פירוט יתרת תקופת השכירות, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ביחס לנכסים אותם שוכרת החברה :

מספר נכסים	חנויות – יתרת תקופת שכירות
24	עד 6 שנים
16	בין 6 ל-10 שנים
10	בין 10 ל-15 שנים

מספר נכסים	מרכזים לוגיסטיים – יתרת תקופת שכירות
3	בין 3 ל-7 שנים

מספר נכסים	מפעלי ייצור – יתרת תקופת שכירות
2	בין 3 ל-7 שנים

מספר נכסים	משרדים – יתרת תקופת שכירות
1	עד 3 שנים

16.2. ציוד ורכוש קבוע

הציוד והרכוש הקבוע אשר בבעלות החברה, למעט מלאי עסקי, כולל, בין היתר, שיפורים במושכר, מחשבים וציוד היקפי, ציוד וריהוט משרדי ומלגזות. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה.

17. נכסים לא מוחשיים**17.1. סימני מסחר**

על שם החברה רשומים בישראל סימני מסחר שונים המשמשים את החברה במסגרת הפעילות. סימני המסחר הפעילים המרכזיים של החברה הם: "Auto Depot" / "אוטו דיפו", "BBQ", "Atmosphere", "ספץ", "ביתילי", "אורבן", "איי די דיזיין" ו"צ'ק אפ". **שמות מתחם**

להלן רשימת שמות המתחם העיקריים של החברה:

17.1.1 Ace.co.il

17.1.2 Autodepot.co.il

17.1.3 betili-shop.com

17.1.4 urban-shop.co.il

17.2. מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים נוספים

לחברה מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים אחרים אשר יתרתם המופחתת נכון ליום 31 לדצמבר 2025 היא בסך של כ-185.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה וכן סעיף 21 בדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

18. מערכות מידע

18.1. מערכות המידע העיקריות של החברה מורכבות מתוכנת קופות, מערכת לניהול רכש, מלאי, ייבוא והנהלת חשבונות מרכזית, מערכת מידע למנהלים (BI), אתר אינטרנט לשימוש ספקי הרשת ומערכות ייעודיות שונות. המערכות מקושרות ביניהן ונותנות פתרונות מחשוב לסניפי הרשת, למפעל ולמטה החברה. לחברה מערכת אחסון מרכזית לצורך אחסון כלל הנתונים של החברה וכן אתר גיבוי חם להבטחת המשכיות העסקית (הממוקם באתר DRP של חברה חיצונית).

18.2. מערכות המידע של החברה מאפשרות, בין היתר, ניהול מרכזי של קטלוג הפריטים, מחירים ומבצעים, ניהול הרכש מספקים מקומיים וניהול תיקי ייבוא, רישום ומעקב של תנועות מלאי, הנהלת חשבונות, ניהול מועדוני לקוחות, העברת הוראות ייצור וניהול שעות עבודה.

18.3. מערכת המידע הניהולית (BI) מותאמת לצרכי החברה ומספקת נתוני מכירות, לקוחות ופריטים, בחתכים סטטיסטיים רבים ומגוונים.

19. מימון

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ניכיון כרטיסי אשראי, אשראי ספקים ומעודפי תזרים מזומנים של פעילותה. ההלוואות מהבנקים המועמדות לחברה מובטחות בשעבודים ומותנות בעמידה בהתניות פיננסיות כמפורט להלן.

19.1. שעבודים

נכון למועד דוח תקופתי זה, על כלל נכסי החברה קיימים שעבודים קבועים ושוטפים, ללא הגבלת סכום, להבטחת התחייבויותיה כלפי התאגידים הבנקאיים.

19.2. ערבויות

במסגרת חלק מהתקשרויות החברה בהסכמי שכירות (כמפורט בסעיף 16.1 לעיל), ובמסגרת פעילות ספקי ייבוא המלאי, נדרשת החברה להעמיד ערבויות בנקאיות, או ערבויות SBLC (Standby Letter of credit), או מכתבי אשראי דוקומנטרי (LC) לקיום התחייבויותיה על פי הסכמי השכירות או להבטחת פעילות ספק ייבוא המלאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן למועד פרסום דוח תקופתי זה, סך הערבויות הבנקאיות ומכתבי האשראי של החברה הוא כ-20.8 מיליון ש"ח. סכום זה כולל סך של 1 מיליון דולר ארה"ב אשר החברה התחייבה בגינו למתן ערבות SBLC לטובת אייס העולמית, במסגרת הסכם ההפצה בין החברה לבין אייס העולמית.

19.3. מסגרות אשראי

להלן פירוט אודות מסגרות האשראי של החברה (באלפי ש"ח) וניצולן נכון למועדים המצוינים²⁵:

31.12.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2025	סמוך למועד	סמוך למועד
ניצול – מסגרות אשראי	סך – מסגרות אשראי	ניצול – מסגרות אשראי	סך – מסגרות אשראי	הדוח – ניצול מסגרות אשראי	הדוח – סך מסגרות אשראי
22,257	110,000	20,827	110,000	20,618	110,000

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים.

19.4. שיעורי ריבית

להלן נתונים לגבי שיעורי ריבית ממוצעת בגין הלוואות ופרטים אודות הרכב הלוואות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח:

ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	מטבע	הלוואות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
6.11%	6.30%	20,697	ש"ח	מקורות בנקאיים

²⁵ לעניין זה יובהר כי מסגרות האשראי כוללות מסגרות למתן הלוואות בנקאיות לזמן קצר וכן ערבויות בנקאיות וכתבי אשראי כמתואר בסעיף 19.3 לעיל. מסגרות האשראי הניתנות לחברה לא מחויבות בהסכם בכתב מצד התאגידים הבנקאיים. לפרטים נוספים ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה.

19.5. אשראי בריבית משתנה

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה על ידי גורמים מממנים (באלפי ש"ח):

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית המרבית ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית המזערית ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח התקופתי
פריים	20,697	6.3%	29,926	7.1%
פריים	-	-	2,831	6.7%

19.6. התניית שינוי שליטה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיימת לחברה יתרות הלוואות (קרן) לתאגידים בנקאיים בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח. לתאגיד הבנקאי תעמוד עילה לפירעון מיידי של ההלוואה, בין היתר, במקרה שבו קרן קדמה, באמצעות קדמה קפיטל וקדמה קפיטל מקבילה תחדלנה מלהחזיק בעצמן במישרין או בעקיפין (באמצעות תאגיד ישראלי שבבעלותן המלאה) לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות להן.

19.7. התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות

נכון למועד דוח תקופתי זה, אמת המידה הפיננסית היחידה לה מחויבת החברה כלפי התאגידים הבנקאיים שהעמידו לה מימון, היא עמידה ביחס חוב פיננסי נטו²⁶ ל-EBITDA²⁷ אשר בניכוי CAPEX²⁸ לא יעלה על 4.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכס פיננסי בסכום של כ-29.6 מיליון ש"ח, היחס הקובע לצורך עמידה באמת המידה הפיננסית הוא שלילי. החברה עומדת בהתחייבותה.

למגבלות על חלוקת דיבידנד במסגרת המימון הבנקאי שניתן לחברה על ידי התאגיד הבנקאי הנ"ל, ראו סעיף 4.4 לעיל.

20. מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה ושומות המס של החברה, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה.

²⁶ "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי בניכוי נכסים פיננסיים; "חוב פיננסי" – סך כל החובות וההתחייבויות של החברה, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות ובטחונות שיצרה החברה להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים המפורטים להלן שניתלו על ידי צדדים שלישיים: (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; וכן (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, ובכלל זה אג"ח סטרייט (straight bonds), תעודת חוב (notes) ואג"ח להמרה; וכן (3) בגין הלוואות שנתקבלו מגוף בקבוצה הקשורה (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות, כתבי נחיתות (subordination) שנוסחם הוא לשביעות רצון הבנק); וכן (4) בגין הלוואות שנתקבלו מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת מצדדים שלישיים כלשהם; וכן (5) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות, או נכסים פיננסיים אחרים ובלבד שהם מדווחים בדוחות הכספיים של החברה כחוב פיננסי; וכן (6) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; ובכל כמדווח בדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת באותו מועד אליו מתייחסים; "נכסים פיננסיים" – סך כל (1) מזומן ושווי מזומנים; וכן (2) פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים המורשים על פי דין לפעול בפעילות פיננסית; וכן (3) השקעות לזמן קצר ובטוחות סחירות, ובכלל זה, פיקדונות ומניות סחירות; והכל כמדווח בדוחות הכספיים של החברה במועד אליו מתייחסים;

²⁷ "EBITDA" – הסכום הכולל של הרווח הנקי של החברה, לפני הפחתות/עלויות (לרבות הפחתת ערך או עליית ערך של נכסים, מלאי ומוניטין), הוצאות פחת, הוצאות מימון והוצאות מיסים (בין מיסים שוטפים ובין שינויים במסיים נדחים) במהלך ארבעת הרבעונים העוקבים הקודמים למועד הבדיקה (ובכלל זה, למניעת ספק, הרבעון המסתיים במועד הבדיקה). לצורך חישוב ה-EBITDA, לא יובאו בחשבון הוצאות חד פעמיות שידווחו בדוחות הכספיים של החברה בסכום כולל שלא יעלה על 3 מיליון ש"ח לשנה קלנדרית. יובהר כי הגדרת ה-EBITDA היא בנטרול תקן חשבונאי IFRS16.

²⁸ "CAPEX" – הוצאת הון המשמשת לרכישה, שדרוג נכסים פיזיים כגון ציוד, רכוש או מבני תעשייה כמופיע בדוח תזרימי המזומנים תחת רכישת רכוש קבוע או סעיף דומה תחת תזרימי מזומנים מפעולות השקעה.

21. הסכמים מהותייםפרטים אודות רשת אייס העולמית והסכם הזיכיון

21.1. רשת אייס העולמית הוקמה בארה"ב בשנות העשרים של המאה ה-20 כרשת קמעונאית המעניקה פתרונות לתחזוקת הבית ותחום DIY, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לפרסומי רשת אייס העולמית, מונה הרשת למעלה מ 5,000 חנויות ברחבי העולם הפועלות תחת זיכיון של רשת אייס העולמית.²⁹

21.2. רשת אייס העולמית העניקה לראשונה זיכיון להפעלת הרשת בישראל בשנת 1992. במהלך השנים הועבר הזיכיון להפעלת הרשת לידי מספר בעלים שונים שהחזיקו בזכויות הבעלות ברשת ובזיכיון כאמור, כאשר במועד רכישת הפעילות הומחו לחברה מלוא זכויות אלקטרה במערך ההסכמים שנחתם מול אייס העולמית לחברה ("מערך ההסכמים"). להלן פרטים אודות מערך ההסכמים:

21.2.1 הסכם רישיון (License Agreement)

לחברה ניתנה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אייס העולמית במסגרת הפעלת סניפי הרשת בישראל וזאת לתקופה של עשר שנים (החל מיום 30 באוקטובר 2012) עם אופציה להארכה בתקופה נוספת בת 10 שנים, וזאת בתמורה לדמי רישיון בסכום לא מהותי. ביום 7 פברואר 2023 ההסכם הוארך לתקופה של 10 שנים נוספות, על פי הסכם שנחתם על ידי הצדדים בהתאם להוראות הסכם הרישיון קיימת לאייס העולמית קיימת זכות לביטול ההסכם הרישיון במקרה של הפרת הסכם הרישיון, אשר בין היתר מתייחס למקרים של מצגי שווא של החברה, הרשעת החברה בעבירה אשר עשויה לפגוע במוניטין של אייס העולמית, ושימוש ברישיון בניגוד להוראות ההסכם. יצוין כי סיום הסכם הרישיון משמעו סיום אוטומטי גם של הסכם ההפצה (כמפורט להלן) וההפך.

21.2.2 הסכם הפצה (Distribution Agreement)

הסכם להסדרת אופן רכישת מוצרים מאייס העולמית ו/או חברות קשורות אליה לסניפי ACE ("ספקי אייס העולמית" ו"הסכם ההפצה", לפי העניין). במסגרת הסכם ההפצה החברה התחייבה לבצע רכישות שנתיות בסכומים מינימאליים ("סכום הרכישה המינימלי") דרך המפיצים של אייס העולמית, כאשר ככל שהחברה תבצע רכישות שנתיות בסכום הנמוך מסכום הרכישה המינימאלי היא תידרש לתשלום עמלה בגין ביצוע חסר. לעניין זה יצוין כי לצורך הבטחת התחייבויות החברה מכוח הסכם ההפצה התחייבה החברה למתן ערבות SBLC (Standby Letter of credit) לטובת אייס העולמית בסכום מינימאלי של 1,000,000 דולר ארה"ב.

²⁹ <https://www.acehardware.com/about-us>

21.2.3. הסכם שעבוד

כחלק מהתקשרות בהסכם רישיון עם אייס העולמית, קיבלה החברה מניות מסוג A-2 של אייס העולמית בשווי לא מהותי. לשם הבטחת התחייבויות החברה לפי הסכם הרישיון והסכם ההפצה, התחייבה החברה להמחות, לשעבד ולמשכן לטובת אייס העולמית את כל הזכויות הנובעות מהמניות כאמור. כל שינוי בבעלות ו/או בהחזקה ו/או בזכויות הנובעות מהמניות האמורות לא ייעשה ללא אישור מראש ובכתב של אייס העולמית. ובכל מקרה, חלות מגבלות העברה על מניות כאמור באופן שלא ניתן להעבירן לכל צד שלישי, פרט לזכייני אייס העולמית (קיימים או פוטנציאליים), בכפוף להגדרות ונהלי העברה ספציפיים שנקבעו לצורך כך.

לעניין זה יצוין כי זכות השימוש במוטג "ACE" היא בעלת חשיבות לחברה. אבדן זכות השימוש במוטג, הן מכוח ביטול מערך ההסכמים ו/או בשל כל סיבה אחרת, עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה בטווח הקצר. בטווח הארוך, בהתאם להערכת החברה, ניתן יהיה לצמצם באופן מהותי את הפגיעה של איבוד השימוש במוטג תוך שמירה על ייחודיות פעילות הרשת תחת מיתוג חדש. הערכה זו מבוססת על העובדה שהחברה אינה מסתפקת ביתרונות הקיימים בשימוש במוטג ACE ובהיות החברה חלק מרשת אייס העולמית, ופועלת לבידולה ולחיזוק המוניטין שלה כרשת כקמעונאית מובילה בישראל, אל מול מתחרותיה תוך שימת דגש, בין היתר, על רמת השירות ומקצועיות המוכרנים, הגברת חווית הקניה של הלקוחות ונקיטת פעולות נוספות היוצרות ערך מוסף ללקוחות הרשת.

22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

על החברה צפויות לחול הוראות שונות מתחומי איכות הסביבה, בעיקר בקשר לפעילות הפעלת המוסכים במסגרת סניפי Auto Depot וצ'ק אפ כאשר להערכת החברה העיקריות שבהן הן כלהלן:

22.1. חוק מניעת מפגעים, התשכ"א-1961, התקנות שהותקנו מכוחו, והוראות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה בתחום הטיפול בחומרים מסוכנים ("החוק למניעת מפגעים")

החוק למניעת מפגעים קובע הוראות שונות בקשר עם החזקה, איסוף וטיפול בשמן הרלוונטיות לפעילות המוסכים בסניפי Auto Depot וצ'ק אפ להלן תמצית עיקרי הוראות החוק למניעת מפגעים בקשר לפעילות בסניפי Auto Depot וצ'ק אפ: (א) ישנה חובה להציב מתקני איסוף ייעודיים, בהתאם למפורט בחוק למניעת מפגעים, ולאחסן בהם שמן משומש ומסנני שמן משומשים. הוצאת השמן המשומש ומסנני השמן המשומשים ממתקן האיסוף תתבצע רק באמצעות חברה לאיסוף שמן משומש בעלת אישור של המשרד להגנת הסביבה. יובהר כי האחריות לעמידה בהוראות אלו מוטלת

על הזכיינים המנהלים פעילות זו; (ב) חל איסור לבצע תיקון, בדיקה או כל פעילות אחרת של מכונאות מחוץ לאזור המוגדר כ"שטח עבודה", כפי שמוגדר בחוק כאמור, לרבות בקשר למאפיינים מיוחדים הנדרשים לשטח העבודה, ולרבות בקשר עם טיפולם של שפכים מסוגים שונים של המוסד. כן קיימת חובה להשתמש בחומרים מסוגים מסוימים על מנת לנקות את רצפת שטח העבודה במוסד; (ג) העובר על תקנות מניעת מפגעים (שמן משומש), התשנ"ג-1993 בקשר עם איסוף שמן ואופן סילוקו, צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

22.2. החוק לטיפול סביבתי בציד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012 ("החוק לפסולת אלקטרונית")

החוק לפסולת אלקטרונית קובע הוראות שונות אשר חלות על יצרנית, יבואנים ומשווקים של ציוד אלקטרוני ובכלל זה סוללות ומצברים. על החברה חלות החובות ביחס למשווקים על פי חוק הפסולת האלקטרונית ובכלל זה הצבת מיכל לאיסוף סוללות ומצברים משומשים, על המשווק לאפשר ללקוח למסור מוצר חשמלי למחזור אשר דומה למוצר אותו רכש, בין אם בחנות ובין אם במעמד מסירת מוצר חדש וכן חלה על המשווק החובה להתקשר עם גוף יישום מוכר כאמור בחוק לשם העברת הפסולת והסוללות למיחזור.

נכון למועד דוח תקופתי זה, למיטב ידיעת החברה היא אינה נמצאת בהפרה כלשהי של חוקים ותקנות אלו.

למועד הדו"ח, החברה אינה צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד הדוח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה אשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

23. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה.

24. מודל עסקי, יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה שואפת להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה הקמעונאית המובילה בישראל בתחומי שדרוג הבית והרכב ועיצוב הבית, אשר מציעה לקהל לקוחותיה מוצרים המתאפיינים באיכות טובה ובמחיר אטרקטיבי (value for money), תוך שימת דגש על חווית קניה נוחה ופונקציונלית, הצעת מגוון רחב של מוצרים וקטגוריות, פריסה ארצית רחבה של חנויות לרבות שעות פתיחה נוחות והמשך צמיחה מהותית באתרי הסחר, לרבות באמצעות חיזוק הסינרגיה בין חנויות הרשת הפיזיות לאתרי הסחר המקוון.

כחלק מאסטרטגיית החברה לשנים הבאות שמטרתה לתמוך בהמשך הצמיחה של החברה והגדלת המכירות והרווח התפעולי, הגדירה החברה מנועי צמיחה עיקריים לשנים הקרובות, כמפורט להלן:

- 24.1. המשך הגדלת המכירות והרווח התפעולי למטר מרובע בחנויות הקיימות, תוך התבססות על האמצעים הבאים :
- 24.1.1. הגדלת תדירות הביקורים בחנויות וסל הקניה הממוצע באמצעות שימת דגש על מגוון רחב ומחירים תחרותיים בקטגוריות המובילות של הרשתות, כניסה לקטגוריות נוספות בעולם שדרוג הבית והפנאי ושיפור חווית הקניה על ידי השקעה בנראות הסניפים, בשירות ללקוח, לרבות באמצעי שילוט ועזרים דיגיטליים אחרים המאפשרים התמצאות בחנות, איתור והכרת המוצרים וקבלת החלטות קניה.
- 24.1.2. הטמעת כלי מדידה מתקדמים לשיפור יעילות החברה הן בהיבט המכירות והן בהיבט הרווחיות.
- 24.1.3. הגדלה של מספר חברי מועדוני הלקוחות, הידוק הקשר עםם ובחינת גיבוש תכנית נאמנות לחברי המועדונים לכל תחומי הפעילות.
- 24.1.4. השקעה בחיזוק ושיווק מותגי החברה.
- 24.2. המשך צמיחה מהותית בהיקפי אתרי הסחר המקוון וחיזוק הקשר הסינרגטי עם הסניפים (Omni Channel) – החברה רואה את זירת הסחר המקוון כמנוע צמיחה אסטרטגי וכגורם מהותי בגידול המכר בשנים הקרובות, ושמה דגש על חיזוק הקשר הסינרגטי בין אתרי הסחר המקוון לבין החנויות הפיזיות (Omni Channel) ככלי לבידולה של החברה בשוק הישראלי ותפיסת נתח משמעותי במכירות המקוונות בישראל בשל העובדה, כי אתר הסחר המקוון וחנויות החברה מזינים האחד את השני בתנועת המבקרים והרוכשים. אתר הסחר של מגזר שדרוג הבית והרכב משמש כפלטפורמה המאפשרת מכירת מגוון רחב של מוצרים מתחומים שונים שאינם קיימים בחנויות הרשת ("מרקט פלייס") באמצעות זכינים אשר מכירת המוצרים שלהם מסופקת לרוב באופן ישיר ממחסן הזכיין ישירות לבית הלקוח והחברה נהנית מעמלה בגין הפדיון של המוצרים הללו ומהגדלת הטראפיק לאתר הסחר.
- 24.3. בחינה של רכישת פעילויות סינרגטיות – לצורך העצמת הצמיחה של החברה לרבות הגדלת ההכנסות והרווח, תוך שימוש ביכולות החברה וההנהלה הקיימת, תבחן החברה רכישות של פעילויות בעולם שדרוג הבית והרכב ועיצוב הבית, באופן שיאפשר צמיחה של החברה באמצעות מינוף הסינרגיה בין פעילויות כאמור לבין פעילות החברה, הן בהיבט הניהולי והן בהיבטים של שרשרת האספקה.
- 24.4. המשך פיתוח המערך הלוגיסטי ושיפור שרשרת האספקה – החברה רואה בפיתוח המערך הלוגיסטי ושרשרת אספקה נדבך חשוב בתכניות הפיתוח העתידי והצמיחה של החברה.
- 24.5. המשך ייעול תהליכי האוטומציה ומערכות המידע בחברה – בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תהליכי האוטומציה לשיפור וייעול התהליכים העסקיים. בהקשר זה יצוין כי כלל מערכות המידע במגזר עיצוב הבית עברו הסבה למערכות בהן נעשה שימוש בחברה במגזר שדרוג הבית והרכב.

24.6. המשך צמיחה של אוטודיפו כמותג מוביל בתחום הרכב בישראל.

הצפי והיעדים האמורים לעיל הם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן אלה באלה. יעדים אלה יכולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה, בין היתר בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן ובפרט שינוי לרעה במצב הבטחוני ו/או הכלכלי במדינת ישראל או בשל קשיים באיתור חברות מתאימות לרכישה.

25. הון חוזר

25.1 הרכב ההון החוזר

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממלאי, אשראי לקוחות ואשראי ספקים, כמפורט להלן:

25.1.1 מלאי – מדיניות החזקת המלאי של החברה נקבעת בהתאם לתחזית מכירות של החברה. הנהלת החברה בוחנת מדי רבעון את המלאי שבבעלותה ומעריכה את ההפרשות הנדרשות בגין מלאי איטי ומת, הפחתת מלאי לפי עלות או שווי שוק וכן בגין חוסרים במלאי. מלאי מת/איטי מוגדר בהתאם לקטגוריה שאליו המוצר משתייך ובהתחשב בגיל המלאי ובתחזית הגלגול שלו.

25.1.2 אשראי ספקים – החברה מקבלת אשראי מספקיה בהתאם להסכמות עם הספקים השונים ובהתאם לסוג ההתקשרות. לפרטים נוספים אודות ספקי המלאי של החברה ואופן התקשרות החברה עמם ראו סעיף 7.13 לעיל.

25.1.3 אשראי לקוחות – עיקר מכירות החברה הוא ללקוחות פרטיים, כנגד חיוב כרטיסי אשראי, מזומן, המחאות ותווי קניה. תנאי האשראי ללקוחות הם כמקובל בשוק, בהתאם לאמצעי התשלום ולסכום הקניה. רוב המכירות הן בכרטיסי אשראי ובמזומן. יצוין כי החברה מבצעת ניכיון חוב לקוחות בכרטיסי אשראי.

25.2 לפרטים אודות ימי אשראי ממוצעים ללקוחות וספקים של החברה וימי המלאי שהחברה החזיקה בממוצע בשנים 2023-2025 – ראה סעיף 8.2 לדוח הדירקטוריון.

25.3 תמצית ההון החוזר – לבדוק על ההון חוזר

יתרת הנכסים השוטפים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 206.8 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-356.3 מיליון ש"ח. סך הגירעון בהון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על סך של כ-149.5 מיליון ש"ח. לפרטים אודות ההון חוזר התפעולי של החברה – ראה סעיף 8.2 לדוח הדירקטוריון.

26. דיון בגורמי סיכון26.1. סיכונים מאקרו כלכליים

- 26.1.1. מצב בטחוני וכלכלי בישראל – שינוי מהותי לרעה במצב הפוליטי-ביטחוני, עלול לצמצם את כניסת קהל היעד לחנויות החברה, וכתוצאה מכך לפגוע באופן מהותי בהכנסות החברה. קיים יחס ישר בין משך השינוי לרעה במצב הביטחוני ו/או הכלכלי לבין מידת ההשפעה על תוצאות החברה. לעניין השפעת המצב הבטחוני ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.
- 26.1.2. שינוי שערי ריבית ומדד המחירים לצרכן – החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ביחס למרבית הסכמי השכירות. בנוסף, עלייה בשיעור ריבית הפריים עלולה להגדיל את הוצאות המימון של החברה ועקב כך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- 26.1.3. תנודתיות בשערי חליפין – שיעור מהותי מהמוצרים הנמכרים על ידי החברה נרכשים על ידיה בחו"ל. לאור כך, שמכירות החברה ללקוחותיה מתבצעות בש"ח, החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות הייבוא. בעת שינויים בשער החליפין (בעיקר של דולר ארה"ב) בוחנת החברה מפעם לפעם את הצורך בהתאמה של מחירי המכירה לצרכן על מנת שלא תפגע רווחיותה. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת את הצורך לגידור שער הדולר ארה"ב. לפיכך, השפעת השינויים בשערי המט"ח על פעילות החברה לא תפגע בחברה באופן מהותי. עם זאת, פיחות משמעותי של השקל יחסית לדולר ארה"ב יכול להביא לעליה של מכירי המוצרים הנמכרים לצרכן ואף שעליית מחירים מעין זו צפויה להתקיים גם אצל מתחרי הרשת, קיים חשש שמצב מעין זה יפגע במידה מסוימת במכירות הרשת.
- 26.1.4. עליות מחירים – קיימת מגמה של עליות מחירים בשוק הסיני, אשר הוא המקור לחלק ניכר מהמוצרים הנמכרים על ידי החברה, בעיקר עקב התייקרות חומרי הגלם ותשומות העבודה בסין. בעת שינויים במחירי הקנייה של המוצרים נוהגת החברה להתאים את מחירי המכירה לצרכן על מנת שלא תפגע רווחיותה. בנוסף, החברה נוהגת להצטייד במלאים בכמות מספקת של מוצרים המיובאים על ידיה, מספר חודשים לפני מועד מכירתם הצפוי וזאת בין היתר על מנת להשיג מחירים זולים יותר. השפעת השינויים במחירי המוצרים אינה צפויה להשפיע מהותית על מעמדה התחרותי של החברה.
- 26.1.5. משברים בריאותיים כגון התפרצות נגיף הקורונה ראו גם סעיף 6.1 לעיל.

26.2. סיכונים ענפיים

- 26.2.1. שביתות בנמלים – שביתה ממושכת של תנועת הסחורות בנמלים עלולה לפגוע ברווחיות החברה לאור ההשלכה של שביתות אלו על הגעת סחורות לישראל. לשביתה קצרה אין השפעה מהותית על רווחיות החברה.
- 26.2.2. מכסים – שינויים בשיעורי המכסים על מוצרי החברה המיובאים עלולים להשפיע על רווחיות החברה. בעת שינויים בשיעור המכסים, נוהגת החברה, מעת לעת, להתאים את מחירי המכירה לצרכן על מנת שלא תפגע רווחיותה.
- 26.2.3. עלייה בשכר המינימום – החברה חשופה לגידול בהוצאותיה בשל עליה בשכר המינימום הנקבע בחוק. עליה בשכר מינימום יכול שתשפיע על עליית שכר כללית גם לעובדים המשתכרים מעל שכר המינימום.
- 26.2.4. סגירת חנויות בשבת – חלק מהכנסות החברה נובע מחנויות הפועלות בשבתות. אם תיאלץ החברה לסגור את החנויות הפועלות בשבת עלול הדבר להשפיע על התוצאות הכספיות שלה. לעניין זה ראו סעיף 11.3 לעיל.
- 26.2.5. שרשרת אספקה – לפרטים בדבר אירועים חיצוניים המשפיעים על זמינות מוצרי היבוא ועיכוב באספקתם ראו סעיף 6.2 לעיל.
- 26.2.6. סביבה – החברה כפופה לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים ובין היתר בסוגיות סביבתיות כמפורט בסעיף 22 לעיל. הפרת הוראות דין עלולה לחייב את החברה לשאת בעלויות הכרוכות בתיקון ההפרה באופן העלול להשפיע על תוצאות החברה לרעה.

26.3. סיכונים ייחודיים לחברה

- 26.3.1. אבדן זכות השימוש במוטג "ACE" – לעניין זה ראו סעיף 22.2.1 לעיל.
- 26.3.2. רגולציה – נכון למועד פרסום הדוח, מספר חנויות של החברה פועלות ללא היתרי רישוי (רישיונות עסק וכיו"ב) (2 סניפים). כישלון בהשגת אישורים ורישיונות אלו עשוי להוביל לסגירת החנויות כאמור ובשל כך להשפיע לרעה על התוצאות הכספיות של החברה בטווח הקצר/בינוני. לעניין זה ראו סעיף 11.2 לעיל לגילוי על אודות סטטוס היתרי והרישיונות של חנויות החברה.
- 26.3.3. תחרות – תחומי הפעילות שבהם מתמחה החברה מאופיינים בתחרות עזה. כמו כן, בשנים האחרונות קיימת כניסה של רשתות מוזן ורשתות ביגוד לתחום מוצרי הבית, דבר שעשוי להוביל לשחיקת הרווחיות בתחום שבו פועלת החברה. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה, מוניטין החברה בתחומי פעילותה, מגוון הקטגוריות שהחברה מציעה לצרכנים בתחומים הללו, המשך התייעלות החברה וכן אסטרטגיית השיווק של החברה להרחבת המכירות המקוונות יוצר לחברה יתרון יחסי לעומת מתחריה.
- 26.3.4. סיכוני רכוש וחביונות – החברה מבטחת את הסיכונים הנקובים במסגרת מערך ביטוחיה וכן בהתאם לתחום פעילותה ונעזרת ביועץ ביטוח חיצוני מומחה בתחום. במסגרת מערך ביטוחי החברה נכללות פוליסות, ביטוחי חביונות כגון: אובדן רווחים, ביטוח אחריות כלפי צד ג', חבות מעבידים וביטוח נושאי משרה. סכומי הביטוח יעודכנו מעת לעת בהתאם לנתוני ועדכון הנהלת החברה. יובהר כי פוליסות החברה כפופות לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות. בהתאם לכך, על אף קיומן של פוליסות הביטוח כאמור ההוצאות הכרוכות בתיקון והשבת המצב לקדמותו עלולות להשפיע באופן משמעותי על עסקיה ותוצאות פעילותה של החברה.
- 26.3.5. הסכם קיבוצי – כמפורט בסעיף 15.3 לעיל, החברה צד להסכם קיבוצי מרבית עובדיה של החברה מועסקים תחת הסכם עבודה קיבוצי כאמור ואין ביכולת החברה לדעת בבטחה שההסכם הקיבוצי יחודש ובאילו תנאים. במצב של סכסוך עם העובדים אשר יהא כרוך בהשבתה או בפגיעה בפעילות החברה, עלול הדבר להיות בעל השפעה לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. כמו-כן, כל פתיחה מחדש של הסכמים קיבוציים עלולה להשית על החברה הוצאות שכר נוספות כתוצאה מהענקת זכויות כספיות נוספות לעובדים.
- מתקפת סייבר – כאמור בסעיף 7.5 לעיל, שוק המסחר המקוון הוא אחד מהענפים החווים את הצמיחה המשמעותית ביותר בעולם בעשור האחרון. עולם המסחר המקוון (E-Commerce) כולל בתוכו את כל אופני המסחר הווירטואלי בשוק המסחר

המקומי ומחוי"ל (ייבוא אישי). תחום מרכזי בעולם המסחר המקוון הוא המסחר המקוון במוצרים קמעונאיים. לאור האמור, חשופה החברה למתקפת סייבר, פעולה מתואמת על ידי גופים או אנשים שונים אשר מטרתה היא פגיעה בתקינות המערכות או גניבת מידע בעל שווי כלכלי מתאגידים. מתקפת סייבר עלולה להביא את החברה לשאת בעלויות ולסבול מהשלכות שליליות כגון, שיבוש בפעילותה או פעילות לקוחותיה, פגיעה במוניטין אשר תשפיע על אמון לקוחותיה, פגיעה ברווחיותה וכן חשיפה לתביעות משפטיות. החברה פועלת בהתאם להוראות הדין בקשר עם אבטחת מידע בכלל, ובפרט בהתאם להוראות נוהל העוסק בהתמודדות עם אירועי אבטחת מידע וביצוע סקרי סיכונים ומבדקי חדירות למערכותיה. בנוסף, במסגרת ביטוחי החברה נכללת פוליסת ביטוח סייבר אשר נותנת כיסוי מפני חשיפות כלפי צד שלישי ונזק פיננסי עצמי הנובעים מאירועים מחשביים בגבול אחריות של 3 מיליון דולר ארה"ב, בתלות בסוג החשיפה למקרה ולתקופה. במסגרת הפוליסה ההשתתפות העצמית עודכנה באופן קבוע ל- \$ 100,000.

