



מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ

### דוח תקופתי לשנת 2025

**פרק ראשון -** תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

**פרק שני -** דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

**פרק שלישי -** דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

**פרק רביעי -** פרטים נוספים על התאגיד.

**פרק חמישי -** הצהרות מנהלים.

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("התקנות"). החברה מיישמת את כל ההקלות מכוח תקנה 5ד' לתקנות, ככל שהן רלוונטיות לחברה.

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

**חלק ראשון – תיאור עסקי החברה**

**תוכן עניינים:**

עמוד	סעיף
<b>חלק 1 - תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025</b>	
3	.1 פעילות החברה ועסקיה
3	.2 תחומי פעילות של החברה
5	.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות
6	.4 חלוקת דיבידנדים
<b>חלק 2 – מידע אחר</b>	
7	.5 מידע כספי לגבי תחום פעילותה של החברה
8	.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
<b>חלק 3 – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>	
12	.7 מידע על תחום הנדל"ן להשקעה בישראל
29	.8 מידע על תחום הנדל"ן היוזמי
37	.9 מידע על תחום פעילות השקעות בתחום המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב
<b>חלק 4 – עניינים הנוגעים לחברה כולה</b>	
58	.10 רכוש קבוע ומתקנים
58	.11 תחרות
58	.12 הון אנושי
58	.13 הון חוזר
59	.14 השקעות
62	.15 מימון
62	.16 מיסוי
62	.17 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
63	.18 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
64	.19 הסכמים מהותיים
64	.20 הליכים משפטיים
64	.21 יעדים ואסטרטגיה עסקית
65	.22 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
65	.23 דיון בגורמי סיכון

## חלק ראשון: תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

### 1. פעילות החברה ועסקיה

1.1. מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל בשנת 1990 כחברה פרטית. בשנת 1993 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") והחברה הפכה לחברה ציבורית.

### 1.2. פעילות החברה

למועד הדוח, החברה עוסקת בעצמה, ובאמצעות חברות בנות שלה, תאגידיים כלולים ותאגידיים בשליטה משותפת עם אחרים ("הקבוצה") באיתור, רכישה, הקמה, ניהול וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמלונאות בישראל וביצוע השקעות בתחום מרכזים לוגיסטיים בארה"ב.

### 2. תחומי הפעילות של החברה

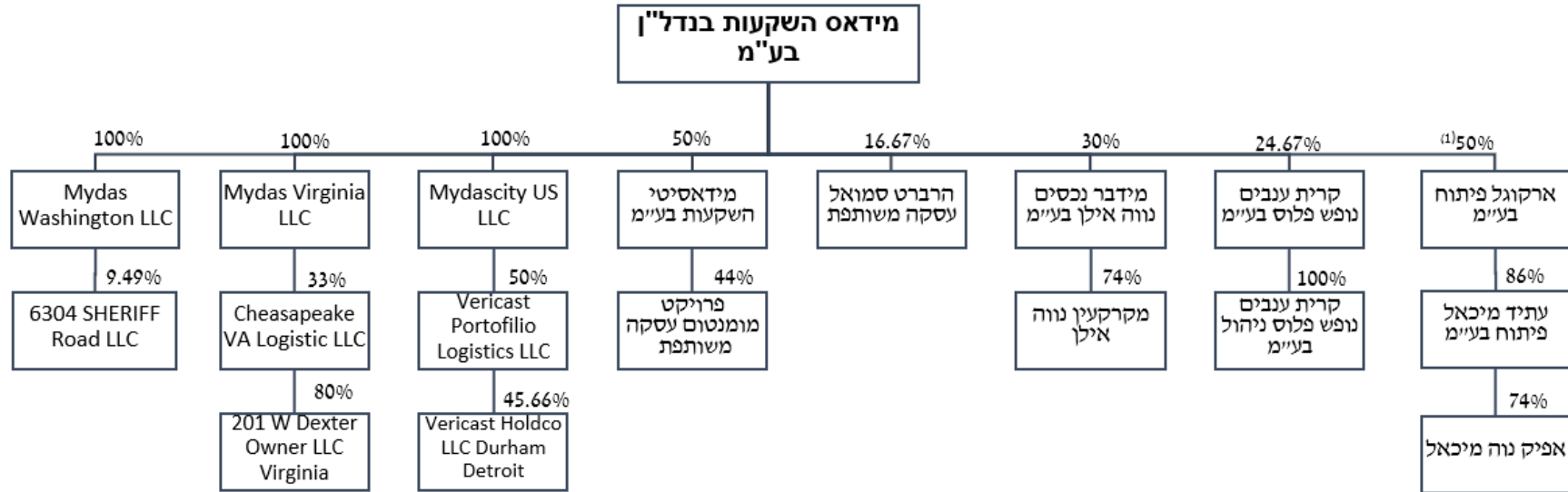
2.1. למועד החתימה של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוח"), הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות כדלקמן:

2.1.1. תחום נדל"ן להשקעה בישראל - לקבוצה החזקה בנכסים מניבים בפרויקט קרית ענבים ובפרויקט מומנטום בקרית השרון בנתניה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראו סעיף 7.10 להלן.

2.1.2. תחום הייזום - תחום זה כולל ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים, מסחר, תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות בישראל למועד הדוח, תחום פעילות זה כולל החזקה בפרויקט הרברט סמואל בסעיף 8.8 להלן ופרויקטים פוטנציאליים בשלבי תכנון וייזום התחלתיים בנוה אילן ונוה מיכאל כאמור.

2.1.3. תחום השקעות בתאגידיים כלולים הכוללים החזקה במרכזים לוגיסטיים בארה"ב - למועד החתימה על הדוח, לקבוצה החזקה במרכז לוגיסטי במדינת וירג'יניה, ארה"ב כאמור בסעיף 9.7 להלן, החזקה במרכז לוגיסטי בדורהם, צפון קרולינה כאמור בסעיף 9.9 להלן, החזקה במרכז לוגיסטי בליבוניה, מישיגן כאמור בסעיף 9.10 להלן, החזקה במרכז לוגיסטי בושינגטון די.סי במדינת מרילנד, ארה"ב כאמור בסעיף 9.11 להלן והחזקה במרכז לוגיסטי בנורטון במדינת מסצ'וסטס ארה"ב, אשר נרכש לאחר תאריך המאזן, כאמור בסעיף 9.12 להלן.

2.2. תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025:



(1) לפרטים אודות מכירת 20% ממניות ארקוגל פיתוח בע"מ לב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ ראו סעיף 14.1 להלן.

### 3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות

3.1. ביום 16 באוגוסט 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כדלקמן:

3.1.1. התקשרות החברה עם חולון מוטורס - ליס בע"מ ("חולון מוטורס"), מבעלי השליטה בחברה והגצים השקעות בע"מ ("הגצים השקעות") - חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה הינה בעלת מניות בכוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם לפיו, החברה רכשה מחולון מוטורס והגצים השקעות 70% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל פיתוח בע"מ ("ארקוגל") בתמורה להקצאת 937,500 מניות רגילות של החברה. מניות ארקוגל נרכשו על ידי החברה בתמורה לסכום ההשקעה אשר הועמד על ידם בפועל בקשר עם הפרויקט ואשר הסתכם במועד הרלוונטי לסך של כ-750 אלפי ש"ח ומשקפת מחיר למניה רגילה אחת של החברה במסגרת ההקצאה של כ-80 אג' למניה;

3.1.2. התקשרות החברה במערכת הסכמים עם נווה אילן לוגיסטיקה בע"מ ("נווה אילן לוגיסטיקה") לפיהם רכשה החברה מנווה אילן לוגיסטיקה את מלוא זכויותיה בקשר עם ההסכם עם מושב נווה אילן מושב שיתופי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ להקצאה עתידית של מקרקעין כמפורט בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090699). הממכר כאמור נרכש על ידי החברה בתמורה לסכום ההשקעה אשר הועמד בפועל על ידי נווה אילן לוגיסטיקה (באמצעות הלוואת בעלים שהועמדו לנווה אילן לוגיסטיקה) ואשר הסתכם במועד הרלוונטי לסך של כ-2,000 אלפי ש"ח והמשקף מחיר למניה רגילה אחת של החברה במסגרת ההקצאה של כ-80 אג' למניה.

3.1.3. הקצאה פרטית לכוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה ("כוכב המערב") של 3,750,000 מניות רגילות של החברה, במחיר של 80 אג' למניה ובתמורה כוללת במזומן של 3,000,000 ש"ח. ההקצאה בוצעה בתאריכים 24 בדצמבר 2023, 25 בינואר 2024, 25 בפברואר 2024, 25 במרץ 2024, 31 במרץ 2024 ו 30 באפריל 2024. כאשר בכל אחד מהתאריכים הוקצו 625,000 מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח (משלים) בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090699), דוח מיידית בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094713).

3.2. ביום 7 במאי 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של עד 3,641,899 מניות רגילות של החברה אשר הוצעו לבעלי המניות הקיימים של החברה. לפרטים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-044773) (בס"ק זה: "דוח הצעת המדף"). במסגרת הנפקה זו נוצלו זכויות לרכישת 2,553,808 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-70.12% מהמניות שהוצעו בדרך של זכויות מתוכן, 2,486,395 מניות נרכשו על ידי בעלי השליטה בחברה. תמורת הזכויות שנוצלו גייסה החברה סך כולל של כ-1,356 אלפי ש"ח (ברוטו), כאשר תמורת ההנפקה שימשה את החברה בהתאם ליעדים שנקבעו בדוח הצעת המדף. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף ודוח מיידית בדבר תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 5 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-057628).

3.3. ביום 23 במרץ 2025 חל מועד ההמרה האחרון של אגרות החוב (סדרה 1) של החברה מבלי שהומרו אגרות חוב כאמור למניות החברה, וביום 31 במרץ 2025 נפרעו 51,900,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה 1).

3.4. ביום 21 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2025-01-054152) (בס"ק זה: "דוח הצעת המדף"), על פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 14 בפברואר 2023, להנפקה של אגרות החוב (סדרה 2) של החברה הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בהתאם לתנאים המפורטים בדוח הצעת המדף ושטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה 2) שצורף כנספח לדוח הצעת המדף.

על פי דוח הצעת המדף הנפיקה החברה 35 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף ודוח מיידי בדבר תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 22 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054594). אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, נפרעות במלואן של החברה ("מניות ההמרה") החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2029 (כולל), כאשר כל 0.65 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה 2) יהיו ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה, בכפוף להתאמות.

כמו כן, ביום 3 בנובמבר 2025, ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב להמרה (סדרה 2), בדרך של הקצאה פרטית של 5,000,000 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של 0.955 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר ההנפקה שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-080940).

נכון למועד אישור הדוח, טרם בוצעה המרה של אגרות החוב (סדרה 2) למניות החברה.

#### 4. חלוקת דיבידנדים

4.1. החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח.

4.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין יתרת עודפים ראויים לחלוקה מהם ניתן לחלק דיבידנדים. לחברה הפסדים שנצברו בשנתיים (2) האחרונות שקדמו ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 23,395 אלפי ש"ח.

#### 4.3. מגבלות על חלוקת דיבידנד

מגבלות עיקריות לחלוקת דיבידנד שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות להנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות של החברה:

מגבלה שחלה ביחס לכל סדרות אג"ח לפי תקנון הבורסה	המגבלות שנקבעו ביחס:		סדרת אג"ח
	החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מ-	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו, כפי שנקבע בשטרי הנאמנות לא יעלה מ-	
החברה לא תחלק דיבידנד באופן שיגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.	45 מיליון ש"ח	70%	סדרה 2
	40 מיליון ש"ח	70%	סדרה ד'
	45 מיליון ש"ח	70%	סדרה ה'

**חלק שני - מידע אחר**

**5. מידע כספי לגבי תחום פעילותה של החברה**

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ונתונים כספיים של החברה (לפי תחומי הפעילות השונים) לשנים 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	בלתי מיוחס	נדל"ן להשקעה בישראל	ייזום	מרכזים לוגיסטיים בארה"ב	סה"כ	בלתי מיוחס	נדל"ן להשקעה בישראל	ייזום	מרכזים לוגיסטיים בארה"ב	סה"כ	בלתי מיוחס	נדל"ן להשקעה בישראל	ייזום	מרכזים לוגיסטיים בארה"ב	
17,602	-	(2,314)	5,035	14,881	11,450	-	(2,373)	1,962	11,450	6,977	-	(188)	386	6,779	הכנסות דמי ניהול, רווחים מחברות מוזקקות, ניהול מלונית ומכירת נדל"ן להשקעה
9,762	6,413	(860)	4,191	-	14,357	5,881	2,491	5,985	-	7,099	5,725	-	1,374	-	עלות ההכנסות (עלויות משתנות בלבד)
6,884	(6,413)	(1,454)	(130)	14,881	(3,318)	5,881	(4,864)	(4,023)	11,450	(122)	(5,725)	(188)	(988)	6,779	רווח (הפסד) תפעולי
203,499	4,068	71,801	90,874	36,756	231,413	57,242	35,485	90,717	47,969	198,166	28,923	39,057	92,521	37,665	סך הנכסים ליום האחרון לשנה
137,288	108,665	1,874	23,263	3,486	174,687	145,483	-	23,110	6,094	153,468	123,764	-	23,088	6,616	סך התחייבויות ליום האחרון לשנה

## 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>1</sup>

כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן, מושפעת פעילות החברה ממצב המשק בכלל וממצב ענף הנדל"ן בפרט. להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה, והשלכותיהם. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחויות עתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ני"ע אשר אינו בשליטת החברה ואשר אינו וודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה. נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן בישראל. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

### 6.1. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

#### הכלכלה הישראלית<sup>2</sup>

##### 6.1.1. השלכות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי.

המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד.

מן תחילת הלחימה ועד היום, חברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהן לישראל ובוצעו שינויים נרחבים בתדירות והיקף הטיסות מישראל ואליה. ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס.

המחצית השנייה של השנה, לאחר תום מבצע "עם כלביא", שיקפה את השינוי המשמעותי, על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם ולכך הצטרפה הכרזתו של נשיא ארה"ב דונאלד טראמפ בספטמבר 2025 על תוכנית 21 הנקודות, בעניין הפסקת הלחימה והשבת כלל החטופים לארץ ישראל. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק.

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל ("המלחמה").

נכון למועד אישור הדוח, משרדי החברה עובדים באופן מלא, הנכסים המניבים פועלים בהתאם

<sup>1</sup> הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

<sup>2</sup> על פי נתוני בנק ישראל, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונתוני משרד הבינוי והשיכון.

להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשויות המקומיות, לרבות בכל הנוגע להגבלות על היקף התכנסות, בהתאם למפת אזורי ההתגוננות של פיקוד העורף, המתעדכנות מעת לעת.

לפרטים אודות תוצאות פעילות הקבוצה בשנת 2025, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה, לאמוד את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו או בנוגע לשינוי היקפו או חומרתו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על החברה.

**יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של התארכות המלחמה או בשל שינוי בהיקפה או חומרתה על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה או בשל שינוי בהיקפה או חומרתה והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.**

#### 6.1.2. הפעילות הריאלית המקומית<sup>3</sup>

במהלך השנה חזר המשק הישראלי למסלול צמיחה, לאחר פגיעה זמנית במהלך הרבעון השני של השנה בעקבות מבצע "עם כלביא" ("המבצע"). בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה בשיעור של 2.8% בשנת 2025, למרות השלכות מבצע "עם כלביא", וזאת בהמשך לעליה של 1% בשנת 2024. בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3% התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע פעילות כלכלית המתאפיינת בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה שעמדה בבסיס תחזית בנק ישראל שפורסמה בספטמבר 2025, הובילה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר באמצעות שחרור אנשי מילואים וחזרתם להשתלבות בתעסוקה במגזר העסקי. נוסף על כך, בהתאם לתחזית בנק ישראל כאמור, ניכרת התאוששות בענף הבנייה, המתבטאת בחזרת מצבת העובדים לרמתה ערב המלחמה, וכן בהגברת ההשקעות בציוד ובמכונות כתחליף למחסור בכוח אדם.

שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2025 עמד על 3.1%. במהלך תקופת מלחמת התקומה הורידו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל, תוך הדגשת הסיכונים הביטחוניים והאתגרים הפוליטיים הפנימיים. במהלך שנת 2025 וכן לאחר תאריך המאזן, עדכנו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל לטובה - כך לדוגמה, S&P Global Ratings הפחיתה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של AA- לרמה של A, בצירוף תחזית שלילית, כאשר בחודש בנובמבר 2025 עודכנה התחזית ליציבה. במקביל, Moody's Investors Service הורידה את הדירוג מרמה של A1 (יציבה) לרמה של Baa1, גם כן עם תחזית שלילית, ולאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026 עודכנה התחזית ליציבה.

<sup>3</sup> נתונים מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/> ומאתר בנק ישראל [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

### 6.1.3 המדיניות המוניטארית<sup>4</sup>

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

נכון למועד אישור הדוח, שיעור הריבית עומד על 4.00% לאחר שהוועדה המוניטרית החליטה להוריד את שיעור הריבית במסגרת שתי החלטות. בהודעתו מיום 5 בינואר 2026, בנק ישראל נימק את ההחלטה להותיר את שיעור הריבית בעינו על רק התגברות החשש ממלחמה, חוסר ודאות פיסקלית (תקציב) ואינפלציה שנמצאת בתוך טווח היעד, אך מראה סימני אי ודאות.

במקביל, לאחר תקופה ארוכה בה שיעור הריבית בארצות הברית היה הגבוה ביותר מזה כ-23 שנים (5.25%-5.5%), בחודש דצמבר 2025, הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) החליט להוריד את שיעור הריבית ל-3.75% ובכך הקל את המדיניות המוניטרית בארה"ב, וזאת למרות שצין כי קצב הגידול בתעסוקה בארצות הברית נחלש, שיעור האינפלציה עדיין מעל היעד שקבע הבנק המרכזי וכי רמת אי הוודאות לגבי התחזית הכלכלית נותרה גבוהה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה, לחברות בשליטה ולחברות כלולות שלה, יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-32 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).

כמו כן, מגמת עליית שיעורי הריביות כאמור לעיל ו/או הותרת שיעורי הריבית כאמור לעיל ברמתם הנוכחית, הן בישראל והן בארה"ב עלולה להשפיע על שיעורי ההיוון המשמשים את מערכי השווי בקביעת שווים של נכסים על בסיס מודל היוון ההכנסות. נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, מערכי השווי של נכסי הקבוצה בדעה כי אין לשינויים בשיעורי הריבית השפעה מהותית על שיעורי ההיוון ששימשו אותם להערכת נכסיה של הקבוצה. יחד עם זאת, המשך המגמה ביחס לשיעורי הריביות עלול להביא לשינוי בשיעורי ההיוון כאמור וכתוצאה מכך עלול להשפיע על שווים של הנכסים בעתיד.

### 6.1.4 האינפלציה<sup>5</sup>

שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 הסתכם ב-2.6% לעומת 3.0% כפי שצפה בנק ישראל בתחזית שפורסמה במהלך חודש ספטמבר 2025, כאשר שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 1% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%. הקדמת מועד הפסקת האש ברבעון, ביחס להערכות שגובשו בתחזית ספטמבר, הביאה להאצה בתהליך הקלת מגבלות ההיצע במשק, אשר צפוי להפחית את עודפי הביקוש ולמתן את לחצי האינפלציה. במקביל, חלה ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, נרשם צמצום במרווחי התשואות הדולריות, והשקל התחזק. על פי הודעת בנק ישראל, שילוב גורמים אלה, והצפי לאינפלציה מתונה בכלכלות המפותחות, תומך בהתמתנות סביבת האינפלציה, בהתייצבותה סביב מרכז יעד המחירים, ובהמשך מגמת הפחתות הריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025.

לעליית שיעורי האינפלציה בישראל עשויה להיות השפעה, בין היתר, על הלוואות שניתנו או יינתנו

<sup>4</sup> נתונים מאתר בנק ישראל [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

<sup>5</sup>USFI

לחברה או לקבוצה, הצמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים במדד המחירים לצרכן, עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה ולחברות כלולות שלה, יתרת הלוואות והתחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 121 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כולל, אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהינן צמודות למדד).

במימון פרויקטים של נדל"ן להשקעה לזמן ארוך, הקבוצה נוהגת ליטול אשראי בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן מתוך הנחה שההכנסות מאותם הנכסים, ששועבדו כנגד אותן הלוואות, צמודות גם הן למדד. במהלך שנת 2025, החברה רשמה הוצאות מימון בסך כולל של כ- 2.6 מיליון ש"ח בגין שערך אגרות חוב (סדרה ד) ואגרות החוב (סדרה ה') שהינן צמודות מדד.

#### 6.1.5. מגמות ושינויים בתחום הנדל"ן

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

#### 6.1.6. המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר היציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון, עלולים להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים. לפרטים אודות השפעות המצב הבטחוני ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

**הקבוצה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לקבוצה לאמוד או לכמת את השפעתם על הקבוצה.**

## חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### 7. מידע על תחום הנדל"ן להשקעה

#### 7.1. בללי

למועד הדוח, פועלת הקבוצה באיתור, רכישה, הקמה, ניהול וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר למועד הדוח החברה מחזיקה בזכויות בנכסים עיקריים כדלקמן: (1) 22% מהזכויות בפרויקט מומנטום הממוקם במקרקעין הידועים כגוש 9086 חלקה 22 בשטח מגרש של כ-7 דונם בשדרות טום לנטוס 8, קרית השרון, נתניה ("פרויקט מומנטום"); (2) בכ-24.66% מהון המניות של חברת קרית ענבים – נופש פלוס בע"מ המחזיקה במתחם בילוי, נופש וספורט הכולל מבנה מסחרי ושטחים נוספים על שטח קרקע של כ-100 דונם (55 בחכירה + 45 בשימוש) בקיבוץ קרית ענבים ("פרויקט קרית ענבים"). לפרטים נוספים אודות הפרויקטים המפורטים לעיל ראו סעיפים 7.11 ו-7.12 להלן.

#### 7.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

מקובל לחלק את תחום הנכסים המניבים (שלא למגורים) לשלושה ענפים: ענף המשרדים והעסקים, ענף המלאכה והתעשייה וענף המרכזים המסחריים. לפרטים אודות מגמות ושינויים בתחום הפעילות ראו סעיף 6.1.5 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש ושיעורי התפוסה במבנים המשמשים להשכרה, הינם: מיקום הנכס, חשיפת הנכס לדרכי גישה ותחבורה (כולל תחבורה ציבורית), חניה בנכס ובסביבה, מצבו הפיסי ו/או התכנוני של הנכס, איכות השוכרים העיקריים ויציבותם, ה-NOI של הנכס, סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור ו/או קירבה לציבור מבקרים פוטנציאלים לנכס) וגורמים נוספים.

#### 7.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת הקבוצה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

7.3.1. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה וזאת בין היתר, באמצעות איתור מקורות מימון מתאימים.

7.3.2. איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש בעסקאות.

7.3.3. ביצוע ויזום שיתופי פעולה עם גורמים שונים לשם איתור נכסים ועסקאות אטרקטיביות.

7.3.4. ידע וניסיון ברכישה, ניהול, תפעול ואחזקת נכסים מניבים.

7.3.5. התקשרות עם שוכרים בעלי בסיס פיננסי איתן ושכירויות לתקופות ארוכות.

7.3.6. יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי.

#### 7.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת הקבוצה חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתחום הפעילות הינם:

7.4.1. קושי באיתור ורכישה של נכסים ו/או שטחי קרקע מתאימים לצורכי הקבוצה.

7.4.2. יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים.

7.4.3. נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים.

7.4.4. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ושוכרים וכלפי גופים מממנים.

7.4.5. חסמי היציאה כוללים, בין היתר, את היכולת ומשך הזמן הארוך הכרוכים במימוש נכסי הנדל"ן ופירעון המימון שנלקח בגינם, זאת בהתחשב בתנאי השוק, בהיצע ובביקוש לנכסים אלה ובתנאי

המימון שנלקחו בעת רכישתם.

#### 7.5. תחליפים למקור הכנסה בתחום הפעילות של הקבוצה

מקור ההכנסה העיקרי בתחום הפעילות הינו השטחים להשכרה בנכסי הנדל"ן המניב של החברה. התחליפים להם הינם נכסי נדל"ן מניב בעלי מאפיינים דומים ומספקים חלופה לשוכרים.

#### 7.6. מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

הקבוצה פועלת לאיתור נכסי נדל"ן מניב קיימים או לאיתור קרקעות עליהן תוכל הקבוצה להקים פרויקטים חדשים כאשר במהלך בחינת כדאיות העסקה, משתמשת הקבוצה בחלק או בכל הפרמטרים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות העסקה הרלוונטית:

7.6.1. מיקום הנכס ביחס לאוכלוסייה וביחס לתחרות הפוטנציאלית.

7.6.2. שיעור התשואה הקיים ו/או הצפוי מהנכס הרלוונטי.

7.6.3. עלויות מימון רכישת ו/או הקמת הנכס.

החברה בוחנת מעת לעת את שווי הנכסים מול האלטרנטיבות העומדות לרשותה לרכישת נכסים אחרים. יובהר כי אופן שקלול הפרמטרים, לשם קבלת החלטה ביחס לכדאיות העסקה כאמור, הינו גמיש ומשתנה ביחס לכל החלטה בהתאם לנסיבות והתנאים הקיימים. למועד הדוח, לא קיימת בחברה מדיניות מימוש נכסים. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימוש או רכישת נכס וכל מקרה, נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים), השלכות מס וכל מידע רלוונטי אחר המצוי בידי החברה במועד הרלוונטי.

#### 7.7. סוגי השוכרים

ככלל, בשטחי המסחר, הקבוצה תשאף ליצור תמהיל מגוון של שוכרים הכולל בין היתר: משרדים, חנויות ביגוד והנעלה, בתי קפה, מסעדות וחנויות נוספות לפי דרישת קהל הלקוחות והביקוש לשטחי מסחר באזור הספציפי. הקבוצה בוחנת מעת לעת צורך בשינוי תמהיל שוכרים בפרויקטים השונים וזאת בהתאם לאופי המרכז ותוצאותיו הכספיות.

#### 7.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות ביחס לתחום פעילות נדל"ן להשקעה

בשנתיים האחרונות לא היו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה ביחס לתחום פעילות הנדל"ן להשקעה בישראל, למעט מימוש החזקות החברה בגני שרונה כמפורט להלן: ביום 30 בספטמבר 2024, מכרה החברה את מלוא זכויותיה (33%) במניות גני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה") לריט 1 בע"מ שהיתה שותפה של החברה בגני שרונה בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606930) וכן ביאור 6 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

#### 7.9. הכלכלה בארה"ב

לפרטים אודות הכלכלה האמריקאית, שוק הנדל"ן בארה"ב וכן שיעור הריבית בארה"ב ראו סעיף 9 להלן.

#### טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת בחקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש דצמבר 2013 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן להשקעה").

7.10. פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2023	2024	2025	
			<b>פרמטרים מאקרו כלכליים:</b>
1,882,809	2,006,304	2,111,333	תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*
191,241	201,200	208,904	תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*
2.1%	1.0%	3.1%	שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
(0.1%)	(0.3%)	1.7%	שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*
3.0%	3.2%	2.6%	שעור אינפלציה**
4.07%	4.49%	4.04%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1	Baa1	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.63 ש"ח	3.647 ש"ח	3.19 ש"ח	שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

\* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

\*\* מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>

\*\*\* חברת הדירוג העולמית Moody's

**נכסים מניבים מהותיים מאוד**

**7.11. פרויקט "מומנטום"**

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609937) אשר מובטחות בביטחונות הכוללים, בין היתר, את שעבוד זכויות החברה (50%) במניות חברת מידאסיטי השקעות בע"מ ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב כאמור, להלן טבלאות גילוי בקשר עם הפרויקט.

כמו כן דוחותיה הכספיים של מידאסיטי השקעות בע"מ ליום 31 בדצמבר 2025 נכללים בדוח תקופתי זה.

**(א) הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%
פרויקט מומנטום	שם הנכס
שדרות טום לנטוס 8, קרית השרון, נתניה הידועים כגוש 9086 חלקה 22	מיקום הנכס
כ-7 דונם	שטח הקרקע
על המקרקעין בנוי פרויקט הכולל מבנה ביעוד מסחר ומשרדים בן 5 קומות. כאשר קומת הקרקע מיועדת למסחר בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ו-4 קומות משרדים בשטח כולל להשכרה של כ-10,000 מ"ר. לפרויקט טופס אכלוס. כמו כן, בהתאם לתוכניות החברה ושותפיה בנכס, על הפרויקט הקיים צפוי להיבנות שלב ב' אשר יכלול 5 קומות משרדים נוספות (מעל 5 הקומות הקיימות) בשטח כולל להשכרה של כ-7,450 מ"ר + מרפסות.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
רכישת הזכויות במקרקעין בוצעה באמצעות חברה ייעודית מידאסיטי השקעות בע"מ ("מידאסיטי"), המוחזקת 50% על ידי החברה ו-50% על ידי חברה פרטית, שלמיטב ידיעת החברה, חלק מבעלי השליטה בחברה מחזיקים בה בעקיפין בכ-28%, כאשר מידאסיטי רכשה כ-44% מהזכויות במקרקעין.	מבנה ההחזקה בנכס
22%	חלק החברה האפקטיבי בנכס
שרון נהב חקלאי מניב בע"מ בעלת 6380/19337 חלקים בפרויקט ובעסקה המשותפת ונתן רסקין חברת עו"ד בעלת 4448/19337 חלקים בפרויקט ובעסקה המשותפת. השותפים במקרקעין הינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.	ציון שמות השותפים בנכס
ביום 23 בספטמבר 2021, התקשרה החברה במערכת הסכמים, לפיהם, רכשה, באמצעות מידאסיטי, את הזכויות במקרקעין.	תאריך רכישת הקרקע
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
הבעלות רשומה על שם השותפים	מצב רישום זכויות משפטיות בנכס
7,450 מ"ר ברוטו עילי	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%
חברה כלולה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים של החברה
-	פרטים על מכירת הנכס

ביום 23 בספטמבר 2021, התקשרה החברה במערכת הסכמים לפיה תרכוש החברה בעקיפין 22% מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 9086 חלקה 22 בשטח מגרש של כ-7 דונם בשדרות טום לנטוס 8, קרית השרון, נתניה אשר נקרא פרויקט מומנטום.

מחיר רכישת המקרקעין (100%) היה 171 מיליון ש"ח וזאת לאחר קבלת טופס אכלוס לפרויקט (טופס 4) ולאחר ביצוע תשלומי מיסים החלים על המוכרים.

במקביל, התקשרו מידאסיטי ויתר השותפים בפרויקט בהסכם שיתוף פעולה ביחס למקרקעין לפיו, בין היתר, נקבע כי ניהול הפרויקט יבוצע על ידי שני נציגים שימונו על ידי מידאסיטי ושני נציגים שימונו על ידי אחת השותפות במקרקעין. כמו כן, במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבעו הוראות מקובלות כגון: זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, Drag Along, הוראות לעניין העמדת הון עצמי נוסף וכדומה.

ביום 21 באוקטובר 2021, התקשרו מידאסיטי ביחד עם השותפים בפרויקט בהסכם עם תאגיד בנקאי בהסכם לקבלת מימון בנקאי לצורך רכישת המקרקעין (בסעיף זה: **"הסכם המימון"**), במסגרתו העמיד התאגיד הבנקאי לצדדים אשראי לזמן קצר בסך של 127 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין (בסעיף זה: **"מסגרת האשראי"**).

לעניין זה, מובהר כי סכום רכישת המקרקעין עמד על כ-171 מיליון ש"ח, כאשר ההון העצמי שנדרשו הצדדים להעמיד בגין הפרויקט בקשר עם הסכם המימון התייחס לעלות רכישת המקרקעין בתוספת מס רכישה אשר הסתכם לסך של כ-8 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי, לצורך קבלת המימון העמידה מידאסיטי הון עצמי בסך של כ-40 מיליון ש"ח כאשר חלקה של מידאס הינו מחצית מסכום זה. חלקה של מידאסיטי בהון העצמי הנדרש הינו 25.7 מיליון ש"ח (חלקה של מידאס הינו מחצית 12.85 מיליון ש"ח). יתרת הסכום שהועמד סך של 14.3 מיליון ש"ח (חלקה של מידאס 7.15 מיליון ש"ח) מהווה הלוואה לשותפים ברכישת הנכס. ההלוואה נושאת ריבית של 5% ואשר צפויה להיפרע מהתזרים הצפוי מהנכס ו/או או ממימון מחדש.

לעניין זה יצוין כי, בהתאם להסכמות השותפים בפרויקט, אחד השותפים לא נדרש להעמיד את חלקו בהון העצמי בהתאם להסכם המימון וזאת היות והשותף האמור העמיד את חלקו בהון העצמי הנדרש במועד התחלת הקמת הפרויקט וטרם נרכשו הזכויות על ידי מידאסיטי ושותף נוסף בנכס.

במסגרת הסכם המימון, נקבע כי כל צד יהיה אחראי לסכום החוב בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין ובתוספת של 20%. בהתאם, האחראיות של מידאסיטי, תעמוד על כ-53% מסך החוב לתאגיד הבנקאי.

בנוסף, הצדדים העמידו ערבויות לתאגיד הבנקאי בהתאם להוראות הסכם המימון, כאשר חלק מבעלי המניות הסופיים של השותפים במקרקעין לרבות מר רפאל כהן, המכהן כדירקטור בחברה והנמנה על בעלי השליטה בחברה העמידו, ביחד ולחוד, ערבות אישית, מתמדת ומוגבלת בסכום של 152 מיליון ש"ח וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות הצדדים כלפי הבנק.

כמו כן, לצורך הבטחת התחייבויות מידאסיטי, כלפי התאגיד הבנקאי, העמידו החברות המחזיקות (מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ וחברה פרטית הקשורה) ביחד ולחוד, ערבות מתמדת שאינה מוגבלת בסכום וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות מידאסיטי כלפי הבנק.

בחדש דצמבר 2022, אישר התאגיד הבנקאי העמדת מסגרת נוספת בסך של 15 מיליון ש"ח לצורך מימון עבודות גמר לשוכרים בתנאים זהים להלוואה המקורית.

לפרטים ראו תקנה 22 בפרק ד' פרטים נוספים על התאגיד להלן.

למרות התחייבות המוכרים למסור את הנכס לאחר קבלת טופס אכלוס לפרויקט (טופס 4) ולאחר ביצוע תשלומי מיסים החלים על המוכרים, בפועל הפרויקט לא נמסר בזמן ובהתאם להתחייבויותיהם להשלמת עבודות הקמת הפרויקט והרוכשים השלימו את הקמת הפרויקט על חשבונם וזאת, בין היתר, כדי למנוע עיכובים בהקמת הפרויקט. יצוין כי פעולות הרוכשים כאמור להשלמת עבודות הקמת הנכס הביאו לעלויות נוספות שלא היו צפויות במועד הרכישה.

כמו כן השותפות השקיעה בהתאמות לשוכרים אשר הביאו לגידול בשכ"ד.

ביום 22 באוקטובר 2023 התקבל טופס אכלוס לפרויקט.

ביום 22 בפברואר 2024 ביצעה החברה ושותפיה בפרויקט מימון מחדש באמצעות תאגיד בנקאי. בהתאם להוראות הסכם המימון הועמדה לבעלי הזכויות בפרויקט הלוואה בסך של כ-165 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-150 מיליון ש"ח מסכום ההלוואה בקשר עם המימון מחדש שימש לצורך פירעון המימון על פי הסכם המימון הקודם. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.9% צמודה למדד המחירים לצרכן. הריבית בגין ההלוואה תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים ואילו מלוא קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בתום 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה בפועל על ידי התאגיד הבנקאי.

הערבויות והבטחונות אשר העמידה החברה ושותפיה לתאגיד הבנקאי נותרו ללא שינוי.

כמו כן, הסכם המימון כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי מימון. בנוסף, מידאסיטי ושותפיה בפרויקט התחייבו כלפי התאגיד הבנקאי במסגרת הסכם המימון כי עד לפירעון ההלוואה, סכום ה-NOI במהלך שנת 2024 לא יפחת מ-6.5 מיליון ש"ח ובמהלך שנת 2025 לא יפחת מ-10.5 מיליון ש"ח וכן, כי יחס ה-LTV לא יעלה על 76%.

בעקבות עיכוב במועד הכניסה של חלק מהשוכרים ואכלוס הבניין בהתאם, העסקה המשותפת לא עמדה ב-NOI הנדרש לשנת 2024 וכן ביחס לשנת 2025. ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל כתב ויתור מהבנק לפיו למרות אי העמידה באמות המידה לשנת 2025 הבנק לא יפעל לפרעון ההלוואה.

נכון למועד חתימת דוח זה החברה מועד פרעון ההלוואה הוארך בחודשיים וזאת לצורך הסדרת מימון ארוך טווח. החברה ושותפיה צופים כי הסכם המימון יוארך.

בהמשך לאמור לעיל בדבר הפרת התחייבות המוכרים למסור את הנכס לאחר קבלת טופס אכלוס לפרויקט (טופס 4), ביום 1 בפברואר 2026 ניתן פסק בורר בגין תביעה בהליך בוררות שהגישו הרוכשים (החברה ושותפיה) כנגד המוכרים בגין הנזק שנגרם לרוכשים בעקבות אי מסירת הפרויקט בזמן על ידי המוכרים והשלמתו על ידי הרוכשים, לפיו המוכרים מחויבים לשלם לרוכשים התובעים (החברה ושותפיה) סך של כ-7.3 מיליון ש"ח.

#### נתונים עיקריים (ב)

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%
2023(*)	2024	2025	
218,720	233,130	234,260	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
225,138	238,623	240,093	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)
284	3,427	42	רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%
2023 (*)	2024	2025	
58%	64%	68%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
7,404	7,696	8,421	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
141	5,154	10,731	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	1,200	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה ש"ח)(**)
1,135	1,036	1,020	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לשנה ש"ח)
-	1,913	8,626	NOI (באלפי ש"ח)
-	7,341	9,435	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
-	1%	3.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
-	3%	4%	שיעור תשואה מותאם (%)
13	19	21	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
-	-	-	יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון (%) (***)

(\*) טופס אכלוס (טופס 4) לפרויקט התקבל ביום 22 באוקטובר 2023 לפיכך הטבלה לעיל אינה כוללת נתונים ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר NOI, שיעור תשואה וכדומה שכן נכון למועד האמור הנכס היה בשלבי אכלוס ראשוניים לאחר השלמת עובדות הקמה. במהלך שנת 2024 הפרויקט היה בשלבי אכלוס. (\*\*\*) מרבית השוכרים הינם משרדים ולפיכך החברה אינה כוללת נתונים אודות יחס דמי שכירות לפדיון.

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

יצוין כי טופס אכלוס (טופס 4) לפרויקט התקבל ביום 22 באוקטובר 2023. אכלוס שוכרים החל מדצמבר 2023, כאשר מרבית השוכרים התאכלסו בחודשים נובמבר ודצמבר 2024. לפרטים אודות התקשרויות עם שוכרים עיקריים, ראו סעיף (ד) להלן.

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22%
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
<b>הכנסות:</b>			
141	4,606	9,720	מדמי שכירות קבועים
-	-	-	מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר
-	548	1,011	הכנסות נטו בגין ניהול
<b>141</b>	<b>5,154</b>	<b>10,731</b>	<b>סך כל הכנסות</b>
76	2,564	1,704	הוצאות אחזקת נכסים
53	677	401	הוצאות אחרות
<b>129</b>	<b>3,241</b>	<b>2,105</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>12</b>	<b>1,913</b>	<b>8,626</b>	<b>רווח</b>
<b>12</b>	<b>1,913</b>	<b>8,626</b>	<b>NOI</b>

(ד) שוכרים עיקריים

תיאור הסכמי שכירות					שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות נכס	האם שוכר עוגן	שיעור השטח מהנכס המשוך לשוכר (%) חוזית	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס - 22%
מיוחדת	פירוט (אם קיימת)	מנגנון עדכון הצמדה של דמי שכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת התקשרות והתקופה שנותרה (בשנים)					
ללא	750 אלפי ש"ח	מדד המחירים לצרכן	5	תקופה מקורית - 10 שנים. נותרו 9 שנים	מרכול	לא	כן	25%	שוכר 1

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הנתונים שלהלן הינם ליום 31 בדצמבר 2025<sup>(\*)</sup>

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס 22%
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
אלפי ש"ח					
82,426	11,382	11,066	11,313	11,491	מרכיבים קבועים
884	49	49	49	49	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>83,310</b>	<b>11,431</b>	<b>11,115</b>	<b>11,362</b>	<b>11,540</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) הנתונים בטבלה לעיל משקפים אך ורק הכנסות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת מימוש אופציות השכירות הקיימות על פי חוזי השכירות.

עיקר הכנסות הנכס הינם מהשכרת משרדים ולפיכך אינם כוללים הכנסות מרכיבים משתנים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

בפרויקט זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 7,450 מ"ר ברוטו עילי. בהתאם לתוכניות החברה ושותפיה בנכס, על הפרויקט הקיים צפוי להיבנות שלב ב' אשר יכלול 5 קומות משרדים נוספות (מעל 5 הקומות הקיימות) בשטח כולל להשכרה של כ- 7,450 מ"ר + מרפסות. נכון למועד החתימה על הדוח, אין בידי החברה יכולת להעריך אם זכויות הבנייה הנוספות תנוצלה ובאיזה אופן ואין ביכולתה להעריך אם תוספת הבנייה בגין שלב ב' תבוצע. הערכות ותכניות החברה כאמור לעיל ביחס לניצול זכויות הבניה והקמת שלב ב' של הפרויקט, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ובכלל עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

(ז) מימון ספציפי

מימון ספציפי - נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס 22%		
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2025 (אלפי ש"ח)
176,058	מוצג כהלוואה לזמן קצר	
172,025	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	31.12.2024 (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר	
176,058		שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי - נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס 22%	
22 בפברואר 2024	תאריך נטילת הלוואה מקורית
כ-165.5 מיליון ש"ח	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.9% צמודה למדד המחירים לצרכן	שיעור ריבית ליום 31.12.2025 (%)
הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים ואילו מלוא קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בתום 48 חודשים ממועד העמדת הלוואה בפועל.	מועדי פירעון קרן וריבית
ללא	תניות פיננסיות מרכזיות
ללא	תניות פיננסיות אחרות
לא	האם הופרו תניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח
לא	האם מסוג Non Recourse?

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%

הסכום המובטח ע"י השעבוד (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ליום 31.12.2025 סך של כ-152 מיליון ש"ח	על המקרקעין של הפרויקט רשומה משכנתא לטובת הבנק המלווה את הפרויקט וכן נוצרו שעובדים בקשר עם הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבוד
	ערבויות של בעלי הזכויות במקרקעין וחלק מבעלי המניות הסופיים של השותפים במקרקעין לרבות מר רפאל כהן, המכהן כדירקטור בחברה והנמנה על בעלי השליטה בחברה. כמו כן, לצורך הבטחת התחייבויות מידאסיטי, כלפי התאגיד הבנקאי, העמידו החברות המחזיקות (מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ וחברה פרטית הקשורה) ביחד ולחוד, ערבות כלפי הבנק. לפרטים נוספים ראו סעיף (א) לעיל.		ערבות

\* לפרטים בדבר שעבוד זכויות החברה במניות מידאסיטי השקעות בע"מ לטובת הנאמן למחזיקי אגרות (סדרה ה') ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון להלן.

(ט) פרטים אודות הערכות שווי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%
218,720	233,130	234,260	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים			ניסיונו של מעריך השווי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%	
שמאי מקרקעין וכלכלן			השכלתו של מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות	גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות	גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי	
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>				
-	-	-	ההקמה	גישת ההשוואה
-	-	-	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי	
-	-	-	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	
-	-	-	שיעור מרווח יזמי (%)?	
-	-	-	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי [עלויות שנותרו/סך כל עלויות הקמה/אחר] (בש"ח)	
12,932	13,293	13,328	שווי לאחר הקמה	
משרדים – 12,600 ש"ח. גמר מלא – 16,000 ש"ח. סופרמרקט – 15,500 ש"ח.	משרדים – 12,600 ש"ח. משרדים ברמת גמר מלא – 16,000 ש"ח. סופרמרקט – 15,500 ש"ח.	משרדים – 12,200 ש"ח. משרדים ברמת גמר מלא – 16,000 ש"ח. סופרמרקט – 17,000 ש"ח.	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (במטבע המסחרי)
4	4	4	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	
פרויקט היהלום, פרויקט OPAL, פרויקט פריים פרויקט סנטר, פרויקט Pitango (מספר עסקאות בכל אחד מהנכסים)	פרויקט היהלום, פרויקט OPAL, TG 5, היהלום CENTER (מספר עסקאות בכל אחד מהנכסים)	פרויקט היהלום, פרויקט OPAL, TG 5, היהלום CENTER (מספר עסקאות בכל אחד מהנכסים)	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם הנכס, מיקום, שטח	
-	0.93%	4.17%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) *	
13,164	13,537	13,572	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	גישת היוון תזרימי המזומנים
100%-68%	100%-64%	100%-66%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2 ואילך (%)	
85	88	88	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר לצורך הערכת השווי (בש"ח)	
13,430	14,314	14,405	NOI מייצג לצורך הערכת השווי	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22%	
6.95%	6.99%	6.95%	שיעור היוון (%) (**)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי***	
(5,340)	(5,753)	(4,806)	עליה של 0.5%	
(10,010)	(10,770)	(10,995)	עליה של 1%	
6,110	6,632	6,790	ירידה של 0.5%	
13,340	12,156	13,530	ירידה של 1%	
1,795	1,900	1,926	עליה של 2.5%	
3,591	3,794	3,852	עליה של 5%	
(3,420)	(3,799)	(3,854)	ירידה של 5%	
(1,751)	(1,905)	(1,927)	ירידה של 2.5%	

\* טופס אכלוס (טופס 4) לפרויקט התקבל ביום 22 באוקטובר 2023 לפיכך הטבלה לעיל אינה כוללת נתונים ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הכנסות, NOI, שיעור תשואה דמ"ש וכדומה שכן נכון למועד האמור הנכס היה בשלבי אכלוס ראשוניים לאחר השלמת עובדות הקמה.

\*\* שיעור היוון משוקלל.

\*\*\* המידע לגבי ניתוח הרגישות המתייחס לשינוי בדמ"ש הממוצעים למ"ר הינו בהתאם להערכות החברה.

**7.12. פרויקט קרית ענבים – מוחזק על ידי חברה כלולה של החברה**

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609937) אשר מובטחות בביטחונות הכוללים, בין היתר, את זכויות החברה (24.67%) במניות חברת קרית ענבים נופש פלוס בע"מ ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב כאמור, להלן טבלאות גילוי בקשר עם הפרויקט.

כמו כן דוחותיה הכספיים של חברת הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 נכללים בדוח תקופתי זה.