26.4. להלן הערכות החברה לגבי מידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים על החברה:

השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה רבה	גורם סיכון
			סיכונים מאקרו כלכליים
		<input checked="" type="checkbox"/>	מצב בטחוני וכלכלי בישראל
	<input checked="" type="checkbox"/>		שינוי שערי ריבית ובמדד המחירים לצרכן
	<input checked="" type="checkbox"/>		תנודתיות בשער החליפין
	<input checked="" type="checkbox"/>		עלויות מחירים
	<input checked="" type="checkbox"/>		משברים בריאותיים
			סיכונים ענפיים
	<input checked="" type="checkbox"/>		שביתות בנמל
<input checked="" type="checkbox"/>			מכסים
	<input checked="" type="checkbox"/>		עליה בשכר המינימום
	<input checked="" type="checkbox"/>		סגירת חנויות בשבת
	<input checked="" type="checkbox"/>		שרשרת אספקה

השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה רבה	גורם סיכון
<input checked="" type="checkbox"/>			סביבה
			סיכונים מיוחדים לחברה
	<input checked="" type="checkbox"/>		אבדן זכות השימוש במותג "ACE"
<input checked="" type="checkbox"/>			רגולציה
	<input checked="" type="checkbox"/>		תחרות
<input checked="" type="checkbox"/>			סיכוני רכוש וחבויות
<input checked="" type="checkbox"/>			הסכם קיבוצי
		<input checked="" type="checkbox"/>	מתקפת סייבר

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על החברה הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלבנטיים לתחום פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחום הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך דוח תקופתי זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.



חלק שני

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

החברה היא "תאגיד קטן" כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").
דירקטוריון החברה החליט שלא לאמץ הקלות לתאגיד קטן הקבועות בתקנה 5 לתקנות¹.

¹ מובהר כי החברה משתמשת בהקלות של חברה אשר הנפיקה לראשונה ובין היתר בדבר פטור מצירוף דוח וחווות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית ובדבר אי הקמת ועדת מאזן.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון מולטי ריטייל גרופ בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה בתקופת הדוח כפי שנכלל בחלק א' – תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025 ("חלק א' לתיאור עסקי התאגיד"), חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד ("חלק ד' לפרטים נוספים") והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הכלולים בדוח תקופתי זה.

הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת. בכל מקום בו צוין המונח "מועד הדוח", משמע המועד בו נחתם דוח זה.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

1.1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל, ביום 13 בנובמבר 2016, כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי חוק החברות, תחת השם "קדמה-השקעה (2016) בע"מ". ביום 15 בפברואר 2017, שונה שם החברה ל"אייס קפיטל קמעונאות (2016) בע"מ" וביום 27 בדצמבר 2021, שונה שם החברה לשמה הנוכחי "מולטי ריטייל גרופ בע"מ". ביום 6 בינואר 2021 פרסמה החברה תשקיף הצעה לציבור, מכוחו נרשמו ביום 11 בינואר 2021 ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

1.2. החברה פועלת בתחום הקמעונאות בשלושה מגזרי פעילות: (1) מגזר שדרוג הבית והרכב, במסגרתו מציעה החברה ללקוחותיה מוצרים לשדרוג ותחזוקת הבית (Home Improvement), החצר והרכב ומפעילה רשת סניפים בפריסה ארצית הפועלים תחת המותגים: ACE (שדרוג ותחזוקת הבית והחצר לרבות מוצרי חשמל), בהתאם לרישיון זכיינות לשימוש במותג ACE מכוח התקשרות החברה עם אייס העולמית, Auto Depot ו"צ'ק אפ" (שירותים, מוצרים ואביזרים לרכב) ("מגזר שדרוג הבית והרכב"); (2) מגזר עיצוב הבית, במסגרתו מציעה החברה ללקוחותיה מוצרים לריהוט ועיצוב הבית. ומפעילה רשת סניפים בפריסה ארצית הפועלים תחת המותגים: ביתילי ואורבן, ("מגזר עיצוב הבית"). לפרטים אודות סגירת סניפים שפעלו תחת המותג איי.די.דיזיין ראו סעיף 2.4 להלן וסעיף 2.1.2 לחלק א' בתיאור עסקי התאגיד; (3) מגזר אתר Ace on-line שהינו אתר הסחר המקוון (Ace.co.il) למכירת מוצרים לשדרוג הבית והרכב תחת המותגים ACE ו-Auto Depot (כולל מוצרי זכיינים) וכן מוצרים שונים של זכייני מרקט פלייס שאינם קיימים בחנויות הרשת (להלן "מגזר Ace On-line"). לפרטים נוספים אודות מגזרי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7, 8 ו-9 בחלק א' לתיאור עסקי התאגיד וביאור 32 לדוחות הכספיים.

1.3. לאור צמיחת פעילות Ace On-line, הנהלת החברה החליטה לעקוב, החל מהרבעון הראשון לשנת 2024, אחר תוצאות פעילות Ace On-line בנפרד מפעילות של שדרוג הבית והרכב לצורכי קבלת החלטות ולגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. לפיכך, החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 החברה מציגה את פעילות מגזר Ace On-line (אשר נכללה בדיווחי החברה הקודמים לכך במגזר שדרוג הבית והרכב) כמגזר פעילות נפרד. מספר הכניסות של אתר Ace on-line בשנת 2025 הסתכם בכ-28 מיליון כניסות².

לפרטים אודות תוצאות פעילות המגזרים ראו סעיף 7 להלן וביאור 32 לדוחות כספיים.

1.4. לפירוט בדבר הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו גם סעיף 6 לחלק א' תיאור עסקי התאגיד לעיל.

2. סביבה עסקית ומגמות עסקיות

2.1. תוצאות שנת 2025 הסתכמו ברווח תפעולי של כ-32.2 מיליון ש"ח לעומת רווח תפעולי של כ-40.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ורווח נקי של כ-4.7 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-11.4 מיליון ש"ח אשתקד.

2.2. הכנסות מגזר שדרוג הבית והרכב (סניפים) הסתכמו בשנת 2025 בכ-497 מיליון ש"ח לעומת כ-523 מיליון ש"ח אשתקד והרווח הגולמי הסתכם בכ-247 מיליון ש"ח לעומת כ-265 מיליון ש"ח אשתקד. הרווח המגזרי הסתכם בכ-30.2 מיליון ש"ח לעומת כ-45.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיפים 3.1 ו-7 להלן.

2.3. הקיטון ברווח מגזר מגזר Ace on-line נבע בעיקר מהוצאות אחרות בסך 2.1 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 6 להלן) וכן מהירידה במחזור המכירות.

2.4. במגזר עיצוב הבית, בשנת 2025 הסתכם ההפסד המגזרי בכ-2.6 מיליון ש"ח לעומת הפסד מגזרי של כ-11 מיליון ש"ח אשתקד. התוצאות הני"ל הושפעו בין היתר מהפסד שוטף של חמישה סניפים של מגזר עיצוב הבית שנסגרו במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2025 וכן מחיסול המלאי בשני סניפי איידי דיזיין הנמנים עם חמשת הסניפים שהוזכרו לעיל. לפרטים נוספים ראו ביאור T8 לדוחות הכספיים וביאור 10א לדוחות הכספיים הכלולים בדוח התקופתי.

יש לציין כי בשנת 2025 הסתכמה תרומתם³ השלילית של חמשת סניפי עיצוב הבית שנסגרו כאמור בכ-4.4 מיליון ש"ח והכנסותיהם היוו כ-12.9% מהכנסות המגזר. ה-EBITDA המגזרי⁴ בנטרול השפעת חמשת הסניפים שנסגרו ובנטרול השפעת IFRS 16 מסתכם בשנת 2025 ברווח של כ-2.8 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-3.8 מיליון ש"ח אשתקד. במהלך תקופת הדוח החליטה החברה על פתיחת סניפי ביתילי בפורמט חדש אשר יתפרסו על שטח של כ-350 מ"ר כל אחד לעומת שטח ממוצע של כ-1,000 מ"ר בחנויות הקיימות, ויכילו מלאי תצוגה ממוקד של מוצרים רבי מכר עם אפשרויות להרחבת המגוון בעזרת אמצעים דיגיטליים. בהתאם לכך, התקשרה החברה בהסכמי שכירות לפתיחת סניפים כאמור בחולון ופ"ת אשר נפתחו בחודש אוגוסט 2025 ובתלפיות ירושלים אשר נפתחו בחודש יולי 2025. כמו כן, החברה הסבה שטח חלקי של סניף ACE עין שמר לטובת סניף ביתילי בפורמט החדש, אשר נפתח בחודש ספטמבר 2025. לפרטים אודות הסבת שטח חלקי של סניף ACE אשדוד לטובת העתקת סניף ביתילי אשדוד הקיים לסניף בפורמט חדש – ראו סעיף 4.6 להלן.

² Google Analytics

³ תרומה – רווח/הפסד תפעולי ללא מטה בנטרול השפעת IFRS16 בניכוי פחת.

⁴ EBITDA מגזרי – רווח/הפסד תפעולי לפני הוצאות אחרות, הוצאות כלליות משותפות בלתי מוקצות, בתוספת פחת והפחתות.

3.1. המצב הבטחוני בישראל

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" על ישובים ישראלים אשר במהלכה נרצחו ונפצעו אלפים ונחטפו מאות אזרחים וחיילים ("מלחמת חרבות ברזל"). התמשכות המלחמה לרבות בזירות נוספות, כגון: צפון הארץ, הים האדום וכדי הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות הכרזה על מצב חירום במשק על ידי הממשלה והטלת מגבלות שונות על פעילות אזרחית ועסקית באזורים נרחבים, פגיעה בתשתיות, פינוי ישובים, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, סגירת מתחמי מסחר ומפעלים בדרום הארץ ובצפונה וכן, ירידה בכמות המבקרים במתחמי מסחר ביתר חלקי הארץ וכן הגבלת כניסה של עובדים משטחי הרשות הפלשתינאית.

במהלך שנת 2024, ובכלל זאת ברבעון השלישי לשנת 2024, חלה התעצמות משמעותית באירועי המלחמה ובעיקר בלחימה בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אשר כללה הרחבת משמעותית של טווח הירי לאזורים נרחבים במדינה וכן הרחבת האיומים הביטחוניים במספר גזרות שונות לרבות מאיראן. בחודש נובמבר 2024 נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש זמני אשר נועד לעצור את הלחימה בחזית הצפונית.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן במלחמת חרבות ברזל. עם פתיחת מבצע עם כלביא הוכרז מצב מיוחד בעורף, והימשכותו הובילה לשורה של השלכות והגבלות אשר גרמו לשיבוש הפעילות בכלכלית במשק בישראל, כגון סגירת עסקים רבים, הגבלה על התכנסויות, הגבלות על לימודים במערכת החינוך, גיוס מילואים נרחב, סגירת המרחב האווירי בישראל ועוד. מבצע עם כלביא ארך כ-12 ימים, וביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, והמגבלות על העורף הוסרו. במהלך מבצע עם כלביא סניפי מגזר עיצוב הבית היו סגורים, סניפי מגזר שדרוג הבית פעלו במתכונת שעות מצומצמת ובמגזר אייס אונליין זמני האספקה הותאמו למגבלות התנועה, מה שגרם להשפעה שלילית על פדיון החברה ברבעון השני ובעיקר בסניפי מגזר עיצוב הבית. לפרטים בדבר פדיון החברה ברבעון השני לשנת 2025 ראו סעיף 7 לדוח הרבעון השני אשר פורסם ביום 25.8.2025 (אסמכתה מס' 063377-01-2025), המובא על דרך ההפניה. לנתונים בדבר פדיון החברה לפי תחומי פעילות בתקופת הדוח ראו סעיף 7.4 להלן.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לחמאס, הכולל בשלב ראשון את שחרור כלל החטופים והפסקת הלחימה.

ביום 28 בפברואר 2026, פתחה מדינת ישראל, בשיתוף עם ארצות הברית, במבצע הצבאי "שאגת הארי", מבצע רחב היקף שכלל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן. בתגובה, פתחה איראן בהתקפות כנגד מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, וכן לעבר יעדים נוספים במזרח התיכון. במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון. להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב. כתוצאה מכך חלה ירידת בתנועת הלקוחות במגזר שדרוג הבית והרכב ובאתרי האונליין של החברה בנוסף לירידה שנגרמה מסגירת חנויות מגזר עיצוב הבית עד להקלות בהנחיות של פיקוד העורף. עם זאת, על אף פתיחת חנויות מגזר עיצוב הבית, המשק לא חזר לפעילות סדירה, מוסדות החינוך לא נפתחו וטרם נצפה שינוי בתנועת הלקוחות במגזר.

נכון למועד פרסום דוח זה, לאור חוסר הוודאות בדבר המצב הביטחוני, עם חידוש החזית מול איראן, יישום השלב השני של הפסקת האש בעזה והסלמה אפשרית ביתר הגזרות, ולאור שיבושים בנתיבי שינוע ימיים מרכזיים, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, לרבות בהקשר של זמינות ומחירי סחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות כוח אדם וכד'. בשנים 2024 ו-2025 התקבלו מענקי פיצוי בגין נזקי מלחמת חרבות ברזל בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח ו-2.3 מיליון ש"ח, בהתאמה. המענקים כאמור הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בסעיף הכנסות אחרות – לפרטים נוספים ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

לפירוט בדבר הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו גם סעיף 6 לחלק א' תיאור עסקי התאגיד לעיל.

האמור לעיל בקשר עם הערכות החברה, ובכלל זאת לאור חוסר הוודאות בדבר המצב הביטחוני, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה עשוי להתממש או לא להתממש באופן שונה או מהותי מכפי שהוערך על ידי החברה בין היתר כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 26 לפרק א' לדוח התקופתי.

3.2. השפעת האינפלציה והריבית

שיעור האינפלציה בשנים 2024 ו-2025 עמד על כ-3.2% ו-2.6% בהתאמה.

בעקבות התמתנות האינפלציה כאמור ובהתחשב באינדיקטורים כלכליים נוספים⁵ הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% בכל אחת מהחלטות הריבית שפורסמו בחודשים נובמבר 2025 וינואר 2026. בהחלטת הריבית מחודש פברואר 2026 נותרה הריבית ללא שינוי, כך שנכון למועד פרסום הדו"ח שיעור ריבית בנק ישראל עומד על 4%.

החברה מושפעת מעלייה בשיעור האינפלציה בעיקר בשל תשלומי השכירות ודמי הניהול לבעלי הנכסים אותם החברה שוכרת. החברה מעריכה כי עליה של 1% בשיעור האינפלציה לאורך שנה מלאה עלול להגדיל את התשלומים בגין השכירות בסך של כ-1 מיליון ש"ח בשנה.

החברה חשופה לשינוי בשיעור הריבית בהלוואותיה מתאגידים בנקאיים הצמודות לפריים, אשראי לזמן קצר הצמוד לריבית הפריים וכן בגין עלויות ניכיונות כרטיסי האשראי שיש לחברה.

לפרטים נוספים בדבר השפעת שיעור האינפלציה והריבית ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

3.3. לפירוט בדבר הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו גם סעיף 6 לחלק א' תיאור עסקי התאגיד לעיל.

⁵ בנק ישראל – דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של שנת 2025.

- 4.1 בהמשך לדרישה להמצאת מסמכים מהרשות להגנת הצרכן מנובמבר 2024 אודות עסקאות עם צרכנים באתרי החברה במסגרת פתיחת חקירה מנהלתית לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981 ("חוק הגנת הצרכן") והעברת המסמכים על ידי החברה, התקבלה ביום 31 בדצמבר 2025 בחברה הודעה מאת הרשות להגנת הצרכן, לפיה בכוונתה להטיל על החברה עיצום כספי בסך 2,099,925 ש"ח, מכוח סעיף 22ה' לחוק הגנת הצרכן. בהודעה נטען להפרת הוראות המנויות בסעיפים 22ג(ב) ו-22ג(ב)(1) לחוק, ועניינה במעשה העלול להטעות במועד האספקה ואי השבת תשלום. החברה רשאית, בין היתר, לטעון לעניין ביטול העיצום הכספי ואו להפחתת סכומו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-106091), המובא על דרך ההפנייה, וביאור 24ג לדוחות הכספיים.
- 4.2 ביום 15 בינואר 2025, התקבלה אצל החברה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית מכוח חוק הגנת הצרכן, אשר הוגשה לבית המשפט השלום בבית שאן. הבקשה הוגשה בטענה כי החברה אשר מפעילה, בין היתר, את אתר הסחר של רשת "ביתילי", מפרה את הוראות חוק הגנת הצרכן והוראות דין נוספות, ביחס לפרסום שיעור הנחות מצטברות מסוג "הנחה על הנחה" באופן מטעה וכן גובה דמי ביטול גבוהים מהמותר בעסקאות מכר מרחוק. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 15 בינואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-004607), המובא על דרך ההפנייה וביאור 24ג לדוחות הכספיים.
- 4.3 ביום 20 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אליהו ביטון אשר מחזיק נכון למועד פרסום הדוח בכ-11.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה כדירקטור בחברה החל מיום 21 במרץ, 2025. ביום 24 ביוני 2025 אושר מינויו של מר אליהו ביטון כדירקטור באסיפה הכללית של בעלי המניות.
- 4.4 לפרטים אודות התקשרות בביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22 בחלק ד' פרטים נוספים.
- 4.5 ביום 5 במאי 2025 החברה הודיעה לבעל הנכס המשמש את המרלוי"ג באשדוד כי לא תממש את תקופת האופציה הנוספת ולפיכך תסתיים תקופת החכירה ופעילות המרלוי"ג ביום 31 בדצמבר 2025. עלות התפעול של מרלוי"ג זה נאמדת בכ-3 מיליון ש"ח לשנה. ביום 12 באוגוסט 2025 הגיעה החברה להסכמות עם בעל הנכס, לפיהן מועד סיום תקופת החכירה ופינוי הנכס יוקדם ל-1 בספטמבר 2025, ואילו החברה תישא בתשלום דמי שכירות עבור התקופה שעד לסוף חודש יולי 2025, כולל.
- 4.6 ביום 24 בדצמבר 2025 נחתמה בין החברה לבין בעלי מתחם הקניות באשדוד תוספת להארכת הסכמי השכירות של חנויות אייס ואוטודיפו במתחם בשתי תקופות אופציה נוספות החל מסיום תקופת האופציה הנוכחית בחודש ספטמבר 2027. כמו כן, סוכם בתוספת כאמור לעיל כי סניף ביתילי הממוקם במתחם קניות זה יועתק לשטח קטן יותר שיוקצה לטובתו משטחו של סניף אייס ויפעל בפורמט החדש כאמור בסעיף 2.4 לעיל.
- 4.7 ביום 24 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום של 4 מיליון ש"ח אשר שולם במלואו בחודש דצמבר 2025. לפרטים נוספים אודות החלוקה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים ודיווח מיידי בעניין חלוקת הדיבידנד מיום 24 בנובמבר 2025 (אסמכתה מס': 2025-01-091122) המובא על דרך ההפנייה.
- 4.8 ביום 24 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול, מדיניות תגמול מתוקנת של נושאי משרה בחברה. כמו כן באותו מועד ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול, אישר הדירקטוריון התקשרויות החברה ל: (1) קבלת שירותי ניהול מקדמה קפיטל ש.ה.ע בע"מ בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך כ-118 אלפי ש"ח,

צמוד למדד המחירים לצרכן ; (2) עדכון תנאי כהונת והעסקת מנכ"ל החברה, מר איציק אוזנה ; ו-(3) הענקת כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם, או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בהענקת כתבי פטור ושיפוי, כפי שיהיו מעת לעת. ביום 29 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, תיקונים במדיניות התגמול, תנאי העסקת המנכ"ל וכתב הפטור, בעקבות דיונים והערות שנתקבלו מגוף המייעץ לבעלי מניות בחברה. ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה ויתר הנושאים האמורים לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 24 בנובמבר 2025 (אסמכתה מס': 2025-01-091485) ומיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-104648), המובאים על דרך ההפנייה.

4.9. ביום 25 בנובמבר 2025, התקבלה אצל החברה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז. הבקשה הוגשה בין היתר בטענה לפגיעה בפרטיות על ידי החברה, אשר מפעילה את אתר האינטרנט של רשת "ביתילי", לאיסוף מידע שלא כדין על ידה והעברתו לצדדים שלישיים. בין עילות התביעה הנטענות עומדות עילות מכוח דיני הגנת הפרטיות, עשיית עושר ולא במשפט, עילות חוזיות ועוד. במסגרת הבקשה נתבקשו מספר סעדים הכוללים, בין היתר, צווים כנגד החברה המורים להפסיק את אופן התנהלותה, השבה ופיצוי בגין נזקים לחברי הקבוצה. לטענת המבקשים, סכום התביעה המבוקש עומד על סך של מעל 2.5 מיליון ש"ח, כאשר נטען כי סכום מדויק אינו ניתן לכימות בשלב זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים מיום 25 בנובמבר 2025 (אסמכתה מס': 2025-01-092191) המובא על דרך ההפנייה וביאור 24ג לדוחות הכספיים.

4.10. ביום 29 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנה א1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות למר אליהו ביטון בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בגובה הסכום ה"קבוע" לפי דרגת החברה, כפי שיהיה מעת לעת, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-104667), המובא על דרך ההפנייה.

4.11. ביום 31 בדצמבר 2025 התקבלה בחברה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב כנגד החברה ומשיבה נוספת (חברת הובלות), במסגרתה נטען, בין היתר, כי המשיבות פעלו לכאורה להסתרת מדיניות שירות הובלות והעלויות הכספיות הנוספות הכרוכות בשירות זה בהם הלקוחות יאלצו לשאת. עילות התביעה הנטענות כוללות, בין היתר, עילות מכוח חוק הגנת הצרכן, ועילות חוזיות (לרבות הפרת חוזה וחובת תום לב). במסגרת הבקשה נתבקשו סעדים הכוללים, בין היתר, צו עשה המורה על ציון אופן הצגת מדיניות הובלה באופן ברור וסעד כספי. בבקשה נכתב כי סכום התביעה המבוקש במסגרת התובענה הייצוגית אינו ניתן להערכה בשלב זה ועומד על סך של מעל 2.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים מיום 31 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-106091), המובא על דרך ההפנייה וביאור 24ג לדוחות הכספיים.

4.12. לפרטים אודות שינויים במצבת סניפי ואתרי החברה ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח ראו ביאורים 8 ו-33 לדוחות הכספיים, בהתאמה.

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח), והסברים לשינויים מהותיים שחלו בהם:

הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים	31.12.2024	31.12.2025	הסעיף
הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מקיטון בסך כ-43.6 מיליון ש"ח ביתרת המלאי לצד קיטון בסך כ-6.6 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות אשר קוזזו בגידול בסך של כ-39.8 מיליון ש"ח ביתרות המזומנים וש"מ לצד גידול בסך כ-0.6 מיליון ש"ח ביתרות החייבים.	216,594	206,755	נכסים שוטפים
הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו מנכסי זכות שימוש ומקצתו מרכוש קבוע ואחר. לפרטים אודות סניפים ואתרים שנסגרו ראו סעיף 2.4 לעיל וביאור 8 לדוחות הכספיים.	637,345	583,463	נכסים בלתי שוטפים
	853,939	790,218	סך הנכסים
הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו מירידה ביתרות הזכאים ויתרות זכות, מחלויות שוטפות בגין חכירה ומחלויות שוטפות בגין הלוואה לז"א. לפרטים נוספים ראו ביאורים 8 ו-13 לדוחות הכספיים.	369,181	356,306	התחייבויות שוטפות
הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מירידה בהתחייבויות בגין חכירה ומהלוואות לז"א. הקיטון בהתחייבויות בגין חכירה נובע מגרעת סניפים כאמור לעיל ומתשלומים שוטפים ואילו הקיטון בהלוואות נובע בעיקר מהלוואה מתאגיד בנקאי שהסתיימה בנובמבר 2025. לפרטים נוספים ראו ביאורים 8 ו-13 לדוחות הכספיים.	368,709	316,400	התחייבויות שאינן שוטפות
	737,890	672,706	סך ההתחייבויות
הגידול בהון העצמי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהרווח הכולל לשנה בניכוי דיבידנד שחולק – לפרטים ראו סעיף 4.9 לעיל וביאור 30 לדוחות הכספיים.	116,049	117,512	הון עצמי
	853,939	790,218	סך ההתחייבויות וההון

להלן תוצגנה תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח), והסברים לשינויים מהותיים שחלו בהן :

הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים 2025 לעומת 2024	2023	2024	2025	הסעיף
הקיטון בהכנסות בסך כ- 33.9 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-4.3% נובע רובו ככולו ממגזרים שדרוג הבית והרכב – סניפים ומגזר Ace On-line. לפרטים נוספים – ראו סעיף 3.1 לעיל.	745,209	786,102	752,168	הכנסות ממכירות
	392,907	396,881	380,956	עלות המכירות
הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר מהירידה בהכנסות כאמור לעיל.	352,302	389,221	371,212	רווח גולמי
	47.28%	49.51%	49.35%	שיעור הרווח הגולמי
הקיטון בהוצאות המכירה ושיווק בסך כ-6.9 מיליון ש"ח (שיעור של 2.28%) נובע בעיקר מירידה בהוצאות הפרסום ותחזוקת סניפים.	300,222	302,311	295,409	הוצאות מכירה ושיווק
הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בכ-3,685 אלפי ש"ח (שיעור של כ-7.8%) נובע בעיקרו מקיטון בסעיף הוצאות השכר, פחת ומחשוב.	50,407	47,163	43,478	הוצאות הנהלה וכלליות
	1,673	39,747	32,325	רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות, נטו
השינוי מהכנסות אחרות, נטו שנרשמו אשתקד להוצאות אחרות, נטו בשנת הדוח נובע בעיקרו מקיטון בהכנסות מענק פיצוי בגין מלחמת חרבות ברזל אשר אשתקד עמד על כ-2.3 מיליון ש"ח לעומת 0.4 מיליון ש"ח בלבד השנה בקיזוז קיטון בהוצאות ברכיבים שונים. לפרטים – ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.	30,043	(1,164)	136	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	(28,370)	40,911	32,189	רווח תפעולי (הפסד)
הוצאות המימון בשנת הדוח כוללות ריבית בסך 453 אלפי ש"ח בגין תביעה – לפרטים ראו ביאורים 22 ו-24ג(7) לדוחות הכספיים	29,766	26,050	26,102	הוצאות מימון, נטו
	(58,136)	14,861	6,087	רווח לפני מיסים על הכנסה
	13,469	(3,456)	(1,398)	מיסים על ההכנסה
	(44,667)	11,405	4,689	רווח נקי (הפסד) לתקופה

הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים 10-12/2024 לעומת 10-12/2025	10-12/2024	10-12/2025	הסעיף
הקיטון בהכנסות בסך כ-9.4 מיליון ש"ח (שיעור של 4.7%) מתפלג בין מגזרי הפעילות Ace On-line, עיצוב הבית ושדרוג הבית והרכב אשר הכנסותיהם קטנו בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח, 2.9 מיליון ש"ח ו-2.1 מיליון ש"ח, בהתאמה. הקיטון נובע מירידה בפדיונות לצד גידול בנתח הזכיינים במגזרים Ace On-line ושדרוג הבית והרכב וכן מסגירת מספר סניפים במגזר עיצוב הבית.	200,752	191,337	הכנסות ממכירות
	105,359	97,138	עלות המכירות
הקיטון ברווח הגולמי נובע רובו ככולו ממגזר שדרוג הבית והרכב אשר קוֹז באופן חלקי על ידי גידול הרווח הגולמי במגזר Ace On-line. הקיטון ברווח הגולמי במגזר שדרוג הבית והרכב נבע בעיקר מירידה בהכנסות כפי שהוזכר לעיל ואילו הגידול ברווח הגולמי של מגזר Ace On-line נבע כתוצאה משיפור ברווחיות הגולמית וזאת על אף שנרשם קיטון בהכנסותיו של מגזר זה.	95,393	94,199	רווח גולמי
השיפור בשיעור הרווח הגולמי נבע בעיקר ממגזרים Ace On-line ועיצוב הבית.	47.52%	49.23%	שיעור הרווח הגולמי
הקיטון בסך כ-1.1 מיליון ש"ח (שיעור של 1.49%) נובע בעיקר מירידה בפחת נכסי זכות שימוש והוצאות אחזקת סניפים כתוצאה מסגירת סניפים במגזר עיצוב הבית ויציאה ממרלויג באשדוד. לפרטים ראו סעיפים 2.4 ו-4.7 לעיל.	75,824	74,696	הוצאות מכירה ושיווק
הקיטון בסך כ-1.6 מיליון ש"ח (שיעור של 12.63%) נובע בעיקר מהוצאות שכר ופחת.	12,350	10,790	הוצאות הנהלה וכלליות
	7,219	8,713	רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות נטו,
ההוצאות אחרות, נטו ברבעון הנוכחי כוללות הפרשה נוכח הודעה מהרשות להגנת הצרכן על כוונה להטיל עיצום כספי בסך כ-2.1 מיליון ש"ח ועלויות בגין יציאה מסניפים בסך כ-1.5 מיליון ש"ח אשר קוֹזו בחלקן ברווח מביטול חכירה בסך כ-1.8 מיליון ש"ח ומענק פיצוי בגין מלחמת חרבות ברזל בסך כ-0.4 מיליון ש"ח. ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הכנסות אחרות, נטו אשר כללו מענק פיצוי בגין מלחמת חרבות ברזל בסך כ-2.3 מיליון ש"ח, רווח מביטול חכירה בסך כ-2.6 מיליון ש"ח אשר קוֹזו בהוצאות בגין הפחתת מותג איי.די.דיזיין. לפרטים – ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים וסעיף 2.4 לעיל.	(3,200)	1,447	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	10,419	7,266	רווח תפעולי
הוצאות המימון ברבעון הנוכחי כוללות ריבית בסך 453 אלפי ש"ח בגין תביעה – לפרטים ראו ביאורים 22 ו-24ג(7) לדוחות הכספיים.	6,274	6,341	הוצאות מימון, נטו
	4,145	925	רווח לפני מיסים על הכנסה
	(957)	(215)	מיסים על ההכנסה
	3,188	710	רווח נקי

6.1. להלן תוצגנה תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח), בחלוקה לרבעונים :

1-3/2025	4-6/2025	7-9/2025	10-12/2025	הסעיף
165,551	185,422	209,858	191,337	הכנסות ממכירות
84,780	95,068	103,970	97,138	עלות המכירות
80,771	90,354	105,888	94,199	רווח גולמי
48.79%	48.73%	50.46%	49.23%	שיעור הרווח הגולמי
69,846	72,818	78,049	74,696	הוצאות מכירה ושיווק
11,146	11,206	10,336	10,790	הוצאות הנהלה וכלליות
(221)	6,330	17,503	8,713	רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות אחרות, נטו
(674)	(637)	-	1,447	הוצאות אחרות (הכנסות), נטו
453	6,967	17,503	7,266	רווח תפעולי
6,873	6,677	6,211	6,341	הוצאות מימון, נטו
(6,420)	290	11,292	925	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
1,446	(66)	(2,563)	(215)	מיסים על ההכנסה
(4,974)	224	8,729	710	רווח נקי (הפסד) לתקופה

להלן תוצג השפעת יישום תקן IFRS16 על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

השפעת היישום	1-12/2024 לאחר היישום	1-12/2024 לפני היישום	השפעת היישום	1-12/2025 לאחר היישום	1-12/2025 לפני היישום	הסעיף
-	786,102	786,102	-	752,168	752,168	הכנסות
1,745	389,221	387,476	1,713	371,212	369,499	רווח גולמי
0.22%	49.51%	49.29%	0.23%	49.35%	49.12%	שיעור רווח גולמי
12,802	39,747	26,945	14,238	32,325	18,087	רווח תפעולי לפני אחרות
16,086	40,911	24,825	17,162	32,189	15,027	רווח תפעולי
(1,450)	14,861	16,311	(287)	6,087	6,374	רווח לפני מס
(1,117)	11,405	12,522	(206)	4,689	4,895	רווח נקי
93,667	135,072	41,405	95,024	127,655	32,631	EBITDA

השפעת היישום	10-12/2024 לאחר היישום	10-12/2024 לפני היישום	השפעת היישום	10-12/2025 לאחר היישום	10-12/2025 לפני היישום	הסעיף
-	200,752	200,752	-	191,337	191,337	הכנסות
474	95,393	94,919	440	94,199	93,759	רווח גולמי
0.24%	47.52%	47.28%	0.23%	49.23%	49.00%	שיעור רווח גולמי
2,626	7,219	4,593	3,118	8,713	5,595	רווח תפעולי לפני אחרות
5,226	10,419	5,193	4,731	7,266	2,535	רווח תפעולי
908	4,145	3,237	497	925	428	רווח לפני מס
705	3,188	2,483	380	710	330	רווח נקי
22,952	31,310	8,358	23,045	32,075	9,030	EBITDA

(*) EBITDA - רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות אחרות בתוספת פחת והפחתות .

7.1. להלן יוצגו נתונים מתוך תוצאות מגזרי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח) :

לתקופה 1-12/2024				לתקופה 1-12/2025				
סה"כ	Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	סה"כ	Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	הסעיף
786,102	123,503	139,380	523,219	752,168	118,058	137,202	496,908	הכנסות המגזר
389,221	58,080	66,260	264,881	371,212	57,107	67,137	246,968	רווח גולמי
49.51%	47.03%	47.54%	50.63%	49.35%	48.37%	48.93%	49.7%	שיעור הרווח הגולמי
97,024	4,558	25,310	67,156	95,919	4,719	22,405	68,795	פחת והפחתות
(1,164)	-	2,565	(3,729)	136	2,100	(1,156)	(808)	הוצאות (הכנסות) אחרות
48,931	14,277	(10,959)	45,613	40,413	12,796	(2,598)	30,215	רווח (הפסד) מגזרי
8,020	-	-	-	8,224	-	-	-	הוצאות כלליות משותפות
40,911	-	-	-	32,189	-	-	-	רווח תפעולי

לתקופה 1-12/2023				
סה"כ	Ace On-line	עיצוב הבית (*)	שדרוג הבית והרכב	הסעיף
745,209	113,722	123,616	507,871	הכנסות המגזר
352,302	51,346	60,288	240,668	רווח גולמי
47.28%	45.15%	48.77%	47.39%	שיעור הרווח הגולמי
99,392	4,561	25,794	69,037	פחת והפחתות
30,525	(25)	30,678	(128)	הוצאות (הכנסות) אחרות
(21,370)	8,359	(50,964)	21,235	רווח מגזרי
7,482	-	-	-	הוצאות כלליות משותפות
482	-	-	-	הכנסות אחרות לא מיוחסות, נטו
(28,370)	-	-	-	הפסד תפעולי

שיעור רווח הגולמי ללא השפעת IFRS 16 :

2023			2024			2025		
Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב
45.1%	47.7%	47.3%	47%	46.9%	50.5%	48.3%	48.2%	49.6%

לתקופה 10-12/2024				לתקופה 10-12/2025				הסעיף
סה"כ	Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	סה"כ	Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	
200,572	36,915	36,600	127,237	191,337	32,771	33,738	124,828	הכנסות המגזר
95,393	15,668	17,195	62,530	94,199	16,088	16,952	61,159	רווח גולמי
47.52%	42.44%	46.98%	49.14%	49.23%	49.09%	50.25%	48.99%	שיעור הרווח הגולמי
25,790	1,155	7,758	16,877	23,951	1,198	5,422	17,331	פחת והפחתות
(3,200)	-	529	(3,729)	1,447	2,100	(482)	(171)	הוצאות (הכנסות) אחרות
12,543	3,490	(2,796)	11,849	9,622	1,521	356	7,745	רווח (הפסד) מגזרי
2,124	-	-	-	2,356	-	-	-	הוצאות כלליות משותפות
10,419	-	-	-	7,266	-	-	-	רווח תפעולי

שיעור רווח הגולמי ללא השפעת IFRS 16 :

10-12/2024			10-12/2025		
Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב	Ace On-line	עיצוב הבית	שדרוג הבית והרכב
42.4%	46.4%	49%	49.1%	49.6%	48.8%

לפרטים נוספים בדבר רכיבים מהותיים הנכללים ברווח המגזרי ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

7.2. EBITDA מגזרי הפעילות (באלפי ש"ח) :

לאחר יישום IFRS 16			
2023	2024	2025	
89,644	109,040	98,202	שדרוג הבית והרכב
4,721	15,217	18,062	עיצוב הבית
12,895	18,835	19,615	Ace On-line
107,260	143,092	135,879	סה"כ מגזרי פעילות
7,482	8,020	8,224	הוצאות כלליות משותפות בלתי מוקצות
99,778	135,072	127,655	EBITDA כולל

ללא השפעות IFRS 16			
2023	2024	2025	
21,114	40,729	26,671	שדרוג הבית והרכב
(18,766)	(6,544)	(1,666)	עיצוב הבית
9,261	15,240	15,850	Ace On-line
11,609	49,425	40,855	סה"כ מגזרי פעילות
7,482	8,020	8,224	הוצאות כלליות משותפות בלתי מוקצות
4,127	41,405	32,631	EBITDA כולל

לאחר יישום IFRS 16		
10-12/2024	10-12/2025	
24,997	24,905	שדרוג הבית והרכב
3,792	4,707	עיצוב הבית
4,645	4,819	Ace On-line
33,434	34,431	סה"כ מגזרי פעילות
2,124	2,356	הוצאות כלליות משותפות בלתי מוקצות
31,310	32,075	EBITDA כולל

ללא השפעות IFRS 16		
10-12/2024	10-12/2025	
8,147	7,230	שדרוג הבית והרכב
(1,424)	268	עיצוב הבית
3,759	3,888	Ace On-line
10,482	11,386	סה"כ מגזרי פעילות
2,124	2,356	הוצאות כלליות משותפות בלתי מוקצות
8,358	9,030	EBITDA כולל

⁶ EBITDA - רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות אחרות בתוספת פחת והפחתות.

7.3 . השפעת הסניפים שנסגרו במגזרי הפעילות :

ללא השפעות IFRS 16						
רבעון 4		חציון 2		2024	2025	שדרוג הבית והרכב - סניפים
2024	2025	2024	2025			
127,237	124,828	261,865	263,963	523,219	496,908	הכנסות המגזר
(1,574)	-	(5,889)	-	(18,079)	(1,917)	הכנסות סניפים שנסגרו
125,663	124,828	255,976	263,963	505,140	494,991	הכנסות בנטרול סניפים שנסגרו
8,147	7,230	18,389	19,653	40,729	26,671	EBITDA מגזרי
53	-	400	-	2,837	(230)	השפעת סניפים שנסגרו
8,200	7,230	17,989	19,653	37,892	26,901	EBITDA מתואם למגזר

ללא השפעות IFRS 16						
רבעון 4		חציון 2		2024	2025	עיצוב הבית
2024	2025	2024	2025			
36,600	33,738	74,724	71,910	139,380	137,202	הכנסות המגזר
(5,231)	-	(12,905)	(2,439)	(23,125)	(13,364)	הכנסות סניפים שנסגרו
31,369	33,738	61,819	69,471	116,255	123,838	הכנסות בנטרול סניפים שנסגרו
(1,424)	268	(2,405)	1,392	(6,544)	(1,666)	EBITDA מגזרי
(757)	-	(1,340)	(1,339)	(2,764)	(4,425)	השפעת סניפים שנסגרו
(667)	268	(1,065)	2,731	(3,780)	2,759	EBITDA מתואם למגזר

ללא השפעות IFRS 16						
רבעון 4		חציון 2		2024	2025	סה"כ חברה
2024	2025	2024	2025			
8,358	9,030	19,779	26,249	41,405	32,631	EBITDA
(704)	-	(940)	(1,339)	73	(4,655)	השפעת סניפים שנסגרו
9,062	9,030	20,719	27,588	41,332	37,286	EBITDA מתואם

להלן נתונים בדבר פדיון החברה לפי תחום פעילות בשנת הדיווח:

מגזר Ace On-line			עיצוב הבית			שדרוג הבית והרכב			
שיעור השינוי	2024	2025	שיעור השינוי	2024	2025	שיעור השינוי	2024	2025	
-1.7%	182,376	179,310	(0.5%)	155,270	154,560	(4.7%)	647,675	617,131	פדיון ⁷
-	-	-	12.9%	666	752	(1.0%)	1,094	1,083	פדיון למי"ר בשי"ח ⁸
-	-	-	8.5%	122,407	132,815	(1.2%)	609,346	602,186	פדיון סניפים זהים ⁹
-	-	-	5.4%	777	819	(1.0%)	1,100	1,089	פדיון למי"ר סניפים זהים ¹⁰

7.4.1 נכון למועד הדוח, מספר חברי המועדון שמפעילה החברה עבור כלל מותגיה בשלושת תחומי הפעילות מונה כ-1.64 מיליון חברים. לפרטים נוספים אודות מועדון הלקוחות ראה סעיף 7.8.1 לפרק א' בדוח תקופתי זה.

7.4.2 בשנת הדוח, כ-55.8% מהלקוחות במגזר Ace On-line (לא כולל עסקאות מרקט פלייס) בחרו באיסוף עצמי מהחנויות הפיזיות של מגזר שדרוג הבית והרכב, לעומת כ-55% אשתקד. כ-28.4% מהרוכשים באתר הסחר במגזר Ace On-line, שאספו מהסניפים את הסחורה שרכשו באתר, רכשו פריטים נוספים במעמד האיסוף העצמי בחנויות, לעומת כ-30.4% אשתקד. בתקופת הדוח פדיון זכייני המרקט פלייס הסתכם בכ-77,610 אלפי ש"ח אשר היווה כ-43.4% מפעילות מגזר Ace On-line לעומת כ-74,284 אלפי ש"ח וכ-40.7% בהתאמה בתקופה המקבילה אשתקד.

7.4.3 נתח פדיונם של אתרי הסחר המקוון של מגזר עיצוב הבית מסך פדיון המגזר בשנים 2024 ו-2025 מהווה כ-15.1% ו-10.2% בהתאמה.

7.4.4 סה"כ פדיון לסניפים זהים בשנת 2025 הכולל את שני מגזרים פעילות שדרוג הבית ועיצוב הבית מסכם ב-735,001 אלפי ש"ח לעומת ומהווה 731,753 אלפי ש"ח עלייה של כ-0.4%.

⁷ יובהר כי לחברה קיימת פעילות של מסכי מכירה דיגיטליים המוצבים בחלק מסניפי ACE ומשמשים את לקוחות הסניפים לרכישת פריטים אשר אינם קיימים פיזית בסניפים, אך כוללים במגוון המוצרים הקיים באתר Ace On-line הפדיון מפעילות זו נכלל בפדיון מגזר שדרוג הבית והרכב.

⁸ נתוני שטח חנויות מגזר שדרוג הבית והרכב כוללים את שטחי המסחר ברוטו בנטרול השטחים המיוחדים למגזר Ace On-line כולל שטחים ציבוריים ומחסנים בממוצע לתקופה הנמדדת.

⁹ במגזר עיצוב הבית נתוני פדיון חנויות זהות כוללים את אתרי הסחר.

¹⁰ פדיון סניפים זהים במגזר עיצוב הבית כולל את כל מכירות אתרי הסחר של עיצוב הבית ואילו הפדיון למי"ר בסניפים זהים במגזר כולל את אתרי הסחר של המגזר בניכוי עסקאות מרקטפלייס.

להלן נתונים בדבר פדיון החברה לפי תחום פעילות ברבעון הרביעי לשנת 2025:

מגזר Ace On-line			עיצוב הבית			שדרוג הבית והרכב			
שיעור השינוי	10-12		שיעור השינוי	10-12		שיעור השינוי	10-12		
	2024	2025		2024	2025		2024	2025	
(3.3%)	52,454	50,704	(7.2%)	41,707	38,714	(1.4%)	157,398	155,223	פדיון ¹¹
-	-	-	27.7%	712	909	1.2%	1,088	1,101	פדיון למי"ר בש"ח ¹²
-	-	-	4.7%	33,619	35,202	1.2%	151,590	153,424	פדיון סניפים זהים ¹³
-	-	-	6.0%	851	902	1.9%	1,094	1,114	פדיון למי"ר סניפים זהים ¹⁴

¹¹ יובהר כי לחברה קיימת פעילות של מסכי מכירה דגיטליים המוצבים במרבית סניפי ACE ומשמשים את לקוחות הסניפים לרכישת פריטים אשר אינם קיימים פיזית בסניפים, אך כלולים במגוון המוצרים הקיים באתר Ace On-line הפדיון מפעילות זו נכלל בפדיון מגזר שדרוג הבית והרכב.

¹² נתוני שטח חנויות מגזר שדרוג הבית והרכב כוללים את שטחי המסחר ברוטו בנטרול השטחים המיוחסים למגזר Ace On-line כולל שטחים ציבוריים ומחסנים בממוצע לתקופה הנמדדת.

¹³ במגזר עיצוב הבית נתוני פדיון חנויות זהות כוללים את אתרי הסחר.

¹⁴ פדיון סניפים זהים במגזר עיצוב הבית כולל את כל מכירות אתרי סחר עיצוב הבית ואילו הפדיון למי"ר בסניפים זהים במגזר כולל את פדיון אתרי הסחר של המגזר בניכוי פדיון ספקי מרקטפלייס.

8.1. להלן תמצית תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים 2025 לעומת 2024	2023	2024	2025	תזרימי מזומנים
הגידול במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת נובע משינויים בהון החוזר אשר קוזז בחלקו על ידי קיטון ברווח התזרימי ¹⁵ .	77,719	91,712	142,062	שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בהשוואה לתקופה המקבילה נבע בעיקר מהקמת סניפי עיצוב הבית, רכישת מכונת קידוח למפעל ספץ ומהשקעות שוטפות ברכוש קבוע ורכוש אחר – לפרטים ראו סעיף 2.4 לעיל.	(19,117)	(4,447)	(7,184)	שימשו לפעילות השקעה
הגידול בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון נבע בעיקרו מדיבידנד שחולק ומפרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים – לפרטים ראו סעיף 4.7 לעיל וביאורים 30 ו-13 לדוחות הכספיים.	(92,483)	(88,193)	(95,113)	שימשו לפעילות מימון
	(33,881)	(928)	39,765	ירידה נטו במזומנים

הסברי הדירקטוריון לשינויים מהותיים 10-12/2025 לעומת 10-12/2024	10-12/2024	10-12/2025	תזרימי מזומנים
הגידול במזומנים שנבעו מפעילות שוטפת נובע משינויים בהון החוזר אשר קוזז בחלקו על ידי קיטון ברווח התזרימי ¹⁶ .	35,743	55,363	שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה נבע מהשקעות בהקמת סניפי עיצוב הבית - לפרטים ראו סעיף 2.4 לעיל.	(1,801)	(2,265)	שימשו לפעילות השקעה
הקיטון במזומנים ששימשו לפעילות מימון נובע מירידה בפרעון אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי אשר קוזז בחלקו על ידי חלוקת דיבידנד – לפרטים ראו סעיף 4.7 לעיל וביאור 30 לדוחות הכספיים.	(27,818)	(26,299)	שימשו לפעילות מימון
	6,124	26,799	עלייה נטו במזומנים

¹⁵ רווח שמקורו בהכנסות והוצאות הכרוכות בתזרימי מזומנים.

8.2. להלן היקפי אשראי וימי אשראי ממוצעים ללקוחות וספקים של החברה וימי המלאי שהחברה מחזיקה בממוצע על פני השנה:

2023	2024	2025	
2	4	5	ימי לקוחות בניכוי מקדמות ¹⁶
145	149	141	ימי מלאי
120	113	120	ימי ספקים ¹⁷
5,712	11,480	15,550	היקף ממוצע יתרת הלקוחות בניכוי מקדמות (באלפי ש"ח)
118,699	150,200	134,877	היקף ממוצע יתרת המלאי (באלפי ש"ח)
189,646	205,276	184,473	היקף ממוצע יתרת הספקים ¹⁸ (באלפי ש"ח)
(65,235)	(43,596)	(34,047)	היקף ממוצע הון חוזר תפעולי (באלפי ש"ח)

לפרטים נוספים אודות ההון החוזר של החברה ראה סעיף 25 לחלק א' לתיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

9. מקורות מימון

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי, תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים, כמפורט להלן:

9.1 החוב הפיננסי, נטו (ללא התחייבויות בגין חכירה)

יתרת ההלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2025, הסתכמה לסך של כ-20.7 מיליון ש"ח בהשוואה ליתרות ההלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-32.7 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024. הנכס הפיננסי נטו של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם בכ-29.6 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לחוב פיננסי נטו ליום 31 בדצמבר 2024 של כ-22.2 מיליון ש"ח.

הנכס הפיננסי, נטו (ללא התחייבויות בגין חכירה) ליום 31 בדצמבר 2025 כולל הלוואות לזמן ארוך ובניכוי מזומנים בסך של 50.3 מיליון ש"ח – להלן פירוט ההלוואות:

- הלוואות לזמן ארוך – הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח.
- לפירוט נוסף בדבר מקורות מימון החברה, ראו סעיף 19 לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד לעיל.

9.2 אמות המידה הפיננסיות

לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות עם תאגידים הבנקאיים – ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים, סעיף 4.1 לעיל וסעיף 19 לחלק א' לדוח התקופתי – תיאור עסקי התאגיד.

¹⁶ ימי אשראי הלקוחות חושבו על בסיס יתרות בניכוי מקדמות ולאחר ניכיון חלקי הפדיון.

¹⁷ ימי אשראי ספקי חו"ל – עד 120 ימים; ימי אשראי ספקים מקומיים – עד 180 ימים. ממוצע ימי אשראי ספקי חו"ל נמוך באופן מהותי מממוצע ימי האשראי של הספקים המקומיים.

¹⁸ החישוב מבוסס על יתרתם הממוצעת על פני ארבע רבעוני השנה של ספקי המלאי, זכיינים (כולל מרקט פלייס) וספקי שירותים ונכסים, נטו בניכוי מקדמות.

10. תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-48 אלפי ש"ח.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 6 בדצמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדירקטורים החיצוניים, הוא שניים (2) ("המספר המזערי הראוי"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

נכון למועד הדוח, לחברה 4 דירקטורים שהוערכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

12. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, לא אימצה החברה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. בתקופת הדוח, כיהנו בחברה מר דניאל בן רעי כדירקטור בלתי תלוי וה"ה איילת חייק וגיא יקואל כדירקטורים חיצוניים.

13. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

14. ביקורת פנימית

נכון למועד הדוח, מכהן בחברה המבקר הפנימי, רו"ח עדי ירימי, המעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני מטעם משרד חייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון.

פירוט	
רו"ח, עדי ירימי	שם המבקר
30 באוקטובר 2019	תאריך תחילת כהונה
למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992, וכן בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות. המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר פנימי. המבקר הפנימי אינו נושא משרה בחברה או בעל עניין בה או קרוב של כל אחד מאלה, אינו מחזיק בניירות הערך של החברה או מכהן בתפקיד נוסף בחברה, אינו בעל קשרים עסקיים כלשהם עם החברה או חברה קשורה לה.	עמידה בהוראות הדין
למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.	החזקה בניירות ערך של התאגיד
המבקר הפנימי מונה לתפקידו כמבקר הפנים של החברה ביום 30 באוקטובר 2019, בסמוך ולאחר אישור הדירקטוריון את המינוי כאמור. הנימוקים למינוי מבקר הפנים היו ניסיונו המקצועי והיכרותו עם תחום הפעילות של החברה. המבקר הפנימי אינו עובד החברה ומועסק כנותן שירותים חיצוני.	מינוי המבקר הפנימי
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר דירקטוריון החברה.	הממונה הארגוני על המבקר
תוכנית הביקורת השנתית בחברה לשנת 2026 אושרה בישיבת ועדת הביקורת שהתקיימה ביום 19 בנובמבר 2025. בהתאם לתוכנית הביקורת שאושרה לשנת 2026 היקף העסקת המבקר בחברה הינו כ- 400 שעות	תוכנית הביקורת

פירוט	
עבודה שנתיות. היקף זה הינו סביר להיקף עבודת הביקורת הנדרשת בחברה- בשנת 2025 היקף העסקתו עמד על 250 שעות.	
אין לחברה תאגידיים מוחזקים.	התייחסות לתאגידיים מוחזקים
שכר טרחת המבקר פנימי עומד על סך של 200 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ. לדעת דירקטוריון החברה שכר המבקר אינו משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי. בשנת 2025 שולם למבקר סך של כ-88 אלפי ש"ח.	היקף העסקת המבקר הפנימי והתגמול המשולם לו
הביקורת נערכת על פי התקנים המקצועיים לביקורת פנימית של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ובעולם.	תקנים מקצועיים
למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים ולכל המסמכים הנדרשים לשם ביצוע תפקידו.	גישה למידע
בתאריך 19.11.2025 דנה ועדת הביקורת בממצאי דוחות המבקר הפנימי אשר הוגשו לה והוצגו בפניה.	דוח המבקר הפנימי
לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות של המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית.	הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

15. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד דלויט ברייטמן אלמגור זהר.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר מובא לאישור דירקטוריון החברה. סכום שכר הטרחה נקבע, בין היתר, בהתבסס על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הוא סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף פעילותה. להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר (באלפי ש"ח):

2024	2025	סוג שירות	רואה החשבון המבקר
600	550	ביקורת	ברייטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון Deloitte
139	22	שירותים אחרים	ברייטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון Deloitte

16. תעודות התחייבות

נכון למועד הדוח, אין לחברה תעודות התחייבות בתוקף.

17. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

17.1 דוח מצבת התחייבויות לפי מועד פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה במקביל לפרסום דוח זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

17.2 אומדנים חשבונאיים

לפרטים בדבר עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

18. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים.

19. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי (ISOX)

לדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ראו פרק ה' להלן.

20. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) (על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות בקרה פנימית על הדיווח הכספי) לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים האמורים בתקנה).

להלן פרטים אודות הערכת שווי לעניין בחינת ירידת ערך מוניטין :

זיהוי נושא ההערכה	בחינת ירידת ערך מוניטין מגזר שדרוג הבית והרכב
עיתוי ההערכה	31.12.2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	סכום בר השבה- 178,327 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך	פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים :	בעל ניסיון עשיר של כ- 20 שנים בתחום הערכות שווי והיעוץ הכלכלי בהיקפים דומים או גדולים יותר.
תלות במזמין ההערכה	אין תלות.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מוסכם בין מעריך השווי לחברה כי למעט במקרים בהם ייקבע על ידי בית המשפט שמעריך השווי פעל ברשלנות רבתי או בזדון, לא יישא מעריך השווי בכל אחריות כלפי החברה או לחילופין כלפי צד שלישי. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה שישולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 יום מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו :	מודל היוון זרמי המזומנים העתידיים (DCF).
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שיעור היוון- 15.36% (לפני מס- 12.53%); שיעור צמיחה פרמננטי- 3%

זיהוי נושא ההערכה	בחינת ירידת ערך מוניטין מגזר עיצוב הבית
עיתוי ההערכה	31.12.2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחותות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	סכום בר השבה-62,637 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך	פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים :	בעל ניסיון עשיר של כ- 20 שנים בתחום הערכות שווי והייעוץ הכלכלי בהיקפים דומים או גדולים יותר.
תלות במזמין ההערכה	אין תלות.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מוסכם בין מעריך השווי לחברה כי למעט במקרים בהם ייקבע על ידי בית המשפט שמעריך השווי פעל ברשלנות רבתי או בזדון, לא יישא מעריך השווי בכל אחריות כלפי החברה או לחילופין כלפי צד שלישי. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה שישולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 יום מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו :	מודל היוון זרמי המזומנים העתידיים (DCF).
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שיעור היוון-15.31% (לפני מס- 13.63%) ; שיעור צמיחה פרמננטי- 3%.

זיהוי נושא ההערכה	בחינת ירידת ערך מוניטין מגזר Ace on-line
עיתוי ההערכה	31.12.2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחותות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	סכום בר השבה- 114,272 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך	פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ.
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:	בעל ניסיון עשיר של כ- 20 שנים בתחום הערכות שווי והייעוץ הכלכלי בהיקפים דומים או גדולים יותר.
תלות במזמין ההערכה	אין תלות.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מוסכם בין מעריך השווי לחברה כי למעט במקרים בהם ייקבע על ידי בית המשפט שמעריך השווי פעל ברשלנות רבתי או בזדון, לא יישא מעריך השווי בכל אחריות כלפי החברה או לחילופין כלפי צד שלישי. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה שישולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 יום מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	מודל היוון זרמי המזומנים העתידיים (DCF).
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שיעור היוון-15.73% (לפני מס- 12.67%); שיעור צמיחה פרמננטי- 3%.

איציק אוזנה, מנכ"ל

אורי עינן, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 26 במרץ 2026

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2025

תוכן העניינים

ע מ ד

2-4	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
5-6	דוחות על המצב הכספי
7	דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות על השינויים בהון
9-10	דוחות על תזרימי המזומנים
11-56	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מולטי ריטייל גרופ בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של מולטי ריטייל גרופ בע"מ (להלן - "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, את הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים 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 בפסיקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. 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.

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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

בחינת ירידת ערך ליחידה מניבת מזומנים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המוניטין בגין מגזר עיצוב הבית (להלן - "היחידה") הינה כ-32 מיליון ש"ח ומהווה כ-4% מכלל נכסי החברה. כמתואר בביאור 10 לדוחות הכספיים, הנהלת החברה בוחנת ירידת ערך של יחידות מניבות מזומנים שהוקצה אליהן מוניטין לפחות אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או בתדירות גבוהה יותר במידה וקיימים סמנים לירידת ערך. לצורך הבחינה, הנהלת החברה מבצעת אומדן של סכום בר ההשבה של היחידות מניבות מזומנים, שאליו הוקצה המוניטין ובוחנת האם הערך בספרים עולה על סכום בר ההשבה של אותן יחידות מניבות המזומנים. במידה וכן, יוכר הפסד מירידת ערך אשר מיוחס ראשית למוניטין.

קביעת סכום בר ההשבה של יחידות מניבות המזומנים נעשה באמצעות מדידת שווי השימוש בגישת היוון תזרים המזומנים העתידי של היחידה (DCF) ומחייבת את ההנהלה להפעיל שיקול דעת מהותי ולהניח הנחות משמעותיות, בין היתר, לצורך קביעת התחזיות של הכנסות והוצאות עתידיות, שיעורי הצמיחה ושיעור ההיוון. הנהלת החברה נעזרת במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בביצוע בבחינת הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך היחידה.