**(א) הצגת הנכס**

שם הנכס:	פארק כרמים קרית ענבים
מיקום הנכס:	קיבוץ קרית ענבים
שטחי הנכס:	3,309 מ"ר בנוי + פארק אתגרי בשטח של כ-16 דונם על מגרש בשטח של כ-100 דונם (55 דונם בחכירה מהוונת ו-45 דונם בשימוש).
מבנה האחזקה בנכס:	הפרויקט מוחזק בשיעור של 100% על ידי חברת קרית ענבים נופש פלוס בע"מ
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	למועד החתימה על הדוח, החברה מחזיקה בכ-24.66% ממניותיה של קרית ענבים נופש פלוס בע"מ.
ציון שמות השותפים לנכס:	למיטב ידיעת החברה, אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ, מחזיקה בכ-24.66% ממניות החברה, יודן בר נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה מחזיקה בכ-24.66% ממניות החברה וקיבוץ קרית ענבים מחזיק ב-26% ממניות החברה.
תאריך רכישת הנכס:	תאריך חתימת חוזה חכירת הנכס מרשות מקרקעי ישראל: 13.12.2017. ראו להלן לפרטים בדבר הסכם רכישת מניות חברת קרית ענבים נופש פלוס בע"מ.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	מלוא זכויות החכירה המהוונות רשומות ע"ש קרית ענבים נופש פלוס בע"מ
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה רשומות על שם קרית ענבים נופש פלוס בע"מ
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	השקעה בחברה כלולה
פרטים על נכס שנמכר:	-

**פרטים נוספים אודות הנכס ופרטים אודות הסכם רכישת מניות קרית ענבים נופש פלוס בע"מ**

ביום 6 ביוני 2022, התקשרה החברה ביחד עם שני שותפים, אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ מקבוצת חברות בבעלות ראובן אלה ויודן בר נכסים מקבוצת י.ד. בראזני (בסעיף זה: "השותפים"); השותפים והחברה ביחד ("הרוכשים") בחלקים שווים ביניהם (חלקו של כל שותף הינו 1/3) עם אווטאר פיתוח בע"מ – חברה פרטית שבעלי מניותיה בעקיפין הינם החברה שהחזיקה במועד הרלוונטי בכ-6.5% וחולון מוטורס, מבעלי השליטה בחברה שהחזיקה במועד הרלוונטי בכ-21% (בסעיף זה: "המוכרת") בהסכם מותנה לרכישת 74% מהון המניות של חברת קריית ענבים נופש פלוס בע"מ (בסעיף זה: "חברת הנכס"). חברת הנכס מחזיקה במתחם בילוי, נופש וספורט הכולל מבנה מסחרי ושטחים נוספים על שטח קרקע של כ-100 דונם (55 בחכירה + 45 בשימוש) בקיבוץ קרית ענבים.

בהתאם להסכם הרכישה, רכשו הרוכשים מהמוכרת את מניות חברת הנכס כאמור לעיל כשהן נקיות וחופשיות וכן רכשו את זכויותיה וחובותיה של המוכרת בגין הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הנכס בקשר עם פרויקט

קרית ענבים (בסעיף זה: "המניות והזכויות הנרכשות").

התמורה הכוללת ששולמה בגין רכישת המניות והזכויות הנרכשות, הסתכמה לסך של כ-18 מיליון ש"ח, כאשר המחיר בעסקה נקבע לפי שווי פרויקט בסך של כ-62.5 מיליון ש"ח בניכוי יתרת הלוואה ליום הרכישה בסך כ-44.5 מיליון ש"ח.

החברה ושותפיה פועלים לטיוב מערך השוכרים בפרויקט, הרחבת שטחי הפרויקט וייזום שימושים נוספים על המקרקעין בהתאם להנחיות הועדה המקומית והועדה המחוזית.

**(ב) נתונים עיקריים:**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-24.67%
2023	2024	2025	
64,600	64,600	62,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
64,600	64,600	62,400	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)
103	-	(2,200)	רווחי (הפסדי) שערוד (אלפי ש"ח)
38%	32%	9%	שיעור תפוסה ממוצע (%)**
1,145	962	260	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
1,308	1,792	1,736	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)*
1,142	1,863	1,812	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לשנה ש"ח)
(738)	(358)	489	NOI (אלפי ש"ח)
(183)	(668)	(207)	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור תשואה בפועל (%)
-	-	-	שיעור תשואה מותאם (%)
5	4	2	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
-	-	-	יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון (%)***

\*כולל הכנסות מפארק אתגרי אשר ממוקם בחלק החיצוני של המתחם.

\*\* כאמור לעיל, החברה ושותפיה פועלים לטיוב מערך השוכרים בפרויקט, הרחבת שטחי הפרויקט וייזום שימושים נוספים על המקרקעין ובהתאם, הצדדים פינו שוכרים במתחם לצורך ביצוע פעולות כאמור. נכון למועד החתימה הדוח שיעור התפוסה הינו ללא שינוי מהותי ביחס לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2025.

**(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-24.66%
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
<b>הכנסות:</b>			
1,050	1,388	980	מדמי שכירות קבועים
-	-	-	מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר
258	404	175	הכנסות נטו בגין ניהול
-	-	581	הכנסות אחרות
<b>1,308</b>	<b>1,792</b>	<b>1,736</b>	<b>סך כל הכנסות</b>

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 24.66%
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
1,430	1,787	892	הוצאות אחזקת נכסים
616	363	355	הוצאות אחרות
<b>2,046</b>	<b>2,150</b>	<b>1,247</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
(738)	(358)	489	רווח
<b>(738)</b>	<b>(358)</b>	<b>489</b>	<b>NOI</b>

(ד) **שוכרים עיקריים** – נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד החתימה על הדוח ועל אף שליום 31 בדצמבר 2025 קיימים רק 2 שוכרים, לעמדת החברה לא קיים שוכר עיקרי בנכס. כאמור לעיל, החברה החלה בפניוי שוכרים במתחם לצורך ביצוע פעולות השבחה וטיוב של הפרויקט ולפיכך החברה אינה רואה בשוכרים הקיימים כשוכרים מהותיים שכם הם אינם מאפיינים את פוטנציאל הגלום בפרויקט לאחר השבחה.

(ה) **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:**

הנתונים שלהלן הינם ליום 31 בדצמבר 2025(\*)

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 24.67%
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
אלפי ש"ח					
6,284	932	932	930	916	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)**
<b>6,284</b>	<b>932</b>	<b>932</b>	<b>930</b>	<b>916</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) **הנתונים בטבלה לעיל משקפים אך ורק הכנסות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת מימוש אופציות השכירות הקיימות על פי חוזי השכירות.** כאמור לעיל, חברה החלה בפניוי שוכרים במתחם לצורך ביצוע פעולות השבחה וטיוב של הפרויקט ולפיכך לעמדת החברה הנתון בדבר הכנסות צפויות אינו משקף את הפוטנציאל של הפרויקט לאחר השבחתו שכן הינו מתבסס רק על השוכרים הקיימים וטרם ההשבחה.  
 (\*\*) **בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים לאור זאת שהנכס נמצא בשלב השבחה וטיוב שוכרים.**

(ו) **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:**

קרית ענבים נופש פלוס בע"מ פועלת מול הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים לקבלת אישור להשמשת שטחים בנויים קיימים והשכרתם. כמו כן, במקביל חברת הנכס פועלת לקידום של תב"ע, לפיה, יתאפשר להקים על הקרקע פרויקט מסחרי בשטח של כ- 9,300 מ"ר.  
 נכון למועד החתימה על הדוח הוגשה לוועדה המחוזית התב"ע להרחבת שטחי התעסוקה והמסחר בפרויקט.

(ז) **מימון ספציפי:**

מימון ספציפי - נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס כ- 24.67%		
2,806	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2025

מימון ספציפי - נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס כ-24.67%			
33,604	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	יתרה בדוח על המצב הכספי
2,713	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	
36,413	מוצג כהלוואה לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	
36,410			שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
11.8.2021			תאריך נטילת הלוואה מקורית
45,710			גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)
1.77%+	פריים		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)
פרעונות קרן וריבית חודשיים עד ליום 11 בנובמבר 2036.			מועדי פירעון קרן וריבית
-			תניות פיננסיות מרכזיות
-			תניות פיננסיות אחרות
-			האם הופרו תניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח
כן			האם מסוג Non Recourse?

**(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:**

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		שעבוד	דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	משכנתא ראשונה לטובת תאגיד בנקאי שהינו המלווה הראשי		
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע על כל הנכסים, הכספים, ניירות הערך, השטרות, המסמכים, הון המניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, המוניטין, הרכוש והזכויות, מכל מין וסוג שהוא שיש ללווה בכל זמן. כמו כן, יצרה חברת הנכס לטובת המלווה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות על פי הסכמי השכירות בנכס ובכלל זה דמי השכירות בגינם.		

\* לפרטים בדבר שעבוד זכויות החברה (24.67%) במניות קרית ענבים נופש פלוס בע"מ לטובת הנאמן למחזיקי אגרות (סדרה ה') ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון להלן.

(ט) פרטים אודות הערכת השווי:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס כ- 24.67%
64,600	64,600	62,400	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
קונפורטי רביב גולדנברג			זהות מעריך השווי
בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים			ניסיונו של מעריך השווי
כלכלן ושמאי מקרקעין			השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.9.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך תוקף הערכת השווי
גישת ההכנסות	גישת ההכנסות	גישת ההכנסות	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
2,990	2,990	2,990	שיעור הרווח (גרעון) חברה הניהול
38%	22%	8%	שנה 1
-	100%	100%	שנה 2
-	100%	100%	שנה 3
-	100%	100%	שנה 4
-	100%	100%	שנה 5
-	100%	100%	שנה 6 ואילך
105	107	104	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר לצורך הערכת השווי (בש"ח)
4,838	4,892	4,803	NOI מייצג לצורך הערכת השווי
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
-	(500)	(690)	שנה 1
-	-	-	שנה 2
-	-	-	שנה 3
-	-	-	שנה 4
-	-	-	שנה 5
-	-	-	שנה 6 ואילך
8%-7%	8.5%-7%	8.5%-7%	שיעור היוון
<b>שינוי בשווי (באלפי ש"ח)</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי</b>
(4,160)	(4,200)	(3,500)	עליה של 0.5%
(7,822)	(7,900)	(6,500)	עליה של 1%
4,766	4,700	4,100	ירידה של 0.5%
10,284	10,200	8,600	ירידה של 1%
1,637	1,500	1,400	עליה של 2.5%
3,275	3,100	2,700	עליה של 5%
(3,275)	(3,200)	(2,600)	ירידה של 5%
			<b>שיעור היוון (**)</b>
			<b>דמ"ש ממוצעים למ"ר (**)</b>

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס כ- 24.67%
(1,637)	(1,700)	(1,300)	ירידה של 2.5%

(\*) שיעור התפוסה אינו כולל את השטח עליו ממוקם הפארק האתגרי.  
 (\*\*) המידע לגבי ניתוח הרגישות המתייחס לשינוי בדמ"ש הממוצעים למ"ר ושיעור ההיוון הינו בהתאם להערכות החברה.

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם ההכנסות הצפויות מכל הפרויקט ומחוזים שנחתמו וכן מאומדן המרכיבים המשתנים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק השכירויות בתחום המסחרי בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) קצב השכירויות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון והערכות החברה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינוי במחירי השכירויות הנוכחיים בפרויקט ומחירי שכירות של שטחי מסחר דומים לשטחי המסחר שיושכרו בפרויקט, הנמצאים באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בקצב האכלוס בפועל ו/או בעלויות הפרויקט בכלל ו/או במחירי השכירויות של שטחי מסחר לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב השכרת שטחי המסחר בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב השכרות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגרמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

## 8. מידע על תחום הנדל"ן היזמי

### 8.1. כללי

נכון למועד הדוח, תחום פעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה כולל פרויקט הרברט סמואל ליזמות בתחום הבניה למגורים, למסחר למלונאות ולתעסוקה. כמו כן, החברה מחזיקה ב-30% מהון המניות של חברת מידבר נכסים נווה אילן בע"מ אשר התקשרה עם אגודת מושב נווה אילן בהסכם לפיו הקימו הצדדים חברה משותפת לצורך הקמת פרויקט בייעוד לתעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בנווה אילן. בנוסף, החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת ארקוגל פיתוח בע"מ המחזיקה ב-86% מהון המניות של עתיד מיכאל פיתוח בע"מ ("מיכאל פיתוח") אשר התקשרה בהסכם מייסדים עם רוגלית מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ להקמת חברה משותפת אשר תפעל לייזום של הקמת פרויקט, בייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה בשטחי המושב. לפרטים ראו סעיף 14 להלן וביאור 6 בדוחות הכספיים.

### 8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

8.2.1. עיקר פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה הינו החזקה בפרויקטים של ייזום ובניה למגורים, מסחר ומלונאות בעיקר באזור מרכז הארץ, כאשר נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בפרויקט הרברט סמואל כאמור לעיל יחד עם שותפים ובשני פרויקטים בייזום נוספים כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

8.2.2. פעילות הקבוצה בתחום זה מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים כמפורט להלן.

- ככלל, שואפת הקבוצה לרכוש את הקרקעות עליהן ייבנו הפרויקטים כיחידה אחת.
- רכישת הקרקעות מתבצעת מאנשים פרטיים ו/או מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") (או רשויות אחרות) באמצעות מכרזים, ניהול מו"מ, או מכונס נכסים. עם סיום הליך רכישת הזכויות בקרקע (כולן או מרביתן) שואפת הקבוצה להשלמת קידום התוכניות ו/או קבלת ההיתרים הדרושים ולהקמת הפרויקט ולשווקו.

### 8.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

8.3.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

8.3.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן", "מחיר מטרחה", "מחיר מופחת", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך כיצד ואם בכלל מעורבות זו תשפיע על פעילותה.

8.3.3. על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין היזם (המוכר) לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים.

8.3.4. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם (לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים וכן את עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, עלול להגיע לכדי מספר שנים.

8.3.5. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על הקבוצה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה, לרבות פרטים בדבר המכירה והבטחות שניתנו לרוכש. בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

#### 8.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

8.4.1. מיקומם של המקרקעין- פרויקטים לבניה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע.

8.4.2. איתנות פיננסית.

8.4.3. ידע ומוניטין בתחום הקמת מבנים וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.

8.4.4. קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

#### 8.5. מתסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

##### 8.5.1. מתסומי כניסה

בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים, מלונאות ו/או מסחר קיימים מספר חסמים בלתי פורמאליים ובכללם, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

##### 8.5.2. מתסומי יציאה

- משך הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.
- אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

#### 8.6. מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות

שטחי מסחר ו/או דירות יד שנייה ו/או שטחים ביעוד למלונאות מהווים מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות.

#### 8.7. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו<sup>6</sup>

במהלך שנת 2025 נרשמה האטה בפעילות שוק הדיור. הדבר בא לידי ביטוי בהיקף עסקאות נמוך בהשוואה לשנים האחרונות, לצד עלייה משמעותית במלאי הדירות שלא נמכרו בידי הקבלנים. במקביל, מחירי הדירות הציגו מגמת ירידה עקבית לאורך כל חודשי המחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, קצב ההתייקרות השנתי של סעיף שירותי הדיור בבעלות הדיירים במדד המחירים לצרכן נחלש ועמד בסוף המחצית על 2.6% (בחודש נובמבר), לעומת 3.6% בתחילתה (בחודש מאי). עם זאת, היקף הפעילות בענף הבנייה נותר גבוה: בארבעת הרביעים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עלייה של כ-31% בהתחלות הבנייה לעומת ארבעת הרביעים שקדמו להם, בעוד שסיום הבנייה עלה בכ-4.3% ביחס לאותה תקופה. בנוסף, רכישות הקרקע של הקבלנים במסגרת מכרזי רמ"י נותרו ברמה גבוהה גם בשנת 2025. מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר - נובמבר 2025 לעומת ספטמבר - אוקטובר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.7% ומחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0%. בהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי אוקטובר - נובמבר 2025, לעומת אוקטובר - נובמבר 2024 נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ עלו ב-0.1%, בעוד מחירי הדירות החדשות בהשוואה זהה ירדו ב-0.8%.

<sup>6</sup> נתונים מאתר בנק ישראל [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il), מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il>

בחודש אוגוסט 2025 נרכשו 7,632 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, בהשוואה לחודש אוגוסט 2024 מדובר בגידול מתון של 2%, ובהשוואה לחודש יולי 2025 זו ירידה של 5%. את הירידה הכוללת בהיקף העסקאות בשוק החופשי הוביל סגמנט הדירות החדשות, בו נרשמה ירידה חדה של כ-20% לעומת אוגוסט אשתקד, בעוד שבעסקאות יד שנייה נרשם גידול של כ-7%.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט 2025 על 6,572, שיעור קיטון של 3.5% בהשוואה לאוגוסט 2024, וקיטון ב-9.3% בהשוואה ליולי 2025.

**להערכת החברה, הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.**

## טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי

תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן יזמי").

8.8 . פרויקט הרברט סמואל – פרויקט מהותי מאוד בתכנון

א. הצגת הפרויקט

<b>נתונים ליום 31.12.2025</b>	<b>סעיף</b>
הרברט סמואל	שם הפרויקט:
מקרקעין בשטח של כ-1,785 מ"ר בתחום שבין הרחובות הרברט סמואל, גאולה, הירקון ויונה הנביא בתל אביב והידועים כגוש 6914 חלקות 12, 23, 119 ו-124 בתל אביב.	מיקום הפרויקט:
נכון למועד החתימה על הדוח, על המקרקעין קיימים 4 מבנים בשטח כולל של כ-3,250 מ"ר הכוללים מספר יח"ד ושטחי מסחר המושכרים בשכירות חודשית וכן, מלונית הכוללת כ-160 מיטות ("מלונית"). לפרטים נוספים אודות המלונית ראו סעיף 8.8 ה' להלן. בכוונת הבעלים של המקרקעין לפעול לקבלת האישורים הנדרשים להקמת פרויקט בשטח של כ-13 אלפי מ"ר לבנייה, כאשר כ-60% מהשטח האמור הינו ביעוד למלונאות ו-40% מהשטח האמור הינו ביעוד למגורים.	תיאור קצר של הפרויקט:
שישית (1/6).	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה במישרין בשישית (1/6) מהזכויות בפרויקט. גל מתש בע"מ, עימו החברה התקשרה ביום 21 בינואר 2021, במערכת הסכמים לרכישת זכויות החברה בפרויקט, מחזיק בשישית (1/6) מהזכויות בפרויקט. למיטב ידיעת החברה, יתר הזכויות בפרויקט מוחזקות בידי: א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות האחים נקש, מר אבי חורמרו ומר עודד רו וחברת תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (בסעיף זה: "השותפים"). השותפים בפרויקט הינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
פעילות משותפת (איחוד יחסי).	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
ביום 21 בינואר 2021, התקשרה החברה במערכת הסכמים לרכישת הזכויות בפרויקט. העסקה הושלמה ביום 9 באוגוסט 2021.	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:
כ-1,785 מ"ר.	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
טרם נקבע	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):
טרם נקבע	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
טרם נקבע	מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן):
טרם נקבע	מועד סיום שיווק (מתוכנן):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי פינוי/ אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
כן	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?

<b>נתונים ליום 31.12.2025</b>	<b>סעיף</b>
הפרויקט ממוקם בסמוך לטיילת בתל אביב ובמקום קיימות תשתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:

### הסכמי רכישה ושיתוף

ביום 21 בינואר 2021, החברה התקשרה במערכת הסכמים מותנים עם גל מתש בע"מ, חברה פרטית שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "**המוכר**") לרכישת מחצית מזכויות המוכר במקרקעין. עובר למועד השלמת העסקה, המוכר היה הבעלים הרשום של (1/3) בלתי מסוימים מהמקרקעין, כך שלאחר השלמת העסקה כל אחד מהחברה והמוכר הינו הבעלים הרשום של שישית (1/6) בלתי מסוימים מהמקרקעין.

נכון למועד החתימה על הדוח, רשומה על המקרקעין משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד מימון בקשר עם הפרויקט ואשר יתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-138 מיליון ש"ח.

בנוסף, חתמו החברה והמוכר על הסכם לשיתוף פעולה ביניהם לצורך ניהול משותף של הזכויות במקרקעין ולשם קידום הפרויקט והוצאתו אל הפועל על פי הסכם השיתוף וזאת במסגרת שיתוף פעולה פנימי בין החברה והמוכר.

הסכם שיתוף הפעולה, כולל, בין היתר, הוראות לעניין אופן קבלת החלטות בין החברה והמוכר בקשר עם ניהול וביצוע של שיתוף הפעולה ביחס לחלקם במקרקעין ובפרט ביחס להוראות הסכם השיתוף. כמו כן, הסכם שיתוף הפעולה כולל מנגנון להתאמת המחיר שנקבע בהסכם המכר, במקרה בו היקף זכויות הבניה שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה שתאושר (אם וככל שתאושר) לפרויקט שיוקם על המקרקעין תפחת מ-13,000 מ"ר, כאשר במקרה כאמור, החברה תהיה זכאית להשבת חלק מהתמורה במזומן ששולמה על ידה בהתאם למנגנון שנקבע וזאת עד לסכום השבה כולל של 7 מיליון ש"ח.

### הסכם לרכישת זכויות בנייה למגורים לצורך ניוודן לפרויקט

ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה יחד עם יתר בעלי הזכויות בפרויקט (בס"ק זה: "**הרוכשים**") בהסכם עם צד ג' (בס"ק זה: "**המוכר**") לרכישת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בס"ק זה: "**התמורה**"), לצורך ניוודן לפרויקט וזאת במסגרת תוכנית חדשה המקודמת על ידי הרוכשים כחלק מקידום הפרויקט שמספרה 507-0327239 שהינה תוכנית בסמכות הועדה המקומית ואשר טרם ניתן לה תוקף ("**הסכם ניווד הזכויות**" ו-"**התוכנית החדשה**", בהתאמה).

יצוין כי הרוכשים מקדמים בשיתוף פעולה עם עיריית תל אביב את קידום התוכנית החדשה, כאשר התקשרות הרוכשים בהסכם ניווד הזכויות הינו בהתאם להסכמות עקרוניות של הרוכשים אל מול עיריית תל אביב וזאת כחלק מהליך קידום משותף של התוכנית החדשה בקשר עם הפרויקט.

בהתאם להסכם ניווד הזכויות, התמורה צמודה לעלית מדד המחירים לצרכן ושולמה למוכר בשלושה תשלומים, כאשר כ-15 מיליון ש"ח ממימון בנקאי והיתר מהון עצמי של השותפים.

ביום 10 ביולי 2024, החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב- יפו (בס"ק זה: "**הוועדה**") להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה להתנגדויות, בתנאים שנקבעו בהחלטה, של תוכנית שהוגשה על ידי בעלי הזכויות בפרויקט הרברט סמואל.

התוכנית כאמור מתייחסת להקמת פרויקט בשטח כולל (ברוטו) של 23,243 מ"ר ואשר יכלול, בהתאם לתוכנית, כ-13 אלף מ"ר שטחים מלונאים, כ-8.8 אלף מ"ר שטחים למגורים, כ-300 מ"ר שטחי מסחר וכ-1.2 אלף מ"ר שטחים למבני ציבור.

יצוין כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם, מתן תוקף לתכנית, בין היתר, בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה, קבלת היתרי בנייה, וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג זה.

לפרטים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 073336-01-2024).

ביום 14 באפריל 2025, קיבלה החברה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר הפקדת תוכנית מספר 507-0327239-תא/מק/4579 – הרברט סמואל 52 בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

נכון למועד אישור הדוח, התוכנית נמצאת בשלב דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית.

כמו כן, מעדכנת החברה כי התקבל בידיה כתב תביעה לפירוק שיתוף במקרקעי הפרויקט, אשר הוגש לבית משפט השלום בהרצליה ("כתב התביעה" ו-"בית המשפט").

כתב התביעה הוגש על ידי א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, המחזיקה ב-1/3 מהזכויות במקרקעין וחברת תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ המחזיקה ב-1/3 מהזכויות במקרקעין (בס"ק זה יחדיו: "התובעים") כנגד החברה המחזיקה ב-1/6 מהזכויות במקרקעין וחברת גל מתש בע"מ המחזיקה ב-1/6 מהזכויות במקרקעין (בס"ק זה יחדיו: "הנתבעים").

במסגרת כתב התביעה, התבקש בית המשפט על ידי התובעים, בין היתר, להורות על פירוק שיתוף הזכויות במקרקעין בדרך של מכירה פומבית למרבה במחיר וחלוקת הפדיון בהתאם לסעיף 40(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וכן, על מינוי כונס נכסים כפי שהומלץ בכתב התביעה.

ביום 15 במרץ 2025 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו קבע בית המשפט מועדים להשלמת הליכים מקדמיים והשלמת ראיות. ביום 29 במאי 2025 הגישו התובעות בקשה למחיקת התביעה. ביום 8 ביולי 2025 קיבל בית המשפט את הבקשה והתביעה נמחקה.

#### מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי		
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	
בהתאם לתוכניות שבתוקף	על המקרקעין קיימים 4 מבנים בשטח כולל של כ-3,250 מ"ר הכוללים מספר יח"ד בשטח של כ-2,000 מ"ר המושכרות לצדדים שלישיים וכן, מלונית הכוללת כ-160 מיטות.	מלונאות ומגורים
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	
בהכנה להגשת תביעה (ערב הפקדת התוכנית)	בכוונת הבעלים של המקרקעין לפעול לקבלת האישורים הנדרשים להקמת פרויקט בשטח של כ-13 אלפי מ"ר לבנייה, כאשר כ-60% מהשטח האמור הינו ביעוד למלונאות ו-40% מהשטח האמור הינו ביעוד למגורים.	מלונאות, מגורים ושטחי מסחר

ביום 14 באפריל 2026, דיווחה החברה מתכבדת החברה כי התקבלה בידיה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר הפקדת תוכנית מספר 507-0327239-תא/מק/4579 – הרברט סמואל 52 בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). התוכנית כאמור מתייחסת להקמת פרויקט במקרקעין בבעלות העסקה המשותפת ומקרקעין סמוכים בשטח כולל (ברוטו) של 23,243 מ"ר ואשר יכלול, בהתאם לתוכנית, כ-13 אלף מ"ר שטחים מלונאים, כ-8.8 אלף מ"ר שטחים למגורים, כ-300 מ"ר שטחי מסחר וכ-1.2 אלף מ"ר שטחים למבני ציבור.

הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם, מתן תוקף לתכנית, קבלת

היתרי בנייה, וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג זה.

**ב. עלויות שהושקעו בפרויקט**

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				[נתונים לפי חלק החברה בפרויקט שישית (1/6)]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
(במאות) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
78,116	78,797	-	1	19	52	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
75	133	9	24	1	68	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
7,642	9,340	398	397	402	2,786	עלויות מצטברות בגין מימון (בעסקה המשותפת)
-	(2,889)	(407)	(132)	(146)	(2,449)	ירידת ערך(*)
85,833	85,381	85,381	85,671	85,947	86,404	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>

(\*) היוון עלויות לפרויקט נעשה עד לגובה אומדן שוויו כפי שנקבע על ידי החברה.

**ג. שיווק הפרויקט**

לתאריך הדוח, טרם החל שיווק או בנייה של הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה לשטחים בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי בדבר שיווק הפרויקט.

**ד. הכנסות והוצאות משימושי ביניים**

כאמור לעיל, על המקרקעין קיימת מלונית הכוללת כ-160 מיטות הידועה כבוטיק הוסטל 180 הממוקמת ברח' הרברט סמואל ("מלונית"). המלונית כאמור מהווה שימוש ביניים בגין המקרקעין. עד ליום 31 ביולי 2024 תפעלה החברה ביחד עם שותף ובאמצעות מפעיל חיצוני את המלונית והיתה זכאית לקבלת 50% מרווחי המלונית. יצוין כי החל מיום 31 ביולי 2024, אין לחברה הכנסות או הוצאות בגין תפעול המלונית ולפיכך החברה אינה כוללת טבלה בגין הכנסות כאמור.

כמו כן, לעסקה המשותפת קיימות הכנסות מהשכרת דירות על המקרקעין והשכרת המלונית בסכומים לא מהותיים.

**ה. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט**

תיאור ההלוואה	[נתונים לפי חלק החברה בפרויקט שישית (1/6)] באלפי ש"ח	
23,083	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
23,083	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
בנק דיסקונט	מוסד מלווה:	
31 בדצמבר 2025	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
23 מיליון ש"ח	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	
פריים +0.9%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	
תשלום ריבית רבעונית ותשלום קרן 31.12.2026	מועדי פרעון קרן וריבית:	
N/A	תניות פיננסיות מרכזיות:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	
לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):	

תיאור ההלוואה	[נתונים לפי חלק החברה בפרויקט שישיית (1/6)] באלפי ש"ח
כמפורט בטבלה בס"ק (ו) להלן.	בטחונות:

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות הבעלים, מכל מין וסוג שהן, בפרויקט ובמקרקעין.		
40 מיליון ש"ח	ערבות החברה לחלקה בחוב ולחלק המוכר אשר מחזיק ב 1/6 מהזכויות במקרקעין. בנוסף רפאל כהן מבעלי השליטה בחברה ערב לחלק החברה ולחלק המוכר בחוב.	ערבות	אחר

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם המועדים להתחלת וסיום עבודות הקמה והתחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, שיעור השלמה ומועד השלמת בנייה צפוי, הכנסות צפויות מכל הפרויקט, הכנסות ו/או המקדמות שיוכרו ו/או שיתקבלו מהפרויקט, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) קצב התקדמות הבניה בפרויקט יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן; (3) יחולו שינויים בעלויות ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (4) קצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון החברה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (5) שינוי במחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט ומחירי מכירה של שטחים דומים לשטחי המסחר בפרויקט; (6) לא יתקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט במתכונת המתכוננת. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בעלויות הביצוע של הפרויקט ו/או בעלויות הפרויקט בכלל ו/או במחירי המכירה של השטחים לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב המכירות של השטחים בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

## 9. מידע על תחום השקעות בתחום המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב

### 9.1 כללי

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי, תחום פעילות זה הינו באמצעות החזקה בחברות כלולות והכולל בעיקר החזקה בארבעה מרכזים לוגיסטיים כדלקמן:

9.1.1. ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה בת פרטית הרשומה בארה"ב ( Mydascity US LLC) במערכת הסכמים, לפיהם, רכשה בעקיפין כ-23% מהון המניות של חברת Vericast Holdco, LLC ("Vericast Holdco") חברה הרשומה בארה"ב והמחזיקה, נכון למועד הדוח, באמצעות תאגידים ייעודיים בשני מרכזים לוגיסטיים:

- מבנה בדורחה, צפון קרולינה בשטח של כ- 69 דונם שעליו בנוי מבנה בשטח של כ-16,700 מ"ר.
- מבנה בליבוניה, מישגן בשטח של כ- 37 דונם שעליו בנוי מבנה בשטח של כ- 20,000 מ"ר.

9.1.2. ביום 11 באוקטובר 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה (Mydas Virginia LLC), המחזיקה בעקיפין בכ-26.67% מהון המניות של חברת W DEXTER OWNER, LLC 201 חברה הרשומה בארה"ב והמחזיקה, נכון למועד הדוח, בשטח של כ-85 דונם במדינת ורג'יניה ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-40,700 מ"ר.

9.1.3. בחודש ינואר 2025, התקשרה החברה באמצעות Mydas Washington LLC - חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה (בסעיף זה להלן: "החברה הבת"), בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין, כ-9.49% מהון המניות של חברת 6304 SHERIFF ROAD, LLC ("חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בווישינגטון די.סי במדינת מרילנד, ארה"ב. חברת הנכס הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-87 דונם במדינת מרילנד ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-47,000 מ"ר הכולל אחסנה בקירור, בהקפאה ואחסנה יבשה וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-16 דונם נוספים.

9.1.4. בחודש פברואר 2026 ולאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה באמצעות Mydas Norton LLP פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("החברה הבת"), בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין, 10% מהון המניות של חברת Norton Member, LLC ("חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בנורטון במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב. חברת הנכס הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-106 דונם (כ-26.34 ACRES) בנורטון במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-42,573 מ"ר (כ-458,248 SF) הכולל אחסנה בקירור, אחסנה יבשה ומשרדים וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-8 דונם (כ-2 ACRES) נוספים לאחסנת מכולות.

9.2. למידע על מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם, תחליפים למקור הכנסה בתחום הפעילות של הקבוצה, מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים וסוגי השוכרים ראו סעיפים 7.1 עד 7.7 לעיל.

### 9.3. מגבלות, חסימה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

9.3.1. איכות סביבה – למיטב ידיעת החברה, על תחום הפעילות חלים חוקים ותקנות שונות בנושא איכות הסביבה ואחריות על תיקון מפגעים וזיהומים בנכסים, כגון הימצאות של חומרים מסוכנים או רעילים וסכנות לפליטה של מוצרי דלק וכו'. נכון לתאריך הדוח, החברה אינה מודעת לחשיפה מהותית

למפגעים כאמור לעיל.

9.3.2. ביטוח זכות הבעלות (title insurance) – ה-title insurance הוא פוליסת ביטוח הנרכשת במועד רכישת הנכס חלק מתהליך ה-closing. הפוליסה מבטחת את הרוכש במקרים של חשיפות או חובות שקשורים לנכס ולבעלות עליו שלא התגלו במהלך בדיקות הנאותות ותהליך ה-closing של הרכישה.

9.3.3. שיפוץ והשבחת נכסים - על הנכסים חלים חוקים ותקנות מקומיים הרלוונטיים לעניין שיפוץ והשבחה של נכסים, כגון תקנות לגבי החלפת גגות למבנים, תקנות בנושא חשמל וכיוצ"ב.

9.3.4. פינוי שוכרים – למיטב ידיעת החברה, על השכרת הנכסים חלה חקיקה אשר קובעת תנאים בהם יש לנקוט בעת פינוי של שוכרים מהמושכר והכל כמוסדר בהסכמי השכירות עם הדיירים.

#### 9.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחיותו

כלכלת ארצות הברית, מהכלכלות המרכזיות בעולם, פעלה בשנת 2025 בסביבה המאופיינת באי-ודאות גלובלית על רקע מתחים מתמשכים בתחום הסחר עם סין לצד לחימה באיראן. התפתחויות אלו השפיעו על זרמי הסחר הבינלאומי, שוקי ההון ומחירי האנרגיה, אולם נכון למועד זה, נתוני הכלכלה הנוכחיים ותחזיות הקונצנזוס אינם מצביעים על הרעה מהותית בתחזית הבסיס לצמיחה הכלכלית. כמו כן, המשך המערכה מול איראן והעלייה במחירי האנרגיה צפויים להאט את הצמיחה, להעצים את האינפלציה ולהכביד על הצריכה הריאלית בארצות הברית, תוך יצירת אתגר למדיניות המוניטרית של ה-FED.<sup>7</sup>

במהלך שנת 2025 עלתה האינפלציה בארצות הברית בשיעור של כ-2.7%, לעומת כ-2.9% בשנת 2024.<sup>8</sup> על רקע זה, בארבעת החודשים האחרונים של השנה חידש הבנק הפדרלי את הפחתות הריבית, בהיקף כולל של כ-75 נקודות בסיס, לטווח של 3.50%-3.75%. ה-FED עדכן כלפי מעלה את תחזיות צמיחת התוצר לשנים 2026 ו-2027 (2.4%-2.3% בהתאמה), שמר על תחזיות האבטלה לשנת 2026 ב-4.4% ועדכן ל-4.3% בשנת 2027. אינפלצית ה-PCE ואינפלצית ליבת PCE צפויות לעלות בשנת 2026 לעומת תחזיות חודש דצמבר 2025, ולעמוד על 2.4%-2.5% בהתאמה.<sup>10</sup>

התשואה על אג"ח ממשלת ארצות הברית ל-10 שנים ירדה לכ-4.18% בסוף שנת 2025, לעומת כ-4.58% בסוף שנת 2024, וזאת בין היתר כתוצאה משינוי בציפיות המשקיעים באשר למדיניות המוניטרית, התנאים הכלכליים העתידיים וירידה בציפיות האינפלציה.<sup>11</sup>

שוקי ההון הגלובליים צברו תאוצה, כאשר נזילות גבוהה בשוקי החוב, תנאי הלוואות תחרותיים וערך יחסי יציב בנדליין המסחרי הגבירו את פעילות העסקאות וחיזקו את אמון המשקיעים. סנטימנט המשקיעים עבר לכיוון סיכון מתון, מה שמצביע על התאוששות משמעותית לאחר שנים מאתגרות.<sup>12</sup>

התחזית לשנת 2026 חיובית, עם צמיחה יציבה ברוב השווקים המרכזיים, הנתמכת בריביות נמוכות או יורדות, אינפלציה מבוקרת והוצאות פיסקליות מוגברות. פעילות הדיירים התרחבה ברוב סוגי הנכסים, כאשר הביקוש חזר לשווקים תעשייתיים רבים, שכירות משרדים עולמית הגיעה לשיא, וקמעונאים ממשיכים להתרחב במיקומים מרכזיים.

<sup>7</sup> <https://www.conference-board.org/research/us-forecast>

<sup>8</sup> <https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi>

<sup>9</sup> <https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate>

<sup>10</sup> <https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate>

<sup>11</sup> <https://tradingeconomics.com/united-states/government-bond-yield>

<sup>12</sup> <https://www.jll.com/en-us/insights/market-perspectives/global>

## שוק הנדל"ן בארה"ב ושיעור הריבית

פעילות העסקאות במגזר הנדל"ן המסחרי בארצות הברית התייצבה ברבעון השלישי של 2025, עם עלייה של 17% בנפח העסקאות לעומת השנה הקודמת, ונפחי השקעות שהגיעו ל-125 מיליארד דולר. המגמה הייתה רחבה, עם עליות משמעותיות במשרדים (+38%), קמעונאות (+24%), דיור מוגן (+21%), דירות (+13%) ותעשייה (+8%). על אף ההתאוששות, נפחי העסקאות נותרו נמוכים בכ-16.9% מהמוצע הרבעוני בחמש השנים האחרונות<sup>13</sup>. כמו כן, מחירי השכירות הממוצעים בארה"ב נותרו ברמתם לאורך שנת 2025.

במגזר הדירות נרשמה האטה בספיגה נטו ל-43,000 יחידות, לצד שיעורי ריקנות נמוכים יחסית וצמיחת שכר דירה מתונה של 1.6%. מגזר התעשייה חזר לביקוש חיובי, אך הזמינות והיצע שטחים חדשים נותרו גבוהים<sup>14</sup>. שוק המשרדים בארצות הברית הציג ביצועים חיוביים בשנת 2025, כאשר פעילות ההשכרה הגיעה לשיא מאז תום 2019<sup>15</sup>. הספיגה נטו של שטחי השכרה הפכה לחיובית ונפח עסקאות המשרדים גדל בהתמדה, עם עלייה כוללת של כ-5% ביחס לשנה הקודמת, שכללה גידול משמעותי בשטחים מעל 100 אלף רגל רבוע.

בראי שנת 2026, פעילות ההשקעות בנדל"ן מחסרי צפויה לגדול ב-16% להיקף של כ-562 מיליארד דולר. התחזיות מעידות על כך שהתשואות הכוללות יהיו מונעות מהכנסות ובחירת נכסים וניהולם יהיו גורמים מרכזיים לתשואות. בנוסף, שיעורי ההיוון עבור רוב סוגי הנכסים צפויים לרדת ב-5 עד 15 נקודות בסיס<sup>16</sup>.

ענף הנדל"ן הלוגיסטי (תעשייה ואחסנה) - טרנדים עולמיים ממצבים את תחום המבנים לתעשייה ולאחסנה בארה"ב במצב מצוין.

גורמים רבים מניעים את הביקוש לשטחי תעשייה, ביניהם הגידול באוכלוסייה, הצריכה המוגברת והדרישה לייצור ולאחסנת סחורות מניעים את הצורך בשטחי אחסנה ולוגיסטיקה רבים.

להערכת החברה, תחום ההפצה של ה"המילי האחרון" (Last Mile Distribution) עדיין בביקושי שיא. בנוסף, חברות רבות מנסות להתמקם בסמיכות לנמלי הים והיבשה לצורך העברת הסחורות בצורה יעילה ומהירה יותר. גם היצור המקומי התגבר וגרם לצורך בשטחי יצור, אחסנה והפצה גדולים יותר. הביקוש לשטחי תעשייה ואחסנה ברמות גבוהות ועקב כך מגמת העלייה בשכר הדירה לנכסים אלו נמשכת.

### 9.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של גופים המחזיקים במרכזים לוגיסטיים. למיטב ידיעת החברה, חלקה של הקבוצה בתחום זה אינו מהותי וגורם לכך שהחברה מושפעת באופן מהותי ממגמת השוק ומקיום תחרות חופשית בין הגופים העסקיים השונים.

### 9.6. פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

ארה"ב (*)			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
27,812	29,298	30,616	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי דולרים)
82,523	86,145	89,599	תוצר לנפש בדולרים, במחירים שוטפים (PPP)
6.74%	5.34%	4.50%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)

<sup>13</sup> <https://www.ubs.com/li/en/assetmanagement/insights/asset-class-perspectives/real-estate/the-red-thread-alternatives/december-edition-2025/articles/us-real-estate-outlook.html#navigating>

<sup>14</sup> <https://www.jll.com/en-us/insights/market-perspectives/global>

<sup>15</sup> <https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2026>

<sup>16</sup> <https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2026>

ארה"ב (*)			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
5.87%	4.39%	4.01%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
3.20%	2.70%	2.60%	שיעור אינפלציה
4.02%	4.39%	4.14%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA+ /Aaa	AA+ /Aaa	AA+ /Aa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
ש"ח 3.627	ש"ח 3.647	ש"ח 3.190	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

\* כל נתוני הטבלה, נלקחו מתוך אתר קרן המטבע הבין לאומי, באתר: <http://www.imf.org/external>, מאתר Statista בכתובת: [www.statista.com](http://www.statista.com), מאתר: [www.bls.gov](http://www.bls.gov) ומאתר: <https://fred.stlouisfed.org>. יצוין כי הנתונים כאמור הינם בדולר ארה"ב, למעט נתוני התשואה על חוב ממשלתי שנלקחו מאתר: <http://www.tradingeconomics.com/usa/government-bond-yield>, נתוני דירוג חוב ממשלתי שנלקחו מאתר: [standardandpoors.com](http://standardandpoors.com) ונתוני שע"ח שנלקחו מאתר <https://www.boi.org.il>.

**טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה בתחום השקעות בתחום המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב -**

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת חוק נדל"ן להשקעה.

**נכסים מניבים מהותיים מאוד**

**9.7 פרויקט Virginia USA**

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609937) אשר מובטחות בבטחונות הכוללים, בין היתר, את שעבוד זכויות החברה במניות mydas Virginia LLC ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב כאמור, להלן טבלאות גילוי בקשר עם הפרויקט.

כמו כן דוחותיה הכספיים של Mydas Virginia LLC ליום 31 בדצמבר 2025 נכללים בדוח תקופתי זה.

**(א) הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 26.67%
Chesapeake, Virginia USA	שם הנכס:
Chesapeake, Virginia USA	מיקום הנכס:
שטח של כ-85 דונם במדינת ורג'יניה ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 437,870 רגל רבוע (כ- 40,679 מ"ר) ("המרכז הלוגיסטי").	שטחי הנכס:
המרכז הלוגיסטי מוחזק בשיעור של 100% של 201 W Dexter Owner, LLC חברה הרשומה בארה"ב ("חברת הנכס")	מבנה האחזקה בנכס:
למועד הדוח, החברה מחזיקה בעקיפין בכ-26.67% ממניותיה של חברת הנכס.	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
Chesapeake VA Logistics LLC, חברה פרטית הרשומה בארה"ב ("Chesapeake") הינה חברה פרטית הרשומה בארה"ב המחזיקה ב-80% ממניות חברת הנכס ובעלי מניותיה הינם החברה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות מלאה של החברה, Menna Real Estate 2 Corp <sup>17</sup> ותאגיד בבעלות מלאה של סיטי מילניום טאוור בע"מ, חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה, חלק מבעלי השליטה בחברה מחזיקים בה בעקיפין בכ-28% <sup>18</sup> , בחלקים שווים ביניהם. יתר מניות חברת הנכס (20%) מוחזקות על ידי צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("השותף")	ציון שמות השותפים לנכס:
7 אוקטובר, 2022	תאריך רכישת חברת הנכס:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):

<sup>17</sup> למיטב ידיעת החברה, Menna Real Estate 2 Corp הינה חברה הרשומה בארה"ב שבעל השליטה בה בעקיפין הינו מר שמעון מנחם. יצוין כי מר שמעון מנחם הינו מבעלי השליטה בחברת סיטי מילניום טאוור בע"מ שהינה שותפה של החברה בפרויקט מומנטום כאמור בסעיף 7.11 לעיל.

<sup>18</sup> למיטב ידיעת החברה, משפחת שטינמן הינה מבעלי המניות בסיטי מילניום טאוור בע"מ אשר הינה חברה פרטית המוחזקת בשיעור 10% על ידי אמירן מגדל המילניום בע"מ, חברה בבעלות משפחת שטינמן (מר רן שטינמן מכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה ויוסי שטינמן מכהן כדירקטור בחברה) ("אמירן") ו-90% על ידי סיטי השקעות מילניום בע"מ. סיטי השקעות מילניום בע"מ מוחזקת בשיעור של 20% על ידי אמירן והיתרה מוחזקת על ידי צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 26.67%
הזכויות רשומות על שם החברת הנכס	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
השקעה בחברה כלולה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
-	פרטים על נכס שנמכר:

אחד השותפים ב - Chesapeake זכאי למנגנון תגמול כשותף הכללי בקשר עם ניהול והשבחת ערך הפרויקט בוירג'יניה (להלן "הקיקר") וזאת בעת אירוע עתידי אפשרי של מכירת הנכס בחברה הכלולה (להלן: "חברת הנכס"). ההפרשה בגין הקיקר נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב ביצוע הפעולות על ידי השותף הכללי. היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה ל- 200 אלפי דולר (בגין מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי מעבר לזכויותיו ההוניות), המדובר בקיקר של 30% מההון של חברת הנכס מעל IRR בשיעור של 11%. ההוצאה כאמור נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב הפעולות שבוצעו על ידו.

**(ב) נתונים עיקריים:**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 26.67%
2023	2024	2025	
40,600	53,000	52,500	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי דולר ארה"ב)
40,600	53,000	52,500	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי דולר ארה"ב)
12,600	12,400	(500)	רווחי (הפסדי) שערך (אלפי דולר ארה"ב)
100%	100%	*100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
437,870	437,870	268,445	שטחים מושכרים בפועל (רגל רבוע)
1,999	2,301	2,211	סה"כ הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)
4.6	5.3	5.3	דמי שכירות ממוצעים לרגל רבוע (לשנה בדולר ארה"ב)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים לרגל רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (לשנה דולר)
1,317	1,696	1,484	NOI (אלפי דולר)
1,317	1,730	607	NOI מותאם (אלפי דולר)
3.24	3.2	2.83	שיעור תשואה בפועל (%)
3.24	3.26	1.16	שיעור תשואה מותאם (%)
3	3	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
ל.ר	ל.ר	ל.ר	יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון (%)

(\*) ממוצע – בחודש דצמבר 2025 עזב שוכר. לאחר עזיבתו שיעור התפוסה ירד ל 61%.

**(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 26.67%
2023	2024	2025	
באלפי דולר			
			<b>הכנסות:</b>
1,504	1,544	1,415	מדמי שכירות קבועים
495	757	796	הכנסות נטו בגין ניהול

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-26.67%
2023	2024	2025	
באלפי דולר			
1,999	2,301	2,211	סך כל הכנסות עלויות:
682	605	727	הוצאות אחזקת נכסים
682	605	727	סה"כ עלויות
1,317	1,696	1,484	רווח
1,317	1,696	1,484	NOI

(ד) שוכרים עיקריים

תיאור הסכמי שכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות נכס	האם שוכר עוגן	שיעור השטח מהנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדיווח	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-26.67%
ציון מיוחדת	פירוט (אם קיימת)	מנגנון עדכון הצמדה של דמי שכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנוותרת (בשנים)					
-	-	עדכון שנתי של 2%	-	תקופת ההתקשרות החוזית היא עד 31/10/2027	יצור והפצת מזון	כן	לא	56	שוכר אי

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הנתונים שלהלן הינם ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-26.67%
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
אלפי דולר					
-	-	-	440	566	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
-	-	-	440	566	סה"כ

\* הכנסות הנכס אינן כוללות הכנסות מרכיבים משתנים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

למיטב ידיעת החברה לא מתוכננות השבחות מהותיות בנכס על ידי חברת הנכס.