הנהלת החברה נדרשת להפעיל שיקול דעת סובייקטיבי ונרחב לגבי ההנחות המשמעותיות שצוינו לעיל. הנחות אלו מבוססות על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים על ידי הנהלת החברה והם כרוכים באי וודאיות. שינוי בהנחות אלו, עשוי להשפיע משמעותית על הסכום בר השבה ובחינת ירידת הערך של היחידה מניבת מזומנים. בהתאם, במסגרת הביקורת נדרש להפעיל שיקול דעת לגבי קביעת אופי והיקף מאמצי הביקורת, וכן לגבי מידת המיומנות והידע המיוחדים הנדרשים בבחינת סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן סכום בר ההשבה. לכן, זיהינו כי בחינת ירידת ערך ליחידה מניבת מזומנים הינה עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת שביצענו, הקשורים לעניין מפתח זה כלולו, בין היתר, את הנהלים הבאים: 1. בחינת נאותות זיהוי היחידות מניבות המזומנים אליהן הוקצה מוניטין. 2. הערכת המתודולוגיה ששימשה בקביעת סכום בר השבה. 3. הערכת סבירות ההנחות המשמעותיות העומדות בבסיס העבודות לבחינת ירידת ערך בסיוע מומחים פנימיים בעת הצורך, לרבות בחינת שיעור ההיוון, שיעורי הצמיחה והיקף ההכנסות וההוצאות שנכללו בתחזיות ההנהלה. 4. ביצוע ניתוח רגישות בגין ההנחות המשמעותיות של ההנהלה ששימשו בהערכת השווי ובחינת השינוי בסכום בר ההשבה של היחידות מניבות מזומנים שאליו הוקצה המוניטין. 5. בדיקת נאותות תחשיב הערך בספרים ושווי השימוש של היחידות מניבות מזומנים. 6. בחינה של נאותות הגילויים בדוחות הכספיים הקשורים לבחינת ירידת הערך של המוניטין.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים 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 ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, 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

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים 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 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, 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 בקונניה, 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 שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים 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, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. 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 מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה 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 אלעד קזאז.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 26 במרץ, 2026

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
			מזומנים ושווי מזומנים
10,562	50,327		לקוחות
42,845	36,181	5	חייבים ויתרות חובה
6,262	6,884	6	מלאי
156,925	113,363	7	
<u>216,594</u>	<u>206,755</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
390,959	345,639	8	נכסי זכות שימוש
29,179	26,978	9	רכוש קבוע, נטו
1,429	74	23	מיסים נדחים
30,058	25,052	10	נכסים בלתי מוחשיים
185,720	185,720	10	מוניטין
<u>637,345</u>	<u>583,463</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>853,939</u>	<u>790,218</u>		סה"כ נכסים

ביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

דוחות על המצב הכספי

(המשך)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
12,060	9,229	13	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
83,233	79,953		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
200,011	194,703	11	ספקים ונותני שרותים אחרים
73,877	72,421	12	זכאים ויתרות זכות
<u>369,181</u>	<u>356,306</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
20,697	11,468	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
345,222	301,844		התחייבויות בגין חכירה
2,790	3,088	14	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
<u>368,709</u>	<u>316,400</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>737,890</u>	<u>672,706</u>		סה"כ התחייבויות
הון			
274	274	15	הון מניות
91,552	91,555		פרמיה על מניות
(15,731)	(15,731)		מניות באוצר
3,019	3,542	28	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
652	900	14	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת
36,283	36,972		יתרת עודפים
<u>116,049</u>	<u>117,512</u>		סה"כ הון
<u>853,939</u>	<u>790,218</u>		סה"כ התחייבויות והון

26 במרץ, 2025

יוחנן נהון -
סמנכ"ל כספים

איציק אוזנה -
מנכ"ל

אורי עינן -
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
745,209	786,102	752,168	16	הכנסות ממכירות
(392,907)	(396,881)	(380,956)	17	עלות המכירות
352,302	389,221	371,212		רווח גולמי
(300,222)	(302,311)	(295,409)	18	הוצאות מכירה ושיווק
(50,407)	(47,163)	(43,478)	19	הוצאות הנהלה וכלליות
1,673	39,747	32,325		רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
969	5,584	3,470	20	הכנסות אחרות
(31,012)	(4,420)	(3,606)	31, 24, 20	הוצאות אחרות
(28,370)	40,911	32,189		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
97	767	753	21	הכנסות מימון
(29,863)	(26,817)	(26,855)	22	הוצאות מימון
(29,766)	(26,050)	(26,102)		
(58,136)	14,861	6,087		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
13,469	(3,456)	(1,398)	23	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(44,667)	11,405	4,689		רווח (הפסד) לשנה
				רווח כולל אחר:
58	358	248		סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
				מדידה מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
58	358	248		סה"כ רווח כולל אחר לשנה
(44,609)	11,763	4,937		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
				רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.01 ש"ח ע.ג.:
(1.84)	0.43	0.18	29	רווח (הפסד) למניה בסיסי
(1.84)	0.43	0.17	29	רווח (הפסד) למניה מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

דוחות על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
116,049	36,283	(15,731)	652	3,019	91,552	274	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	-	(3)	3	- (*)	התנועה בשנת הדוח:
(4,000)	(4,000)	-	-	-	-	-	כתבי אופציה למניה שמומשו
526	-	-	-	526	-	-	דיבידנד שחולק
4,937	4,689	-	248	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
117,512	36,972	(15,731)	900	3,542	91,555	274	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
103,926	24,878	(15,731)	294	2,659	91,552	274	יתרה ליום 1 בינואר 2024
360	-	-	-	360	-	-	התנועה בשנת הדוח:
11,763	11,405	-	358	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
116,049	36,283	(15,731)	652	3,019	91,552	274	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
131,585	69,545	(9,556)	236	2,339	68,787	234	יתרה ליום 1 בינואר 2023
22,805	-	-	-	-	22,765	40	התנועה בשנת הדוח:
320	-	-	-	320	-	-	הנפקת מניות
(6,175)	-	(6,175)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(44,609)	(44,667)	-	58	-	-	-	רכישת מניות באוצר
103,926	24,878	(15,731)	294	2,659	91,552	274	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(44,667)	11,405	4,689
122,386	80,307	137,373
77,719	91,712	142,062
(10,925)	(4,447)	(7,184)
(8,192)	-	-
(19,117)	(4,447)	(7,184)
(20,186)	(9,753)	(12,060)
(6,175)	-	-
22,805	-	-
(10,000)	-	-
-	-	(4,000)
(78,927)	(78,440)	(79,053)
(92,483)	(88,193)	(95,113)
(33,881)	(928)	39,765
45,371	11,490	10,562
11,490	10,562	50,327

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע ורכוש אחר
רכישת פעילות (ר' ביאור 31)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגידים בנקאיים
רכישת מניות באוצר
הנפקת הון מניות
פרעון התחייבות בגין פעילות שנרכשה
חלוקת דיבידנד
פרעון התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

2023	2024	2025	
621	574	620	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
446	-	-	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
27,406	2,720	-	הפסד מירידת ערך חברה מוחזקת
(549)	(3,284)	(3,072)	הפסד מירידת ערך נכסים - ראה ביאור 10
16,118	16,159	15,133	רווח מביטול חכירה - ראה ביאור 8
83,275	80,865	80,786	פחת רכוש קבוע ורכוש אחר
320	360	526	פחת נכס זכות שימוש
(13,480)	3,642	1,281	עלות תשלום מבוסס מניות
114,157	101,036	95,274	שינוי בהתחייבות בגין מיסים נדחים, נטו

25,181	(36,570)	43,563	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(11,559)	616	6,663	קיטון (גידול) במלאי
(749)	3,820	(620)	קיטון (גידול) בלקוחות
(15,408)	19,388	(6,051)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
10,764	(7,983)	(1,456)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
8,229	(20,729)	42,099	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

122,386	80,307	137,373
---------	--------	---------

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

475	204	111	תשלומי מיסים
28,043	25,892	24,635	תשלומי ריבית

נספח ג' - פעולה מהותית שלא במזומן

14,315	13,420	10,419	גידול בנכס זכות שימוש ובהתחייבות החכירה הנובעים מהשפעת מדד המחירים לצרכן
22,986	26,632	27,619	גידול בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה כתוצאה מחכירות חדשות
492	550	1,292	סכום הרכישות באשראי של רכוש קבוע ורכוש אחר

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

חברת מולטי ריטייל גרופ בע"מ (להלן - "החברה") עוסקת בהפעלת הרשתות הקמעונאיות: AUTODEPOT, ACE, בית'לי, אורבן ואי.די.דיזיין. פעילות זו מבוצעת באמצעות שלושה מגזרים כמפורט בביאור 32. לפרטים אודות פעילות שנרכשה בשנת 2022 - ראה ביאור 31.

ב. מצב עסקי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לחברה רווח בסך 4,689 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת יחד עם תשלומי חכירה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינם חיוביים בסך 63,009 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גרעון בהון החוזר (בניכוי חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה) בסך 69,598 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ראה ביאור ג' להלן.

לאור האמור לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה ביצעו ניתוח של תחזית תזרימי המזומנים של החברה ומקורותיה לתקופה של 18 חודשים מיום הדוח על המצב הכספי. הדירקטוריון והנהלת החברה סוברים כי בתנאי השוק הנוכחיים, לחברה מקורות מספקים והם צופים שהחברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות ובהתחייבויותיה במועדן בעתיד הנראה לעין.

ג. המצב הבטחוני בישראל:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" על ישובים ישראלים אשר במהלכה נרצחו ונפצעו אלפים ונחטפו מאות אזרחים וחיילים ("מלחמת חרבות ברזל"). הימשכות המלחמה לרבות בזירות נוספות, כגון: צפון הארץ, הים האדום וכד' הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות הכרזה על מצב חירום במשק על ידי הממשלה והטלת מגבלות שונות על פעילות אזרחית ועסקית באזורים נרחבים, פגיעה בתשתיות, פינוי ישובים, גיוס אנשי מילואים, סגירת מתחמי מסחר ומפעלים בדרום הארץ ובצפונה וכן, ירידה בכמות המבקרים במתחמי מסחר ביתר חלקי הארץ וכן הגבלת כניסה של עובדים משטחי הרשות הפלשתינאית. כתוצאה מכך, ירדה פעילות החברה בחנויותיה בעיקר במגזר "עיצוב הבית" ונפגעה פעילות הייצור והאספקה של מוצרים במגזר זה. ברבעון השלישי לשנת 2024 חלה התעצמות משמעותית בלחימה בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אשר כללה הרחבה משמעותית של טווח הירי לאזור חיפה והקריות וגרמה להשפעה שלילית בפדיון החברה במספר סניפים בצפון הארץ. בנוסף הייתה השפעה שלילית על פדיון בסניפים באזור גוש דן והשרון עקב אירועים נוספים כגון הרחבת טווח הירי לאזורים אלו והמתחות המתמשכות מול איראן.

בחודש ינואר 2025, נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש זמני בחזית הדרומית אשר כלל עסקת שחרור חטופים אשר נמשכה עד לחודש מרץ 2025 בו חודשה הלחימה בחזית זו.

ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" ("המבצע"), שהחל עימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן ונמשך כ-12 ימים אשר במהלכם נורו טילים אל רחבי מדינת ישראל, ובין היתר, אל ריכוזי אוכלוסייה, אשר גרמו לנזקים רבים. המבצע הוביל לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במערכת החינוך וסגירה זמנית של עסקים רבים ברחבי המדינה.

במהלך המבצע סניפי מגזר עיצוב הבית היו סגורים, סניפי מגזר שדרוג הבית פעלו במתכונת שעות מצומצמת ובמגזר אייס אונליין זמני האספקה הותאמו למגבלות התנועה אשר היו בתקופת המבצע.

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם חדש בין ישראל לחמאס בשארם א-שייח בתיווך של ארצות הברית, מצרים, קטאר וטורקיה. ההסכם, שנכנס לתוקף ביום 10 באוקטובר 2025, כולל שחרור כל החטופים, הפסקת לחימה, ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה.

ביום 28 בפברואר 2026, פתחה מדינת ישראל, בשיתוף עם ארצות הברית, במבצע צבאי "שאגת הארי", מבצע רחב היקף שכלל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן. בתגובה, פתחה איראן בהתקפות נגד מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, וכן לעבר יעדים נוספים באזור המזרח התיכון. במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון. להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על הפעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב. כתוצאה מכך חלה ירידת בתנועת הלקוחות במגזר שדרוג הבית והרכב ובאתרי האונליין של החברה, בנוסף לירידה שנגרמה מסגירת חנויות מגזר עיצוב הבית עד להקלות בהנחיות פיקוד העורף לאחר כשבוע של לחימה. עם זאת, על אף פתיחת חנויות מגזר עיצוב הבית המשק לא חזר לפעילות סדירה, מוסדות החינוך לא נפתחו וטרם נצפה שינוי בתנועת הלקוחות במגזר.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 1 - כל לי (המשך)

נכון למועד פרסום הדוח, לאור חוסר הוודאות בדבר המצב הביטחוני, עם חזית מול איראן, יישום השלב השני של הפסקת האש בעזה והסלמה אפשרית ביתר הגזרות ולאור שיבושים בנתיבי שינוע ימיים מרכזיים, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, לרבות בהקשר של זמינות ומחירי סחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות כוח אדם וכד'. לפירוט בדבר הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

בשנים 2025 ו-2024 התקבלו מענקי פיצוי בגין נזקי מלחמת חרבות ברזל בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח ו-2.3 מיליון ש"ח, בהתאמה. המענקים כאמור הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בסעיף הכנסות אחרות – לפרטים נוספים ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "תקני IFRS") 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 אלה.
- ב. יישום תקנות ניירות ערך:**

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 שנה.
- ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ:**
 - (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הוא ש"ח.
 - (2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:**

בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות שלה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד;
 - (3) אופן הרישום של הפרשי שער:**

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.
- ה. מזומנים ושווי מזומנים:**

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

רכישת הפעילות המהווה עסק נמדדת תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת כשווי ההוגן המצרפי למועד הרכישה של נכסים שניתנו והתחייבויות שהתהוו. עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. צירוף עסקים (המשך):

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של הפעילות הנרכשת, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מרכישת הפעילות נמדד בגובה עודף עלות הרכישה על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים וההתחייבויות של הפעילות שנרכשה במועד הרכישה.

ז. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הפעילות שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין הוקצה ליחידת מזומנים אחת שהיא החברה בכללותה שצפויה לה תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידה מניבת מזומנים לה הוקצה מוניטין, נבדקת לצורך בחינת ירידת ערכה מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

ח. רכוש קבוע:

(1) כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות.

במודל העלות - פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שיר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש:

אורך חיים שימושיים	%	
3	33	מחשוב וציוד היקפי
10	10	מלגזות וציוד נלווה
6.66-14.29	7-15	מכונות, ריהוט וציוד
10(*)	10(*)	שיפורים במושכר

(*) שיפורים במושכר שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מופחתים על פי שיעור הפחת שקבע מעריך השווי או לפי תקופת השכירות שנותרה (כולל אופציות נוספות, במידה והחברה מעוניינת לממש אותן) כמוקדם. שיפורים במושכר שנרכשו במהלך עסקים רגיל מופחתים על פני אורך החיים השימושיים הצפוי שלהם או תקופת החכירה לפי הקצר מביניהם.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) ח. רכוש קבוע (המשך)

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או הוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

ט. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה מוכרים ונמדדים בהתאם לאופן היווצרותם, לפי הקבוצות הבאות:

(1) נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו בנפרד:

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו בנפרד מוצגים לפי העלות בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

(2) נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים:

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים		%
שם מסחרי	11.84-13.67	7.32-8.45
תוכנה	3	33
אתר אינטרנט	3	33
מערכת ERP	6	16.67

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין, ראה ביאור 12.

י. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת החברה האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד הסכום בר-ההשבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של נכס בודד, אומדת החברה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי. נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין לשימוש, נבחנים לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכס.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין (המשך)

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר הסכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד.

יא. מלאי:

מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות עבודה ישירות, עלויות תקורה קבועות ומשתנות וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלות המלאי נקבעת כדלהלן:

סחורות ומוצרים קנויים - לפי שיטת ממוצע משוקלל נע

חומרי גלם - לפי עלות רכישה על בסיס ממוצע משוקלל נע

יב. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסות ממכירת סחורות:

ההכנסה ממכירת סחורות מוכרת במועד בו מתבצעת העברת השליטה ללקוח, שהוא בדרך כלל מועד מסירת ההחזקה הפיזית במוצר.

החברה מכירה בהפרשה להחזרות בגין החזרת מוצרים לאחר תאריך המאזן אשר נמכרו בתקופת הדיווח וזאת בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי החזרת מוצרים.

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

בעסקאות בהן פועלת החברה כסוכנת או כמתווכת, ומהות ההבטחה שלה ללקוח היא לארגן שאתם סחורות או שירותים יסופקו ע"י צד אחר, מוצגות הכנסות החברה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן החברה היא הספק העיקרי, מוצגות על בסיס ברוטו. החברה קובעת שהיא ספק עיקרי כאשר היא האחראית העיקרית לאספקת הסחורה, נושאת בסיכונים המלאי ויש לה שיקול דעת בקביעת המחיר ללקוח הסופי.

יג. עלות המכירות:

עלות המכירות כוללת עלויות רכישה ואחרות של מלאי עד להגעתו למחסן הראשי של החברה, עלויות ייצור ועלויות אחסנה שאינן נכללות בעלות המלאי (למעט עלויות שכר שנכללות במכירה ושיווק). הנחות מספקים נרשמות כהקטנת עלות הקניות. לפיכך, חלק מההנחות, בגין אותו חלק מהקניות המתווסף למלאי הסגירה, מיוחס למלאי והחלק הנותר של ההנחות מקטין את עלות המכירות.

יד. חכירות:

החברה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך בהן מכירה החברה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. חכירות (המשך):

הקהלה מעשית, החברה מיישמת את הוראות IFRS 16 לתיק של חכירות רכבים בעלות מאפיינים דומים מאחר והחברה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים של יישום התקן לתיק לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר יישום תקן זה לחכירות הבודדות הכלולות בתיק.

בקביעת תקופת החכירה, החברה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד ההתקשרות ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות הארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות הארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי החברה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לחברה בתקופת הארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות החברה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל בשיעור זה, החברה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשיעור, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשיעור הקיים במועד התחילה;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בהתחייבויות השוטפות והלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

החברה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד המשמש לקביעת תשלומים אלה. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון המקורי.
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן. כאשר תיקון החכירה שבוצע מקטין את היקף החכירה, מוכר רווח או הפסד המשקף את הביטול המלא/החלקי של החכירה.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות שימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

החברה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה. ראה ביאור 2.ט.

ויתורי חכירה ממשכירים אשר מיוחסים באופן ישיר למלחמת חרבות ברזל טופלו בהתאם להוראות IFRS 9 בעניין גריעת ההתחייבות והשפעתם הוכרה מיידית בתוצאות החברה ללא פריסה ובלבד שלא בוצע שום שינוי אחר בתנאי החכירה מלבד הויתור. בהתאם לכך, לאור הויתורים שהתקבלו ממשכירים נוכח השפעת מלחמת חרבות ברזל הכירה החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בקיטון בדמי חכירה משתנים בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח - לפרטים נוספים ראה ביאור 8.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הפרשות:

(1) כללי:

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה החברה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

(2) תביעות משפטיות:

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

טז. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשווי ההוגן במועד ההענקה. החברה 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 28) כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, במהלכה העובדים עשויים להידרש לעמוד גם בתנאי ביצוע מסוימים, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוססי מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד כך שההוצאה המצטברת משקפת את האומדן המתוקן, כנגד תיאום מקביל להון.

יז. מיסים על הכנסה:

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

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 הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה 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 לקיזוז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מיסים על הכנסה (המשך):

(3) מיסים נדחים:

החברה יוצרת מיסים 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 מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

יח. התחייבות בשל הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות החברה לאחר סיום העסקה כוללות פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות החברה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות החברה להפקדת כספים במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (Defined Contribution Plan) נזקפות לרווח או הפסד, במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת החברה לביצוע ההפקדה. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות כאשר סך ההפקדות ששולמו עולה על ההפקדה הנדרשת בגין השירות שסופק עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, ועודף זה יוביל להקטנת ההפקדות העתידיות, או להחזר כספי, מכירה החברה בנכס.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח או הפסד, תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות החברה בגין תכנית להטבה מוגדרת ליום נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית תוך שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופת פדיון תזרימי בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, עלות הריבית נטו נכללת בדוח על הרווח הכולל בהוצאות השכר.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת התקופה ונזקפת לרווח או הפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר. התחייבות החברה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שוים הוגן של נכסי התוכנית.

(2) הטבות עובד לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין שכר, חופשה ימי הבראה. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

יט. סיווג מיסים, ריבית ודיבידנדים ששולמו/ שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה או שהתקבלה כתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת ואילו דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים ופרשנויות שפורסמו

• שיפורים שנתיים לתקני IFRS חשבונאיים (כרך 11):

במסגרת תהליך השיפורים השנתיים, פורסמו ביולי 2024 פורסמו מספר תיקונים לתקני IFRS הכוללים:

תיקוני ניסוח מצומצמים בהיקפם ל- IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים", IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים".

תיקונים ל- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" המבהירים כי כאשר נקבע כי התחייבות חכירה סולקה (extinguished) בהתאם להוראות IFRS 9, החוכר נדרש ליישם את הוראות סעיף 3.3.3 ל- IFRS 9 כך שהרווח או הפסד הנובע מהגרועה יוכר ברווח או הפסד. כמו כן, הובהר כי יתרת לקוחות תימדד במועד ההכרה לראשונה בהתאם לסכום שנקבע ביישום IFRS 15 ולא בהתאם למחיר העסקה.

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו.

התיקון ל- IFRS 9 בדבר גריעת התחייבויות חכירה ייושם לגבי התחייבויות חכירה שסולקו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה.

• 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.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. 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. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

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

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי 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.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) הפרשות להליכים משפטיים:

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות שהוגשו נגד החברה, וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש להפריש בדוחות הכספיים, אם בכלל. ראה ביאור 24ג'.

(2) הטבות עובדים:

הערך הנוכחי של התחייבות החברה לתשלום פיצויי פיטורין לעובדיה מתבסס על מספר רב של נתונים אשר נקבעים על בסיס הערכה אקטוארית, תוך שימוש במספר רב של הנחות לרבות שיעור היוון והנחות דמוגרפיות אחרות. שינויים בהנחות האקטואריות עשויים להשפיע על ערכם בספרים של התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פיטורין. החברה אומדת את שיעור היוון אחת לשנה בהתבסס על שיעור היוון של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה. הנחות מפתח אחרות נקבעות בהתבסס על התנאים השוררים בשוק ונתונים דמוגרפיים של החברה. ראה ביאור 14.

(3) הפרשות מלאי:

הנהלת החברה בוחנת מדי תקופה את המלאי שבבעלותה, ומעריכה את ההפרשות הנדרשות בגין מלאי איטי, ההפרש בין עלות ושווי השוק וכן בגין חוסרים במלאי. ראה ביאור 7.

(4) ירידת ערך מוניטין:

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אחת לתקופה (כאמור בביאור 2) אומדן של הסכום בר השבה של היחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. ראה ביאור 10.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,676	17,124	חברות כרטיסי אשראי (*)
10,737	11,747	חייבים בגין תווי קניה
5,039	3,797	המחאות לגבייה
4,449	3,548	חשבונות פתוחים
(56)	(35)	בניכוי- הפרשה לחובות מסופקים
<u>42,845</u>	<u>36,181</u>	

(*) החברה מבצעת ניכיון חוב לקוחות בכרטיסי האשראי באופן שוטף.

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי החברה:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לחברה.

יתרות חשבונות פתוחים מהוות יתרות חוב של לקוחות עסקיים. טרם קבלת לקוח חדש, החברה אומדת את איכות האשראי המוענק ללקוח, ומגדירה מגבלות אשראי. המגבלות המיוחסות ללקוחות הקבוצה נבחנות אחת לשנה, או לעיתים קרובות יותר, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידתו בתשלומי חובות קודמים.

החברה נעזרת בשירות לבדיקת המחאות לגבייה במעמד העסקה.

החברה מוחקת חובות לקוחות כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלקוח נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת החוב. למשל, כאשר הלקוח נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או כאשר חוזרת המחאה ולאחר הליכי גבייה נמצא שאין היתכנות לגביית החוב.

לא חל שינוי בטכניקות האמידה או בהנחות מהותיות שבוצעו בתקופת הדיווח השוטפת.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,226	725	מס הכנסה
1,480	203	מקדמות לספקים
3,353	5,211	הוצאות מראש
192	700	הכנסות לקבל
11	45	אחרים
<u>6,262</u>	<u>6,884</u>	

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 7 - מלאי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
136,154	94,592
20,771	18,771
<u>156,925</u>	<u>113,363</u>

מלאי באתרי החברה
מלאי בדרך

ב. מידע נוסף:

יתרת המלאי בספרים כוללת הפרשה בגין מלאי:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,359	2,867

הפרשה בגין מלאי איטי

ביאור 8 - חכירות

א. כללי:

החברה התקשרה בהסכמים לחכירת מבנים לצורך הפעלת חנויותיה לתקופות שונות, מרבית ההסכמים בטווח שבין שנה ל-7 שנים עם אופציות להארכה.

לחברה התקשרויות לחכירת כלי-רכב לתקופות שאינן עולות על 3 שנים.

ב. נכס זכות שימוש:

סה"כ	כלי רכב	מבנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
690,344	21,598	668,746
27,618	5,351	22,267
(22,482)	(146)	(22,336)
10,420	305	10,115
(23,833)	(7,567)	(16,266)
<u>682,067</u>	<u>19,541</u>	<u>662,526</u>
299,385	11,314	288,071
80,786	6,122	74,664
(19,910)	(57)	(19,853)
(23,833)	(7,567)	(16,266)
<u>336,428</u>	<u>9,812</u>	<u>326,616</u>
<u>345,639</u>	<u>9,729</u>	<u>335,910</u>

עלות:

ליום 1 בינואר 2025

תוספות

שינויים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך השנה

שינויים כתוצאה מהצמדה

גרועות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2025

פחת

שינויים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך השנה

גרועות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

עלות מופחתת:

ליום 31 בדצמבר 2025

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 8 - חכירות (המשך)

<u>סה"כ</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>מבנים</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
663,575	23,788	639,787
26,632	3,889	22,743
17,294	20	17,274
13,420	404	13,016
(30,577)	(6,503)	(24,074)
<u>690,344</u>	<u>21,598</u>	<u>668,746</u>
262,597	11,155	251,442
80,865	6,662	74,203
(13,500)	-	(13,500)
(30,577)	(6,503)	(24,074)
<u>299,385</u>	<u>11,314</u>	<u>288,071</u>
<u>390,959</u>	<u>10,284</u>	<u>380,675</u>

עלות:

ליום 1 בינואר 2024

תוספות
שינויים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך השנה
שינויים כתוצאה מהצמדה
גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2024

פחת
שינויים כתוצאה משינויים בחוזה במהלך השנה
גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת:

ליום 31 בדצמבר 2024

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
83,275	80,865	80,786
17,817	17,758	17,483
549	3,284	3,072
<u>1,077</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

רווחים המתייחסים לגריעת נכסי זכות שימוש

הכנסות המתייחסות לתשלומי חכירה משתנים אשר לא נכללו
במדידה של התחייבויות החכירה (ראה ביאור 2 ג)

סך תזרימי המזומנים השלייליים בגין חכירות לטווח ארוך לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינם 96,536 אלפי ש"ח, 96,196 אלפי ש"ח ו-96,744 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 8 - חכירות (המשך)

ד. שינוי במצבת הסניפים:

- בחודש אפריל 2025 נסגרו סניפי אייס בית שאן ו-ID נתניה.
- בחודש מאי 2025 נסגרו סניפי ביתלי ואורבן פתח תקווה.
- בחודש יולי 2025 נפתח סניף ביתלי תלפיות.
- בחודש יולי נסגר סניף ביתלי מעלה אדומים.
- בחודש ספטמבר 2025 נסגר סניף ID רמת גן.
- כחלק מיישום החלטה על פתיחת שלושה סניפי ביתלי בפורמט החדש, התקשרה החברה בחודש מאי 2025 בהסכמים לחכירת שתי חנויות בערים חולון ופ"ת אשר נפתחו בחודש אוגוסט 2025 והחלה בפינוי שטח חלקי של סניף אייס עין שמר אשר נפתח בחודש ספטמבר 2025. הסניפים בפורמט החדש כאמור לעיל, ייפרסו על שטח של כ-350 מ"ר כל אחד לעומת שטח ממוצע של כ-1,000 מ"ר בחנויות הקיימות ויכילו מלאי תצוגה ממוקד של מוצרים רבי מכר עם אפשרויות להרחבת המגוון בעזרת אמצעים דיגיטליים.
- בעקבות החלטת החברה לסיים את פעילות המרלוג באשדוד הגיעה החברה להסכמות עם בעל הנכס על אי מימוש תקופת האופציה הנוספת עם סיום תקופת האופציה הנוכחית ביום 31 בדצמבר 2025. ועל פינוי מוקדם של הנכס ביום 1 בספטמבר, 2025 בתמורה לתשלום דמי שכירות עד חודש יולי 2025 כולל עלות התפעול של מרלוג זה נאמדת בכ-3 מיליון ש"ח לשנה.
- בחודש דצמבר 2025, נחתם בין החברה לבין בעלי מתחם הקניות באשדוד הסכם להארכת הסכם השכירות של חנות אייס במתחם בשתי תקופות אופציה נוספות החל מסיום האופציה הנוכחית בחודש ספטמבר 2027. כמו כן, סוכם בהסכם כאמור לעיל כי סניף ביתלי יועתק לשטח קטן יותר שיוקצה לו משטחו של סניף אייס.
- בחודש אוקטובר 2025, התקשרה החברה בהסכם שכירות לצורך העתקת סניף אייס רמלוד, הממוקם באותו מתחם אשר, נמצא כעת בשלב הקמה ועתיד להיפתח בסוף רבעון הראשון של שנת 2026.
- בחודש נובמבר 2025, הוחלט על סגירת סניף ביתלי כרמיאל בחודש פברואר 2026.
- בחודש דצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם שכירות לסניף ביתלי קרית גת, אשר נפתח בחודש פברואר 2026.
- בחודש דצמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם שכירות לצורך העתקת סניף דיפו חוצות, הממוקם באותו מתחם אשר החזקה בו נמסרה לחברה בחודש פברואר 2026 לצורך עבודות הקמה והוא עתיד להיפתח ברבעון השני של שנת 2026.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 9 - רכוש קבוע

הרכב:

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מחשוב</u> <u>וציוד היקפי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מלגזות</u> <u>וציוד נלווה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מכונות,</u> <u>ריהוט וציוד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>שיפורים</u> <u>במושכר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
78,197	7,326	297	13,009	57,565	עלות:
6,831	536	-	2,342	3,953	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(76)	-	-	(76)	-	תוספות
84,952	7,862	297	15,275	61,518	גרועות
49,018	5,692	137	7,313	35,876	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
8,975	1,186	29	1,284	6,476	פחת שנצבר:
(19)	-	-	(19)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2025
57,974	6,878	166	8,578	42,352	תוספות
26,978	984	131	6,697	19,166	גרועות
					עלות מופחתת:
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מחשוב</u> <u>וציוד היקפי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מלגזות</u> <u>וציוד נלווה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מכונות,</u> <u>ריהוט וציוד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>שיפורים</u> <u>במושכר</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
75,373	6,543	286	12,561	55,983	עלות:
2,824	783	11	448	1,582	יתרה ליום 1 בינואר 2024
78,197	7,326	297	13,009	57,565	תוספות
41,506	4,324	109	6,028	31,045	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
7,512	1,368	28	1,285	4,831	פחת שנצבר:
49,018	5,692	137	7,313	35,876	יתרה ליום 1 בינואר 2024
29,179	1,634	160	5,696	21,689	תוספות
					עלות מופחתת:
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 10 - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

א. ההרכב:

סה"כ אלפי ש"ח	נכסים בלתי מוחשיים אחרים אלפי ש"ח	שם מסחרי אלפי ש"ח	מוניטין (ב) אלפי ש"ח
248,208	26,907	35,581	185,720
1,152	1,152	-	-
<u>249,360</u>	<u>28,059</u>	<u>35,581</u>	<u>185,720</u>
32,430	19,492	12,938	-
6,158	3,605	2,553	-
<u>38,588</u>	<u>23,097</u>	<u>15,491</u>	<u>-</u>
<u>210,772</u>	<u>4,962</u>	<u>20,090</u>	<u>185,720</u>

עלות:
יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
פחת שנצבר:
יתרה ליום 1 בינואר 2025
תוספות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

עלות מופחתת:
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ אלפי ש"ח	נכסים בלתי מוחשיים אחרים אלפי ש"ח	שם מסחרי אלפי ש"ח	מוניטין (ב) אלפי ש"ח
249,247	25,226	35,581	188,440
1,681	1,681	-	-
(2,720)	-	-	(2,720)
<u>248,208</u>	<u>26,907</u>	<u>35,581</u>	<u>185,720</u>
23,783	15,254	8,529	-
8,647	4,238	(*) 4,409	-
<u>32,430</u>	<u>19,492</u>	<u>12,938</u>	<u>-</u>
<u>215,778</u>	<u>7,415</u>	<u>22,643</u>	<u>185,720</u>

עלות:
יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות
ירידת ערך
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
פחת שנצבר:
יתרה ליום 1 בינואר 2024
תוספות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת:
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) בדצמבר 2024 קיבלה הנהלת החברה החלטה לפעול לסגירת כל החנויות הפועלות תחת המותג "איי.די.דיזיין" עד לתום שנת 2025. בהמשך להחלטה זו הפחיתה החברה בספרייה את ערך המותג כאמור לעיל במלואו. לפרטים נוספים ראו ביאורים 20 ו-32א(3).

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 10 - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. בחינת ירידת ערך שנתית:

נכון לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025 מיוחס המוניטין למגזרי הפעילות כדלקמן:

- **מגזר שדרוג הבית והרכב** - 104,517 אלפי ש"ח. (כולל את מוניטין צ'ק אפ בסך - 7,281 אלפי ש"ח).
- **מגזר Ace on-line** - 48,686 אלפי ש"ח.
- **מגזר עיצוב הבית** - 32,517 אלפי ש"ח.