(ז) מימון ספציפי:

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-26.67%		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר (אלפי דולר)	31.12.2025
16,916	מוצג כהלוואה לזמן ארוך (אלפי דולר)	
16,250	מוצג כהלוואה לזמן קצר (אלפי דולר)	31.12.2024
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך (אלפי דולר)	
16,916	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי דולר)	

	<b>נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-26.67%</b>
4.6.2025	תאריך נטילת הלוואה מקורית
16,860	גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)
7.58%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)
תשלומי ריבית חודשיים. החזר קרן ביום 9/6/2028.	מועדי פירעון קרן וריבית
-	תניות פיננסיות מרכזיות
-	תניות פיננסיות אחרות
-	האם הופרו תניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיוווח
כן	האם מסוג Non Recourse?

(\*) בהתאם לדוחותיה הכספיים של חברת הנכס.

**(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:**

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	משכנתא ראשונה לטובת תאגיד בנקאי שהינו המלווה הראשי	דרגה ראשונה	שעבוד

\* לפרטים בדבר שעבוד זכויות החברה במניות mydas Virginia LLC לטובת הנאמן למחזיקי אגרות (סדרה ה') ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון להלן.

**(ט) פרטים אודות הערכת השווי:**

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-26.67%
40,600	53,000	52,500	השווי שנקבע (באלפי דולר ארה"ב)
CBRE	JLL	JLL	זהות מעריך השווי
בעלת ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	בעלת ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	בעלת ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	ניסיונו של מעריך השווי
MBA, Business Administration	BA & MBA, Business Administration	BA & MBA, Business Administration	השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
			<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>

2023 שנת	2024 שנת	2025 שנת	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-26.67%	
437,870	439,088	439,088	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (ברגל רבוע)	גישת היוון תזרימי המזומנים
100%	100%	58%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	80%	שיעור תפוסה בשנה 3+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 4+ (%)	
7.5	9.56	9.96	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים לרגל רבוע לצורך הערכת השווי (בדולר)	
3,206	3,922	*3,392	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי דולר ארה"ב)	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
7.5%	6.75%	8.5%-6.75%	שיעור היוון (%)	
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי</b>	
(5,725)	(4,000)	(4,351)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
(8,082)	(7,500)	(8,113)	עליה של 1%	
3,523	4,600	5,084	ירידה של 0.5%	
7,633	10,100	11,095	ירידה של 1%	
1,173	1,500	1,600	עליה של 2.5%	דמ"ש ממוצעים לרגל רבוע (*)
2,346	3,100	3,100	עליה של 5%	
(2,234)	(3,000)	(3,000)	ירידה של 5%	
(1,144)	(1,500)	(1,500)	ירידה של 2.5%	

\*ממוצע.

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם ההכנסות הצפויות מכל הפרויקט ומחוזים שנחתמו וכן מאומדן המרכיבים המשתנים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק השכירויות בתחום המסחרי בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) קצב השכירויות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון והערכות החברה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינוי במחירי השכירויות הנוכחיים בפרויקט ומחירי שכירות של שטחי מסחר דומים לשטחי המסחר שיושכרו בפרויקט, הנמצאים באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בקצב האכלוס בפועל ו/או בעלויות הפרויקט בכלל ו/או במחירי השכירויות של שטחי מסחר לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב השכרת שטחי המסחר בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב ההשכרות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

9.8 רשימת מבנים מניבים המוחזקים על ידי Vericast Holdco ביום 9 במאי 2021, התקשרה, באמצעות חברה

פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה – Mydascity US LLC (בס"ק זה: "החברה הבת"), במערכת הסכמים, לפיהם, תרכוש בעקיפין (באמצעות Vericast Portfolio Logistics LLC) כ-23% מהון המניות של Vericast Holdco חברה הרשומה בארה"ב והמחזיקה, נכון למועד החתימה על הדוח, באמצעות תאגידי ייעודים בשני מרכזים לוגיסטיים בארה"ב כמפורט להלן (בס"ק זה: "מערכת ההסכמים").

בהתאם למערכת ההסכמים, החברה הבת רכשה ביחד עם Menna Real Estate 1 Corp (בס"ק "השותף"), בחלקים שווים ביניהם, את מלוא הון המניות של Vericast Portfolio Logistics LLC, חברה פרטית הרשומה בארה"ב ("Vericast Portfolio"), המחזיקה בכ-45.66% מהון המניות של Vericast Holdco וזאת בתמורה לתשלום בסך של כ-2.5 מיליון דולר ארה"ב, המהווה את חלקה של חברת הבת בהון העצמי הנדרש כמפורט להלן (בס"ק זה: "התמורה"). למיטב ידיעת החברה, יתר בעלי המניות ב-Vericast Holdco הינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.

Vericast Holdco הינה חברה פרטית אשר החזיקה במועד ההתקשרות במערכת ההסכמים בשלושה מרכזים לוגיסטיים בארה"ב כדלקמן: (1) מבנה בדורהם, צפון קרוליינה בשטח בנוי של כ-180,000 רגל רבוע; (2) מבנה בליבוניה, משיגן בשטח בנוי של כ-215,000 רגל רבוע; (3) מבנה במאונטביל, פנסילבניה בשטח בנוי של כ-123,000 רגל רבוע ואשר נמכר ברבעון הראשון לשנת 2023 כמפורט להלן (המבנה בדורהם והמבנה בליבוניה יחדיו: "המרכזים הלוגיסטיים").

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023, מכרה Vericast Holdco את המבנה במאונטביל, פנסילבניה בתמורה לסך של כ-8.5 מיליון דולר, סכום זה הינו בהתאם למחיר הרכישה.

נכון למועד החתימה על הדוח, המרכזים הלוגיסטיים מושכרים לתאגיד Vericast, שלמיטב ידיעת החברה הינה חברה אמריקאית המתמחה, בין היתר, בפתרונות טכנולוגיים בתחום ה-E-commerce ובהפצת דיור שיווקי, בהסכמי שכירות לתקופה של 12 שנים (נותרו כ-7 שנים בהתאם להסכמי השכירות) ובתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-2.3 מיליון דולר בגין שני המרכזים הלוגיסטיים אשר עולים בכל שנה בשיעור של 2.25%. למיטב ידיעת החברה, ה-NOI בשנת 2025 בגין המרכזים המסחריים הסתכם לסך של כ-2.3 מיליון דולר ארה"ב.

שלושת המרכזים הלוגיסטיים נרכשו על ידי Vericast Holdco בתמורה לסך של כ-43.5 מיליון דולר, וזאת באמצעות נטילת מימון מתאגיד בנקאי בסך של כ-32.63 מיליון דולר ("המימון לרכישת המרכזים הלוגיסטיים") ובאמצעות העמדת הון עצמי בסך של כ-10.9 מיליון דולר. יצוין כי התמורה בגין רכישת המניות הנרכשות משקפת את חלקה היחסי של החברה מתוך ההון העצמי שהועמד, כאשר החברה הבת נושאת בחלקה היחסי במימון לרכישת המרכזים הלוגיסטיים.

כמו כן, החברה הבת התקשרה עם השותף בהסכם תפעול ביחס להחזקותיהם בחברת Vericast Portfolio במסגרתו נקבעו, בין היתר הוראות לעניין ניהול Vericast Portfolio על ידי השותף, למעט ביחס להחלטות הקבועות בהסכם, הוראות לעניין מכירת החזקות הצדדים, הוראות לעניין העמדת הלוואות ו/או הון לחברת Vericast Portfolio והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

אחד השותפים ב- Vericast Holdco זכאי למנגנון תגמול כשותף הכללי בקשר עם ניהול והשבחת ערך הפרויקטים (להלן "הקיקר"). מדובר בקיקר של 10% מההון של חברת הנכס מעל IRR בשיעור של 8%.

#### פרויקט Vericast Durham NC USA

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609937) אשר מובטחות בביטחונות הכוללים, בין היתר, את שעבוד זכויות החברה במניות Midascity US LLC ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב כאמור, להלן טבלאות גילוי

בקשר עם הפרויקט.

כמו כן דוחותיה הכספיים של Midascity US LLC ליום 31 בדצמבר 2025 נכללים בדוח תקופתי זה.

**(א) הצגת הנכס**

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 22.83%
Vericast Durham, NC USA	שם הנכס:
דורהם, צפון קרוליינה ארה"ב	מיקום הנכס:
שטח של כ-68 דונם בצפון קליפורניה ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 180,000 רגל רבוע (כ- 16,700 מ"ר) (בסעיף זה: "המרכז הלוגיסטי").	שטחי הנכס:
Vericast Holdco, LLC המרכז הלוגיסטי מוחזק במלואו על ידי חברה הרשומה בארה"ב ("חברת הנכס").	מבנה האחזקה בנכס:
למועד הדוח, החברה מחזיקה בעקיפין בכ-22.83% ממניותיה של חברת הנכס.	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
Vericast Portfolio Logistics LLC, חברה פרטית הרשומה בארה"ב ("Vericat Portfolio") הינה חברה פרטית הרשומה בארה"ב המחזיקה ב-45.66% ממניות חברת הנכס ושבעלי מניותיה הינם החברה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות מלאה של החברה, Menna Real Estate 1 Corp [1], בחלקים שווים ביניהם. יתר מניות חברת הנכס (54.34%) מוחזקות על ידי צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "השותף")	ציון שמות השותפים לנכס:
9 מאי, 2022	תאריך רכישת חברת הנכס:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
הזכויות רשומות על שם החברת הנכס	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
השקעה בחברה כלולה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
-	פרטים על נכס שנמכר:

(1) למיטב ידיעת החברה, Menna Real Estate 1 Corp הינה חברה הרשומה בארה"ב שבעל השליטה בה בעקיפין הינו מר שמעון מנחם. יצוין כי מר שמעון מנחם הינו מבעלי השליטה בחברת סיטי מילניום טאוור בע"מ שהינה שותפה של החברה בפרויקט מומנטום.

**(ב) נתונים עיקריים:**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 22.83%
2023	2024	2025	
19,600	19,100	19,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי דולר ארה"ב)
19,600	19,100	19,400	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי דולר ארה"ב)
2,850	(500)	300	רווחי (הפסדי) שערוד (אלפי דולר ארה"ב)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
180,000	180,000	180,000	שטחים מושכרים בפועל (רגל רבוע)

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
2023	2024	2025	
1,088	1,112	1,139	סה"כ הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)
6.04	6.18	6.33	דמי שכירות ממוצעים לרגל רבוע (לשנה בדולר ארה"ב)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים לרגל רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (לשנה דולר)
1,049	1,041	1,091	NOI (אלפי דולר) *
1,067	1,060	1,109	NOI מותאם (אלפי דולר)
5.4%	5.5%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
5.4%	5.5%	5.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
ל.ר	ל.ר	ל.ר	יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון (%)

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
2023	2024	2025	
באלפי דולר			
<b>הכנסות:</b>			
1,088	1,112	1,139	מדמי שכירות קבועים
148	148	168	הכנסות נטו בגין ניהול
<b>1,236</b>	<b>1,260</b>	<b>1,307</b>	<b>סך כל הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
187	219	216	הוצאות אחזקת נכסים
187	219	216	סה"כ עלויות
1,049	1,041	1,091	רווח
<b>1,049</b>	<b>1,041</b>	<b>1,091</b>	<b>NOI</b>

(ד) שוכרים עיקריים

תיאור הסכמי שכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות נכס	האם שוכר עוגן	שיעור השטח מהנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדיווח	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימת)	מנגנון עדכון הצמדה של דמי שכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)					
-	-	עדכון שנתי של 2.25% בכל שנת שכירות	-	הסכם השכירות הינו עד ליום 30/9/2032	פטרונות טכנולוגיים בתחום ה-E-commerce ובהפצת דיורר שיווקי	כן	כן	100	תאגיד Vericast

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הנתונים שלהלן הינם ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
אלפי דולר					
3,564	1,243	1,216	1,189	1,164	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>3,564</b>	<b>1,243</b>	<b>1,216</b>	<b>1,189</b>	<b>1,164</b>	<b>סה"כ</b>

\* הכנסות הנכס אינן כוללות הכנסות מרכיבים משתנים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

למיטב ידיעת החברה לא מתוכננות השבחות מהותיות בנכס על ידי חברת הנכס.

(ז) מימון ספציפי:

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%			
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר (אלפי דולר)	31.12.2025	יתרה בדוח על המצב הכספי (*)
**14,000	מוצג כהלוואה לזמן ארוך (אלפי דולר)		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר (אלפי דולר)	31.12.2024	
11,200	מוצג כהלוואה לזמן ארוך (אלפי דולר)		
14,000	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי דולר)		
12.8.2025	תאריך נטילת הלוואה מקורית		
**14,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)		
7.23%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)		
תשלומי ריבית חודשיים. החזר קרן ביום 9/3/2027.	מועדי פירעון קרן וריבית		
-	תניות פיננסיות מרכזיות		
-	תניות פיננסיות אחרות		
-	האם הופרו תניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח		
כן	האם מסוג Non Recourse?		

(\*) בהתאם לדוחותיה הכספיים של חברת הנכס.

(\*\*) חלק יחסי מהלוואה אחת שנלקחה עבור שני הנכסים בסעיפים 9.9 ו 9.10.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:

<b>הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)</b>	<b>פירוט</b>	<b>סוג</b>	
ללא הגבלה בסכום	משכנתא ראשונה לטובת תאגיד בנקאי שהינו המלווה הראשי	דרגה ראשונה	שעבוד

\* לפרטים בדבר שעבוד זכויות החברה בחברה במניות Midascity US LLC לטובת הנאמן למחזיקי אגרות (סדרה ה') ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון להלן.

**(ט) פרטים אודות הערכת השווי:**

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22.83%
19,600	19,100		השווי שנקבע (באלפי דולר ארה"ב)
-	NEWMARK	NEWMARK	זהות מעריך השווי
-	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים	ניסיונו של מעריך השווי
-	M.U.P Urban Planning and MBA	M.U.P Urban Planning and MBA	השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
180,000	180,000	180,000	גישת היוון תזרימי המזומנים
100%	100%	100%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (ברגל רבוע)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 3+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 4+ (%)
5.72	5.84	5.93	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים לרגל רבוע לצורך הערכת השווי (בדולר)
1,029	1,052	1,067	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי דולר ארה"ב)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
5.25	5.5	5.5	שיעור היוון (%)
<b>שינוי בשווי באלפי דולר</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי</b>
(1,704)	(1,594)	(1,617)	עליה של 0.5%
			שיעור היוון

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22.83%
(3,136)	(2,943)	(2,985)	עליה של 1%
7,840	7,173	7,275	ירידה של 1.5%
2,063	1,913	1,940	ירידה של 0.5%
980	956	970	עליה של 5%
(980)	(956)	(970)	ירידה של 5%

דמ"ש ממוצעים לרגל רבוע (\*)

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם ההכנסות הצפויות מכל הפרויקט ומחוזים שנחתמו וכן מאומדן המרכיבים המשתנים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק השכירויות בתחום המסחרי בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) שינוי במחירי השכירויות הנוכחיים בפרויקט ומחירי שכירות של שטחי מסחר דומים לשטחי המסחר שיושכרו בפרויקט, הנמצאים באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי השכירויות של שטחי מסחר לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב השכרת שטחי המסחר בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב השכרות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

#### 9.9 פרויקט Vericast Livonia USA

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609937) אשר מובטחות בביטחונות הכוללים, בין היתר, את שעבוד זכויות החברה במניות Midascity US LLC ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב כאמור, להלן טבלאות גילוי בקשר עם הפרויקט.

כמו כן דוחותיה הכספיים של Midascity US LLC ליום 31 בדצמבר 2025 נכללים בדוח תקופתי זה

#### (א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
Vericast Livonia, MI USA	שם הנכס:
ליבוניה, מישיגן ארה"ב	מיקום הנכס:
שטח של כ-37 דונם במישיגן ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 214,665 רגל רבוע (כ- 20,000 מ"ר) (בסעיף זה: "המרכז הלוגיסטי").	שטחי הנכס:
המרכז הלוגיסטי מוחזק במלואו על ידי Vericast Holdco, LLC חברה הרשומה בארה"ב (בסעיף זה: "חברת הנכס").	מבנה האחזקה בנכס:
למועד הדוח, החברה מחזיקה בעקיפין בכ-22.83% ממניותיה של חברת הנכס.	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
Vericast Portfolio Logistics LLC, חברה פרטית הרשומה	ציון שמות השותפים לנכס:

פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 22.83%
בארה"ב ("Vericat Portfolio") הינה חברה פרטית הרשומה בארה"ב המחזיקה ב-45.66% ממניות חברת הנכס ושבעלי מניותיה הינם החברה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות מלאה של החברה, Menna Real Estate 1 Corp [1], בחלקים שווים ביניהם. יתר מניות חברת הנכס (54.34%) מוחזקות על ידי צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "השותף")	
9 מאי, 2022	תאריך רכישת חברת הנכס:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
הזכויות רשומות על שם החברת הנכס	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
השקעה בחברה כלולה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
-	פרטים על נכס שנמכר:

(1) למיטב ידיעת החברה, Menna Real Estate 1 Corp הינה חברה הרשומה בארה"ב שבעל השליטה בה בעקיפין הינו מר שמעון מנחם. יצוין כי מר שמעון מנחם הינו מבעלי השליטה בחברת סיטי מילניום טאוור בע"מ שהינה שותפה של החברה בפרויקט מומנטום.

**(ב) נתונים עיקריים:**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 22.83%
2023	2024	2025	
18,300	17,600	18,000	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי דולר ארה"ב)
18,300	17,600	18,000	ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי דולר ארה"ב)
1,550	(700)	400	רווחי (הפסדי) שערוד (אלפי דולר ארה"ב)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
214,665	214,665	214,665	שטחים מושכרים בפועל (רגל רבוע)
1,196	1,223	1,251	סה"כ הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)
5.57	5.7	5.83	דמי שכירות ממוצעים לרגל רבוע (לשנה בדולר ארה"ב)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים לרגל רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (לשנה דולר)
1,157	1,152	1,203	NOI (אלפי דולר) *
1,177	1,173	1,224	NOI מותאם (אלפי דולר)
6.4%	6.7%	6.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.4%	6.7%	6.8%	שיעור תשואה מותאם (%)
1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
ל.ר	ל.ר	ל.ר	יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון (%)

**(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:**

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ- 22.83%
2023	2024	2025	
באלפי דולר			
			<b>הכנסות:</b>
1,196	1,223	1,251	מדמי שכירות קבועים

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
2023	2024	2025	
באלפי דולר			
148	148	168	הכנסות נטו בגין ניהול
1,344	1,371	1,419	סך כל הכנסות עלויות:
187	219	216	הוצאות אחזקת נכסים
187	219	216	סה"כ עלויות
1,157	1,152	1,203	רווח
1,157	1,152	1,203	NOI

(ד) שוכרים עיקריים

תיאור הסכמי שכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות נכס	האם שוכר עוגן	שיעור השטח מהנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדיווח	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימת)	מנגנון עדכון הצמדה של דמי שכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנוותרתה (בשנים)					
-	-	עדכון שנתי של 2.25% בכל שנת שכירות	-	הסכם השכירות הינו עד ליום 30/9/2032	פתרונות טכנולוגיים בתחום E-commerce ובהפצת דיורר שיווקי	כן	כן	100	תאגיד Vericast

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הנתונים שלהלן הינם ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%
2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	
אלפי דולר					
3,917	1,368	1,337	1,307	1,279	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
3,917	1,368	1,337	1,307	1,279	סה"כ

\* הכנסות הנכס אינן כוללות הכנסות מרכיבים משתנים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

למיטב ידיעת החברה לא מתוכננות השבחות מהותיות בנכס על ידי חברת הנכס.

(ז) מימון ספציפי:

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%		
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר (אלפי דולר)	31.12.2025
**13,000	מוצג כהלוואה לזמן ארוך (אלפי דולר)	יתרה בדוח על המצב הכספי (*)

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס כ-22.83%	
-	מוצג כהלוואה לזמן קצר (אלפי דולר) 31.12.2024
12,000	מוצג כהלוואה לזמן ארוך (אלפי דולר)
13,000	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי דולר)
12.8.2025	תאריך נטילת הלוואה מקורית
**13,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי דולר)
7.23%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)
תשלומי ריבית חודשיים. החזר קרן ביום 9/3/2026.	מועדי פירעון קרן וריבית
-	תניות פיננסיות מרכזיות
-	תניות פיננסיות אחרות
-	האם הופרו תניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח
כן	האם מסוג Non Recourse?

(\* בהתאם לדוחותיה הכספיים של חברת הנכס.  
 (\*\* חלק יחסי מהלוואה אחת שנלקחה עבור שני הנכסים בסעיפים 9.9 ו 9.10.

#### שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	משכנתא ראשונה לטובת תאגיד בנקאי שהינו המלווה הראשי	דרגה ראשונה שעבוד

\* לפרטים בדבר שעבוד זכויות החברה בחברה במניות Midascity US LLC לטובת הנאמן למחזיקי אגרות (סדרה ה') ראו סעיף 12 בדוח הדירקטוריון להלן.

#### (ח) פרטים אודות הערכת השווי:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22.83%
18,300	17,600		השווי שנקבע (באלפי דולר ארה"ב)
-	NEWMARK	NEWMARK	זהות מעריך השווי
-	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים	ניסיונו של מעריך השווי
-	M.U.P Urban Planning and MBA	M.U.P Urban Planning and MBA	השכלתו של מעריך השווי
-	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
-	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בחברה המחזיקה בנכס כ-22.83%
-	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
			<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>
214,665	214,665	214,665	גישת היוון תזרימי המזומנים
100%	100%	100%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (ברגל רבוע)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 3+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 4+ (%)
5.54	5.73	5.87	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים לרגל רבוע לצורך הערכת השווי (בדולר)
1,189	1,230	1,260	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי דולר ארה"ב)
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.5	7	7	שיעור היוון (%)
<b>שינוי בשווי באלפי דולר</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי</b>
(1,307)	(1,171)	(1,200)	עליה של 0.5%
(2,439)	(2,196)	(2,250)	עליה של 1%
5,488	4,792	4,909	ירידה של 1.5%
1,524	1,352	1,385	ירידה של 0.5%
915	879	900	עליה של 5%
(915)	(879)	(900)	ירידה של 5%
			שיעור היוון
			דמ"ש ממוצעים לרגל רבוע (*)

**אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם ההכנסות הצפויות מכל הפרויקט ומחוזים שנחתמו וכן מאומדן המרכיבים המשתנים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק השכירויות בתחום המסחרי בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) שינוי במחירי השכירויות הנוכחיים בפרויקט ומחירי שכירות של שטחי מסחר דומים לשטחי המסחר שיושכרו בפרויקט, הנמצאים באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי השכירויות של שטחי מסחר לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב השכרת שטחי המסחר בפרויקט יפול בצורה משמעותית מקצב השכרות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

#### 9.10. רכישת מרכז לוגיסטי בווינגטון די.סי במדינת מרילנד, ארה"ב

בחודש ינואר 2025, התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("החברה הבת"), בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין, כ-9.49% מהון המניות של חברת 6304 SHERIFF ROAD, LLC ("חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בווינגטון די.סי במדינת מרילנד, ארה"ב כמפורט להלן ("הסכם הרכישה").

יצוין כי רכישת המרכז הלוגיסטי כאמור לעיל, הינה עסקה נוספת המהווה חלק מהאסטרטגיה של החברה להרחבה ופיתוח של תחום פעילותה בהשקעה בנדל"ן מניב בארה"ב.

עוד יצוין כי שותפיה של החברה ברכישה הינם השותפים הקיימים של החברה ביתר המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב והמחזיקים ב-20% ממניות חברת הנכס ("השותפים המנהלים") ויתר 70.51% מוחזקים בידי שותפות בניהול אלטשולר שחם נדל"ן בע"מ.

חברת הנכס הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-87 דונם במדינת מרילנד ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-47,000 מ"ר הכולל אחסנה בקירור, בהקפאה ואחסנה יבשה וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-16 דונם נוספים ("המרכז הלוגיסטי").

המרכז הלוגיסטי מושכר באופן חלקי לשני שוכרים שהינם תאגידים אמריקאים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-3.3 מיליון דולר ארה"ב. בהתאם למחירי השוק ובדיקות שהחברה ושותפיה עשו בהנחה כי המרכז יושכר במלואו ניתן להעלות בשנים הקרובות את דמי השכירות השנתיים לכ-7 מיליון דולר ארה"ב.

כמו כן, התקשרה החברה הבת עם השותפים המנהלים בהסכם תפעול ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס במסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין ניהול חברת הנכס על ידי השותפים המנהלים, הוראות לעניין מכירת החזקות הצדדים, הוראות לעניין העמדת הלוואות ו/או הון לחברת הנכס והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

אחד השותפים בחברת הנכס זכאי למנגנון תגמול כשותף הכללי בקשר עם ניהול והשבחת ערך הפרויקטים (להלן "הקיקר"). מדובר בקיקר במדרגות של עד 40% מההון של חברת הנכס מעל IRR בשיעור של 10%.

ליום 30 ביוני 2025 התקבלה בידי החברה הערכת שווי לפיה שווי הנכס בווינגטון עומד על כ-101 מיליון דולר ארה"ב. בעקבות הערכת שווי זו רשמה החברה רווחי שערות, נטו (בניכוי דמי ההצלחה להם זכאי השותף הכללי בהתאם להסכמים בין הצדדים ובניכוי מס) של כ-5.4 מיליון ש"ח בגין השקעתה בחברת הנכס. עיקר השינוי בשווי הנכס נובע מפינוי אחד השוכרים בנכס אשר שילם שכ"ד נמוך משמעותית משווי השוק (כ-4\$ ל SF) כאשר הערכת השווי החדשה מתבססת על מחירי שכ"ד הנהוגים באזור (כ-14.5\$ ל SF). נכון למועד אישור הדוח השטח אשר התפנה הושכר בחלקו והעלה את שיעור התפוסה לכ-68% ול-NOI צפוי של כ-6.2 מיליון דולר.

למיטב ידיעת החברה, ה-NOI בשנת 2025 בגין המרכז הלוגיסטי הסתכם לסך של כ-3.1 מיליון דולר ארה"ב. יצוין כי בהתחשב בשיעור ההחזקה של החברה בחברת הנכס, החזקות החברה מסווגות בדוחותיה הכספיים כהשקעה בחברת נדל"ן מניב לפי שווי הוגן כאמור בביאור 8 בדוחות הכספים.

#### 9.11. רכישת מרכז לוגיסטי נורטון במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב

בחודש פברואר 2026 ולאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("החברה הבת"), בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין, 10%

מהון המניות של חברת Norton Member, LLC ("חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בנורטון במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ("הסכם הרכישה").

יצוין כי גם רכישת המרכז הלוגיסטי כאמור לעיל, הינה עסקה נוספת המהווה חלק מהאסטרטגיה של החברה להרחבה ופיתוח של תחום פעילותה בהשקעה בנדל"ן מניב בארה"ב.

עוד יצוין כי שותפיה של החברה ברכישה הינם השותפים הקיימים של החברה ביתר המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב והמחזיקים ב-20% ממניות חברת הנכס ("השותפים המנהלים") ויתר 70% ממניות חברת הנכס מוחזקים בידי שותפות בניהול אלטשולר שחם נדל"ן בע"מ.

חברת הנכס הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-106 דונם (כ-26.34 ACRES) בנורטון במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-42,573 מ"ר (כ-458,248 SF) הכולל אחסנה בקירור, אחסנה יבשה ומשרדים וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-8 דונם (כ-2 ACRES) נוספים לאחסנת מכולות ו-289 מקומות חניה ("המרכז הלוגיסטי").

נכון למועד החתימה על הדוח, המרכז הלוגיסטי מושכר באופן חלקי לתאגיד אמריקאי לתקופה של כ-15 שנה, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-4.5 מיליון דולר ארה"ב אשר עולים ב-3% בכל שנה. השותפים המנהלים יפעלו להשכרת יתרת השטחים הפנויים. בהתאם למחירי השוק הקיימים למועד הדוח ובהתבסס על בדיקות שהחברה ושותפיה במרכז הלוגיסטי ביצעו, דמי השכירות השנתיים צפויים לעמוד על כ-6.2 מיליון דולר ארה"ב וזאת בהנחה של השכרת מלוא השטחים הפנויים במרכז הלוגיסטי.

סכום ההון העצמי הנדרש לרכישת הנכס הסתכם בסך של כ-22 מיליון דולר ארה"ב, כאשר חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש מהווה כ-2.2 מיליון דולר ארה"ב. מחיר רכישת המרכז הלוגיסטי הינו כ-65 מיליון דולר ארה"ב (כולל הוצאות נלוות בגין העסקה) וסכום ההלוואה שנלקחה מתאגיד בנקאי מקומי בארה"ב לטובת העסקה כאמור הסתכם לסך של כ-43 מיליון דולר ארה"ב.

כמו כן, התקשרה החברה הבת עם השותפים המנהלים בהסכם תפעול ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס במסגרתו נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין ניהול חברת הנכס על ידי השותפים המנהלים, הוראות לעניין מכירת החזקות הצדדים, הוראות לעניין העמדת הלוואות ו/או הון לחברת הנכס, הוראות לעניין תשלומי דמי ניהול ודמי הצלחה והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

## חלק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה כולה

### 10. רכוש קבוע ומתקנים

10.1. הרכוש הקבוע של הקבוצה ליום 31.12.2025 (כולל נכסי זכות שימוש) מסתכם לכ-0.3 מיליון ש"ח.

### 11. תחרות

החברה חשופה לתחרות בהיבטים עיקריים כדלהלן:

11.1. בישראל, שוק הנדל"ן המסחרי המניב מתאפיין בהיצע גדול של מרכזי מסחר, קניונים סגורים וכדומה, המהווים או עלולים להוות את עיקר התחרות. מתחריה העיקריים של הקבוצה, הינם תאגידיים וגופים אחרים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורי הפעילות של הקבוצה. נכון למועד הדוח לחברה 2 נכסים מניבים, פרויקט קרית ענבים אשר המתחרים העיקריים בסביבתו הינם קניון הראל וקניון רמי לוי במבשרת ופרויקט קרית השרון בנתניה אשר מאופיין בסביבה מפותחת הכוללת נכסים רבים המשמשים כנדל"ן להשקעה, כאשר להערכת החברה מיקומו של הנכס ומצבו מהווים יתרון ביחס לנכסים אחרים בסביבתו.

11.2. בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים ועל כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים ככזה שאינו מהותי מכלל השוק. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בו. לחברה קיימת תחרות מקומית באזורים בהם היא פועלת.

11.3. איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש - בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין היזמים השונים, באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

### 12. הון אנושי

למועד הדוח, לחברה מטה ניהולי מצומצם הכולל מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל נכסים ומזכירת משרד. לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה, ראו תקנות 21 ו-22 לחלק הרביעי – פרטים נוספים על התאגיד להלן.

### 13. הון חוזר

13.1. ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2025 הסתכם לכ-(49,343) אלפי ש"ח לעומת הון חוזר של כ-(46,313) אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הנכסים השוטפים** – כוללים, בין היתר, מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של כ-11,577 אלפי ש"ח, וחייבים ויתרות חובה בסך של כ-1,122 אלפי ש"ח.

**ההתחייבויות השוטפות** - כוללות בעיקר אשראי מבנקים בסך של כ-23,083 אלפי ש"ח, חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-37,956 אלפי ש"ח וזכאים ויתרות זכות בסך של כ-983 אלפי ש"ח.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לתחום פעילות הנדל"ן היזמי, יכולה להימשך עד שלוש שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

13.2. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר

חודשים:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	
(באלפי ש"ח)			
12,679	-	12,679	נכסים שוטפים
38,939	(23,083)	62,022	התחייבויות שוטפות
(26,260)	(23,083)	49,343	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

לפרטים אודות תזרים המזומנים החוזי של החברה הכולל פירוט בדבר תוכניות החברה להתמודדות עם ההון החוזר השלילי כאמור, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

14. השקעות

לקבוצה אין השקעות מהותיות שאינן בתחומי פעילותה השוטפים. להלן פרטים בדבר השקעות שביצעה החברה בתחום פעילותה ואשר לא נכללו במסגרת הגילוי בסעיפים 7 עד 9 לעיל.

14.1. ביום 16 באוגוסט 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את התקשרות החברה עם חולון מוטורס, מבעלי השליטה בחברה והגצים השקעות, חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה הינה בעלת מניות בכוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם לפיו, החברה רכשה מחולון מוטורס והגצים השקעות 70% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל פיתוח בע"מ ("ארקוגל") (להלן בסעיף זה: "המוכרים") בתמורה להקצאת 937,500 מניות רגילות של החברה.

מניות ארקוגל שנרכשו כאמור על ידי החברה מהמוכרים נרכשו בתמורה לסכום ההשקעה אשר הועמד על ידי המוכרים בפועל בקשר עם הפרויקט ואשר הסתכם במועד ההתקשרות לסך של כ-750 אלפי ש"ח אשר שיקף מחיר למניה רגילה אחת של החברה במסגרת ההקצאה של כ-80 אג' למניה.

עד לחודש יולי 2025, בעלי המניות הנוספים בארקוגל היו שני צדדי ג' שהינם נושאי משרה בחולון מוטורס המחזיקים כל אחד ב-2.5% מהון המניות של ארקוגל וצד ג' אשר אינו קשור לחברה מחזיק ב-25% מהון המניות של ארקוגל.

ביום 7 ביולי 2025 ("מועד החתימה"), התקשרה החברה בהסכם עם ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ, צג ג' אשר אינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בחברה ("הסכם המכר" ו-"הרוכשת", לפי העניין), למכירת 20% מהון המניות המונפק של ארקוגל בתמורה לסך של 2 מיליוני ש"ח, וכן התקשרה עם הרוכשת וארקוגל בהסכם בעלי מניות בקשר עם הסדרת מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בארקוגל וניהולה ("הסכם בעלי המניות"). בנוסף, לרכישת המניות מהחברה, הרוכשת רכשה כמות נוספת של מניות המהוות 30% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל מיתר בעלי המניות של ארקוגל, כך שהן הרוכשת והן החברה מחזיקות כל אחת ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל.

בהתאם להסכם בעלי המניות, לרוכשת ולחברה יהיה ייצוג שווה בדירקטוריון של ארקוגל, וכן נקבעו הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. כמו כן, נקבעו הגבלות על העברת מניות, זכות סירוב, זכות

19 חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה, וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל ובעולם.

הצטרפות, חובת הצטרפות והעברת מניות מותרת כמקובל בהסכמים מסוג זה.

הצדדים יקימו וינהלו את הפרויקט במשותף בהתאם לתוכנית שתקבע.

לחברה נבע רווח ממכירת המניות הנרכשות בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח.

נכון למועד החתימה על הדוח ארקוגל מחזיקה ב-86% מהון המניות של עתיד מיכאל פיתוח בע"מ ("מיכאל פיתוח") ויתר בעלי המניות במיכאל פיתוח הינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בעלי המניות במיכאל פיתוח יקראו בסעיף זה: "היזמים"). יצוין כי החברה מחזיקה בעקיפין בכ-60.2% מהון המניות של מיכאל פיתוח באמצעות החזקתה במניות ארקוגל.

בין היזמים קיים הסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים כבעלי מניות במיכאל פיתוח הכולל הוראות לעניין מינוי דירקטורים והגבלות על העברות מניות כמקובל בהסכמים מסוג זה, וכן, הוראות לעניין העמדת מימון לפרויקט על ידי ארקוגל ובעל מניות נוסף והכל בהתאם לקבוע בהסכם בעלי המניות של מיכאל פיתוח.

מיכאל פיתוח התקשרה בהסכם מייסדים עם רוגלית מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (בסעיף זה להלן בהתאמה: "ההסכם", "האגודה" ויחדיו: "השותפים"), לצורך הקמת חברה משותפת, אפיקי נווה מיכאל בע"מ ("אפיקי נווה מיכאל") שבעלי מניותיה יהיו מיכאל פיתוח המחזיקה ב-74% מהון המניות של אפיקי נווה מיכאל והאגודה המחזיקה ב-26% מהון המניות של אפיקי נווה מיכאל.

בהתאם להוראות ההסכם, אפיקי נווה מיכאל זכאית כי ייחתם בינה לבין רמ"י הסכם פיתוח לתקופה של שלוש שנים ביחס לשתי חטיבות קרקע האחת: חטיבת קרקע בשטח של כ-11 דונם בייעוד למלאכה, מסחר, שירותים ואחסנה הידועה כגוש 34284 חלק מחלקה 1 בהתאם לתב"ע מאושרת מי/במ/444/א במושב רוגלית / נווה מיכאל (בסעיף זה: "השטח בייעוד למלאכה, מסחר, שירותים ואחסנה"); והשנייה: חטיבת קרקע בשטח של כ-50 דונם בייעוד חקלאי העתידה לשנות את ייעודה לצורך יזמות הידועה כגוש 34284 חלק מחלקה 1 (בסעיף זה: "השטח בייעוד חקלאי"). כמו כן, אפיקי נווה מיכאל זכאית לפי החלטות רמ"י, כי בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח, ייחתם בינה לבין רמ"י הסכם חכירה מהוון ביחס לקרקעות האמורות לתקופה בת 49 שנים + אופציה ל-49 שנים נוספות.

למיטב ידיעת החברה, בכוונת אפיקי נווה מיכאל להקים פרויקט על המקרקעין המפורטים לעיל, כאשר בהתאם לתוכניות אפיקי נווה מיכאל, על השטח בייעוד למלאכה, מסחר, שירותים ואחסנה יוקם פרויקט לתעשייה, לוגיסטיקה ומסחר בשטח של כ-11,000 מ"ר. כמו כן, אפיקי נווה מיכאל תפעל, באמצעות מיכאל פיתוח, לתכנון השטח בייעוד חקלאי למטרת תעשייה ו/או מסחר תעסוקה ו/או כל שימוש עסקי אחר היותר למיקסום הזכויות בשטח בייעוד חקלאי.

יצוין כי כל ההוצאות, המיסים והתשלומים הכרוכים בקידום הפרויקט יחולו על אפיקי נווה מיכאל וככל שיהיה חסר מימון להוצאות כאמור, התחייבה מיכאל פיתוח להעמיד הלוואות בעלים לאפיקי נווה מיכאל.

**אזהרת מידע צופה פני עתיד - המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט ובכלל זה מידע ביחס להתקשרות בהסכם הפיתוח ולזכויות הבנייה שיאושרו, אם וככל שיאושרו ולפרטים בדבר הערכות אפיקי נווה מיכאל בקשר עם הפרויקט הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה וזאת בין היתר בשל השלב המקדמי בו מצוי הפרויקט ולאור זאת שאפיקי נווה מיכאל טרם התקשרה בהסכם פיתוח וטרם התקבלו האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט וכי אין וודאות כי אישורים כאמור יתקבלו ו/או שיתקבלו בהתאם להערכות אפיקי נווה מיכאל כאמור. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של אפיקי נווה מיכאל כפי שנמסרו לחברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת ככל והתקיימו מי מגורמי הסיכון שלהם**

## חשופה החברה כאמור בסעיף 23 להלן.

14.2. ביום 16 באוגוסט 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את התקשרות החברה במערכת הסכמים עם נווה אילן לוגיסטיקה בע"מ ("נווה אילן לוגיסטיקה") בעסקה לרכישת זכויות להקצאה עתידית של מקרקעין במושב נווה אילן כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה כמפורט להלן. בעלי המניות בנווה אילן לוגיסטיקה שהינה חברה פרטית שבעלי מניותיה הינם חולון מוטורס, מבעלי השליטה בחברה המחזיקה ב-60% מהון המניות של נווה אילן לוגיסטיקה, חברת ד.ג.מ. לזרוביץ השקעות בע"מ ("לזרוביץ השקעות"), חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה הינה בעלת מניות בכוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה המחזיקה ב-20% מהון המניות של נווה אילן לוגיסטיקה וצד' ג' שאינו קשור לחברה המחזיק ב-20% מהון המניות של נווה אילן לוגיסטיקה (להלן יחדיו בסעיף זה: "המוכרים"), לפיהם, החברה רכשה, מנווה אילן לוגיסטיקה את מלוא זכויותיה בקשר עם ההסכם עם המושב, כמפורט להלן (בסעיף זה: "הממכר").

בתמורה לממכר, הקצתה החברה לחולון מוטורס ולחברת לזרוביץ השקעות 2,500,000 מניות רגילות של החברה כך שלאחר השלמת הרכישה החברה מחזיקה במלוא הזכויות בקשר עם ההסכם כמפורט להלן.

יצוין כי הממכר נרכש על ידי החברה בתמורה לסכום ההשקעה אשר הועמד בפועל על ידי נווה אילן לוגיסטיקה (באמצעות הלוואת בעלים שהועמדו לנווה אילן לוגיסטיקה) בקשר עם הפרויקט המפורט להלן ואשר הסתכם במועד הרכישה לסך של כ-2 מיליון ש"ח והמשקף מחיר למניה רגילה אחת של החברה במסגרת ההקצאה של כ-80 אג' למניה.

נווה אילן לוגיסטיקה הייתה קשורה בהסכם עם מושב נווה אילן מושב שיתופי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (בסעיף זה להלן בהתאמה: "ההסכם", "האגודה"), לצורך הקמת חברה משותפת (בסעיף זה: "החברה המשותפת") שבעלי מניותיה יהיו נווה אילן לוגיסטיקה שתחזיק ב-74% מהון המניות של החברה המשותפת והאגודה תחזיק ב-26% מהון המניות של החברה המשותפת וזאת בקשר עם הקצאה עתידית של חטיבת קרקע בשטח של כ-14 דונם בייעוד תעשייה ותשתיות תומכות והכל כמפורט בתכנית מתאר מס' 9/מס' מי/133/ד והידועה כחלקה 71 בגוש 29542 בנווה אילן.

כמו כן, החברה התקשרה בהסכם בעלי מניות עם יודן בר נכסים והשקעות בע"מ מקבוצת י.ד ברזאני ("יודן") לפיו, החברה ויודן הקימו את מידבר נכסים נווה אילן בע"מ ("מידבר") שבעלי מניותיה הם החברה המחזיקה ב-30% ויודן מחזיקה ב-70% מהחברה החדשה.

בהתאם להסכמות עם האגודה, נווה אילן לוגיסטיקה ויודן וויתרו על ההסכמות וההסכמים הישנים שנחתמו עם האגודה וזאת כנגד התקשרות במערכת הסכמים חדשה כמפורט להלן.

ביום 16 באוגוסט, 2023 התקשרה מידבר עם אגודת מושב נווה אילן בהסכם לפיו יקימו תאגיד משותף (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") שבעלי מניותיו יהיו מידבר שתחזיק ב-74% מהון המניות של חברת הפרויקט והאגודה תחזיק ב-26% מהון המניות של הפרויקט.

בהתאם להסכם, האגודה תעביר לחברת הפרויקט שטח של כ-60 דונם בהקצאה עתידית של רמ"י הכולל: (1) מתחם בשטח של כ-30 דונם שבתחומו בנויים מספר לולים ישנים בייעוד מבני משק, הידוע כחלק מחלקה 31 בגוש 29697; (2) מתחם בשטח של כ-14 דונם בתחומו בנויים מספר מבנים ישנים, בייעוד תעשייה, הידוע כחלקה 71 בגוש 29542 (3) מתחם בשטח כולל של כ-16 דונם, בייעוד למבני משק, ובתחומו שני מבנים המשמשים לאחסנה והידועה כחלקה 64 בגוש 29542 (מלוא השטחים הנ"ל ייקראו בסעיף זה: "המקרקעין"). ההסכם כולל מספר תנאים מתלים.

בכוונת הצדדים, לפעול להסדרת הזכויות במקרקעין ושינוי הייעוד לתעשייה, לוגיסטיקה ולשימושים

מעורבים נוספים.

ביום 14 בנובמבר, 2023 התקיימו התנאים המתלים הנדרשים והושלמה העסקה. במועד השלמת העסקה העבירה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח למושב.

נכון למועד החתימה על הדוח הוגשה לועדה המחוזית תביעה להקמת מתחם תעסוקה נרחב בשטחי המקרקעין של הפרויקט והתוכנית ממתינה לשיבוץ לדיון בועדה המחוזית. כמו כן הוגשה לועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה בקשה להיתר לשימוש חורג זמני מהיתר עבור מבני משק הכולל שינוי שימוש של שישה מבנים לשימוש בנייני מלאכה ואחסנה המותר בהתאם לתוכנית קיימת וזאת עד לאישור התביעה הכוללת.

## 15. מימון

### 15.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהנפיקה החברה (לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 12 לדוח הדירקטוריון שלהלן). ליום 31.12.2025 ולמועד החתימה על הדוח, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה בקבלת אשראי.

15.2. נכון למועד החתימה על הדוח, החברה טרם התקשרה בהסכמי ליווי בנייה לפרויקטים הנכללים בתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

15.3. לפרטים אודות הסכמי המימון שלה חברה ראו גילויים על מימון הפרויקטים והנכסים המניבים במסגרת טבלאות הגילוי כמפורט לעיל.

### 15.4. ערבויות

לפרטים ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

### 15.5. תניות פיננסיות

לפרטים ראו ביאורים 6 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

## 16. מיסוי

לפרטים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

## 17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

### 17.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת פרויקטים, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים.

כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, ולצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרש להוכיח כי החברה עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה, ככל שניתן, בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

הקבוצה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, עלולה להימצא אחראית על פי הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה הקיימות. בהקשר לכך, כפופה החברה לדרישות הדין בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכיוב') ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, ובכלל זה עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס או ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה.

יודגש, כי חלק מהוראות אלו בדבר איכות הסביבה הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים/בעלים של נכסים (קרי, לא נדרשת כי יהיו אחראיים או שידעו על קיומם על-מנת שתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו). אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים.

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של הקבוצה, ולא קיימים נגד הקבוצה הליכים ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהם הקשורים לאיכות הסביבה.

עד למועד פרסום דוח זה, ההוצאות הכספיות של הקבוצה בקשר עם ענייני איכות הסביבה כאמור לעיל, אינן מהותיות.

#### 17.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים.

ההערכות החברה כאמור לעיל לרבות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מהחלטות רשויות המורשות בדין, לרבות החלטות בית המשפט, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.

#### 18. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

בישראל, פעילות הקבוצה בתחום תפעול והקמת הנכסים המניבים כפופה, בין היתר, לחוק התכנון והבניה, התכ"ה-1965 והתקנות מכוחו, חוקי עזר עירוניים, חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות מכוחם.

פעילות הקבוצה בהשכרת שטחים כפופה, בין היתר, לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 המסדיר יחסים אלו.

פעילות הקבוצה כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס שבח ומס רכישה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירות לתקופה העולה על 25 שנים, וכן במקרה בו הקבוצה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המושלמת ברכישת הנכס.

בנוסף, מרכזים מסחריים כפופים, בין היתר, לדינים הקשורים לנגישות בעלי מוגבלויות למקומות ציבוריים ולאזורים מסחריים.