(1) **ממצאי בחינת ירידת הערך במגזר שדרוג הבית והרכב:**

הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 נקבע באמצעות חישוב שווי שימוש המבוסס על תחזיות תזרימי מזומנים (DCF) לתקופה של 3 שנים.

להלן הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש:

<u>2024</u>	<u>2025</u>	
3%	3%	שיעור צמיחה קבוע
16.87%	15.36%	שיעור היוון

- נתח שוק - נתח השוק חושב בהתבסס על נתח השוק של הפעילויות בשנת הדיווח, הנחות החברה מתבססות על ניסיון העבר, למעט שיעור הצמיחה, אשר מתבסס על תחזיות ההנהלה.
- שיעור רווח גולמי - שיעור הרווח הגולמי חושב בהתבסס על שיעורי הרווח הגולמי הממוצע של כל פעילות בשנת הדיווח, הנחות החברות מתבססות על ניסיון העבר, למעט השיפור ברווחיות הגולמית, אשר מתבסס על שיפור צפוי ביעילות החברה.

רגישות סכום בר ההשבה לשינויים בהנחות המפתח:

סכום בר ההשבה של מגזר שדרוג הבית והרכב ליום 31 בדצמבר 2025 גבוה ב-154.9 מיליון ש"ח מהערך בספרים שלה (ליום 31 בדצמבר 2024 גבוה ב-159.4 מיליון ש"ח). ירידה של 0.5% בשיעור הצמיחה שנלקח בחישוב שווי השימוש של מגזר שדרוג הבית והרכב תביא לקיטון של כ-5.1 מיליון ש"ח בסכום בר ההשבה (2024: 4.4 מיליון ש"ח) כמו כן, עלייה של 1% בשיעור ההיוון שנלקח בחישוב שווי השימוש של מגזר שדרוג הבית והרכב תביא לקיטון של כ-13.1 מיליון ש"ח בסכום בר ההשבה (2024: 13.4 מיליון ש"ח).

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 10 - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. בחינת ירידת ערך שנתית: (המשך)

(2) ממצאי בחינת ירידת הערך במגזר עיצוב הבית:

הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים למועדים להלן, נקבע באמצעות חישוב שווי שימוש המבוסס על תחזיות תזרימי מזומנים (DCF) לתקופה של 4 שנים.

הערכת שווי נכון ליום	ערך בספרים של היחידה המניבה מזומנים	מוניטין שהוקצה ליחידה	ירידת ערך שהוכרה	סכום בר השבה של היחידה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30.06.2024	64,426	35,237	2,720	59,706
31.12.2024	60,190	32,517	-	64,571
31.12.2025	42,828	32,517	-	62,367

ההפסד מירידת ערך המוניטין הוכר בסעיף הוצאות אחרות בדוח על הרווח (הפסד).

להלן הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש:

30.06.2024	31.12.2024	31.12.2025	שיעור צמיחה קבוע
3%	3%	3%	שיעור היוון
15.1%	15.85%	15.31%	

- נתח שוק - נתח השוק חושב בהתבסס על נתח השוק של הפעילויות בשנת הדיווח, הנחות החברה מתבססות על ניסיון העבר, למעט שיעור הצמיחה, אשר מתבסס על תחזיות ההנהלה.
- שיעור רווח גולמי - שיעור הרווח הגולמי חושב בהתבסס על שיעורי הרווח הגולמי הממוצע של כל פעילות בשנת הדיווח, הנחות החברות מתבססות על ניסיון העבר, למעט השיפור ברווחיות הגולמית, אשר מתבסס על שיפור צפוי ביעילות החברה.

סכום בר ההשבה של מגזר עיצוב הבית ליום 31 בדצמבר 2025 גבוה ב- 19.5 מיליון ש"ח מהערך בספרים שלה (ליום 31 בדצמבר 2024 גבוה ב- 4.4 מיליון ש"ח). ירידה של 0.5% בשיעור הצמיחה שנלקח בחישוב שווי השימוש של מגזר עיצוב הבית תביא לקיטון של כ- 1.7 מיליון ש"ח בסכום בר ההשבה (2024: 1.4 מיליון ש"ח) כמו כן, עלייה של 1% בשיעור ההיוון שנלקח בחישוב שווי השימוש של מגזר עיצוב הבית תביא לקיטון של כ- 4.9 מיליון ש"ח בסכום בר ההשבה (2024: 4.1 מיליון ש"ח).

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 10 - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. בחינת ירידת ערך שנתית: (המשך)

(3) ממצאי בחינת ירידת הערך במגזר Ace on-line:

הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2025 נקבע באמצעות חישוב שווי שימוש המבוסס על תחזיות תזרימי מזומנים (DCF) לתקופה של 3 שנים.

להלן הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש:

2024	2025	
3%	3%	שיעור צמיחה קבוע
17.17%	15.73%	שיעור היוון

- נתח שוק - נתח השוק חושב בהתבסס על נתח השוק של הפעילויות בשנת הדיווח, הנחות החברה מתבססות על ניסיון העבר, למעט שיעור הצמיחה, אשר מתבסס על תחזיות ההנהלה.
- שיעור רווח גולמי - שיעור הרווח הגולמי חושב בהתבסס על שיעורי הרווח הגולמי הממוצע של כל פעילות בשנת הדיווח, הנחות החברות מתבססות על ניסיון העבר, למעט השיפור ברווחיות הגולמית, אשר מתבסס על שיפור צפוי ביעילות החברה.

רגישות סכום בר ההשבה לשינויים בהנחות המפתח:

סכום בר ההשבה של מגזר Ace on-line ליום 31 בדצמבר 2025 גבוה ב- 89.6 מיליון ש"ח מהערך בספרים שלה (ליום 31 בדצמבר 2024 גבוה ב-49 מיליון ש"ח). ירידה של 0.5% בשיעור הצמיחה שנלקח בחישוב שווי השימוש של מגזר Ace on-line תביא לקיטון של כ-3.1 מיליון ש"ח בסכום בר ההשבה (2024: 1.6 מיליון ש"ח) כמו כן, עלייה של 1% בשיעור ההיוון שנלקח בחישוב שווי השימוש של מגזר Ace on-line תביא לקיטון של כ-7.9 מיליון ש"ח בסכום בר ההשבה (2024: 5 מיליון ש"ח).

ביאור 11 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
195,014	189,686	חשבונות פתוחים
4,997	5,017	המחאות לפרעון
200,011	194,703	

ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,014	27,886	עובדים והתחייבויות בגין שכר
5,961	5,955	מוסדות ממשלתיים
30,962	25,037	מקדמות מלקוחות
1,627	1,382	הפרשה לזיכויים
6,313	12,161	אחרים
73,877	72,421	

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. יתרות הלוואות המוצגות בדוח על המצב הכספי:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור הריבית</u>
<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>
12,060	9,229	P+0.8
32,757	20,697	P+0.8
(12,060)	(9,229)	
<u>20,697</u>	<u>11,468</u>	

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ב. בחודש נובמבר 2020, נטלה החברה מתאגיד בנקאי הלוואה לזמן ארוך בסך של 30 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים אשר תיפרע ב 20 תשלומים רבעוניים החל מפברואר 2021.

בחדש נובמבר 2025, פרעה החברה את התשלום האחרון של הלוואה, כאמור.

ג. ביום 1 במאי 2022, נטלה החברה הלוואה בסך של 80 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי. הלוואה נלקחה לתקופה של 6 שנים ברבית שנתית בשיעור ריבית פריים בתוספת 0.8% שתיפרע ב-24 תשלומים רבעוניים החל מיום 1 באוגוסט, 2022. עד ליום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה כ-59.3 מיליון ש"ח כך שיתרת הלוואה למועד זה הינה כ-20.7 מיליון ש"ח. 27.5 מיליון ש"ח מהפרעונות כאמור לעיל הינם פרעונות מוקדמים.

לפרטים אודות דחיית תשלום הלוואה שוטף בסך כ-2.4 מיליון ש"ח שהיה אמור להיפרע בחודש פברואר 2024 לסוף תקופת הלוואה – ראה ביאור 25 להלן.

ביאור 14 - הטבות לעובדים

א. ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
2,790	3,088
29,014	27,886

הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות לעובדים לטווח קצר:

שכר עבודה, משכורות וסוציאליות

ב. מידע נוסף:

הטבות לאחר סיום העסקה:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה.

חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 14 - הטבות לעובדים (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(1) תכניות להפקדה מוגדרת:

תכניות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

בגין חלק מתשלומי הפיצויים חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963 על-פיו הפקדונית השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור להלן.

בכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הוכרו בדוחות רווח והפסד הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת בסך של כ-11,678 אלפי ש"ח, סך של כ-11,397 אלפי ש"ח ובסך של כ-12,446 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(2) תכניות להטבה מוגדרת:

(א) כללי:

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

בגין תשלומי הפיצויים אשר לא חלים לגביהם תנאי סעיף 14 כאמור לעיל, הפקדונית השוטפות של החברה אינן פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים ולכן התחייבות זו סווגה כתכנית להטבה מוגדרת.

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. ההערכה האקטוארית של המחויבות להטבה מוגדרת של החברה בוצעה על ידי אקטואר, חבר אגודת האקטוארים בישראל.

(ב) ההנחות האקטואריות העיקריות לתום תקופת הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
%	%	
5.23	4.58	שיעורי ההיוון
4.48	3.99	שיעורי העלאת משכורות חזויים
22-47	22-47	שיעורי תחלופה ועזיבה
2.90	2.89	שיעור אינפלציה חזוי
5.12	5.23	שיעור הכנסות מריבית

ההנחות בדבר שיעור התמורה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו על ידי קרנות הפנסיה החדשות בשנת 2025, לחברים בקרן פנסיה חדשה. גיל הפרישה שנלקח בחשבון הינו לפי הצפוי בפועל, 67 לגברים ו-64 לנשים.

הנחת שיעורי ההתפטרות ופיטורין מבוססת על נתוני עבר של הרשת בגין אחוזי העובדים שסיימו את עבודתם בהתפטרות בהשוואה לכלל כמות העובדים שעזבו את הרשת באותה קבוצת גיל.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 14 - הטבות לעובדים (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(2) תכניות להטבה מוגדרת: (המשך)

(ג) ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות:

ניתוחי הרגישות שלהלן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואריות לתום תקופת הדיווח.

ניתוח הרגישות אינו מתחשב בתלות הדדית כלשהי הקיימת בין ההנחות:

לצורך ניתוח הרגישות החבות חושבה מחדש תחת הגדלה והקטנה של כל אחת מההנחות בשיעור של 10%.

להלן ניתוח הרגישות של ההנחות האקטואריות המציג את השינויים במחויבות האקטואריות:

שינוי בהנחות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10%	(10%)	
20.42	(18.34)	הנחת גידול השכר
(17.84)	18.16	הנחת שיעור עזיבה
(180.68)	164.25	הנחת שיעור התפטרות

(ד) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין תכניות הטבה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
805	680	741	עלות שירות שוטף
103	131	139	עלות ריבית
908	811	880	

(ה) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,365	3,418	יתרת פתיחה
680	741	עלות שירות שוטף
163	169	הוצאות ריבית בגין התחייבויות להטבות
(354)	(344)	הטבות ששולמו
		הפסד (רווח) בגין מדידות מחדש:
(418)	(282)	רווחים אקטואריים הנובעים מנסיון עבר
(18)	19	הפסדים (רווחים) אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות כלכליות
3,418	3,721	יתרת סגירה

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 14 - הטבות לעובדים (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(2) תכניות להטבה מוגדרת: (המשך)

(ו) התנועה בערך הנוכחי של הנכסים בגין תכנית הטבה מוגדרת:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
684	628
32	31
(118)	(85)
30	59
628	633

יתרת פתיחה
הכנסות ריבית בגין נכסים להטבות
תגמולים ששולמו מנכסי התכנית

רווחים בגין מדידות מחדש:

רווחים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות כלכליות
יתרת סגירה

(ז) התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,790	3,088

יתרת סגירה

(ח) הסכמים קיבוציים החלים על עובדי החברה:

תנאי העסקתם של מרבית עובדי החברה, מוסדרים בהסכם קיבוצי מיוחד שנחתם בין החברה לבין הסתדרות העובדים הלאומית ("ההסתדרות") וועד העובדים של החברה ביום 3 בספטמבר 2020. אשר מאמץ את הוראות ההסכמים הקודמים שנחתמו עם העובדים בשינויים המחויבים ("ההסכם הקיבוצי"). בהתאם להוראות ההסכם הקיבוצי, מרבית הוראותיו נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2021 והוא יהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023 כאשר לאחר מכן תוקפו יוארך ב-12 חודשים, באופן אוטומטי. ביום 16 באוגוסט 2022 נחתם הסכם קיבוצי בין הצדדים בקשר עם תנאי עובדי פעילות תחום עיצוב הבית אשר האריך את תוקף ההסכם הקיבוצי עד ליום 31 בדצמבר 2025 ("הסכם 2022") וביום 22 בפברואר 2023 נחתם הסכם קיבוצי נוסף בין הצדדים בקשר עם תנאי עובדי פעילות צ'ק אפ שתוקפו כאמור בהסכם 2022.

ההסכם הקיבוצי מסדיר את מערכת יחסי העבודה בחברה ביחס למרבית עובדיה, וכולל, בין היתר, הוראות הנוגעות לנושאים הבאים: קבלת עובדים, תנאי עבודה, תנאי שכר ורווחה לרבות הסדרת התקציב לתוספות שכר, מענקי הצטיינות, הפקדות לתגמולים פנסיוניים, זכאות לקרן השתלמות לפי תנאי ההסכם וותק העובד, הטבות שונות לעובדי החברה (כגון: השתתפות החברה בהוצאות השתלמות רווחה ונופש על בסיס שנתי, אירוע חברה והשתתפות העובדים ברווחי החברה בתנאים מסוימים ובאופן שיקבע בין הנהלת החברה לוועד העובדים), חופשת מחלה, סיום יחסי עבודה, יישוב חילוקי דעות, תשלום דמי חבר, דמי טיפול ודמי ועד. יצוין כי התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעסיק מכוסות ברובן על ידי הפקדות שוטפות להסדרים פנסיוניים על שם העובדים בקרנות פנסיה וביטוחי מנהלים. יתר ההתחייבות בגין הפיצויים לפיטורים מופרשת בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להערכת שווי אקטואר חיצוני.

נכון למועד הדוח מתקיים בין הצדדים משא ומתן לחידוש ההסכם הקיבוצי לתקופה של 3 שנים נוספות.

(3) הטבות עובדים לזמן קצר:

החברה מבצעת הפרשה לחופשה על פי ימי החופשה להם זכאי העובד. החברה מניחה כי העובדים ינצלו את כל ימי החופשה שלהם תוך שנה. החברה משלמת דמי הבראה כל חצי שנה (כאשר מדובר בעובד המועסק בחברה מעל שנה).

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 15 - הון

א. הרכב הון המניות:

כמות המניות		כמות המניות	
ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
מונפק ונפרע	ר ש ם	מונפק ונפרע	ר ש ם
26,375,972	100,000,000	26,380,087	100,000,000

כמות מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב

ב. עלות תשלום מבוסס מניות:

ראה ביאור 28 בדבר עלות תשלום מבוסס מניות.

ג. הנפקת מניות:

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב החל מיום 11 בינואר 2021.

ד. רכישת עצמית של מניות:

ביום 29 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף כספי של עד 8 מיליון ש"ח (להלן - תכנית ג'). עד ליום 24 במאי 2023 סיימה החברה את תוכנית ג' לרכישה עצמית של מניות בסך של כ- 6,929 אלפי ש"ח אשר סך של כ-6,175 אלפי ש"ח מהן בוצעו בשנת 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מחזיקה בכ-999,481 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב.

ה. הנפקת מניות בדרך של זכויות:

- ביום 25 ביוני, 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף מיום 7 בינואר 2021. על פי דוח הצעת המדף, הציעה החברה בין 5,278,132 ("הכמות המינימלית") לבין 5,449,492 ("הכמות המקסימלית") של מניות רגילות, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה לבעלי מניות החברה אשר החזיקו בניירות ערך המזכים בזכויות ביום 5 ביולי 2023 ("היום הקובע").
- המניות המוצעות, הוצעו בדרך של זכויות לבעלי ניירות הערך המזכים, בעד 1,319,533 יחידות זכות, באופן שזכאי אשר יחזיק ב-17 מניות רגילות ביום הקובע (5 ביולי 2023), יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת המורכבת מ-4 מניות רגילות של החברה במחיר של 5.8 ש"ח למניה אחת.
- בעלת השליטה הודיעה לחברה כי בכוונתה לנצל לפחות את מלוא זכויותיה לרכישת יחידות זכות שיוצעו לה על-פי דוח הצעת מדף.
- עד ליום האחרון לניצול הזכויות, שחל ביום 19 ביולי, 2023 (כולל), התקבלו בידי החברה הודעות לניצול כ-985,981 יחידות זכות והונפקו 3,943,922 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-74.7% מסך המניות שהוצעו במסגרת דוח הצעת המדף. בתמורה למימוש יחידות הזכות שנוצלו כאמור עיל, קיבלה החברה תמורה בסך כולל של כ-22.9 מיליון ש"ח (ברוטו).

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 15 - הון (המשך)

ו. תנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

מספר המניות

22,880,877	יתרה ליום 1 בינואר 2023 הנפקת מניות בדרך של זכויות רכישת מניות באוצר
3,943,922	
(448,827)	
26,375,972	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2024
4,115	מימוש כתבי אופציות למניות במהלך התקופה
26,380,087	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 16 - הכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
663,347	685,112	664,630
81,862	100,990	87,538
745,209	786,102	752,168

הכנסות ממכירת מוצרים
הכנסות מעמלת זכיינים, נטו - ראה ביאור 2(א)

ביאור 17 - עלות המכירות

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
335,021	402,091	305,681
25,181	(36,570)	43,563
9,884	9,400	9,693
10,747	10,475	10,788
2,723	3,160	2,983
9,351	8,325	8,248
392,907	396,881	380,956

קניות
שינויים במלאי
שכר עבודה ונלוות
פחת
אחסון
אחרות

ב. מידע נוסף:

ההוצאות בעלות המכר מתייחסות גם למפעל "ספץ" המייצר רהיטים בעיקר למגזר שדרוג הבית והרכב ולמגזר אייס אונליין ולמפעל באריאל המייצר רהיטים לפעילות מגזר עיצוב הבית.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 18 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112,562	110,979	112,470
2,630	7,220	5,231
42,313	42,864	41,906
29,189	27,447	22,875
5,680	6,388	6,548
79,437	76,850	77,290
5,896	6,416	6,553
7,150	6,692	6,325
5,287	6,504	5,390
4,736	5,605	5,865
5,343	5,346	4,956
<u>300,222</u>	<u>302,311</u>	<u>295,409</u>

שכר עבודה, נלוות ורווחה
שכר דירה ודמי ניהול למשכירים (*)
מסים עירוניים, אחזקת מבנים וציוד
פרסום וקידום מכירות
עמלות כרטיסי אשראי ושיקים
פחת
אחזקת רכב
הובלות
עמלות זכיינים ואחרים
מחשוב
אחרות

(*) ראה גם ביאור 8ג'.

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,230	27,634	25,250
1,200	1,200	1,200
1,766	1,701	1,751
2,804	2,836	2,689
3,093	2,676	2,726
7,920	8,000	7,252
3,687	2,524	2,006
707	592	604
<u>50,407</u>	<u>47,163</u>	<u>43,478</u>

שכר עבודה, נלוות ורווחה
דמי ניהול
שכר דירה, מיסים, אגרות ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
אחזקת רכב
פחת והפחתות
מחשוב
אחרות

ביאור 20 - הכנסות (הוצאות) אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
969	-	(2,099)
-	2,300	398
-	-	(1,507)
(3,117)	-	-
-	3,284	3,072
(446)	-	-
(27,406)	(2,720)	-
-	(1,700)	-
(4)	-	-
(39)	-	-
<u>(30,043)</u>	<u>1,164</u>	<u>(136)</u>

הכנסה (הוצאה) בגין עיצום כספי (ראה ביאור 24ג8)
פיצוי ממשלתי בגין מלחמת "חרבות ברזל"
עלויות בגין יציאה מסניפים (ראה ביאור 8ד)
רה-ארגון (ראה ביאור 33)
רווח מביטול חכירה (ראה ביאור 8)
ירידת ערך השקעה מוחזקת
ירידת ערך מוניטין (ראה ביאור 10)
הוצאות בגין הפחתת שם מסחרי (ראה ביאור 32א3)
הפסד ממימוש רכוש קבוע
עלויות צירוף עסקים (ראה ביאור 31)

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 21 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	495	753
97	-	-
-	272	-
97	767	753

הפרשי שער
הכנסות ריבית שחושבו תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בגין
נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
הכנסות ריבית מס הכנסה

ביאור 22 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,524	1,858	1,839
3,874	2,581	1,847
17,817	17,758	17,483
24,215	22,197	21,169
1,010	777	569
3,724	3,843	3,394
81	-	-
833	-	1,270
-	-	453
5,648	4,620	5,686
29,863	26,817	26,855

א. הוצאות ריבית:
הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן קצר
הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך
הוצאות ריבית בגין חכירות

ב. אחרות:
עמלות בנקים
הוצאות מימון בגין ניכיון אשראי
בגין תמורה נדחית
הפרשי שער
הוצאות מימון אחרות (ראו ביאור 34ג)

ביאור 23 - מסים על ההכנסה

כללי:

א. ביום 24 באפריל 2022, נחתם הסכם שומות עם מס הכנסה עבור השנים 2017-2020 כולל. בהתאם להסכם השומות שהוצאו לחברה, נדרשה החברה לשלם סכומי מס (כולל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו) בסך של כ-734 אלפי ש"ח. במסגרת הסכם השומות הותרו לחברה הוצאות מסוימות לניכוי בשנים הבאות בגין נוצרו נכסי מיסים נדחים.

ב. שיעור המס החל על החברה הינו 23%.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,226	725
196,645	189,065
(195,216)	(188,991)
1,429	74

נכסים שוטפים:

נכסי מסים שוטפים

נכסים (התחייבויות) לא שוטפים:

נכסי מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים

ד. יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הוכר ברווח כולל אחר אלפי ש"ח	תנועה שוטפת ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,115	(74)	180	3,009
(29,588)	-	(4,744)	(24,844)
18,776	-	3,045	15,731
167,174	-	(10,731)	177,905
(159,403)	-	10,969	(170,372)
74	(74)	(1,281)	1,429

הטבות עובדים

רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

הפסד מועבר לצרכי מס

התחייבות בגין החכירות

נכסי זכות שימוש

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר ברווח כולל אחר אלפי ש"ח	תנועה שוטפת ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,009	(107)	373	2,743
(24,844)	-	(4,250)	(20,594)
15,731	-	(36)	15,767
177,905	-	(2,011)	179,916
(170,372)	-	2,282	(172,654)
1,429	(107)	(3,642)	5,178

הטבות עובדים

רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

הפסד מועבר לצרכי מס

התחייבות בגין החכירות

נכסי זכות שימוש

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
76	465	322
(18)	(107)	(74)
<u>58</u>	<u>358</u>	<u>248</u>

מדידה מחדש של נכסים נטו בגין הטבה מוגדרת:
סכומים לפני מס
השפעת המס
סכומים בניכוי מס

ו. הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(13,480)	3,642	1,281
11	(186)	117
<u>(13,469)</u>	<u>3,456</u>	<u>1,398</u>

הוצאות מסים נדחים, נטו
הוצאות מסים בגין שנים קודמות
סך הכל הוצאות מס

ז. התאמת הוצאות מסים לרווח:

ההפרש בין סכום המס המחושב על הרווח לפי שעורי המס הרגילים לבין סכום ההפרשה למסים מוסבר להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(58,136)	14,861	6,087
23%	23%	23%
<u>(13,371)</u>	<u>3,418</u>	<u>1,400</u>
275	152	166
-	(62)	(3)
(384)	-	-
-	134	(282)
<u>(109)</u>	<u>224</u>	<u>(119)</u>
11	(186)	117
<u>(13,469)</u>	<u>3,456</u>	<u>1,398</u>

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
שיעור המס הסטטוטורי
הוצאות מס לפי שיעור המס הסטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:
הוצאות שאינן מותרות בניכוי
הכנסות פטורות
הפסדים לצרכי מס שלא הוכרו בגינם מסים נדחים בעבר שהוכרו
בתקופת הדיווח
אחרות

התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות

מסים על ההכנסה

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 24 - הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים וערביות

ב. התקשרויות:

(1) הסכם עם רשת אייס העולמית:

רשת אייס העולמית העניקה לראשונה זיכיון להפעלת הרשת בישראל בשנת 1992.

להלן פרטים אודות הסכמי החברה עם רשת אייס העולמית:

(א) לחברה ניתנה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אייס העולמית במסגרת הפעלת סניפי הרשת בישראל וזאת לתקופה של עשר שנים (החל מיום 30 באוקטובר 2012) עם אופציה להארכה בתקופה נוספת בת 10 שנים, וזאת בתמורה לדמי רישיון בסכום לא מהותי ההסכם הוארך לתקופה של 10 שנים נוספות על פי הסכם שנחתם בין הצדדים. בהתאם להוראות הסכם הרישיון קיימת לאייס העולמית זכות לביטול ההסכם הרישיון במקרה של הפרת הסכם הרישיון, אשר בין היתר מתייחס למקרים של מצגי שווא של החברה, הרשעת החברה בעבירה אשר עשויה לפגוע במוניטין של אייס העולמית, ושימוש ברישיון בניגוד להוראות ההסכם. יצוין כי סיום הסכם הרישיון משמעו סיום אוטומטי גם של הסכם ההפצה (כמפורט להלן) וההפך. ביום 7 בפברואר 2023 הוארך ההסכם לתקופה של 10 שנים נוספות.

(ב) הסכם להסדרת אופן רכישת מלאי מאייס העולמית ו/או חברות קשורות אליה לסניפי ACE (להלן - "ספקי אייס העולמית" ו-"הסכם ההפצה"). במסגרת הסכם ההפצה החברה התחייבה לבצע רכישות שנתיות בסכומים מינימאליים (להלן - "סכום רכישה מינימלי") דרך המפיצים של אייס העולמית, כאשר במידה והחברה תבצע רכישות שנתיות בסכום הנמוך מסכום הרכישה המינימאלי היא תידרש לתשלום עמלה בגין ביצוע חסר. לעניין זה יצוין כי לצורך הבטחת התחייבויות החברה מכוח הסכם ההפצה התחייבה החברה למתן כתב אשראי אוטונומי לטובת אייס העולמית בסכום של \$1,000,000.

ג. תביעות משפטיות:

(1) ביום 8 בדצמבר 2020, קיבלה החברה הודעה מהרשות להגנת הצרכן וסחר הוגן ("הרשות להגנת הצרכן") על כוונה להטיל עיצום כספי על החברה, בסך של כ-2,445 אלפי ש"ח, בגין הפרות של חוק הגנת הצרכן. עיקרי טענותיה של הרשות להגנת הצרכן הן אי עמידה בזמני אספקת מוצרים ואי מסירת מסמך גילוי עסקה מפורט בעסקאות מכר מרחוק. ביום 15 במרץ 2020, הגישה החברה את השגתה להודעה וביום 13 ביולי 2021, החליטה הרשות להגנת הצרכן לקבל את טיעוני החברה ביחס למספר הפרות והפחיתה את סכום העיצום לסך של כ-2,248 אלפי ש"ח. בהתאם לכך, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 בהוצאה על מלוא הסכום אשר נכללה בסעיף הוצאות אחרות, נטו - ראה ביאור 20 לעיל.

על החלטה זו הוגש בחודש אוגוסט 2021 ערעור מטעם החברה לבית משפט השלום בראשון לציון שלאחר שלושה דיונים הכריע בפסק דין שניתן ביום 5 בספטמבר, 2023 אשר קיבל חלקית את הערעור והורה על השבת סך של כ-969 אלפי ש"ח לידי החברה אשר התקבלו במלואם בתחילת שנת 2024. בגין הסכום שהושב רשמה החברה בשנת 2023 הכנסה אשר נכללה אף היא בסעיף הוצאות אחרות, נטו - ראה ביאור 20 לעיל.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 24 - הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים וערבויות (המשך)

ג. תביעות משפטיות: (המשך)

- (2) ביום 6 בנובמבר 2022, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור תובענה כייצוגית בסכום שאינו ניתן להערכה (מעל 2.5 מיליון ש"ח) כנגד החברה בטענה כי אתר הסחר האינטרנטי של "אייס" אינו מונגש בהתאם להוראות הדין והתקן. ביום 21 בפברואר 2024 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים להפניית התיק לגישור בפני מנכ"ל הספרייה הארצית לעיוורים. הגישור לא צלח והצדדים פנו בהסכמה למגשר אחר, עו"ד אלי לוינזון סלע. לאחר ישיבת גישור שנערכה בחודש מרץ 2025 המשיכו הצדדים בתהליך הידברות ואף הגיעו להסכמות על הסתלקות מתוגמלת של התביעה הכוללת הטבה לציבור ליקויי הראייה באמצעות מסירת שוברים לרכישה באתר אייס על 275 אלפי ש"ח לעמותת המרכז לעיוור בישראל ותשלום לצד התובע בגין שכ"ט וגמול בסך של כ-70 אלפי ש"ח. ההסכמות כאמור לעיל אושרו בפסק דין אשר ניתן ביום 18 בפברואר, 2026.
- (3) כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות הקשורות ברובן לפעילותה השוטפת, אשר סכומן אינו מהותי. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, הדוחות הכספיים הנ"ל כוללים הפרשה נאותה בגין תביעות אלו.
- (4) ביום 23 בספטמבר 2020, הוגשה בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה בתיק ת"צ 40867-09-20 קרצמן נגד הרקולס ואח', בבית המשפט המחוזי בלוד בטענה כי מראות פנורמיות אשר מיובאות ארצה על ידי המשיבה 1 (הרקולס) ומשווקות בין היתר על ידי החברה מהוות סכנה בטיחותית למשתמש בהן תוך הצגתן כמוצר הבטוח לשימוש העומד בכל התקנים הנדרשים כדון, ובכך מטעות המשיבות את חברי הקבוצה הנטענת. סכום התובענה נאמד בסך של 4 מיליון ש"ח. ההליך הופנה לגישור בפני כב' השופט בדימוס בנימין ארנון וטרם מוצה הליך זה. להערכת היועצים המשפטיים של החברה סיכויי התביעה להידחות עולים על 50% ובכל מקרה, החשיפה לחברה בגין תביעה זו אינה משמעותית לרבות בשל העובדה, כי החברה דרשה מהרקולס שיפוי מלא של הוצאותיה בגין ההליך. ההליך הופנה להליכי גישור בפני כב' השופט בדימוס, בנימין ארנון, אולם הגישור לא צלח והתיק הוחזר לבית המשפט. ביום 6 במרץ 2024, התקיים דיון הוכחות ראשון ודיון הוכחות נוסף התקיים ביום 17 במרץ 2024. ביום 14 בנובמבר 2024, החברה הגישה סיכומיה בתיק. ביום 23 ביולי 2025, ניתן פסק דין על ידי בית המשפט ולפיו הבקשה כנגד החברה נדחתה.
- (5) ביום 6 באוגוסט 2023, הוגשה תביעה על סך של 1.5 מיליון ש"ח לבית משפט השלום בתל אביב-יפו. התביעה הוגשה על ידי שני זכיינים של חנויות URBAN ובגדרה נטען כי החברה פעלה במטרה לדחוק את שני הזכיינים החוצה מהרשת ובתוך כך הסבה להם נזקים כספיים. דיון קדם משפט בתיק נערך ביום 16 בספטמבר 2024, ובהמלצת בית המשפט הצדדים פנו לגישור אשר לא צלח, ולכן הצדדים שבו לביור התיק בפני בית המשפט. דיון קדם משפט נוסף התקיים ביום 15 ביולי 2025 ודיון הוכחות יתקיים ביום 29 ביוני 2026. נכון למועד הדוח מעריכים יועצי המשפטיים של החברה כי סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות.
- (6) ביום 22 בנובמבר 2023, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית לבית המשפט המחוזי בתל אביב, על סך של למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח. בגדרי הבקשה נטען כי החברה מונעת מלקוחותיה מימוש של שוברי זיכוי באמצעות טקטיקות פסולות, וכי החברה מפרסמת מבצעים פיקטיביים כאשר בפועל מעולם לא הוצע ללקוח המחיר "הקודם", וכי החברה אינה מסמנת את מוצריה, אינה מצרפת הוראות שימוש בעברית למוצריה ואינה מדביקה מדבקות אחריות. ביום 12 בינואר התקיים קדם משפט ובסימו המליץ בית המשפט להפנות את ההליך לגישור. ישיבת גישור ראשונה נערכה ביום 20 באפריל 2025 ומאחר והגישור נכשל קבע בית המשפט קדם משפט נוסף ליום 25 באוקטובר, 2026. נכון למועד הדוח, הערכת החברה המגובה בחוות דעתם של יועצי המשפטיים כי סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות.
- (7) במהלך חודש ינואר 2023 התגלו אי דיוקים מהותיים במצגים כספיים שנמסרו לחברה במסגרת הסכם רכישת פעילות צ'ק אפ המתואר בביאור 31 להלן. לאחר שמגעים שקיימו הצדדים בעניין זה לא צלחו, הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כנגד המוכרת, בעל השליטה בה ונושאי משרה בה בסכום של כ-6 מיליון ש"ח. יצוין, כי נכון למועד זה מחזיקה החברה כספים השייכים למוכרת ולחברה אחות שלה ("אוטולוקס") בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח ("הכספים המוחזקים") ביום 27 באפריל 2023, הגישה החברה בקשה לתיקון כתב התביעה - הוספת סעד של ביטול העסקה והוספת אוטולוקס כנתבעת. הבקשה התקבלה והחברה הגישה כתב תביעה מתוקן. ביום 17 בספטמבר 2024, ניתנה החלטת בית המשפט המורה על הפקדת ערבות בנקאית בסך של 200,000 ש"ח. קדם משפט התקיים ביום 10 ביוני 2025, ובסימו, בהתאם להמלצת בית המשפט, הצדדים הביעו הסכמתם להפניית ההליך לגישור. הצדדים קיימו שתי ישיבות גישור בפני השופט בדימוס בנימין ארנון לאחריה קיימו הצדדים משא ומתן ישיר שלא צלח. במקביל להגשת התביעה כאמור לעיל, התקבלה אצל החברה תביעה מאוטולוקס שעניינה השבת הכספים המוחזקים השייכים לה בסך של כ-3 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 19 בפברואר 2026. לפרטים נוספים אודות התביעה בעניין השבת הכספים – ראו ביאור 34.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 24 - הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים וערבויות (המשך)

ג. תביעות משפטיות: (המשך)

(8) ביום 20 בנובמבר 2024, התקבלה מהרשות להגנת הצרכן (להלן - "הרשות") דרישה להמצאת מסמכים אודות עסקאות עם צרכנים אשר בוצעו באחד מאתרי החברה, במסגרת פתיחת חקירה מנהלתית כנגד החברה וזאת בחשד להפרת חוק הגנת הצרכן. ביום 31 בדצמבר 2024, העבירה החברה לרשות את המסמכים הנדרשים. ביום 28 בדצמבר 2025, נשלחה לחברה הודעה על כוונת חיוב לפי סעיף 22ה' לחוק הגנת הצרכן, ובה צוין כי בכוונת הרשות להטיל עיצום בסך של 2.1 מיליון ש"ח על החברה, בגין הפרות שונות של חוק הגנת הצרכן. החברה רשאית להגיש השגה על הכוונה וזאת בתוך 45 ימים. לאחר מכן, וככל שהרשות תחליט על הטלת העיצום, עומדת לחברה זכות להגשת ערעור על כך לבית משפט השלום. החברה, יחד עם יועציה המשפטיים לומדת את פרטי הבקשה, נכון לעת הזו, לא ניתן להעריך את גובה העיצום שיוטל, ככל שבסופו של יום יוטל. בהתאם לכך, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2025 בהוצאה על מלוא הסכום אשר נכללה בסעיף הוצאות אחרות, נטו - ראה ביאור 20 לעיל.

(9) ביום 13 בינואר 2025, הוגשה לבית המשפט השלום בבית שאן בקשה לאישור תובענה כייצוגית מכוח חוק הגנת הצרכן בסכום של עד 2.5 מיליון ש"ח, בה נטען כי החברה מפרה את חוק הגנת הצרכן ביחס לפרסום שיעור הנחות מצטברות מסוג "הנחה על הנחה" באופן מטעה, וכן גובה דמי ביטול מעבר לאלו הקבועים בחוק ביחס לעסקאות מכר מרחוק. ביום 7 ביולי 2025, התקיים דיון קדם משפט בתיק, בסיומו המליץ בית המשפט על הפניית ההליך לגישור. הצדדים פנו לגישור בפני השופטת בדימוס אסתר שטמר, וביום 6 בנובמבר 2025, התקיימה ישיבת גישור בפניה. לאחרונה הגיעו הצדדים להסכמות בנוגע להסתלקות מתוגמלת בתמורה לתשלום פיצוי של אלפי שקלים בודדים ושכר טרחת עורך דין בסך 40 אלפי ש"ח כולל מע"מ. ההסכמות כאמור לעיל אושרו בפסק דין אשר ניתן ביום 19 בפברואר, 2026.

(10) ביום 19 בנובמבר 2025, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בקשה לאישור תובענה כייצוגית. הבקשה הוגשה בין היתר בטענה לפגיעה בפרטיות על ידי החברה, אשר מפעילה את אתר האינטרנט של רשת "ביתילי", לאיסוף מידע שלא כדין על ידה והעברתו לצדדים שלישיים. בין עילות התביעה הנטענות עומדות עילות מכוח דיני הגנת הפרטיות, עשיית עושר ולא במשפט, עילות חוזיות ועוד. במסגרת הבקשה נתבקשו מספר סעדים כוללים, בין היתר, צווים כנגד החברה המורים להפסיק את אופן התנהלותה, השבה ופיצוי בגין נזקים לחברי הקבוצה. לטענת המבקשים, סכום התביעה המבוקש עומד על סך של מעל 2.5 מיליון ש"ח, כאשר נטען כי סכום מדויק אינו ניתן לכימות בשלב זה. מעריכים יועציה המשפטית של החברה כי סיכויי בקשת האישור להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל.

(11) ביום 29 בדצמבר 2025, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה וכנגד חברת נתנאל שירותי הובלה והפצה בע"מ, על סך של מעל 2.5 מיליון ש"ח. בגדרי הבקשה, נטען כי המשיבות מסתירות מפני לקוחותיהן את מדיניות שירות הובלות והעלויות הכספיות הנוספות הכרוכות בשירות זה. מעריכים יועציה המשפטית של החברה כי סיכויי בקשת האישור להידחות גבוהים מסיכוייה להתקבל.

ד. ערבויות שניתנו על ידי החברה:

החברה המציאה להבטחת תשלומים לספקים ו/או משכירים, ערבויות בנקאיות ומכתבי אשראי ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 בסכומים של כ- 20.8 מיליון ש"ח ו- 22.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 25 - אמות מידה פיננסיות

א.

בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים המפורטות בביאור 13, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הבאות:

(1) יחס חוב פיננסי נטו ל EBITDA בניכוי CAPEX לא יעלה על 4.5.

(2) לצורך חלוקת דיבידנד, שיעור ההון העצמי מסך המאזן לא יפחת מ-25%.

אמות המידה הפיננסיות נקבעו ללא החלת IFRS 16.

ב. במהלך הרבעון ראשון בשנת 2023 בוצעו עדכונים באמות המידה הפיננסיות לאור צפי להפדה. כמו כן, במהלך הרבעון השני בשנת 2023 בוצעו עדכונים נוספים לאמות המידה הפיננסיות והוסכם עם התאגידים הבנקאיים שלא יממשו את זכותם לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כתלות במספר תנאים, ביניהם ביצוע הנפקה, פירעון מוקדם חלקי ועמידה באמות מידה פיננסיות מעודכנות בהמשך.

ג. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 הודיעה החברה כי בשל מלחמת "חרבות ברזל" וירידת הפעילות המסחרית במשק אשר משפיעה בעיקר על מגזר "עיצוב הבית" ולאור נתונים לא סקורים בדבר ה-EBITDA של החברה לרבעון השלישי (בנטרול IFRS16), היא צופה שלא תעמוד באמת המידה הפיננסית לה התחייבה כלפי אותם תאגידים בנקאיים, באופן שה-EBITDA המצטברת של החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (בנטרול IFRS16) תפחת מסך של 15 מיליון ש"ח.

ד. ביום 27 בדצמבר 2023, הסכימה החברה עם התאגידים הבנקאיים כי עד לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 (כולל), לא יממשו את זכותם לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית לה התחייבה כלפיהם ביום 28 ביוני 2023 ובלבד שבדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 ו 30 בספטמבר 2024 ה-EBITDA המצטבר שלה ב-12 החודשים האחרונים (בנטרול השפעות תקן חשבונאי IFRS16), יהיה חיובי.

החל מדוחות 31 בדצמבר 2024 ואילך תידרש החברה לעמוד ביחס החוב נטו ל-EBITDA בניכוי CAPEX המקורי אשר לא יעלה על 4.5.

כמו כן, הודיעו התאגידים הבנקאיים כי יעמידו לחברה מסגרות אשראי לא מחייבות נוספות בסך 25 מיליון ש"ח בחצי השנה הראשונה של שנת 2024 לצורך התמודדות החברה עם השפעות מלחמת "חרבות ברזל". החברה לא תידרש לפרוע לאחד מהתאגידים הבנקאיים בפירעון מוקדם את יתרת הסכום שטרם נפרעה בפירעון מוקדם בסך של 2.5 מיליון ש"ח, מתוך 10 מיליון ש"ח ראה סעיף ד' לעיל. בנוסף, יידחה תשלום שוטף על חשבון יתרת הלוואה שהייתה החברה אמורה לפרוע בחודש פברואר 2024 בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח לסוף תקופת ההלוואה.

החל מיום 30 ביוני 2024 ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמת המידה הפיננסית הנדרשת.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים:

צדדים קשורים אחרים אלפי ש"ח	בעלי השליטה אלפי ש"ח	ביאור
-	118	ליום 31 בדצמבר 2025: זכאים
6,734	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	117	ליום 31 בדצמבר 2024: זכאים
6,309	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

צדדים קשורים אחרים אלפי ש"ח	בעלי השליטה אלפי ש"ח	ביאור	
15,632	-	17	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025: קניות (1)
-	1,200	19	הוצאות דמי ניהול (2)
16,195	-	17	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024: קניות (1)
-	1,200	19	הוצאות דמי ניהול (2)
18	-	16	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023: מכירות (1)
7,043	-	17	קניות (1)
-	1,200	19	הוצאות דמי ניהול (2)

הוצאות בגין צדדים קשורים:

תנאי העסקאות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה:

- (1) הקניות מצדדים קשורים ומכירות להם מבוצעות במחירי שוק.
- (2) בהתאם להסכם דמי הניהול חויבה החברה בדמי ניהול חודשיים לבעלי השליטה בסך 100 אלפי ש"ח לחודש. ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, את חידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2026. במסגרת זו עודכנו דמי הניהול החודשיים לסך של כ-118 אלפי ש"ח, אשר יוצמדו אחת לחודש לעלייה במדד המחירים לצרכן.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. תגמול/הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים:

אלפי ש"ח	מספר אנשים	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:		
2,175	1	עלות שכר עבודה
238	1	מענקים
427	1	תשלומים מבוססי מניות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:		
2,059	1	עלות שכר עבודה
1,215	1	מענקים
263	1	תשלומים מבוססי מניות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:		
2,054	1	עלות שכר עבודה
112	1	מענקים
247	1	תשלומים מבוססי מניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
262	234	209	גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
3	3	3	מספר אנשים

הטבות בגין העסקת מר איציק אוזנה, מנכ"ל החברה (להלן - "המנכ"ל") אשר מחזיק 2.38% מהון המניות של החברה:

(1) בהסכם העסקתו של מנכ"ל החברה, נקבע כי שכרו החודשי ברוטו יהיה 75,000 ש"ח ויותאם לעליית המדד אחת לחודש. ביום 23 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה כי שכרו החודשי ברוטו יעודכן ל-100,000 ש"ח החל מינואר 2021 מתואם לעליית המדד כאמור לעיל. בנוסף הוא זכאי לרכב, לתשלומים והפרשות סוציאליות כמקובל ולכיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה ולכתב שיפוי בנוסח המקובל בחברה.

(2) המנכ"ל זכאי למענק כספי שנתי הנגזר מגובה הרווח התפעולי השנתי של החברה כמפורט במדיניות התגמול של החברה. כמו כן, במקרה של סיום יחסי עובד-מעביד בין הצדדים מכל סיבה שהיא, יהיה זכאי המנכ"ל למענק הסתגלות בסכום השווה ל-3 משכורות חודשיות.

(3) להענקת כתבי אופציה למנכ"ל - ראה ביאור 28.

ד. **ביטוח נושאי משרה ודירקטורים:**

החברה התקשרה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעל השליטה) בחברה (להלן - "הפוליסה"), ביחס לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת. פוליסת הביטוח האמורה חלה בארץ ובחו"ל והיא בגבולות אחריות של 15 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ולתקופה. מועד סיום הפוליסה הינו 31 בדצמבר 2025. הפוליסה כאמור הוארכה עד לתום שנת 2026.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,562	50,327	מזומנים
42,845	36,181	לקוחות
2,909	1,673	חייבים
56,316	88,181	נכסים פיננסיים
200,011	194,703	ספקים
42,915	47,384	זכאים ויתרות זכות
32,757	20,697	הלואות מתאגידים בנקאיים
428,455	381,797	התחייבות לחכירה
704,138	644,581	התחייבויות פיננסיות

ב. גורמי סיכונים פיננסיים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון מטבע, סיכון מדד, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון נזילות.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה. החברה ממשיכה לבחון את הסיכונים הפיננסיים ומשתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים למטרות גידור סיכון המטבע. החברה לא מיישמת חשבונאות גידור בגין מכשירים פיננסיים נגזרים אלו. השימוש במכשירים פיננסיים נגזרים נעשה בהתאם למדיניות החברה שאושרה על-ידי הדירקטוריון.

(1) סיכון מדד:

החברה מושפעת מעלייה בשיעור האינפלציה בעיקר בשל תשלומי השכירות ודמי הניהול לבעלי הנכסים אותם החברה שוכרת. החברה מעריכה כי עלייה של 1% בשיעור האינפלציה לאורך שנה מלאה עלול להגדיל את התשלומים בגין השכירות בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח בשנה.

(2) סיכון ריבית:

החברה חשופה לשינוי בשיעור הריבית בהלוואותיה מתאגידים בנקאיים הצמודות לפריים וכן בגין עלויות נכיונות כרטיסי האשראי שיש לחברה. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 20.7 מיליון ש"ח, אשר 80 מיליון ש"ח מיתרה זו נטלה החברה ביום 1 במאי 2022, ומתוכם פרעה 59.3 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 13 לעיל. החברה מעריכה כי עלייה של 1% בשיעור הריבית לאורך שנה מלאה עלול להקטין את הרווח הנקי בכ- 0.9 מיליון ש"ח. ניתוח הרגישות בוצע תחת ההנחה כי סכום ההתחייבויות וצריכת האשראי הינו לפי ממוצע של שנת 2025.

(3) סיכון מטבע:

שיעור מהותי מהמוצרים הנמכרים על ידי החברה נרכשים על ידה ביבוא מחו"ל. מכיוון שמכירות החברה ללקוחותיה מתבצעות בש"ח, החברה חשופה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות הייבוא (בעיקר דולר). הסיכון בשינויים בשער החליפין אופיין על ידי החברה כסיכון בינוני אשר יש לבחון לעיתים תכופות. בכדי להפחית את הסיכון, במקרה של תנודתיות קיצונית יש באפשרותה של החברה להתאים את מחירי המכירה של מוצריה. כמו כן, החברה בוחנת את הצורך לגידור שער הדולר. החברה עוקבת אחר סיכונים השוק באמצעות הנהלת החברה, המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים, אשר מדווחים לדירקטוריון החברה ובאמצעות התייעצויות שוטפות.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות:

התחייבויות פיננסיות:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה 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 הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	עד שנה	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
441,805	167,514	50,211	65,774	72,039	86,267	4.09	התחייבויות חכירה כולל חלויות שוטפות הלוואת מתאגידים בנקאיים
22,381	-	-	2,276	9,753	10,352	P+ 0.8	
<u>464,186</u>	<u>167,514</u>	<u>50,211</u>	<u>68,050</u>	<u>81,792</u>	<u>96,619</u>		

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	עד שנה	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
500,152	183,236	64,741	72,484	85,403	94,288	3.99	התחייבויות חכירה כולל חלויות שוטפות הלוואת מתאגידים בנקאיים
36,418	-	2,277	9,773	10,400	13,968	P+ (0.45 עד 0.8)	
<u>536,570</u>	<u>183,236</u>	<u>67,018</u>	<u>82,257</u>	<u>95,803</u>	<u>108,256</u>		

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 28 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה:

ביום 19 בספטמבר 2017, אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה של כתבי אופציה בלתי סחירים. במסגרת התוכנית, הוענקו 416,531 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, בהתאם להסכם שנחתם עם מנכ"ל החברה ושנכנס לתוקפו ביום 1 במרץ, 2017. כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס.

האופציות תבשלה בתום ארבע שנים ממועד ההענקה, כך שלאחר שנתיים תבשלה חצי מכמות האופציות שהוענקו ובכל שנה שלאחר מכן תבשלה רבע מכמות האופציות שהוענקו ובלבד שהמנכ"ל ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים. בהתאם לתכנית, 75% מכמות האופציות שהוענקו הבשילו עד ליום 1 במרץ, 2020.

ביום 19 בינואר 2021, מומשו 312,398 אופציות על יד מנכ"ל החברה. מועד הפקיעה למימוש יתר האופציות הינו 31 בדצמבר 2026.

ביום 23 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה, להקצות למנכ"ל החברה, 416,531 כתבי אופציה בלתי סחירים נוספים. זאת במסגרת תוכנית 2017, במחיר מימוש אשר יהיה זהה למחיר המניה שיקבע במועד ההנפקה בגין כל מניה רגילה של החברה. האופציות הוקצו ביום 11 בינואר 2021 במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס. האופציות תבשלה בתום ארבע שנים מיום 11 בינואר 2021 כך שלאחר שנתיים תבשלה חצי מכמות האופציות שהוענקו ובכל שנה שלאחר מכן תבשלה רבע מכמות האופציות שהוענקו ובלבד שהעובד ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

ב. פירוט התוכנית של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

בחודש ספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה של כתבי אופציה בלתי סחירים. במסגרת התוכנית, הוענקו 560,000 כתבי אופציה לקבוצת בכירים בחברה אשר הוקצו ביום 2 בספטמבר, 2019. כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס.

האופציות תבשלה בתום ארבע שנים מיום 31 במרץ, 2019 כך שלאחר שנתיים תבשלה חצי מכמות האופציות שהוענקו ובכל שנה שלאחר מכן תבשלה רבע מכמות האופציות שהוענקו ובלבד שהעובד ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

בשנת 2020 חולטו 80,000 כתבי אופציה אשר הוענקו לבכירה אשר סיימה את תפקידה בחברה.

ביום 24 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה, להקצות לבכירה נוספת, 80,000 כתבי אופציה בלתי סחירים וזאת במסגרת תוכנית 2017, במחיר מימוש אשר יהיה זהה למחיר המניה שיקבע במועד ההנפקה בגין כל מניה רגילה של החברה האופציות הוקצו ביום 11 בינואר 2021 במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס. האופציות תבשלה בתום ארבע שנים מיום 11 בינואר 2021 כך שלאחר שנתיים תבשלה חצי מכמות האופציות שהוענקו ובכל שנה שלאחר מכן תבשלה רבע מכמות האופציות שהוענקו ובלבד שהעובד ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

בחודש ספטמבר 2023 פקעו 160,000 כתבי אופציות שהוענקו לשני נושאי משרה שהעסקתם בחברה הסתיימה.

ביום 23 במרץ 2023, לאחר אישור ועדת תגמול אישר דירקטוריון החברה הענקת 80,000 כתבי אופציות לנושא משרה בכיר בחברה. תנאי ההבשלה של האופציות יהיו כדלקמן: לאחר שנתיים - 50%, לאחר שלוש שנים - 25% ולאחר ארבע שנים 25%. תנאים אלה תואמים את הוראות מדיניות התגמול הקובעת שתקופת ההבשלה לא תפחת משלוש שנים. בהתאם לתוכנית האופציות, מחיר המימוש יהיה המחיר הממוצע של מניית החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון להקצאה, אך לא פחות ממחיר המניה בסוף יום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הדירקטוריון כאמור.

ביום 19 ביולי 2023, חולטו הזכויות בגין 80,000 כתבי האופציות בעקבות סיום העסקתו של נושא המשרה בחברה.

ביום 23 באוגוסט 2023, לאחר אישור ועדת תגמול אישר דירקטוריון החברה הענקת 80,000 כתבי אופציות לנושא משרה בכיר בחברה. תנאי ההבשלה של האופציות יהיו כדלקמן: לאחר שנתיים - 50%, לאחר שלוש שנים - 25% ולאחר ארבע שנים - 25%. תנאים אלה תואמים את הוראות מדיניות התגמול הקובעת שתקופת ההבשלה לא תפחת משלוש שנים. בהתאם לתוכנית האופציות, מחיר המימוש יהיה 5.39 ש"ח למניה.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 28 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. פירוט התוכנית של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה: (המשך)

ביום 25 במרץ 2024, לאחר אישור ועדת תגמול אישר דירקטוריון החברה הענקת 80,000 כתבי אופציות לנושאת משרה. תנאי ההבשלה של האופציות יהיו כדלקמן: לאחר שנתיים - 50%, לאחר שלוש שנים - 25% ולאחר ארבע שנים - 25%. תנאים אלה תואמים את הוראות מדיניות התגמול הקובעת שתקופת ההבשלה לא תפחת משלוש שנים. מחיר המימוש נקבע על 5.70 ש"ח למניה.

ביום 27 במאי 2024, לאחר אישור ועדת תגמול אישר דירקטוריון החברה הענקת 80,000 כתבי אופציות לנושאת משרה. תנאי ההבשלה של האופציות יהיו כדלקמן: לאחר שנתיים - 50%, לאחר שלוש שנים - 25% ולאחר ארבע שנים - 25%. תנאים אלה תואמים את הוראות מדיניות התגמול הקובעת שתקופת ההבשלה לא תפחת משלוש שנים. מחיר המימוש נקבע על 5.70 ש"ח למניה.

ג. מימוש כתבי אופציות למניות:

במהלך שנת 2025, מימש נושא משרה בכיר בחברה 8,626 אופציות אשר הומרו ל-4,115 מניות.

ד. תמחור מחדש של מחירי המימוש של אופציות:

ביום 25 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, תמחור מחדש של מחיר המימוש של אופציות שמחוץ לכסף של מנכ"ל החברה (416,531 אופציות) ו-5 נושאי משרה בחברה (80,000 אופציות כל אחד), כך שמחיר המימוש החדש למניה של כל אופציה יהיה 5.70 ש"ח. בנוסף, הוחלט לשנות את תנאי ההבשלה של האופציות המתומחרות מחדש, כך שתנאי ההבשלה החדשים יהיו כדלקמן: שנתיים לאחר מועד האישור של עדכון מחיר המימוש - 66.67% ולאחר שלוש שנים ממועד אישור עדכון המחיר - 33.33%.

ביצוע התמחור מחדש ניתן בכפוף לקבלת החלטת המיסוי של רשות המיסים (אשר התקבלה במאי 2024), הוראות הדין וקביעת רשות המיסים וזאת בתוקף החל ממועד ההחלטה (ביחס למנכ"ל כפוף גם לאישור אסיפה הכללית ולעניין זה ראו להלן). כמו כן, בוצע עדכון ביחס לתקופות המימוש של האופציות האמורות כך שכל אופציה מתומחרת מחדש תהיה בתוקף ממועד הענקתה ועד למוקדם מבין: (א) תום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה (מובהר כי תקופת מימוש של כל אופציה מתומחרת מחדש תהיה לא יאוחר מתום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציה המתומחרת מחדש), או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה של כל ניצע.

לאחר שנושא התמחור מחדש של אופציות המנכ"ל הוסר מסדר יומה של האסיפה הכללית שהתקיימה ביום 22 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה וועדת התגמול ביום 26 באוגוסט 2024 תמחור מחדש ועדכון תנאי כתבי האופציה של המנכ"ל (416,531 אופציות) כדלקמן ("אופציות המנכ"ל"): (א) מחיר המימוש של כל אופציה מתומחרת מחדש של אופציות המנכ"ל יהיה בסך של 5.75 ש"ח. (ב) תנאי ההבשלה של אופציות המנכ"ל המתומחרות מחדש יהיו כדלקמן: 66.67% יבשילו בתום שנתיים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש ו-33.33% יבשילו בתום 3 שנים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש, כך שכל אופציות המנכ"ל המתומחרות מחדש תבשלה עד לתום שלוש שנים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש. בנוסף, תקופת המימוש (ומועדי הפקיעה) של אותן אופציות תוארך כך שתקופת המימוש (ובהתאם מועד הפקיעה) של כל אופציות מנכ"ל מתומחרת מחדש תהיה עד למוקדם מבין: (א) תום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציות מנכ"ל מתומחרת מחדש, ולא יאוחר מתום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה, או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה של מר אוזנה. (ג) על אף האמור בתנאי האופציות הקיימות של המנכ"ל, הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של אופציות המנכ"ל במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של תקופות ההבשלה של האופציות במקרה של סיום העסקה של מנכ"ל החברה לאחר העברת שליטה, ובמקרה זה תתאפשר האצה של המנה הקרובה של האופציות שטרם הבשילה. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאפשרות החברה לאשר למנכ"ל החברה תנאים אחרים או נוספים בקשר עם האצת תקופת ההבשלה של אופציות המנכ"ל, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. יצוין כי דירקטוריון החברה אישר גם את הארכת תקופת תכנית אופציות משנת 2017 על פיה הוקצו האופציות למנכ"ל (והאופציות המתומחרות לנושאי משרה נוספים כאמור לעיל), בעשר שנים נוספות, כך שמועד סיומה יחול בסוף דצמבר 2036 (חלף סוף דצמבר 2026). ביום 1 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התמחור מחדש של אופציות המנכ"ל.

ביצוע התמחור מחדש כפוף לעדכון החלטת המיסוי מרשות המיסים, על פיה ביצוע התמחור מחדש לא יהווה אירוע מס ו/או הפרה של סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

השווי התוספתי בגין האופציות המתומחרות מחדש עבור מנכ"ל החברה ו-5 נושאי משרה בחברה הסתכם לסך של 959 אלפי ש"ח ו-123 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 28 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו בתקופת הדוח:

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס.

במסגרת זו לא הביאה החברה בחשבון את השפעת תנאי ההבשלה, למעט תנאי שוק, על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים.

להלן הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל לקביעת השווי ההוגן בכל אחד מהתכניות:

תכנית הקצאה						רכיב
מאי 2024	מרץ 2024	אוגוסט 2023	מרץ 2023	נובמבר 2020	ספטמבר 2019	
4.78	2.74	4.36	13.76	19.2	12.5	מחיר מניה ממוצע (בש"ח)
5.70	5.70	5.35	14.07	19.2	12.5	מחיר מימוש (בש"ח)
35%	30%	23%	23%	25%	25%	תנודתיות צפויה (*)
2-4	2-4	2-4	2-4	2-4	2-4	אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)
4.4%	4.4%	4%	4%	1.5%	1.5%	שיעור הריבית חסרת סיכון
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור דיבידנד צפוי
78	8	39	208	1,715	1,080	שווי הוגן במועד ההענקה (באלפי ש"ח)

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של חברות השוואה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתנאי ההבשלה ולתחזית ההנהלה.

ו. פרטים לגבי השפעה של עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח של החברה לתקופה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
320	360	526

הוצאה כוללת בגין תשלום מבוסס מניות בגין אופציות שהוענקו לבעלי תפקידים בחברה והוכרו כהוצאה בתקופה

ז. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות
15.57	896,531	5.69	1,056,531
-	160,000	-	-
-	-	5.35	(4,115)
5.69	1,056,531	5.69	1,052,416
-	-	5.35	35,885

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר: קיימות במחזור לתחילת השנה הוענקו מומשו קיימות במחזור לתום התקופה (ממוצע יתרות אורך החיים החוזיים הינו בטווח שבין 0.5-2 שנים)

ניתנות למימוש בתום השנה

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 29 - רווח למניה

הרכב:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(44,667)	11,405	4,689	הרווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה
24,327,370	26,375,972	26,377,016	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה
-	10,647	429,231	התאמות: כתבי אופציה
24,327,370	26,386,619	26,806,247	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

בשנת 2023 החברה לא לקחה בחשבון ברווח המדולל את כמות האופציות שהונפקו לעובדים מאחר והשפעתם הינה אנטי מדללת.

ביאור 30 - עודפים ודיבידנדים שחולקו

- א. ביום 15 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה על מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תחלק החברה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ- 35% מהרווח הנקי של החברה בכפוף להוראות המפורטות להלן:
- דירקטוריון החברה בהתאם לשיקול דעתו, רשאי להכריז על חלוקת דיבידנד פעם בשנה ו/או מדי רבעון על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים או הסקורים שהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה.
 - עמידה בהתחייבויותיה של החברה לתאגידים בנקאיים כאמור בביאור 25 לעיל.
 - עמידה בהוראות כל דין, לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות התשנ"ט-1999 ובכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בשים לב לתזרים הצפוי, ליתרות המזומנים, לפעילות החברה, למצבה ולתוכניותיה.
 - דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתאם לשיקול דעתו בלבד, לשנות את המדיניות ובכלל זה את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל וזאת בהתאם לצרכי החברה.
- ב. ביום 24 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 15.16 אג' למניה בסך כולל של 4 מיליון ש"ח לבעלי המניות כפי שהיו ביום 7 בדצמבר 2025, אשר שולם ביום 17 בדצמבר 2025.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 31 - רכישת פעילות צ'קאפ

הסכם לרכישת פעילות צ'קאפ:

ביום 16 בנובמבר 2022, התקשרה החברה עם חברת טכנוטיירס (ישראל) בע"מ ("המוכרת") בהסכם לרכישת פעילות רשת מרכזי שרות לרכב הכוללת 4 מרכזים הפועלים תחת המותג "צ'ק אפ" (CheckUp) ו-10 סניפים של מרכזי שירות קטנים הפועלים בתוך מוסכי יבואני רכב או מוסכים עצמאיים בקונספט "חנות בתוך חנות" ("הפעילות הנרכשת"). השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים המפורטים בהסכם תוך 60 יום ממועד חתימת ההסכם, כאשר החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך מועד זה ב-30 ימים נוספים ("מועד ההשלמה"). בתמורה לפעילות הנרכשת, שילמה החברה בחודש ינואר 2023 למוכרת, סך של כ-8.2 מיליון ש"ח.

בנוסף לתמורה, שילמה החברה למוכרת סך של כ-950 אלפי ש"ח עבור מלאי הפעילות הנרכשת בתנאי שוטף+75 ממועד קביעת שווי המלאי.

ביום 31 בדצמבר 2022, הושלמה עסקת רכישת הפעילות.

לפרטים נוספים בדבר תביעה אשר הוגשה על ידי החברה נגד המוכרת, חברה אחות שלה, בעלי שליטה ונושאי משרה בה ראה ביאור ג(7).

• להלן השווי ההוגן למועד הרכישה של התמורה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
9,142	זכאים בגין רכישת פעילות
-	מזומן
<u>9,142</u>	

• הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
911	רכוש קבוע, נטו
9,457	נכס זכות שימוש
950	מלאי
<u>11,318</u>	סה"כ נכסים
9,457	התחייבויות בגין חכירה כולל חלויות שוטפות
<u>9,457</u>	סה"כ התחייבויות
1,861	סה"כ נכסים מזוהים נטו
7,281	מוניטין הנובע מהרכישה
9,142	סך עלות הרכישה
<u>(9,142)</u>	בניכוי התחייבות בגין רכישת פעילות
-	

• עלויות הקשורות לרכישה:

עלויות הקשורות לרכישה בגין יעוץ משפטי ושירותים מקצועיים נוספים נכללו בדוח על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 במסגרת הוצאות אחרות בסכום של כ-39 אלפי ש"ח.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 32 - מגזרי פעילות

א. כללי:

למועד הדוחות הכספיים החברה מדווחת על שלושה מגזרים עסקיים כדלקמן:

(1) מגזר שדרוג הבית והרכב:

הפעלת רשתות אייס ואוטו דיפו לייבוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצת מוצרים לשדרוג הבית והרכב. הייצור הינו באמצעות מפעל ספץ, מפעל לייצור רהיטים בישראל אשר מוצריו נמכרים בעיקר בחנויות רשת אייס. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, למגזר 28 סניפים הכוללים 11 סניפי אייס, 7 סניפי אוטודיפו, 10 סניפים משותפים לאייס ואוטודיפו.

(2) מגזר Ace On-line:

מגזר Ace on-line שהינו אתר הסחר המקוון (Ace.co.il) למכירת מוצרים לשדרוג הבית והרכב תחת המותגים ACE ו-Auto Depot (כולל מוצרי זכיינים) וכן מוצרים שונים של זכייני מרקט פלייס שאינם קיימים בחנויות הרשת (להלן - "מגזר Ace On-line").

(3) מגזר עיצוב הבית:

הפעלת רשתות ביתילי, אורבן ואיי.די.דיזיין לייבוא, ייצור, שיווק, מכירה והפצת מוצרים לעיצוב הבית. הייצור הינו באמצעות מפעל רהיטים אותו מפעילה החברה באזה"ת אריאל אשר מוצריה משווקים בחנויות מגזר זה. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, למגזר 23 סניפים פיזיים הכוללים 13 סניפי ביתילי, 10 סניפי אורבן ו-2 אתרי סחר מקוון (אתר סחר מקוון עבור ביתילי ואורבן). 4 מהסניפים מופעלים על ידי זכיינים.

בסוף שנת 2024 החליטה הנהלת החברה על סיום פעילות סניפי המגזר הפועלים תחת המותג איי.די.דיזיין אשר נסגרו במהלך שנת 2025 בעקבות כך הופחת מותג איי.די.דיזיין בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח.

רכיבים אשר אינם מיוחסים ישירות למגזר נכללים במסגרת הוצאות כלליות משותפות אשר אינן מוקצות למגזרים. החברה מעריכה ביצועים על בסיס הרווח (ההפסד) התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות, לפיכך הכנסות (הוצאות) אחרות אינן נכללות ברווח המגזרי, למעט אם ניתן לייחסן באופן ישיר למגזר הפעילות.

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

<u>סה"כ</u>	<u>Ace On-line</u>	<u>עיצוב הבית</u>	<u>שדרוג הבית והרכב</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
752,168	118,058	137,202	496,908	הכנסות המגזר
371,212	57,107	67,137	246,968	רווח גולמי
136	2,100	(1,156)	(808)	הוצאות (הכנסות) אחרות
40,413	12,796	(2,598)	30,215	רווח (הפסד) מגזרי
8,224	-	-	-	התאמות בגין הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים:
32,189	-	-	-	הוצאות כלליות משותפות
				רווח תפעולי
380,956	60,951	70,065	249,940	נתונים נוספים :
295,409	36,575	63,546	195,288	עלות מכר
95,919	4,719	22,405	68,795	הוצאות מכירה ושיווק פחת והפחתות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

<u>סה"כ</u>	<u>Ace On-line</u>	<u>עיצוב הבית</u>	<u>שדרוג הבית והרכב</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
786,102	123,503	139,380	523,219	הכנסות המגזר
389,221	58,080	66,260	264,881	רווח גולמי
(1,164)	-	2,565	(3,729)	הוצאות (הכנסות) אחרות
48,931	14,277	(10,959)	45,613	רווח (הפסד) מגזרי
8,020	-	-	-	התאמות בגין הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים:
40,911	-	-	-	הוצאות כלליות משותפות
				רווח תפעולי
396,881	65,423	73,120	258,338	נתונים נוספים:
302,311	45,297	66,966	190,048	עלות מכר
97,024	4,558	25,310	67,156	הוצאות מכירה ושיווק פחת והפחתות

מולטי ריטייל גרופ בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	Ace On- line אלפי ש"ח	עיצוב הבית אלפי ש"ח	שדרוג הבית והרכב אלפי ש"ח	
745,209	113,722	123,616	507,871	הכנסות המגזר
352,302	51,346	60,288	240,668	רווח גולמי
30,525	(25)	30,678	(128)	הוצאות (הכנסות) אחרות
(21,370)	8,359	(50,964)	21,235	רווח (הפסד) מגזרי
7,482	-	-	-	התאמות בגין הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים: הוצאות כלליות משותפות
482	-	-	-	הכנסות אחרות לא מיוחסות, נטו
(28,370)	-	-	-	הפסד תפעולי
392,907	62,376	63,328	267,203	נתונים נוספים: עלות מכר
300,222	36,788	70,158	193,276	הוצאות מכירה ושיווק
99,393	4,561	25,795	69,037	פחת והפחתות

מולטי ריטייל גרופ בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים

ביאור 33 - תכנית התייעלות

החל מחודש יולי 2023 החלה החברה ביישום תוכנית התייעלות באמצעות נקיטת הצעדים הבאים:

- סגירת סניפי אורבן רעננה ואורבן קריית אתא בחודש אוגוסט, 2023. כמו כן, אורבן חשמונאים נסגר בחודש מאי 2023.
- העמקת תהליך איחוד המטות בין מגזרי הפעילות אשר כלל צמצום משרות, בעיקר ניהוליות ויציאה משרדי החברה בסגולה ובראשון לציון לרבות סיום ההתקשרות לחכירתם בחודש ספטמבר 2023.
- פינוי מרכז לוגיסטי בערד בעקבות אי מימוש תקופת אופציה בחודש ספטמבר, 2023.
- סגירת סניף איידי נשר בחודש אוקטובר, 2023.
- סגירת סניף עודפים של ביתילי בבית חירות בחודש דצמבר 2023.

במסגרת תכנית זו רשמה החברה בשנת 2023 הוצאות רה-ארגון חד פעמיות בסך כ- 3,120 אלפי ש"ח אשר נרשמו בסעיף הוצאות אחרות וכוללות בין היתר, עלויות סיום העסקת עובדים, הוצאות בגין סיום התקשרות הסכמי שכירות סניפים ומשרדים והאצת פחת בגין שיפורים במושכר.

ביאור 34 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. אישור הדוחות הכספיים:

ביום 26 במרץ, 2026 אושרו הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה.

ב. שינוי במצב הסניפים:

- במהלך חודש ינואר 2026, הוחלט על סגירת סניף אורבן באר שבע בחודש יוני 2026.
- בחודש פברואר 2026, החליטה החברה על סגירת סניף ביתילי מבקיעים והעתקתו לשטח חלקי מחנות אייס אשר יוסב לטובתו. בהתאם לכך, הגיעה החברה להסכמה עם בעל הנכס כי ההסכם יגיע לסיומו בסוף חודש מאי 2026 במקביל לביצוע העתקת הסניף בפועל עד למועד זה.
- החברה התקשרה בהסכמים אשר במסגרתם ניתן זיכיון לפתיחת 4 חנויות תחת המותגים ביתילי ואורבן אשר אחד מהם נפתח בשילת בחודש מרץ 2026 ושלושה סניפים עתידיים להיפתח במהלך החודשים הקרובים.

ג. הליכים משפטיים:

בהמשך לאמור בביאור 24ג(7) לעיל, ביום 14 לינואר 2026, ניתן פסק דין ולפיו הקיזוז לא היה כדון, ועל החברה לשלם לאוטולקס סך של כ- 2.8 מיליון ש"ח בתוספת ריבית שנצברה החל ממועד התביעה והוצאות משפטיות. בגין הריבית וההוצאות המשפטיות כאמור לעיל כללה החברה הפרשות אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 יתרותיהן עומדות על סך של כ-453 אלפי ש"ח וכ-128 אלפי ש"ח, בהתאמה. ביום 19 בפברואר פרעה החברה את יתרת החוב בתוספת הריבית והעלויות המשפטיות כאמור לעיל.



חלק רביעי

פרטים נוספים על החברה לתקופה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2025

חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2025 (באלפי ש"ח)
ראו סעיף 7.1 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 לעיל

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

ביום 20 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקת מניות בדרך של הנפקת זכויות על פי תשקיף מדף, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2023. במסגרת זו התקבלו בידי החברה הודעות לניצול כ-985,980 יחידות זכות לרכישת 3,943,922 מניות רגילות של החברה. בתמורה למימוש יחידות הזכות שנוצלו כאמור, קיבלה החברה תמורה כוללת בסך של כ-22,874,746 ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה ביום 25 ביוני 2023 (מספר אסמכתה: 059080-01-2023) וביום 20 ביולי 2023 (מספר אסמכתה: 01-2023-082782) המובאים כאן על דרך ההפניה ובאור 15 לדוחות הכספיים. בהתאם ליעדי התמורה שנקבעו בדוח הצעת המדף, התמורה שימשה את החברה לצורך מימון פעילותה השוטפת, צמצום ניצול מסגרות האשראי של החברה, שיפור יחס כיסוי החוב והקטנת החוב הפיננסי.

תקנה 20: מסחר בבורסה

לפרטים אודות שינוי בהון המונפק של החברה עקב מימושי אופציות לא רשומות, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 30 בספטמבר 2025, 5 באוקטובר 2025 ו-15 באוקטובר 2025 (מספרי אסמכתה: 01-2025-073140, 01-2025-073834 ו-01-2025-075244), המובאים על דרך ההפניה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2025

1. להלן פירוט התגמולים¹ (באלפי ש"ח, במונחי עלות לחברה) שניתנו בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה; וכן לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים לעיל), אשר ניתנו להם על ידי החברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה.

פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	תגמולי שירותים	תגמולי שירותים	תגמולי שירותים	תגמולי שירותים	תגמולי שירותים	תגמולי שירותים	תגמולי שירותים	תגמולי שירותים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים	פרטי מקבל התגמולים
שם	תפקיד בחברה	היקף משרה	שירותים (באלפי ש"ח)	שירותים (באלפי ש"ח)	שירותים (באלפי ש"ח)	שירותים (באלפי ש"ח)	שירותים (באלפי ש"ח)	שירותים (באלפי ש"ח)	שירותים (באלפי ש"ח)	שירותים (באלפי ש"ח)	החזקות בהון החברה	היקף משרה	שם
איציק אוזנה [1]	מנכ"ל	100%	2,175	427	238	-	-	-	-	-	2.38%	100%	2,840
קדמה קפיטל ש.ה.ע בע"מ ³ [2]	-	-	-	1,200	-	-	-	-	-	-	69.93%	-	1,200
גיל זילברמן [3]	סמנכ"ל סחר	100%	909	11	100	-	-	-	-	-	0.01%	100%	1,020
יוחנן נהון [4]	סמנכ"ל כספים	100%	789	12	90	-	-	-	-	-	0.08%	100%	891

¹ "תגמול" - במונחי עלות לחברה.

² יצוין כי רכיב השכר כולל הפרשות סוציאליות, נשיאה בעלויות רכב וטלפון, ותנאים נלווים כמקובל בחברה.

³ חברה פרטית הנמצאת בבעלות מלאה (בחלקים שווים) של בעלי השליטה בחברה.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)	תגמולי ם בעבור שירותי ם (באלפי ש"ח)	פרטי מקבל התגמולים שיעור החזקות בהון החברה	פרטי מקבל התגמולים היקף משרה	פרטי מקבל התגמולים תפקיד בחברה	פרטי מקבל התגמולים שם	
														שכר ²
835								11	80	744	-	100%	סמנכ"לית תפעול ומכירות	מירב אגוזי ספיר [5]
793								11	82	700	-	100%	סמנכ"לית שיווק	יפעת טולדו נקש [6]
209	209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שני דח"צים, דירקטור בלתי תלוי	גמול דירקטורים [7]

(1) מר איציק אוזנה – מנכ"ל החברה

מר איציק אוזנה מכהן כמנכ"ל החברה מחודש מרץ 2017. שכרו החודשי עומד על סך של 100 אלפי ש"ח כששכרו זה צמוד למדד⁴ (בס"ק זה – "המשכורת") נכון למועד הדוח המשכורת עומדת על סך של כ-119 אלפי ש"ח ברוטו. תנאי העסקתו כוללים תנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זה: רכב, כולל נשיאה במלוא ההוצאות הקבועות והשוטפות בקשר אליו (מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל, יגולם על חשבון החברה), טלפון נייד כולל נשיאה בהוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בשווי השימוש בטלפון ישולם על ידי החברה), הפרשות סוציאליות (קרן פנסיה או ביטוח מנהלים או שילוב של שניהם בהתאם לבחירתו), קרן השתלמות בהתאם לשכר (בשיעורים של 2.5% המנוכה ממשכורתו ו-7.5% ממשכורתו מופרש על ידי החברה), כאשר

⁴ מר איציק אוזנה, כמו יתר נושאי המשרה בחברה, חתום על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

שווי המס בגין הפקדות מעל לתקרת הסכום הפטור ממס ההכנסה כקבוע בחוק, ישולם על ידי מר אוזנה. דמי הבראה, חופשה שנתית של 24 ימים ודמי מחלה בהתאם לדין וכן החזר הוצאות אש"ל אירוח ולינה (שלא למטרת מגורים) בארץ ובחו"ל בהתאם לנהלי החברה. הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות מכל מסיבה שהיא תוך מתן הודעה מוקדמת בכתב של 90 יום ("תקופת ההודעה המוקדמת"). כמו כן, במקרה של סיום יחסי עובד מעביד מכל סיבה שהיא, מר אוזנה יהיה זכאי לתקופת הסתגלות בת 3 חודשים אשר תתווסף לתקופת ההודעה המוקדמת. הסכם העסקה עם מר אוזנה כולל סעיף אי תחרות, לפיו במידה שיבואו לסיים יחסי עובד מעביד בין החברה לבין מר אוזנה, יימנע מר אוזנה למשך תקופה של 12 חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעביד מלהתחרות עם החברה. מר אוזנה זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

בנוסף, מר אוזנה יהיה זכאי למענק שנתי בכל שנה קלנדארית, בהתאם לתוצאות החברה ותכנית העבודה שלה לאותה שנה, כפי שמפורט להלן, וכן בכפוף למדיניות התגמול של החברה. סכום המענק יחושב בהתאם לאמור להלן – בגין עמידה ב-80% מיעד הרווח התפעולי⁵ יהיה זכאי מר אוזנה למענק השווה לסך של 2 משכורות; בגין עמידה ב-100% מיעד הרווח התפעולי יהיה זכאי מר אוזנה למענק השווה לסך של 6 משכורות; ובגין עמידה ב-120% מהיעד התפעולי יהיה זכאי מר אוזנה למענק השווה לסך של 12 משכורות. חישוב המענק בין מדרגות אלה ייעשה באופן לינארי (בכל מדרגה). ("מענק מבוסס יעדים").

ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, עדכון בתנאי ההעסקה של מר אוזנה כאמור בדו"ח זימון האסיפה מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-104648), המובא על דרך ההפניה. במסגרת זו נקבע כי מבלי הצורך לעמוד בתנאי הסף למתן מענק מבוסס יעדים, החברה רשאית להעניק למר אוזנה מענק בשיקול דעת בגין שנת 2025 ואילך כמפורט להלן: ועדת התגמול והדירקטוריון החברה יהיו רשאית להעניק מענק בשיקול דעת למר אוזנה, כאשר מענק זה לא יעלה על שלוש משכורות חודשיות בשנה, וזאת חלף או בנוסף למענק מבוסס יעדים מדידים כאמור לעיל, ובכפוף לכך שסך המענק השנתי לא יעלה על 12 משכורות חודשיות. מענק נוסף בשיקול דעת למר אוזנה (העולה על שלוש משכורות חודשיות הנ"ל) יהיה כפוף לאישור האסיפה רק ביחס לסכום העולה על שלוש משכורות חודשיות בשנה.

כמו כן נקבע כי האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים להעניק למר אוזנה מענק מיוחד ("המענק המיוחד") בשל תרומה מיוחדת לפעילות החברה בגין שנת 2025 ואילך, כפוף לכך שהמענק המיוחד לא יעלה בשנה קלנדארית על 3 משכורות. ככל שהמענק המיוחד לא עולה ביחד עם מענק אחר בשיקול דעת שניתן באותה שנה למנכ"ל החברה, על 3 משכורות חודשיות (ובסך הכל בשנה הרלוונטית סך המענקים ששולמו למנכ"ל לא יעלו על 12 משכורות), אזי ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו מוסמכים לאשר מענק מיוחד כאמור (ללא צורך באישור האסיפה). המענק המיוחד הינו מענק אחר ונפרד מהמענק השנתי האמור לעיל, ובכלל זה איננו כפוף לתנאי סף לקבלת מענק שנתי ולתקרת המענק השנתי.

ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול, למר איציק אוזנה מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות (בסך של כ- 237.5 אלפי ש"ח) בגין שנת 2025.

⁵ לענין זה "יעד הרווח התפעולי" – יעד רווח תפעולי כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובהתאם לתכנית העבודה של החברה לאותה שנה.

בהתאם לתכנית הקצאת אופציות שאינן סחירות שאושרה על ידי החברה בחודש יוני 2017 ("תכנית 2017"), הוקצו למר אוזנה, ביום 19 בספטמבר 2017, 416,531 אופציות, אשר נכון למועד הדוח, כולן מומשו למניות רגילות של החברה. בנוסף, ביום 11 בינואר 2021, הוקצו למר אוזנה 416,531 אופציות נוספות במסגרת תכנית 2017 במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס, במחיר מימוש זהה למחיר המניה שנקבע במועד ההנפקה. האופציות הנ"ל תבשלה בתום ארבע שנים ממועד הקצאתן – מחצית מכמות האופציות שהוענקו לאחר שנתיים, ובכל שנה שלאחר מכן רבע מכמות האופציות שהוענקו ובלבד שמר אוזנה ימשיך לעבוד בחברה עד למועדי ההבשלה הרלוונטיים.

ביום 8 באוקטובר 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 26 באוגוסט 2024, ביצוע תמחור מחדש ועדכון תנאי כתבי אופציות שהוענקו למר אוזנה, בהתאם לתנאים המפורטים להלן. מחיר המימוש של כל אופציה מתומחרת מחדש יהיה בסך של 5.75 ש"ח. תנאי ההבשלה של האופציות המתומחרות מחדש יהיו כדלקמן: 66.67% יבשילו בתום שנתיים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש ו-33.33% יבשילו בתום 3 שנים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש, כך שכל האופציות המתומחרות מחדש תבשלה עד לתום שלוש שנים ממועד אישור עדכון מחיר המימוש. בנוסף, תקופת המימוש (ומועדי הפקיעה) של אותן אופציות תוארך כך שתקופת המימוש (ובהתאם מועדי הפקיעה) של כל אופציה מתומחרת מחדש תהיה עד למוקדם מבין: (א) תום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציה מתומחרת מחדש, ולא יאוחר מתום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה, או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה של מר אוזנה.

בנוסף, ועל אף האמור בתנאי האופציות הקיימות של מר אוזנה, הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופת ההבשלה של האופציות במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של תקופת ההבשלה של האופציות במקרה של סיום העסקה של מנכ"ל החברה לאחר העברת שליטה, ובמקרה זה תתאפשר האצה של המנה הקרובה של האופציות שטרם הבשילה. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאפשרות החברה לאשר למנכ"ל החברה תנאים אחרים או נוספים בקשר עם האצת תקופת ההבשלה של האופציות, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. יתר תנאי כתבי האופציה הינם ללא שינוי. ראו גם דוח זימון אסיפה כללית מיום 27 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-088848) המובא כאן על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות הענקת האופציות למר אוזנה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים.

קדמה קפיטל ש.ה.ע בע"מ ("חברת הניהול")

לפרטים אודות העמדת שירותי ייעוץ ופיתוח עסקי על ידי חברת הניהול, חברה פרטית בבעלותם ושליטתם של בעלי השליטה, ראו תקנה 22 להלן.

(3) גיל זילברמן – סמנכ"ל סחר

מר גיל זילברמן מכהן כסמנכ"ל הסחר של החברה החל מחודש מרץ 2017. שכרו החודשי ברוטו (כפי שעודכן בחודש אוגוסט 2024) עומד על סך של 50,000 ש"ח (בס"ק זה – "המשכורת"). תנאי העסקתו כוללים תנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זה: רכב לרבות כל הוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל, ישולם על ידי העובד), העמדת טלפון נייד כולל נשיאת הוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בשווי השימוש בטלפון ישולם על ידי העובד), הפרשות סוציאליות (קרן פנסיה או ביטוח מנהלים או שילוב של שניהם בהתאם לבחירתו), קרן השתלמות בהתאם לתקרת הסכום הפטור ממס הכנסה כקבוע בחוק, דמי הבראה, חופשה שנתית של 20 יום ודמי מחלה בהתאם לחוק הישראלי. הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות מכל סיבה שהיא תוך מתן הודעה מוקדמת בכתב של 60 יום. הסכם העסקה עם מר זילברמן כולל סעיף אי תחרות, לפיו במידה שיבואו לסיום יחסי עובד מעביד בין החברה לבין מר זילברמן, יימנע מר זילברמן בתקופה של 12 חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעביד מלהתחרות עם החברה. מר זילברמן זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

בנוסף, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, יהא זכאי מר זילברמן למענק שנתי וזאת בהתאם לעמידה בקריטריון של יעד רווח תפעולי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם לתקרות הקבועות במדיניות התגמול של החברה, כך שבגין עמידה ב-80% מיעד הרווח התפעולי יהיה זכאי מר זילברמן למענק השווה לסך של 2 משכורות; בגין עמידה ב-100% מיעד הרווח התפעולי יהיה זכאי מר זילברמן למענק השווה לסך של 4 משכורות; ובגין עמידה ב-110% מיעד הרווח התפעולי יהיה זכאי מר זילברמן למענק השווה לסך של 6 משכורות. חישוב המענק בין מדרגות הביצוע לעיל יבוצע באופן ליניארי.

ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, למר גיל זילברמן מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות (100 אלפי ש"ח) בגין שנת 2025. בהתאם לתכנית 2017 (כהגדרתה לעיל), הוקצו למר זילברמן, ביום 2 בספטמבר 2019, 80,000 אופציות. בחודש מרץ 2024 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו תמחור מחדש של מחיר המימוש של אופציות שהוענקו לנושאי משרה בחברה בהתאם לתכנית 2017, אשר נכון למועד ההחלטה מחיר המימוש בפועל של אותן אופציות המוחזקות בידי נושאי המשרה הנוכחיים של החברה, גבוה, באופן משמעותי, ממחיר המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("האופציות שמחוץ לכסף").

במסגרת זו הוחלט שמחירי המימוש של כל אופציה שמחוץ לכסף יהיה 5.70 ש"ח כל אחת (כל אחת, "אופציה מתומחרת מחדש"), בכפוף לקבלת החלטת מיסוי מרשות המיסים, אשר התקבלה במאי 2024, הוראות הדין וקביעת רשות המיסים, וזאת בתוקף החל ממועד ההחלטה. תנאי ההבשלה ביחס לאופציות המתומחרות מחדש יעודכנו כך שיהיו כדלקמן: שנתיים לאחר מועד האישור של עדכון מחיר המימוש – 66.67%, ולאחר שלוש שנים ממועד אישור עדכון המחיר – 33.33%. כמו כן בוצע עדכון ביחס לתקופות המימוש של האופציות האמורות כך שכל אופציה מתומחרת מחדש תהיה בתוקף ממועד הענקתה ועד למוקדם מביין: (א) תום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה (כאשר כל תקופת מימוש תהיה עד לתום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציה מתומחרת מחדש), או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה.

(4) יוחנן נהון – סמנכ"ל כספים

מר יוחנן נהון מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש פברואר 2023. שכרו החודשי ברוטו עמד על סך של 45,000 ש"ח, ובחודש דצמבר 2025 עודכן לסך של 50,000 ש"ח (בס"ק זה – "המשכורת"). תנאי העסקתו כוללים תנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זה: רכב לרבות הוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל ישולם על ידי העובד), העמדת טלפון נייד כולל נשיאה בהוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בשווי השימוש בטלפון ישולם על ידי העובד), הפרשות סוציאליות (קרן פנסיה או ביטוח מנהלים או שילוב של שניהם בהתאם לבחירתו), קרן השתלמות, דמי הבראה, חופשה שנתית של 22 ימים ודמי מחלה בהתאם לדין. בנוסף, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, זכאי מר נהון למענק שנתי וזאת בהתאם לעמידה בקריטריון של יעד רווח תפעולי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם לתקרות הקבועות במדיניות התגמול של החברה, כך שבגין עמידה ב-80% מיעד הרווח התפעולי יהיה זכאי מר נהון למענק השווה לסך של 2 משכורות; בגין עמידה ב-100% מיעד הרווח התפעולי יהיה זכאי מר נהון למענק השווה לסך של 4 משכורות; ובגין עמידה ב-110% מיעד הרווח התפעולי יהיה זכאי מר נהון למענק השווה לסך של 6 משכורות. חישוב המענק בין מדרגות הביצוע לעיל יבוצע באופן ליניארי.

ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, למר יוחנן נהון מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות (90 אלפי ש"ח) בגין שנת 2025. הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות מכל סיבה שהיא תוך מתן הודעה מוקדמת בכתב של 60 יום. מר נהון זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה. בהתאם לתכנית הקצאת אופציות שאינן סחירות של החברה משנת 2022 ("תכנית 2022"), בחודש מאי 2023 הוקצו למר נהון 80,000 אופציות (לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 30 במרץ 2023, מספר אסמכתה 2023-01-032179, ומיום 10 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-042973), המובאים על דרך ההפניה.

(5) מירב אגוזי ספיר – סמנכ"לית תפעול ומכירות

הגב' מירב אגוזי ספיר משמשת כסמנכ"לית תפעול ומכירות של החברה החל מחודש ספטמבר 2020. שכרה החודשי ברוטו עמד על סך של 40,000 ש"ח, ובחודש דצמבר 2025 עודכן לסך של 45,000 ש"ח. תנאי העסקתה כוללים תנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זה: רכב לרבות הוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל ישולם על ידי העובד), העמדת טלפון נייד כולל נשיאה בהוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בשווי השימוש בטלפון ישולם על ידי העובד), כן הפרשות סוציאליות (קרן פנסיה או ביטוח מנהלים או שילוב של שניהם בהתאם לבחירתה), קרן השתלמות בהתאם לתקרת הסכום הפטור ממס הכנסה כקבוע בחוק, דמי הבראה, חופשה שנתית של 24 ימים ודמי מחלה בהתאם לדין. הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות מכל סיבה שהיא ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב. גב' אגוזי ספיר זכאית לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה. בנוסף, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, תהיה זכאית הגב' אגוזי ספיר למענק שנתי וזאת בהתאם לעמידה בקריטריון של יעד רווח תפעולי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם לתקרות הקבועות במדיניות התגמול של החברה, כך שבגין עמידה ב-80% מיעד הרווח התפעולי תהיה זכאית הגב' אגוזי ספיר למענק השווה לסך של 2 משכורות; בגין עמידה ב-100% מיעד הרווח התפעולי תהיה זכאית הגב' אגוזי ספיר למענק השווה לסך של 4 משכורות; ובגין עמידה ב-110% מיעד הרווח התפעולי תהיה זכאית הגב' אגוזי ספיר למענק השווה לסך של 6 משכורות. חישוב המענק בין מדרגות הביצוע לעיל יבוצע באופן ליניארי.

ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, לגב' אגוזי ספיר מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות (80 אלפי ש"ח) בגין שנת 2025. בהתאם לתכנית 2017 (כהגדרתה לעיל), הוקצו לגב' אגוזי ספיר, ביום 2 בספטמבר 2019, 80,000 אופציות. בחודש מרץ 2024 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו תמחור מחדש של מחיר המימוש של אופציות שהוענקו לנושאי משרה בחברה בהתאם לתכנית 2017, אשר נכון למועד ההחלטה מחיר המימוש בפועל של אותן אופציות המוחזקות בידי נושאי המשרה הנוכחיים של החברה, גבוה, באופן משמעותי, ממחיר המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("האופציות שמחוץ לכסף"). במסגרת זו הוחלט שמחירי המימוש של כל אופציה שמחוץ לכסף יהיה 5.70 ש"ח כל אחת (כל אחת, "אופציה מתומחרת מחדש"), בכפוף לקבלת החלטת מיסוי מרשות המיסים, אשר התקבלה במאי 2024, הוראות הדין וקביעת רשות המיסים, וזאת בתוקף החל ממועד ההחלטה. תנאי ההבשלה ביחס לאופציות המתומחרות מחדש יעודכנו כך שיהיו כדלקמן: שנתיים לאחר מועד האישור של עדכון מחיר המימוש – 66.67%, ולאחר שלוש שנים ממועד אישור עדכון המחיר – 33.33%. כמו כן בוצע עדכון ביחס לתקופות המימוש של האופציות האמורות כך שכל אופציה מתומחרת מחדש תהיה בתוקף ממועד הענקתה ועד למוקדם מבין: (א) תום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה (כאשר כל תקופת מימוש תהיה עד לתום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציה מתומחרת מחדש), או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה.

(6) יפעת טולדו נקש – סמנכ"לית שיווק

הגב' יפעת טולדו נקש משמשת כסמנכ"לית שיווק של החברה החל מחודש מרץ 2017. שכרה החודשי ברוטו עומד על סך של 41,000 ש"ח (בס"ק זה – "המשכורת"). תנאי העסקתה כוללים תנאים נלווים כמקובל בחברה, ובכלל זה: רכב לרבות הוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בגין שווי ההטבה שתיזקף לו עקב העמדת הרכב לרשותו כאמור לעיל ישולם על ידי העובד), העמדת טלפון נייד כולל נשיאה בהוצאות השימוש בו (מלוא המס שיוטל על העובד בשווי השימוש בטלפון ישולם על ידי העובד), כן הפרשות סוציאליות (קרן פנסיה או ביטוח מנהלים או שילוב של שניהם בהתאם לבחירתה), קרן השתלמות, דמי הבראה, חופשה שנתית של 18 ימים ודמי מחלה בהתאם לדין. הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות מכל סיבה שהיא ותוך מתן הודעה מוקדמת בכתב. גב' טולדו נקש זכאית לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה. בנוסף, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, תהיה זכאית הגב' טולדו נקש למענק שנתי וזאת בהתאם לעמידה בקריטריון של יעד רווח תפעולי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם לתקרות הקבועות במדיניות התגמול של החברה, כך שבגין עמידה ב-80% מיעד הרווח התפעולי תהיה זכאית הגב' טולדו נקש למענק השווה לסך של 2 משכורות; בגין עמידה ב-100% מיעד הרווח התפעולי תהיה זכאית הגב' טולדו נקש למענק השווה לסך של 4 משכורות; ובגין עמידה ב-110% מיעד הרווח התפעולי תהיה זכאית למענק השווה לסך של 6 משכורות. חישוב המענק בין מדרגות הביצוע לעיל יבוצע באופן ליניארי. ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, לגב' יפעת טולדו נקש מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות (82 אלפי ש"ח) בגין שנת 2025.

בהתאם לתכנית 2017 (כהגדרתה לעיל), הוקצו לגב' טולדו נקש, ביום 2 בספטמבר 2019, 80,000 אופציות. בחודש מרץ 2024 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו תמחור מחדש של מחיר המימוש של אופציות שהוענקו לנושאי משרה בחברה בהתאם לתכנית 2017, אשר נכון למועד ההחלטה מחיר המימוש בפועל של אותן אופציות המוחזקות בידי נושאי המשרה הנוכחיים של החברה, גבוה, באופן משמעותי, ממחיר המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("האופציות שמחוץ לכסף"). במסגרת זו הוחלט שמחירי המימוש של כל אופציה שמחוץ לכסף יהיה 5.70 ש"ח כל אחת (כל אחת, "אופציה מתומחרת מחדש"), בכפוף לקבלת החלטת מיסוי מרשות המיסים, אשר התקבלה במאי 2024, הוראות הדין וקביעת רשות המיסים, וזאת בתוקף החל ממועד ההחלטה. תנאי ההבשלה ביחס לאופציות המתומחרות מחדש יעודכנו כך שיהיו כדלקמן: שנתיים לאחר מועד האישור של עדכון מחיר המימוש – 66.67%, ולאחר שלוש שנים ממועד אישור עדכון המחיר – 33.33%. כמו כן בוצע עדכון ביחס לתקופות המימוש של האופציות האמורות כך שכל אופציה מתומחרת מחדש תהיה בתוקף ממועד הענקתה ועד למוקדם מביין: (א) תום 10 שנים ממועד ההענקה המקורי של אותה אופציה (כאשר כל תקופת מימוש תהיה עד לתום 3 שנים ממועד ההבשלה הרלוונטי של כל אופציה מתומחרת מחדש), או (ב) 90 ימים לאחר מועד סיום ההעסקה.

תכנית מענקים שנתית

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, את תכנית המענקים השנתית בהתאם ליעדים האמורים לעיל אצל כל אחד מנושאי המשרה ביחס לתכנית העבודה של החברה לשנת 2026.

גמול דירקטורים

למעט הדירקטורים המעמידים את שירותיהם לחברה במסגרת הסכם הניהול אשר פורט לעיל, הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום ה"קבוע" לפי דרגת החברה, כפי שיהיה מעת לעת, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת.

ביום 29 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, לאשר מתן גמול שנתי וגמול השתתפות למר אליהו ביטון בגין כהונתו כדירקטור בחברה, היתה לגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי בחברה, בגובה הסכום ה"קבוע" לפי דרגת החברה, כפי שיהיה מעת לעת, בהתאם לתקנות הגמול. לפרטים נוספים דיווח מידי מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 104667-01-2025), המובא על דרך ההפנייה.

בשנת הדוח רשמה החברה גמול דירקטורים בסך כולל של 209 אלפי ש"ח.

תקנה 21א: השליטה בחברה

לפרטים אודות השליטה בחברה, ראו סעיף 1.4 לפרק א' של דוח זה – תיאור עסקי התאגיד.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

להלן יובאו פרטים, למיטב ידיעת החברה, ביחס לכל עסקה עם בעלי השליטה בחברה (או שלבעלי השליטה היה עניין אישי באישורה), אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח, או שהיא עדיין בתוקף למועד הדוח.

הסכם ניהול

ביום 1 במרץ 2017, התקשרה החברה עם קדמה קפיטל ש.ה.ע בע"מ, חברה בשליטת בעלי השליטה ("חברת הניהול") בהסכם ניהול כפי שתוקן מעת לעת. בהתאם להסכם הניהול תעניק חברת הניהול שירותי ניהול ופיתוח עסקי ובמסגרת זו תבצע כל פעולה הדרושה לקידום מטרות וענייני החברה כפי שיתואם מראש עם החברה ("שירותי הניהול"), לתקופה בלתי קצובה. במסגרת שירותי הניהול, תקצה חברת הניהול יועצים מטעמה אשר ישמשו דירקטורים ו/או יו"ר דירקטוריון כפי שיוסכם בין חברת הניהול לחברה מעת לעת. היקף שירותי הניהול יהיה ככל שיידרש לצורך ביצוע השירותים בצורה טובה ויעילה, כאשר השירותים יינתנו ממשרדי חברת הניהול ו/או מכל מקום אחר שיוסכם על הצדדים. יצוין כי נכון למועד הדוח ובמסגרת ההסכם, מכהנים בדירקטוריון החברה מטעם חברת הניהול ה"ה אורי עינן (יו"ר הדירקטוריון), גלעד שביט והגב' טל גרר.

במהלך תקופת ההסכם יהא רשאי כל אחד מהצדדים, לפי שיקול דעתו, להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה של לפחות 60 יום מראש ובכתב לצד השני.

הסכם הניהול אינו יוצר יחסי עובד-מעסיק בין החברה לבין חברת הניהול או כל אדם מטעמה.

כמו כן כל נושאי המשרה המכהנים וכפי שיכהנו מעת לעת מכח הסכם הניהול זכאים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה, כפי שתהיה מעת לעת, למתן התחייבות לשיפוי ולמתן פטור מאחריות, בהתאם לכתבי השיפוי והפטור בחברה.

בתמורה לשירותי הניהול שילמה החברה דמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדון, ובנוסף משיבה החברה לחברת הניהול הוצאות סבירות אשר הוציאה בקשר עם פעילות החברה (אשר בשנת 2025 הסתכמו לסכום זניח).

תקופת ההתקשרות בהסכם הניהול נקבעה לתקופה בלתי קצובה אך בהתאם לתשקיף הסכם הניהול נקבע לתקופה של 5 שנים ממועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף. ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול, את חידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2026, בתנאים העיקריים האמורים לעיל ובשינויים להלן: דמי הניהול החודשיים עודכנו לסך של כ-118 אלפי ש"ח ויוצמדו אחת לחודש לעלייה במדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 1 בדצמבר 2025)⁶. מובהר כי לא יחול שינוי ביתר תנאי הסכם הניהול והם ימשיכו לחול. לפרטים נוספים ראו דו"ח זימון אסיפה מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 104648-01-2025), המובא על דרך ההפנייה.

⁶ מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור דמי הניהול לא יופחתו כתוצאה מכך.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לחברה פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת ("הפוליסה"). הפוליסה נערכה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 בינואר 2026 הפוליסה חלה בארץ ובחו"ל בגבולות אחריות של עד 15 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ולתקופה. פרמיית הביטוח השנתית עומדת על סך של כ-34 אלפי דולר ארה"ב וסכום ההשתתפות העצמית של החברה הוא עד 40 אלף דולר ארה"ב.

התקשרות החברה בפוליסה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרץ 2026, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי המתפרסם בסמוך לדוח זה.

לפרטים אודות פוליסת הביטוח לשנת 2025, ראו דיווח מידי מיום 23 במרץ 2025 (מספר אסמכתה: 019080-01-2025), המובא על דרך ההפניה.

כתב שיפוי

בדצמבר 2020, עובר לפרסום תשקיף החברה, אישר דירקטוריון החברה הענקת כתבי שיפוי ופטור לנושאי המשרה בחברה, לרבות בעלי השליטה, המכהנים או כפי שיכהנו בה מעת לעת.

ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול, כתב אחריות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, או שלבעלי השליטה יש עניינאישי בתנאי כהונתם והעסקתם, כפי שיהיו מעת לעת, בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, המכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת.

סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי ההתחייבות לשיפוי שהוצאו או שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או סקורים של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

נוסח כתב השיפוי צורף כנספח לדוח זימון האסיפה מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 01-2025-104648), המובא על דרך ההפניה.

פטור

בדצמבר 2020, עובר לפרסום תשקיף החברה, אישר דירקטוריון החברה הענקת כתבי פטור לנושאי המשרה בחברה, לרבות בעלי השליטה, המכהנים או כפי שיכהנו בה מעת לעת. ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול, מתן כתב הפטור לדירקטורים ונושאי המשרה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, או שלבעלי השליטה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, כפי שיהיו מעת לעת, בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, המכהנים ו/או שיכהנו בה מעת לעת. נוסח כתב הפטור צורף כנספח לדו"ח זימון אסיפה מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתה: 01-2025-104648), המובא על דרך ההפניה.

2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

כפי שנמסר לחברה, בחודש נובמבר 2024 רכשה בעלת השליטה מניות בחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ ("כתר"), כך שהחזקותיה אינן עולות על 5% מהון מניות כתר.⁷ לאור האמור, ולשם הזהירות, דירקטוריון החברה אישר ביום 20 במרץ 2025, לאחר אישור ועדת הביקורת, התקשרות החברה באופן שוטף עם כתר לרכישת מוצרים אשר משמשים את החברה במהלך העסקים הרגיל שלה, כעסקה שאינה חריגה. ביום 26 במרץ 2026 אישר דירקטוריון, לאחר אישור ועדת הביקורת, כי ההתקשרויות בשנת 2025 כאמור עם כתר מהווה עסקה שאינה חריגה. סך רכישות החברה מכתר בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ-12,231 אלפי ש"ח.

3. עסקאות זניחות

לחברה נוהל עסקאות עם צדדים קשורים אשר אושרר לאחרונה ביום 22 במרץ 2026 על ידי ועדת הביקורת. נוהל עסקאות עם צדדים קשורים נועד להגדיר אמות מידה, להתקשרות החברה, מעת לעת, לרבות עם בעלת השליטה, נושאי משרה או אנשים/חברות הקשורות לבעלת השליטה או נושאי משרה או שלנושאי משרה/בעלת השליטה יש בהם ענין אישי ולרבות קרובם ("אמות המידה" ו"הנוהל", בהתאמה). לגבי עסקאות זניחות נקבע כי התקשרות שיתקיימו לגביה אמות המידה שנקבעו במסגרת הנוהל תסווג בהתאם לנוהל כעסקה שאינה חריגה (כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות) ותאושר על ידי הנהלת החברה בלבד, ללא צורך באישור נוסף.

אמות המידה שנקבעו להתקשרויות זניחות, הן: (א) עסקה לרכישת או מכירת מלאי או מוצרים או מתן/קבלת שירותים לחברה, במהלך העסקים הרגיל ובמסגרת תחום הפעילות של החברה – תחום הקמעונאות או עסקה אחרת שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה בהתאם לנוהל; ובנוסף, (ב) סך ההתקשרויות עם אותה חברה לא יעלה בשנה קלנדרית על היקף שנתי של 10 מיליון ש"ח או 1% מהפדיון של החברה (על פי דוחותיה השנתיים האחרונים), הנמוך מבניהם; ובנוסף (ג) מנכ"ל החברה או סמנכ"ל הכספים יאשרו שהעסקה נעשית במחיר שוק, לפי אחד מהפרמטרים לתנאי שוק כדלהלן: (1) היא עסקה שתנאיה נקבעו לפי מחירון או תעריף מקובלים, כגון: מחירון רכב וכד'; (2) היא עסקה בניירות ערך שתנאיה נקבעו לפי מחיר סגירה בבורסה, ובלבד שמתקיים מסחר פעיל בניירות הערך הרלוונטיים בהיקפי עסקאות דומים לעסקה הנדונה; (3) היא עסקה למכירת או רכישת מוצר או שירות במחירים המקובלים בחברה, תוך התחשבות בהיקף העסקה ובתקופת ההתקשרות; (4) היא עסקה למכירת מוצר או שירות בשערי הרווחיות המקובלים בחברה, תוך התחשבות בהיקף העסקה ובתקופת ההתקשרות; (5) העסקה הינה בתנאים דומים או טובים יותר על-פי ניסיון קודם של החברה מעסקאות שביצעה עם צדדים שלישיים או הצעות שקיבלה מצדדים שלישיים במהלך 36 החודשים שקדמו לעסקה הנדונה; (6) היא עסקה שתנאיה דומים לתנאי הצעה בכתב שהתקבלה מצד שלישי; (7) עסקה המעניקה הנחות/הטבות בהתאם להנחות/הטבות הניתנות לכלל עובדי החברה. לענין תנאי שוק, בהתאם לתנאים מפורטים לעיל, יכול שגורמי המקצוע בחברה יאשרו לאמונים על ביצוע הנוהל, כי בהתאם לבדיקתם וידיעתם – המחירים/העסקאות הרלוונטיות משקפים תנאי שוק. בעת בחינת תנאי השוק האמונים על ביצוע הנוהל רשאים לקבוע לגבי עסקאות שונות כי יש להתחשב בהנחות מקובלות הניתנות בתחום הפעילות של החברה וכן באמות מידה ופרמטרים נוספים שנקבעו. כך למשל, לעיתים, חרף היותה של העסקה עם צד קשור במחיר גבוה יותר, רשאית החברה לקבוע כי עסקה זו נעשית בתנאי שוק אם קריטריונים מקצועיים או טכנולוגיים או אחרים יצביעו על היותה מטיבה יותר עם החברה.

⁷ כמו כן נמסר כי מטעם בעלת השליטה מכהן דירקטור בכתר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עסקה שסווגה כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות הנוהל ואשר אמת המידה הרלוונטית עבורה ביחס להשפעתה על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה לפי אמות מידה שנקבעו (ברכישת נכס קבוע מול סך נכסים; במכירת נכס קבוע הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי; בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות; ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות השנתיות. בעסקאות רב שנתיות החישוב יעשה על בסיס שנתי) נמוכה מ-1% (אחוז אחד), תסווג כ"עסקה זניחה". עסקה עם צדדים קשורים אשר עמדה בתנאים כאמור תאושר על ידי הנהלת החברה בלבד וללא צורך בכל אישור נוסף.

אחת לשנה, בסמוך לאישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, תבחן ועדת הביקורת את עמידת העסקאות שסווגו כ"עסקאות זניחות" בשנה אליה מתייחסים הדוחות הכספיים כאמור, באמות המידה שפורטו לעיל. כמו כן, מידי שנה תסקור ועדת הביקורת את אופן יישומו שלהנוהל ותבחן את הצורך בעדכונו ובפרט באשר לאמות המידה המפורטות בו.

בתקופת הדוח החברה התקשרה מעת לעת במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, עם חברות הנמצאות בבעלות מלאה או חלקית של בעלת השליטה, אשר סווגו כעסקאות זניחות. במסגרת זו, החברה התקשרה במספר עסקאות עם מספר חברות כאמור לרכישת ציוד מלאי (בריכות ביתיות, אביזרים לבריכות ביתיות ומוצרים לרכב) בסך כולל של כ-3,401 אלפי ש"ח ומתן הנחות בשיעור של 10% לעובדי בעלת השליטה או מי מקבוצתה. לפרטים נוספים ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

ביום 22 במרץ 2026 ועדת הביקורת של החברה בחנה את העסקאות המצוינות לעיל ואת סיווגן כעסקאות זניחות, וכן אישרה נוהל עסקאות עם צדדים קשורים כאמור לעיל.

4. מדיניות תגמול

ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול.

5. יצוין כי ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם חברה בשליטת מר אליהו ביטון, המכהן כדירקטור בחברה, לרכישת גופי תאורה בסך של כ-32 אלפי ש"ח, כעסקה שאינה חריגה.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה סמוך למועד הדוח

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים של החברה, וכן דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתה: 2026-01-003860) אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

תקנה 24א: הון רשום והון מונפק

ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתה: 2025-01-075244), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה, וביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתה:

2025-01-075244), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של החברה: משה לוי 11 ראשון לציון 756828

טלפון: 03-9051906

פקס: 1533-9051960

כתובת הדואר האלקטרוני של החברה: galitf@ace.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה נכון למועד פרסום הדוח

שם	אורי עינן, יו"ר דירקטוריון	גלעד שביט, דירקטור	טל גררה, דירקטורית	אליהו ביטון, דירקטור	איילת חייק, דירקטורית חיצונית	גיא יקואל, דירקטור חיצוני	דניאל בן רעי, דירקטור בלתי תלוי
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Uri Einan	Gilad Shavit	Tal Gerera	Eliyahu Bitton	Ayelet Hayk	Guy Jacoel	Daniel Ben Rei
מספר זיהוי	024312308	022539241	039670898	022167225	027888379	029381068	027138338
תאריך לידה	12/05/1969	09/10/1966	18/01/1984	15/02/1966	12/09/1970	25/4/1972	08/03/1974
מען להמצאת כתבי בית-דין	מרכז עזריאלי בנין עגול קומה 30. מנחם בגין 132, תל אביב (קרן קדמה)	מרכז עזריאלי בנין עגול קומה 30. מנחם בגין 132, תל אביב (קרן קדמה)	מרכז עזריאלי בנין עגול קומה 30. מנחם בגין 132, תל אביב (קרן קדמה)	עוזי חיטמן 2/76 אשדוד	מושב שדמה, ד.ג. עמק שורק, 76855	שדרות רוקח 101, תל אביב (אקספו בת"א), קבוצת יסמין	עמירן עמנואל 3א', תל אביב, 6908095
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	כן	לא	לא	כן	כן	כן	כן
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	יו"ר דירקטוריון בחברה וכן שותף מנהל בקרן קדמה	שותף מנהל בקרן קדמה	שותף מנהל בקרן קדמה	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה	13/11/2016	14/11/2016	12/12/2017	21/03/2025	7/4/2021	7/4/2021	10/01/2018

שם	אורי עינן, יו"ר דירקטוריון	גלעד שביט, דירקטור	טל גררה, דירקטורית	אליהו ביטון, דירקטור	איילת חייק, דירקטורית חיצונית	גיא יקואל, דירקטור חיצוני	דניאל בן רעי, דירקטור בלתי תלוי
השכלה	תואר ראשון בחשבונאות ומשפטים, מאוניברסיטת ת"א; תואר שני במנהל עסקים (MBA), INSEAD צרפת	תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במימון, אוניברסיטת תל אביב	לומד בקורס דירקטורים - "להב" פיתוח מנהלים, אוניברסיטת ת"א	המגמה לחשבונאות ובעלת תואר ראשון במנהל עסקים במסלול האקדמי של המכללה למנהל בראשון לציון	תואר ראשון במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	תואר שני במנהל עסקים (MBA), INSEAD צרפת
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	שותף מנהל בקרן קדמה קפיטל; דירקטור בחברות פורטפוליו של הקרן	שותף מנהל בקרן קדמה קפיטל; שותף מנהל בקרן ההשקעות KCPS; דירקטור בחברות פורטפוליו של הקרן	שותפה ומנהלת השקעות בקרן קדמה קפיטל	מנכ"ל ובעלים, חשמל ישיר הדרום בע"מ	יועצת פיננסית וארגונית לחברות שונות; כהונה כדירקטורית בחברות שונות, לרבות חברות ציבוריות; מנכ"לית בחברת אימדקול- תעשיית רובוטיקה ופלסטיק; יועצת פיננסית וארגונית עצמאית בחברות שונות	מנכ"ל חברת יסמין טרייד בע"מ; מנכ"ל יסמין טי וי בע"מ;	שותף בקרן השקעות גרין לנטרן
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קדמה קפיטל ש.ה.ע. בע"מ; קונטיננטלי סופטוור בע"מ; גיל קאר מערכות (98) בע"מ וחברות בנות; קומפיוטר סי-דאטה בע"מ, א.ל. ייצור ושיווק תבלינים בע"מ שיאון מדיקל בע"מ; קבוצת רוסמן החזקות וניהול (2022) בע"מ, מגלקום בע"מ; אלכסנדר שניידר בע"מ.	קדמה קפיטל ש.ה.ע. בע"מ; גיל קאר מערכות (98) בע"מ וחברות בנות; ש.אל אחזקות בע"מ, איסכור מתכות ופלדות בע"מ; קומפיוטר סי-דאטה בע"מ, א.ל. ייצור ושיווק תבלינים בע"מ	קומפיוטר סי-דאטה בע"מ; א.ל. ייצור ושיווק תבלינים בע"מ; שיאון מדיקל בע"מ; קבוצת רוסמן החזקות וניהול (2022) בע"מ.	חשמל ישיר הדרום בע"מ, ישיר נכסים מניבים בע"מ, ברטון י.א. בע"מ, ב.נ. ישיר נכסים והחזקות בע"מ, חשמל ישיר באר שבע בע"מ, ב.נ. ישיר לוגיסטיקה בע"מ, שיראל ישיר נכסים בע"מ, ישיר מבנה תעשייה בע"מ, ערן אל נכסים בע"מ. באמצעות ברטון י.א. בע"מ- אלשניר יוזמה בע"מ, נתן אלבו 26 בע"מ, אלאשר נכסים בע"מ. חברות פרטיות ושותפויות נוספות	איי.א.אס החזקות בע"מ; י.ז. קוינקו בע"מ; סילקום בע"מ; אי טי גי איי החזקות בע"מ	פיטיוי מדיה בע"מ, יסמין טרייד בע"מ, יסמין טיוי בע"מ, טוליפ ארט בע"מ, יולי אוגוסט הפקות בע"מ, דדליין הפקות בע"מ, FarmaMondo SA Jasmine(Beijing) healthcare Ltd.	הולמס פלייס אינטרשיונל בע"מ (חברה ציבורית) וחברות בנות; מחלבות גד שיווק בע"מ; גילרו בע"מ; מרינה פטריות הגליל בע"מ; המאפה הצרפתי בע"מ; פלקו בע"מ, מעדני יחיעם
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם	אורי עינן, יו"ר דירקטוריון	גלעד שביט, דירקטור	טל גררה, דירקטורית	אליהו ביטון, דירקטור	איילת חייק, דירקטורית חיצונית	גיא יקואל, דירקטור חיצוני	דניאל בן רעי, דירקטור בלתי תלוי
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	לא	כן	לא	כן	לא	כן
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה נכון למועד פרסום הדוח

שם	איציק אוזנה, מנכ"ל	יוחנן נהון, סמנכ"ל כספים	יפעת טולדו נקש, סמנכ"ל שיווק ופרסום	גיל זילברמן, סמנכ"ל סחר	מירב אגוזי ספיר, סמנכ"ל תפעול ומכירות	עוזי לביא, סמנכ"ל כלכלה בקרה וחדשנות	גלית פוקס- בורמן, יועצת משפטית ומזכירת החברה	אוראל אפלבוים- רוטר, סמנכ"ל מערכות מידע	עידן בן-דוד, מנהל כספים וחשב ראשי	אורן ענתבי, סמנכ"ל שרשרת אספקה
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Itzhak Baruch Uzana	Nahon Yohanan	Yifat Toledo Nakash	Gil Zilberman	Mairav Egosi Sapir	Uzi Lavi	Galit Fuks- Burman	Orel Epelboim Rotter	Idan Daniel Ben-David	Oren Antebi
מספר זיהוי	029691276	024628380	031987894	022900203	029253945	025346024	022081806	300588795	036689578	033952995
תאריך לידה	06/08/1972	29/04/1970	03/03/1975	08/12/1966	15/05/1972	23/06/1973	16/09/1965	13/11/1986	20/12/1984	07/07/1977
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בו	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שיווק ופרסום	סמנכ"ל סחר	סמנכ"ל תפעול ומכירות	סמנכ"ל כלכלה בקרה וחדשנות	יועצת משפטית ומזכירת החברה	סמנכ"ל מערכות מידע	מנהל כספים וחשב ראשי	סמנכ"ל לוגיסטיקה

שם	איציק אוזנה, מנכ"ל	יוחנן נהון, סמנכ"ל כספים	יפעת טולדו נקש, סמנכ"ל שיווק ופרסום	גיל זילברמן, סמנכ"ל סחר	מירב אגוזי ספיר, סמנכ"ל תפעול ומכירות	עוזי לביא, סמנכ"ל כלכלה, בקרה וחדשנות	גלית פוקס-בורמן, יועצת משפטית ומזכירת החברה	אוראל אפלבויס-רוטר, סמנכ"ל מערכות מידע	עידן בן-דוד, מנהל כספים וחשב ראשי	אורן ענתבי, סמנכ"ל שרשרת אספקה
תאריך תחילת כהונה בתפקיד	01/03/2017	02/02/2023	01/03/2017	01/03/2017	01/03/2017	01/03/2017	01/07/2020	01/04/2023	05/01/2023	01/02/2023
השכלה	תואר ראשון במנהל עסקים, מרכז ללימודים אקדמיים, אור יהודה; MBA, מרכז ללימודים אקדמיים, אור יהודה.	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון בנגב; תואר מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון בנגב; רואה חשבון מוסמך, מועצת רואי חשבון בישראל.	תואר ראשון במנהל עסקים, המרכז האקדמי רופין; MBA עם התמחות בשיווק ובמימון, האוניברסיטת העברית בירושלים.	12 שנות לימוד.	תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה.	תואר ראשון במשפטים (LLB), המסלול האקדמי של המכללה למנהל; MBA עם התמחות בשוק ההון וממשל תאגידי, המסלול האקדמי של המכללה למנהל.	תואר ראשון מדעי החברה והרוח מהאוניברסיטה הפתוחה. MSCE (ניהול רשתות) מייקרוסופט; הסמכת MCSA.	לימודי תואר ראשון מדעי החברה והרוח מהאוניברסיטה הפתוחה. MSCE (ניהול רשתות) מייקרוסופט; הסמכת MCSA.	BA תואר ראשון בכלכלה וניהול, האקדמית תל אביב יפו; בוגר לימודי חשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון מוסמך, מועצת רואי חשבון בישראל;	12 שנות לימוד.

שם	איציק אוזנה, מנכ"ל	יוחנן נהון, סמנכ"ל כספים	יפעת טולדו, נקש, סמנכ"ל שיווק ופרסום	גיל זילברמן, סמנכ"ל סחר	מירב אגוזי, ספיר, סמנכ"ל תפעול ומכירות	עוזי לביא, סמנכ"ל כלכלה, בקרה, וחדשנות	גלית פוקס-בורמן, יועצת משפטית ומזכירת החברה	אוראל אפלבויס-רוטר, סמנכ"ל מערכות מידע	עידן בן-דוד, מנהל כספים וחשב ראשי	אורן ענתבי, סמנכ"ל שרשרת אספקה
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	קודם למינויו כמנכ"ל החברה, כיהן בין השנים 2014 ל-2017 כמנכ"ל רשת אייס אוטו דיפו בקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה. בין השנים 2012 ל-2014 כיהן כסמנכ"ל תפעול ברשת אייס אוטו דיפו בקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה.	סמנכ"ל כספים, טרמינל איקס אונליין בע"מ החל ממרץ 2021 ועד למרץ 2022; מנהל כספים, אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, בין השנים 2015-2020.	קודם למינויה כסמנכ"ל השיווק של החברה, כיהנה בין השנים 2016 ל-2017 כמנהלת השיווק של רשת אייס-אוטו דיפו בקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה. בין השנים 2015 ל-2016 כיהנה כמנהלת השיווק והפרסום של CLUB365.	קודם למינויו כסמנכ"ל הסחר של החברה, כיהן בין השנים 2015 ל-2017 כמנהל הסחר של רשת אייס בקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה.	קודם למינויה כסמנכ"ל תפעול ומכירות כיהנה בין השנים 2017 ל-2020 אוטו דיפו של החברה. בין השנים 2015 ל-2017 כיהנה כמנהלת אוטו דיפו בקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה.	קודם למינויו כלכלה ובקרה של החברה, כיהן בין השנים 2014 ל-2017 כמנהל מחלקת כלכלה ובקרה של רשת אייס-אוטו דיפו בקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה.	קודם למינויה כיועצת המשפטית של החברה, כיהנה בין השנים 2014 ל-2020 כיועצת המשפטית של קבוצת אלקטרה מוצרי צריכה.	קודם למינויה כסמנכ"ל מערכות מידע כיהנה בין השנים 2021-2023 כמנהלת מערכות מידע של גולברי סקארה ובין השנים 2008-2021 כיהנה כמנהלת תחום במערכות המידע של קבוצת פוקס ויזל בע"מ	קודם למינויו כמנהל כספים כיהן כחשב החברה החל מחודש נובמבר 2019 ועד לחודש ינואר 2023, בין השנים 2017-2019 שימש כמנהל ביקורת (מנ"ר) החשבון EY שבה החל את עבודתו בשנת 2015.	קודם למינויה כיהן כמנהל הפצה של מחסני אתר רשת אייס, ומנהל אזור מרכז ברשת אייס
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

אורן ענתבי, סמנכ"ל שרשרת אספקה	עידן בן-דוד, מנהל כספים וחשב ראשי	אוראל אפלבויס- רוטר, סמנכ"ל מערכות מידע	גלית פוקס- בורמן, יועצת משפטית ומזכירת החברה	עוזי לביא, סמנכ"ל כלכלה בקרה וחדשנות	מירב אגוזי ספיר, סמנכ"ל תפעול ומכירות	גיל זילברמן, סמנכ"ל סחר	יפעת טולדו נקש, סמנכ"ל שיווק ופרסום	יוחנן נהון, סמנכ"ל כספים	איציק אוזנה, מנכ"ל	שם
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הינו מורשה חתימה עצמאי

תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד דלויט ברייטמן אלמגור זהר, רו"ח – דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

בשנת הדיווח לא נעשו שינויים בתזכיר או בתקנון של התאגיד.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים ואסיפות מיוחדות

ביום 24 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4 מיליון ש"ח, לאחר שאישר כי החלוקה כאמור עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-091122) המובא על דרך ההפנייה, סעיף 4.2 לפרק א' וביאור 30 לדוחות הכספיים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

(א) ביום 7 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מדיניות התגמול של החברה, עדכון תנאי העסקת מנכ"ל החברה, אישור מחדש ועדכון התקשרות החברה לקבלת שירותי ניהול מבעלת השליטה בחברה ואישור הענקת כתבי שיפוי וכתבי פטור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 29 בדצמבר 2026 (מספר אסמכתה: 2025-01-104648) ומיום 7 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-003225), המובאים על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

לפרטים נוספים בדבר התחייבות החברה למתן פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה בתוקף במועד הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך: 26 במרץ, 2026

איציק אוזנה, מנכ"ל

אורי עינן, יו"ר דירקטוריון

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות
ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מולטי ריטייל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. איציק אוזנה, מנכ"ל;
2. יוחנן נהון, סמנכ"ל כספים;
3. גיל זילברמן סמנכ"ל הסחר;
4. מירב אגוזי ספיר, סמנכ"ל תפעול ומכירות;
5. יפעת טולדו נקש, סמנכ"ל שיווק ושירות;
6. עוזי לביא, סמנכ"ל כלכלה, בקרה וחדשנות;
7. גלית פוקס-בורמן, יועצת משפטית ומזכירת החברה;
8. אוראל אפלבוים-רוטר, סמנכ"ל מערכות מידע;
9. אורן ענתבי, סמנכ"ל שרשרת אספקה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה יישום של העקרונות המנחים שפרסמה הרשות לניירות ערך בנובמבר 2010 בקשר ליישום הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון וההנהלה, תוך התייחסות לרכיבי הבקרה הבאים: בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות על מערכות המידע, בקרות על תהליך עריכת וסגירת הדוחות הכספיים ובקרות על תהליכים שהינם מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי – תהליכי הכנסות, רכש ומלאי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, איציק אוזנה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת מולטי ריטייל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוחנן נהון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מולטי ריטייל גרופ בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.