בתחומי פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, חלות על החברה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

#### א. הליכי תכנון ובניה

ככלל, הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החלים על מקרקעי אותו הפרויקט. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (תב"ע) תקפה שאושרה על-ידי רשויות התכנון ואשר על-פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

#### ב. בניית הפרויקטים

בנוסף לחוקי התכנון והבניה, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על-ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה. במסגרת הליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, בין היתר, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

#### ג. התקשרות עם רוכשים

בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

#### 19. הסכמים מהותיים

במסגרת רכישת נכסים שונים על ידי הקבוצה, החברה מתקשרת עם שותפים במערכת הסכמים עם השותפים וזאת, בין היתר, לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים. כמו כן, וכחלק ממהלך העסקים של החברה, מתקשרת החברה עם תאגידי פיננסים לצורך נטילת מימון בקשר עם הפרויקטים השונים של הקבוצה ולהמשך פעילותה השוטפת. בנוסף, החברה מתקשרת בשטרי נאמנות עם הנאמני למחזיקי אגרות החוב מהסדרות השונות שהנפיקה החברה. למעט האמור לעיל, למועד הדוח ולתאריך הדוח על המצב הכספי אין החברה צד להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל.

#### 20. הליכים משפטיים

לפרטים ראו ביאור 6 וביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 להלן.

#### 21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

להלן פרטים אודות האסטרטגיה העסקית ויעדי ההשקעה של החברה בקשר עם ביצוע השקעות בתחום הנדליין:

21.1. המשך פעילות בתחום הנדליין להשקעה בישראל כפי שיוחלט על ידי החברה, מעת לעת.

21.2. בחינת אפשרויות לביצוע השקעות נוספות בתחום המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב כפי שיוחלט על ידי החברה, מעת לעת.

21.3. רכישה, יזום והשבחה של נכסים בתחום הנדליין היזמי בישראל.

21.4. שאיפה למימון בשיעור גבוה יחסית ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse).

21.5. יצירת שיתופי פעולה עם גופים שונים באמצעות שותפויות, מיזמים משותפים, או בבעלות משותפת מסוג דומה.

21.6. התאמת המימון תוך צמצום חשיפה לסיכון בשינויים בשערי ריבית.

## 22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

נכון למועד הדוח, בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את פעילותה בישראל שמהווה את גרעין פעילותה כיום וזאת ככל שתהיינה לחברה הזדמנויות עסקיות מתאימות וכן, בכוונת החברה להמשיך לבחון אפשרויות להרחבת השקעותיה בתחום המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב עם שותפיה בתחום זה.

בנוסף, החברה בוחנת מעת לעת רכישה של נכסים בישראל המיועדים להשבחה תוך שימת דגש על מיקום ואיכות הנכס. רכישת הנכסים מתבצעת לאחר הצגתם בדירקטוריון וקבלת אישורו לרכישת הנכס. בד בבד החברה בוחנת מימוש הנכסים אשר להערכת החברה הגיעו למיצוי פוטנציאל ההשבחה שלהם.

**צפי להתפתחות בשנה הקרובה כאמור בסעיף זה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המתבסס על זמינות ההשקעות בשוק, המקורות שיעמדו לחברה ויכולת הנהלת החברה לבצע את העסקאות ולהשלימן. צפי להתפתחות בשנה הקרובה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שהצפי האמור לא יתממש, כולו או חלקו, או שיתממש באופן שונה מכפי שנצפה הינם בעיקרם גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.**

## 23. דיון בגורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות:

### סיכוני מאקרו

#### 23.1. אינפלציה

עלייה בשיעור האינפלציה אמורה להשפיע, בין היתר, על:

23.1.1. גידול בהכנסות אשר נובעת מעליית דמי השכירות לאותם נכסים אשר לגביהם נקבע שיעור עדכון שכר דירה הצמוד למדד המחירים לצרכן.

23.1.2. גידול בהוצאות המימון בגין אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה אשר צמודות למדד המחירים לצרכן.

23.1.3. גידול בהוצאות המימון בחברות כלולות של החברה בגין הלוואות לתאגידים בנקאים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן.

לפרטים נוספים אודות השפעות האינפלציה ראו סעיף 6.1.4 לעיל.

#### 23.2. גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק

מרבית התחייבויות הקבוצה והתוכניות היזמיות של הקבוצה מושפעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ובתנאי התאגידים הבנקאיים למתן אשראי בנקאי. עלייה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק, עשויים להשפיע, על הוצאות המימון של הקבוצה בגין כל פרויקט, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל רווחיות הקבוצה.

לפרטים נוספים ראו סעיף אודות השפעות עליית הריבית ראו סעיף 6.1.3 לעיל.

#### 23.3. החמרה במצב הביטחוני-

להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה בישראל, אשר עלולה להתבטא בירידה בביקושים לשטחי השכרה ובירידה בכמות המבקרים ובהתאם גם לירידה בפדיון של השוכרים.

לפרטים אודות השפעות המצב הבטחוני ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

#### 23.4. מדיניות הממשלה

ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטר" או "מחיר למשתכן" או "מחיר מופחת". בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל.

#### סיכונים ענפיים

##### 23.5. עודפי היצע של שטחי השכרה ותחרות

ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עלולים להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות.

##### 23.6. ירידת שווי נכסי הקבוצה

ירידת שווי נכסי הקבוצה, כתוצאה מקיטון דמי השכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכדומה, עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

##### 23.7. איתנות פיננסית של שוכרים

החמרה במצב הכלכלי, ובכלל זה האטה בענף הקמעונאות, עלולה הביא לפגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, לירידה בדמי השכירות ובכך להשפיע באופן שלילי, על פעילות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות.

##### 23.8. תנודות בשוק הנדל"ן

נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אלו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

##### 23.9. הליכי תכנון ורישוי

תוכניות הקבוצה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפול תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

#### סיכונים ייחודיים לחברה

##### 23.10. מינוף גבוה ותלות במקורות מימון

החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות מימון בנקאי, וגיוס חוב מהציבור ועתידה להמשיך לעשות כן. המשך יכולתה של החברה להישען על מינוף גבוה תלויה, בין היתר, בהערכת הגופים המלווים לעניין יציבות תזרים המזומנים של החברה מנכסיה שעלול להיות מושפע, בין היתר, משינויי ריבית ושינויים בשווי הנכסים כמפורט לעיל. כמו כן, שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עשוי להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה.

23.11. החזקת נכסים עם שותפים והחזקה בעמדת מיעוט

למועד הדוח, כל הפרויקטים של הקבוצה מוחזקים באמצעותה ובאמצעות תאגידים בשותפות עם אחרים לרבות תאגידים בהם החברה הינה במיעוט. בהתאם, השקעות בנכסים בהן רוכשת החברה זכויות מיעוט כרוכה בסיכונים שונים הנובעים, בין היתר, מאי יכולת להשפיע על דרך ואופן ניהול הנכסים לרבות החלטות בדבר מימוש הנכסים ו/או ביחס למימוש חלק החברה בנכסים כאמור.

יחד עם זאת, מובהר כי לאור מבנה ההחזקה של החברה בנכסי הנדל"ן השונים, הגם שהחברה מחזיקה במיעוט בנכסי הנדל"ן השונים, החזקה כאמור הינה לרוב באמצעות תאגידים שונים ולא באופן ישיר ולפיכך, להערכת החברה קיימת לה אפשרות למכור את זכויותיה בכל אחד מנכסי הנדל"ן בדרך של מכירת החברה המחזיקה בזכויות במקרקעין או באמצעות מכירת הזכויות במקרקעין וזאת בכפוף למגבלות הקבועות במערכות ההסכמים השונות כגון זכות סירוב ראשונים וכדומה.

23.12. סיכוני מטבע חוץ

לקבוצה נכסים והתחייבויות הנקובים במטבע דולר ארה"ב. הקבוצה חשופה לשינויים אפשריים בשער החליפין של מטבעות החוץ אל מול השקל ביחס להשקעות בתחום הפעילות בארה"ב. הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום נדל"ן מניב ארה"ב נקובות במטבע חוץ, כאשר ירידה בשער החליפין של מטבע החוץ עלולה להביא לקיטון בהכנסות מדמי השכירות במונחים שיקליים וקיטון בשווי הנכסים במונחים שיקליים ולעליית החשיפה בגין סיכון זה.

23.13. סיכוני סייבר

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להיזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל ההגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

23.14. כפיפות לחוקים ותקנות בארה"ב

פעילות הקבוצה בארה"ב, כפופה לחוקים ולתקנות במדינה האמורה, ובין היתר, בתחום המקרקעין, התכנון והבניה ואיכות הסביבה.

להלן טבלת ריכוז גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות והערכת החברה לגבי מידת השפעתם של גורמי הסיכון על פעילותה של הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			סיכוני מקרו
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		****	אינפלציה
		****	גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק
	****		החמרה במצב הביטחוני
	****		מדיניות הממשלה
			<b>סיכונים ענפיים</b>
		****	עודפי היצע של שטחי השכרה ותחרות
		****	ירידת שווי נכסי הקבוצה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	****		איתנות פיננסית של שוכרים
	****		תנודות בשוק הנדל"ן
	****		הליכי תכנון ורישוי
<b>סיכונים ייחודיים</b>			
		****	מינוף גבוה ותלות במקורות מימון
		****	החזקת נכסים עם שותפים והחזקה בעמדת מיעוט
		****	סיכוני מטבע חוץ
	****		סיכוני סייבר
	****		כפיפות לחוקים ותקנות בארה"ב



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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

דירקטוריון מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה), הסוקר את פעילות החברה, החברות הבנות שלה ותאגידי קשורים ("הקבוצה") בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד המאזן. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד המאזן וסמוך למועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה שהיננו יום 26 במרץ 2026 ("מועד אישור הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד אישור הדוח.

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח תקופתי זה ("הדוח התקופתי").

## הסברי דירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.

### 1.1 כללי

למועד הדוח, החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות: (1) באיתור, רכישה, הקמה, ניהול וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן המניב בישראל (2) בייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמלונאות בישראל ו- (3) ביצוע השקעות בתחום המרכזים הלוגיסטיים בארה"ב, המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים כמפורט בביאור 22 בדוחות הכספיים ובסעיפים 7, 8 ו-9 בפרק תיאור עסקי החברה לעיל ("פרק תיאור עסקי החברה").

### 1.2 השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ראו באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

### 1.3 גילוי בדבר סיכוני ריבית

לפרטים אודות המדיניות המוניטרית, ראו סעיף 6.1.3 לפרק א' – תיאור עסקי החברה לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה, לחברות בשליטה ולחברות כלולות שלה, יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ- 32 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).

### 1.4 גילוי בדבר סיכוני מדד

לפרטים אודות האינפלציה, ראו סעיף 6.1.4 לפרק א' – תיאור עסקי החברה לעיל.

לעליית שיעורי האינפלציה בישראל עשויה להיות השפעה, בין היתר, על הלוואות שניתנו או יינתנו לחברה או לקבוצה, הצמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים במדד המחירים לצרכן, עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה ולחברות כלולות שלה, יתרת הלוואות והתחייבויות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 121 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כולל,

אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהינן צמודות למדד).

במימון פרויקטים של נדל"ן להשקעה לזמן ארוך, הקבוצה נוהגת ליטול אשראי בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, מתוך הנחה שההכנסות מאותם הנכסים, ששועבדו כנגד אותן הלוואות, צמודות גם הן למדד. במהלך שנת 2025, החברה רשמה הוצאות מימון בסך כולל של כ- 2.6 מיליון ש"ח בגין שערך אגרות חוב (סדרה ד) ואגרות החוב (סדרה ה') שהינן צמודות מדד.

## 2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

2.1 **הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה** - ביום 20 בינואר 2025, נרשמו למסחר 8,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-005040).

2.2 **התקשרות בהסכם לרכישה (ביחד עם שותפים) של מרכז לוגיסטי במרילנד ארה"ב – בחודש ינואר 2025**, החברה התקשרה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("החברה הבת"), בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין, כ- 9.49% מהון המניות של חברת SHERIFF ROAD, LLC 6304 ("חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בווינגטון די.סי במדינת מרילנד, ארה"ב. חברת הנכס הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-87 דונם במדינת מרילנד ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-47,000 מ"ר הכולל אחסנה בקירור, בהקפאה ואחסנה יבשה וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-16 דונם נוספים.

2.3 **הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה** - ביום 2 באפריל 2025, נרשמו למסחר 5,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023634).

2.4 **פרויקט הרברט סמואל** - ביום 14 באפריל 2025, התקבלה בידי החברה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר הפקדת תוכנית מספר 507-0327239 תא/מק/4579 – הרברט סמואל 52 בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027219).

2.5 **מכירת 20% ממניות חברת ארקוגל** - ביום 8 ביולי 2025, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' (בס"ק זה: "הרוכשת") למכירת חלק מזכויות החברה בחברת ארקוגל פיתוח בע"מ ("ארקוגל") וכן התקשרה עם הרוכשת וארקוגל בהסכם בעלי מניות בקשר עם הסדרת מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בארקוגל וניהולה (בס"ק זה: "הסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם, החברה, אשר מחזיקה ב-70% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל, מכרה לרוכשת מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל (בס"ק זה: "המניות הנמכרות" AS IS (כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, עיכבון ו/או כל זכות אחרת של צד ג' כלשהו, בתמורה לסך כולל של 2 מיליון ש"ח, שתשלם הרוכשת לחברה עד לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050483).

2.6 **הנפקה לציבור של אגרות חוב להמרה (סדרה 2)** - ביום 21 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא: 2025-01-054152) (בס"ק זה: "דוח הצעת המדף"), על פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 14 בפברואר 2023, להנפקה של אגרות החוב (סדרה 2) של החברה

הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בהתאם לתנאים המפורטים בדוח הצעת המדף ושטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה 2) שצורף כנספח לדוח הצעת המדף. על פי דוח הצעת המדף הנפיקה החברה 35 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2). ביום 3 בנובמבר 2025, ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב להמרה (סדרה 2), בדרך של הקצאה פרטית של 5,000,000 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של 0.955 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דוח מידי בדבר ההנפקה שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-080940).

2.7 **הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה - ביום 28 בדצמבר 2025**, נרשמו למסחר 8,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-103664).

2.8 **התקשרות בהסכם לרכישה (ביחד עם שותפים) של מרכז לוגיסטי בנורטון ארה"ב - בחודש פברואר 2026**, החברה התקשרה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("החברה הבת"), בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין, כ-10% מהון המניות של חברת Norton Member, LLC ("חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בנורטון מדינת מסצ'וסטס, ארה"ב. חברת הנכס הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-106 דונם המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי להשכרה של כ-42,600 מ"ר הכולל אחסנה בקירור, אחסנה יבשה ומשרדים וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-8 דונם (כ-2 ACRES) נוספים לאחסנת מכולות.

### 3. המצב הכספי

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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)		
נכסים שוטפים	55,486	12,679	לעיקר השינויים, ראו פירוט להלן.
מזומנים ושווי מזומנים	54,391	11,557	
חייבים ויתרות חובה	1,095	1,122	מוסדות, הוצאות מראש ואחרים.
נכסים שאינם שוטפים	175,927	185,487	לעיקר השינויים, ראו פירוט להלן.
מלאי מקרקעין	85,381	86,404	חלק החברה במקרקעין ברחוב הרברט סמואל בתל אביב.
חייבים ויתרות חובה זמן ארוך	1,727	1,790	מורכב מיתרת חוב מעסקת מכירת בתי האבות.
השקעות והלוואות לחברות שיתוף המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	*88,793	82,725	השקעות והלוואות שניתנו לחברות המוחזקות מינדאסיטי, קרית ענבים, Vericast Portfolio Logistics ו- Chesapeake VA Logistics.
השקעה בחברה	-	14,109	השקעה בחברת Mydas Washington
מס נדחה	-	112	
רכוש קבוע	26	347	
סך הנכסים	231,413	198,166	
התחייבויות שוטפות	101,799	62,022	לעיקר השינויים, ראו פירוט להלן.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)		
הלוואות לזמן קצר בגין פרויקט הרברט סמואל.	23,083	23,083	אשראי מתאגידים בנקאיים
חלות שוטפת של אג"ח (סדרה ד') הצפויה להיפרע בחודש דצמבר 2026. בתקופה המקבילה אשתקד נכלל פרעון קרן אג"ח להמרה סדרה 1 בסך של כ 52 מיליון ₪ אשר נפרע ב 31 במרץ 2025 ופרעון קרן ראג"ח (סדרה ד') אשר נפרע ביום 31 בדצמבר 2025.	77,332	37,956	חלויות שוטפות של אגרות חוב
בתקופת הדוח, הסעיף כולל בעיקר הפרשות לשכר, ריביות על הלוואות מבנקים לשלם.	1,384	983	ספקים, זכאים ויתרות זכות
<b>לעיקר השינויים, ראו פירוט להלן.</b>	<b>72,888</b>	<b>91,446</b>	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב להמרה סדרה 2 שהונפקו בתקופת הדוח.	66,794	84,830	אגרות חוב
התחייבות לרשויות המס בארה"ב בגין פעילות חברות מאוחדות בארה"ב.	*6,094	6,616	עתודה למס
הקישון בהון נובע מההפסד בתקופת הדוח.	*56,726	44,698	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	<b>231,413</b>	<b>198,166</b>	<b>סך ההתחייבויות וההון</b>

\*הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית. לפרטים נוספים ראו ביאור 2 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 4. תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוחות על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת התקופות המקבילות בשנים 2024 ו-2023 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה (שנת 2025 מול שנת 2024)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)			
לפרטים בדבר תוצאות פעילות החברות המוחזקות כאמור ראו ביאור 6 בדוחות הכספיים להלן.	12,267	*9,077	(2,912)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	-	-	7,750	הכנסות מעדכון השקעה
	-	-	1,753	הכנסות ממכירת השקעה
ההכנסות נובעות מדמי שכירות בגין הרברט סמואל וכן בגין תפעול המלונית בפרויקט הרברט סמואל אשר הסתיים ביום 31 ביולי 2024.	5,035	1,962	349	הכנסות מדמי שכירות
דמי ניהול מחברות מוחזקות.	300	-	37	הכנסות מדמי ניהול
	<b>17,602</b>	<b>*11,039</b>	<b>6,977</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
ירידת ערך מלאי הרברט סמואל בניכוי רווח ממכירת רכוש קבוע	(3)	(6,158)	(1,291)	הכנסות (הוצאות) אחרות

הסברי החברה (שנת 2025 מול שנת 2024)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)			
בגין תפעול המלונית בפרויקט הרברט סמואל. תפעול המלונית הסתיים ביום 31 ביולי 2024.	4,191	2,099	-	עלות תפעול מלונית
הסעיף כולל בעיקר שכר ומקצועיות.	6,524	6,100	5,808	הוצאות הנהלה וכלליות
	<b>6,884</b>	<b>*(3,318)</b>	<b>(122)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
הכנסות המימון נובעות בעיקרן מהכנסות ריבית מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בגין ריבית מהלוואות שהועמדו וריבית מפקדונות.	1,991	2,355	3,263	הכנסות מימון
הסעיף נובע בעיקרו מהוצאות מימון בגין אגרות חוב והפרשי שער.	3,888	9,713	14,607	הוצאות מימון
	<b>4,987</b>	<b>*(10,676)</b>	<b>(11,466)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
בעיקר הוצאות מס בגין רווחי החברות בארה"ב.	(3,544)	*(2,649)	(604)	מסים על ההכנסה
	<b>1,443</b>	<b>*(13,325)</b>	<b>(12,070)</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>

\*הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית. לפרטים נוספים ראו ביאור 2 ב' לדוחות הכספיים.

להלן ריכוז תוצאות הפעילות בחלוקה לרבעונים במהלך שנת 2025

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
197	(1,118)	(1,950)	(41)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	7,295	-	-	הכנסות מעדכון השקעה
-	-	1,753	-	הכנסות ממכירת השקעה
54	102	31	162	הכנסות מדמי שכירות
34	-	-	3	הכנסות מדמי ניהול
<b>285</b>	<b>6,279</b>	<b>(166)</b>	<b>124</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
(327)	(308)	(14)	(642)	הכנסות (הוצאות) אחרות
1,343	1,429	1,368	1,668	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>(1,385)</b>	<b>4,542</b>	<b>(1,548)</b>	<b>(2,186)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
1,672	463	730	969	הכנסות מימון
2,746	5,871	4,549	1,557	הוצאות מימון
<b>(2,459)</b>	<b>(866)</b>	<b>(5,367)</b>	<b>(2,774)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
163	1,703	(182)	(1,080)	מסים על ההכנסה
<b>(2,622)</b>	<b>(2,569)</b>	<b>(5,185)</b>	<b>(1,694)</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>

4.1 מימון, נזילות ותזרים מזומנים

פעילות החברה ממומנת מהון עצמי, מגיוס חוב ו/או הון בדרך של הנפקה לציבור ומהלוואות לזמן ארוך אותן נוטלת הקבוצה למימון פעילות הנדליין המניב המובטחות ברובן באמצעות הנכסים הנרכשים. לפרטים אודות גיוס הון במסגרת הנפקות לציבור ראו סעיף 2.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

הסברי החברה לשינויים בסעיפי תזרים המזומנים (שנת 2025 מול שנת 2024)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2025	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
עיקר התזרים נובע מתוצאות פעילות החברה והשינויים בהון החוזר.	(12,907)	(12,054)	(10,052)	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
בתקופת הדוח, השקעה בחברה Mydas Washington.	637	30,898	(9,594)	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח, פרעון קרן אג"ח (סדרה 1) ופרעון קרן אג"ח (סדרה ד') בניכוי תמורה מהנפקת אג"ח סדרה 2 ומחרבות אג"ח (סדרה ד') ו- (סדרה ה').	11,454	35,240	(23,188)	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

5. גילוי תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ- 10,052 אלפי ש"ח והון חוזר שלילי בסך של 49,343 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים של החברה "סולו" ליום 31 בדצמבר 2025, קיים הון חוזר שלילי של כ-50,960 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

להלן דו"ח תזרים מזומנים חזוי של החברה:

פרטים והנחות	2027 (באלפי ₪)	2026 (באלפי ₪)	
	9,500	9,600	יתרת פתיחה <sup>(1)</sup>
			מקורות סולו
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה
תקבול ממכירת החזקות בחברה מוחזקת	21,200	60,000	תקבולים ממכירת החזקות בחברה מוחזקת
			שימושים סולו
			תזרים מזומנים לפעילות שוטפת
	(5,500)	(5,500)	הוצאות תפעול
תשלום ריבית שוטפת בגין אגרות חוב (סדרה 2) (סדרה ד') ו- (סדרה ה')	(4,500)	(6,500)	תשלום ריבית אג"ח
			תזרים מזומנים לפעילות השקעה
השקעה אשר בוצעה בחודש פברואר 2026.	-	(5,000)	רכישת זכויות במרכז לוגיסטי נורטון
חלק החברה בהשקעות צפויות בפרויקטים: קרית ענבים והרברט סמואל	-	(2,800)	השקעה בחברות מוחזקות/נכסים
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
פרעון קרן אגח (סדרה ד') בחודש דצמבר 2026 ופרעון קרן אג"ח (סדרה ה') בחודש יוני 2027.	(8,000)	(40,300)	פרעון קרן אג"ח
	12,700	9,500	יתרת סגירה

התחייבויות מהותיות במהלך ששת החודשים הראשונים לתקופת תזרים המזומנים החזוי:

תשלום ריבית ו/או קרן אגרות החוב סדרה 2, (סדרה ד') ו- (סדרה ה') – לחברה צפוי תשלומי ריבית ביום 30 ביוני 2026 של אגרות החוב (סדרה ד') בסך של כ-400 אלפי ₪, אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-1,750 אלפי ש"ח ואגרות חוב (סדרה 2) בסך של כ-1,100 אלפי ₪. בכוונת החברה לבצע את תשלומי הריבית כאמור מאמצעה העצמאיים.

דירקטוריון החברה בחן וקבע שקבלת המקורות הכספיים מהחברות המוחזקות אכן צפוי וזאת, בין היתר, לאחר בדיקה שלא קיימות מגבלות כלשהן על העברת המקורות הכספיים לחברה.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: תזרים המזומנים החזוי שלעיל מתבסס על הנחות והערכות צפויות. ההנחות וההערכות הצפויות עליהן מתבסס תזרים המזומנים החזוי של החברה כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד וזאת כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 – הכוללים, בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה תלויה אך ורק בחברה, אלא בגורמים רבים נוספים. המידע צופה פני העתיד מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה במועד זה על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מצב השווקים בהם פועלת החברה, הסביבה המאקרו-כלכלית והמקורות לתזרים כמפורט לעיל אשר תלויים בהעברתם בפועל של כספים לחברה ולחברות המוחזקות שלה ממקורות שונים שהם צדדים שלישיים.

המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך הינם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת החברה, עיכובים בהעברת כספים לחברה ו/או הפסקה בקבלת דמי שכירות מנכסים שונים של החברה ו/או שינוי בשכירויות בנכסים השונים של החברה ו/או לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל, במידה ומי מאותם צדדים שלישיים לא יעביר את הכספים להם התחייב האמור, או ככל שיחולו עיכובים בהעברת כספים או חלקם וכן, בהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והמפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

טבלת השוואה בהתאם לחלק ג' של התוספת השמינית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים):

	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2025 (בפועל) (באלפי ₪)	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2025 (תחזית שפורסמה) (באלפי ₪)	
יתרת פתיחה <sup>(1)</sup>	54,000	54,000	
מקורות סולו			
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
ריבית פקדונות	900	650	
מס הכנסה שנים קודמות	300		
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
מפעילות בחברות מוחזקות	-	300	
מכירת 19% מחברת ארקוגל.	2,000	2,000	תקבולים ממכירת החזקות בחברה מוחזקת
			תזרים מזומנים מפעילות מימון

	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2025 (בפועל) (באלפי ₪)	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2025 (תחזית שפורסמה) (באלפי ₪)	
קבלת מימון בנקאי ו/או גיוס קונצרני	60,300	54,750	
			<b>שימושים סולו</b>
			<b>תזרים מזומנים לפעילות שוטפת</b>
	(5,800)	(5,500)	הוצאות תפעול
ההפרש נובע מגיוס אגרות חוב (סדרה 2) מוקדם מהצפי אשר ניתן בסוף שנת 2024.	(6,400)	(5,000)	תשלום ריבית אג"ח
			<b>תזרים מזומנים לפעילות השקעה</b>
	(8,200)	(8,200)	רכישת זכויות במרכז לוגיסטי וושינגטון
השקעות בקרית ענבים, הרברט סמואל ומידבר	(4,500)	(1,800)	השקעה בחברות מוחזקות/נכסים
			<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון</b>
	(83,000)	(82,200)	פרעון קרן אג"ח
	<b>9,600</b>	<b>9,000</b>	<b>יתרת סגירה</b>

### היבטי ממשל תאגידי

#### 6. תרומות

לתאריך הדוח, החברה לא אימצה מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. החברה לא העניקה תרומה בתקופת הדוח וכן, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

#### 7. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

על-פי החלטת דירקטוריון החברה, ובהתאם להוראות לחוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות מכוחו ("חוק החברות") לעניין מינוי דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית שיכהנו בדירקטוריון נקבע לדירקטור אחד, המאפשר לדעת הדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו על פי כל דין, בהתחשב, בין היתר, בהיקף הפעילות של החברה, במימנותם של נושאי המשרה המכהנים בחברה ומעורבותם של רואי החשבון המבקרים בישיבות הדירקטוריון העוסקות בנושאים חשבונאיים ופיננסיים. למועד אישור הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה חמישה דירקטורים שהוערכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה יוסף שטינמן, אברהם אלימלך, רן שטינמן והדירקטורים החיצוניים של החברה, הגב' טלי סימון ומר אבי טנא (בסעיף זה: "הדירקטורים"). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

בהתחשב בהרכב הנוכחי של חברי הדירקטוריון, השכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם ועיסוקם בעבר ובהווה, לעמדת החברה הדירקטוריון עומד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין

ולמסמכי ההתאגדות של החברה לרבות התמודדות עם מטלות ניהול החברה, הדיווח החשבונאי והשתתפות בישיבות דירקטוריון בהן נדונות סוגיות חשבונאיות.

#### 8. גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לתאריך הדוח בחברה מכהנים שני דירקטורים בלתי תלויים שהינם הדירקטורים החיצוניים של החברה, הגב' טלי סימון ומר אבי טנא.

#### 9. גילוי בדבר המבקרת הפנימית של החברה

- 9.1 ביום 28 בספטמבר 2008 מונתה רו"ח דנה גוטסמן ארליך למבקרת הפנים של החברה.
- 9.2 המבקרת הפנימית הינה שותפה בפירמת רואי החשבון "BDO זיו האפט", מנהלת בקבוצת ניהול סיכונים וביקורת פנימית (RAS) בפירמה. המבקרת הפנימית הינה בעלת תעודה של מבקר פנימי מוסמך מטעם לשכת המבקרים הפנימיים, בעלת ניסיון של מספר שנים בביקורת פנימית, בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל, ראשון לציון. ועדת הביקורת והדירקטוריון מינו את מבקרת הפנים לתפקידה האמור בחודש ספטמבר 2008. ועדת הביקורת שקלה באותה העת את ניסיונה המקצועי, ניסיונה רב השנים במתן שירותי ביקורת לגופים שונים וחברות ציבוריות ואת ההמלצות שקיבלה מגופים שפנתה אליהם לצורך אימות האמור, אל מול אופי החברה, גודלה והיקף פעילותה.
- 9.3 המבקרת הפנימית אינה עובדת החברה, אלא מעניקה לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
- 9.4 המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, עומדת בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- 9.5 הביקורת הפנימית בחברה בשנת 2024 בוצעה בהיקף של כ-230 שעות עבודה. בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2024 שילמה החברה למבקרת הפנימית תגמול בסך של כ-43.7 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בעת ביצוע הביקורת.
- 9.6 המבקרת הפנימית עורכת את הביקורת על פי התקנים המקצועיים של IIA (סדרת תקני 1000 ו-2000), לרבות על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל.
- 9.7 הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית של החברה הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
- 9.8 תוכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינה שנתית. וועדת הביקורת בוחנת מדי שנה את הנושאים שיובאו לבדיקתה של מבקרת הפנים כאשר השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם בעיקר:
  - 9.8.1 הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות המבקר הפנימי, ונושאים שנידונו בישיבות שוטפות של ועדות הביקורת ודירקטוריון החברה.
  - 9.8.2 גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעילויותיה העסקיות והיקפם לרבות בחברות הבנות שלה. תוכנית הביקורת מתייחסת, בין היתר, לעסקאות רכישה בקשר עם נכסים של החברה בארץ ובחו"ל.
- יצוין כי חרף קביעת תוכנית העבודה כאמור, בידי המבקרת הפנימית שיקול דעת לסטות מתוכנית הביקורת המקורית, כל זאת בכפוף לאישור וועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד.
- 9.9 הגורמים בחברה המקבלים את תוכנית העבודה, מעורבים בקביעתה ומאשרים אותה הינם ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

9.10 דוחות המבקרת הפנימית מדווחים לוועדת הביקורת ולדירקטוריון מדי שנה.

9.11 דוחות הביקורת שנדונו בוועדות הביקורת והדירקטוריון במהלך 2025 ועד למועד פרסום הדוח היו כדלקמן:

מועד ישיבת ועדת הביקורת	נושא הביקורת
24 במרץ 2026	ביטוחים וערבויות
24 במרץ 2026	פרויקט מרכז לוגיסטי Washington

9.12 להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעולה ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה ובהיקף פעילות החברה.

9.13 למבקרת הפנימית חובות לביצוע הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, דיווח להנהלת החברה, וועדת הביקורת, באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיה. סמכויותיה הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שהוגדרו בתוכנית עבודתה. למבקרת הפנימית ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

#### 10. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

10.1 רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד: קוסט פורר גבאי את קסירר - רואי חשבון.

10.2 להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין החברה וחברות מוחזקות שלה (באלפי ש"ח):

2024	2025	
שכר טרחה (אלפי ₪)	שכר טרחה (אלפי ₪)	
488	471	שירותי הקשורים לשירותים מס דוחות
164	95	שירותים נלווים
652	566	סה"כ

10.3 שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים המתבסס על כמות השעות המושקעת בפועל. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת.

#### 11. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 12. פרטים אודות כתבי ההתחייבות של התאגיד

12.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה באלפי ש"ח:

סדרה	ד'	ה'	2
<b>מועד הנפקה</b>	15.11.2021, 2.7.2023, 15.10.2023, 15.1.2025, 28.12.2025	14.10.2024, 2.4.2025	21.7.2025, 3.11.2025
<b>שווי נקוב בעת ההנפקה לראשונה</b>	45,000	45,000	35,000
<b>ערך נקוב ליום 31.12.2025</b>	34,984	50,000	40,000
<b>שווי בורסאי ליום 31.12.2025</b>	37,699	50,065	39,160
<b>סכום ריבית צבורה ליום 31.12.2025</b>	שולם ביום 31.12.2025	שולם ביום 31.12.2025	שולם ביום 31.12.2025
<b>ערך אגרות החוב בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025</b>	37,956	50,505	34,325
<b>שווי בורסאי בסמוך לתאריך הדוח (16.3.2025)</b>	38,045	50,065	37,240
<b>סוג הריבית</b>	1.9% קבועה צמודה	6.7% קבועה צמודה	5.5% קבועה
<b>התחייבות לתשלום נוסף וכן מנגנון קביעתו ככל שישנו</b>	<p>שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד'), יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ד')), על פי דוחותיה הכספיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, פחת מ-35 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס חוב פיננסי ל- CAP נטו, כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 80%.</p>	<p>שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד'), יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ד')), על פי דוחותיה הכספיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, פחת מ-40 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס חוב פיננסי ל- CAP נטו, כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 80%.</p>	<p>שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב להמרה סדרה 2, יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ד')), על פי דוחותיה הכספיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, פחת מ-30 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס חוב פיננסי ל- CAP נטו, כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 80%.</p>
<b>מועד תשלומי קרן</b>	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026.	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029.	31 בדצמבר 2029.

סדרה	ד'	ה'	2
<b>מועד תשלומי ריבית</b>	תשלומים חצי שנתיים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל).	תשלומים חצי שנתיים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).	תשלומים חצי שנתיים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).
<b>תנאי הצמדה לקרן ולריבית</b>	קרן אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינה צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2021, אשר פורסם ביום 15 בנובמבר 2021.	קרן אגרות החוב (סדרה ה') והריבית בגינה צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2024, אשר פורסם ביום 15 באוקטובר 2024.	לא צמוד.
<b>האם המירות לנייר ערך אחר</b>	לא	לא	ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, באופן שבו כל 65 אגרות ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה 1) ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה.
<b>האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה- ותנאיהן</b>	קיימת זכות לפדיון מוקדם, ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 11 בנובמבר 2021 שנחתם ביחס לסדרה זו.	קיימת זכות לפדיון מוקדם, ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 10 באוקטובר 2024 שנחתם ביחס לסדרה זו. ראו סעיף 7 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות וכן סעיפים 6.4 ו-6.7 לשטר הנאמנות.	קיימת זכות לפדיון מוקדם, ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 21 ביולי 2025 שנחתם ביחס לסדרה זו.
<b>מהותיות</b>	כן	כן	כן

## 12.2 פרטי הנאמן לאגרות החוב של החברה :

סדרה	שם חברת הנאמנות	האחראי על סדרות אגרות החוב	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
סדרות ד' וה'	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ	רו"ח רמי סבטי / רו"ח ועו"ד רמי קצב	03-6374354	רח' דרך מנחם בגין 48 תל אביב-יפו
סדרה 2	הרמטיק נאמנות בע"מ (1975)	דן אבנון	03-5544553	רחוב ששת הימים 30, בני ברק

12.3 אגרות חוב (סדרה 2, סדרה ד' וסדרה ה') של החברה אינן מדורגות.

12.4 עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב-

האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפרעון מיידי/מימוש בטוחות	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	סדרה
לא	לא	כן	2'
לא	לא	כן	ד'
לא	לא	כן	ה'

12.5 דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן - לתום תקופת הדו"ח ובמהלכו לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן למחזיקי אגרות החוב של החברה.

12.6 שינוי בתנאי אגרות החוב - במהלך תקופת הדו"ח ולאחריו לא ביצעה החברה שינויים בתנאי אגרות החוב (סדרה 2, סדרה ד' וסדרה ה').

12.7 במסגרת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

סדרה	אמת פיננסית	מידה	סף שנקבע כעילה לפרעון מיידי*	סף שנקבע לעלית שיעור הריבית	נכון ליום 31.12.2025
אגרות (סדרה ד')	חוב	הון עצמי מינימלי	לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח	לא יפחת מ-35 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח
		התחייבות לעמידה ביחס חוב פיננסי ל- CAP נטו	לא יעלה על 85%	לא יעלה על 80%	75%
אגרות (סדרה 2)	חוב	הון עצמי מינימלי	לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח	לא יפחת מ-40 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח
אגרות (סדרה ה')	חוב	הון עצמי מינימלי	לא יפחת מ-30 מיליון ש"ח	לא יפחת מ-40 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח
		התחייבות לעמידה ביחס חוב פיננסי ל- CAP נטו	לא יעלה על 85%	לא יעלה על 80%	75%
		התחייבות לעמידה ביחס LTV	לא יעלה על 75%	ל.ר.	69%

\* לתקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

לפי נתוני הטבלה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת החברה באמת המידה הפיננסית לה התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה.

החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף, על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי- negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ד') ושטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה 2). בתקופה שהחל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה 1) ו/או אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ולתאריך הדוח, החברה עומדת בתנאי סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

## 12.8 בטחונות למחזיקי אג"ח (סדרה ה') של החברה

תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך התקופה שממועד הנפקת אג"ח ועד לפרסום הדוח, תתואר הדרך בה אושרו.	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	ערכו של הנכס המשועבד בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	סדרה
כמפורט בסעיפים 6.5 עד 6.8 לשטר הנאמנות.	למיטב ידיעת החברה, השעבודים תקפים.	אין, למעט התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים נוספים ספציפיים על נכסיה.	כ- 74,000 אלפי ש"ח.	הבטוחות שיצרה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בהתאם להוראות שטר הנאמנות הינן כמפורט להלן: (1) מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות; (2) שעבוד על מניות קרית ענבים המשועבדות כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות; (3) שעבוד והמחאת זכות על זכויות החברה מכוח הלוואות קרית ענבים כמפורט בסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות; (4) שעבוד על מניות מידאסיטי המשועבדות כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות; (5) שעבוד והמחאת זכות על זכויות החברה מכוח הלוואות מידאסיטי כמפורט בסעיף 6.1.5 לשטר הנאמנות; (6) שעבוד על מניות Mydascity US LLC המשועבדות כמפורט בסעיף 6.1.6 לשטר הנאמנות; (7) שעבוד והמחאת זכות על זכויות החברה מכוח הלוואות Mydascity US כמפורט בסעיף 6.1.7 לשטר הנאמנות; (8) שעבוד על מניות Mydas Virginia LLC המשועבדות כמפורט בסעיף 6.1.8 לשטר הנאמנות; (9) שעבוד והמחאת זכות על זכויות החברה מכוח הלוואות Mydas Virginia כמפורט בסעיף 6.1.9 לשטר הנאמנות;	(סדרה ה')

12.9 להלן הפרטים הנדרשים על פי תקנות הדוחות בקשר עם הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח הכספי:

ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה	מודל ההערכה	האם קיים הסכם שיפוי?	האם המעריך בלתי תלוי?	ניסיון בביצוע הערכות	השכלה	זיהוי המעריך	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (לפי 100%)	עיתוי ההערכה	זיהוי נושא ההערכה
שיעור היוון של 6.8%-8%	היוון הכנסות וגישת השוואה	כן	כן	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	כלכלה, מנהל עסקים ושמאית מקרקעין	ירון ספקטור שמאות מקרקעין	234,260 אלפי ש"ח	31.12.2025	פרויקט מומנטום נתניה
שיעור היוון של 7%-7.5%	היוון הכנסות	כן	כן	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	כלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין	קונפורטי רביב	62,400 אלפי ש"ח	31.12.2025	פרויקט קרית ענבים
שיעור היוון של 7%	היוון הכנסות	כן	כן	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	M.U.P Urban Planning and MBA	Newmark	18,000 אלפי דולר	31.3.2025	מרכז לוגיסטי Vericast - Livonia
שיעור היוון של 5.5%	היוון הכנסות	כן	כן	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	M.U.P Urban Planning and MBA	Newmark	19,400 אלפי דולר	31.3.2025	מרכז לוגיסטי Vericast – Durham
שיעור היוון של 6.75%	היוון הכנסות	כן	כן	בעל ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים	BA & MBA, Business Administration	JLL	52,500 אלפי דולר	31.12.2025	מרכז לוגיסטי Virginia

רן שטינמן  
מנכ"ל ודירקטור

רפאל כהן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 26 במרץ 2026

מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ  
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-64	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פרויקט משותף אשר החלק היחסי של החברה בנכסיו הכלולים באיחוד מהווים כ-12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והחלק היחסי בהכנסותיו הכלולות באיחוד מהוות כ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-17,430 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה בהפסדי אותן חברות הינו בסך של כ-1,355 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### **מדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בחברות כלולות**

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 82.7 מיליון ש"ח כ- 41.7% מכלל נכסי החברה. כמו כן, ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה מחזיקה בשיעור של 9.49% מהון המניות בחברת נדל"ן מניב אשר ההשקעה בה נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, וההשקעה בה מסתכמת לסך של כ-14.1 מיליון ש"ח (להלן "חברות מוחזקות").

כמפורט בבאורים 6 ו-8 בדוחות הכספיים המאוחדים, החברות המוחזקות הינן חברות נדל"ן אשר עיקר נכסיהן הינו נדל"ן להשקעה שהשווי ההוגן שלו נקבע בעיקר לפי שיטת היוון ההכנסות ושיטת ההשוואה. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים בניכוי עלויות הקמה צפויות. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בפרויקטים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה וכל כן על סעיף ההשקעות בחברות כלולות וסעיף השקעה בחברת נדל"ן מניב בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות הינו עניין מפתח בביקורת.

### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

- כמענה לאי הוודאות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות, ביצענו על בסיס מדגמי בעיקר את הנהלים הבאים וזאת תוך סיוע במומחים מטעם צוות הביקורת:
- בחינת תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון ושיטות העבודה לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות.
  - קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקות החברות המוחזקות.
  - בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנו את הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברות המוחזקות בקביעת השווי ההוגן.
  - בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
  - בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
  - סקירת הערכות שווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
  - קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ועם הנהלה ככל שנדרש. וכן,
  - הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטת ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

### **חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים**

הדירקטוריון והנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון והנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה 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 והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת

### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

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

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

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

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

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יוסי חביב.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
54,391	11,557	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,095	1,122	5	לקוחות, חייבים ויתרות חובה
<u>55,486</u>	<u>12,679</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
85,381	86,404	7	מלאי מקרקעין
1,727	1,790	5	חייבים ויתרות חובה זמן ארוך
(* 88,793)	82,725	6ב' (ה)	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	14,109	8	השקעה בחברת נדל"ן מניב לפי שווי הוגן
-	112		מס נדחה
26	347	9	רכוש קבוע
<u>175,927</u>	<u>185,487</u>		
<u>231,413</u>	<u>198,166</u>		

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
		באור	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
23,083	23,083	10	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות על הלוואות מבנקים
77,332	37,956	'ב12	חלויות שוטפות על אגרות חוב
1,384	983	11	זכאים ויתרות זכות
<u>101,799</u>	<u>62,022</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
66,794	50,505	'ב12	אגרות חוב
-	34,325	'ב12	אגרות חוב להמרה
(* 6,094)	6,616	15	עתודה למס
<u>72,888</u>	<u>91,446</u>		
		18	<u>הון</u>
1,010	1,010		הון מניות
119,884	122,519		פרמיה על מניות
2,635	3,853		תקבולים בגין אופציית המרה בהנפקת אגרות חוב ניתנות להמרה
(1,733)	(1,733)		מניות אוצר
6,190	6,190		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
18	18		קרן בגין עסקת תשלום מבוסס מניות
(* (87,937)	(100,007)		יתרת הפסד
(* (375)	(4,186)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
17,034	17,034		שטר הון צמית
<u>56,726</u>	<u>44,698</u>		סה"כ הון
<u>231,413</u>	<u>198,166</u>		

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

26 במרץ, 2026

יונית צבי טביבי  
סמנכ"ל כספים

רן שטינמן  
מנכ"ל ודירקטור

רפאל כהן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור	
12,267	(* 9,077	(2,912)	'ב6	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	7,750	'א6	הכנסות מעדכון השקעה
300	-	37		הכנסות מדמי ניהול
-	-	1,753	('ה)'ב6	הכנסות ממכירת השקעה
5,035	1,962	349	7	הכנסות מדמי שכירות
17,602	(* 11,039	6,977		
4,191	2,099	-	7	<u>עלויות והוצאות</u>
6,524	6,100	5,808	'א20	עלות תפעול מלונית
1,868	304	83	'ד20	הוצאות הנהלה וכלליות
1,871	6,462	1,374	'ד20	הכנסות אחרות
				הוצאות אחרות
6,884	(* (3,318)	(122)		רווח (הפסד) תפעולי
1,991	2,355	3,263	'ב20	הכנסות מימון
3,888	9,713	14,607	'ג20	הוצאות מימון
(1,897)	(7,358)	(11,344)		
4,987	(* (10,676)	(11,466)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,544	(* 2,649	604	15	מסים על ההכנסה
1,443	(* (13,325)	(12,070)		רווח נקי (הפסד)
				<u>סכומים שמסווגים מחדש או שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(304)	(* (21)	(3,811)		חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(304)	(* (21)	(3,811)		סה"כ הפסד כולל אחר
1,139	(* (13,346)	(15,881)		סה"כ רווח (הפסד) כולל
0.02	(0.12)	(0.12)	21	<u>רווח נקי (הפסד) למניה (בש"ח) המיוחס לבעלי מניות החברה</u> רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

ס"ה כ הון	זכויות אשר אינן מקנות שליטה	סה"כ	שטר הון צמית	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת הפסד	קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	מניות אוצר	כתבי אופציה	תקבולים בגין אופציית המרה בהנפקת אגרות חוב ניתנות להמרה	פרמיה על מניות	הון מניות	
60,281	(1,084)	61,365	17,034	(50)	(76,055)	18	6,190	(1,733)	696	2,928	111,425	912	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
1,443	-	1,443	-	-	1,443	-	-	-	-	-	-	-	הפסד
(304)	-	(304)	-	(304)	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
1,139	-	1,139	-	(304)	1,443	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(293)	293	-	מיון רכיב המרה של אגרות חוב שנפרעו
525	-	525	-	-	-	-	-	-	525	-	-	-	רכיב אופציות בחבילה שהונפקה
3,202	-	3,202	-	-	-	-	-	-	-	-	3,161	41	הנפקת מניות, נטו
1,084	1,084	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד
66,231	-	66,231	17,034	(354)	(74,612)	18	6,190	(1,733)	1,221	2,635	114,879	953	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
(* (13,325)	-	(* (13,325)	-	-	(* (13,325)	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
(* (21)	-	(* (21)	-	(* (21)	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
(* (13,346)	-	(* (13,346)	-	(* (21)	(* (13,325)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
3,841	-	3,841	-	-	-	-	-	-	-	-	3,784	57	הנפקת מניות, נטו
(* 56,726	-	(* 56,726	17,034	(* (375)	(* (87,937)	18	6,190	(1,733)	1,221	2,635	118,663	1,010	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
(12,070)	-	(12,070)	-	-	(12,070)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד
(3,811)	-	(3,811)	-	(3,811)	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
(15,881)	-	(15,881)	-	(3,811)	(12,070)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,635)	2,635	-	פרעון אגרות חוב להמרה סדרה 1
3,853	-	3,853	-	-	-	-	-	-	-	3,853	-	-	הנפקת אגרות חוב להמרה סדרה 2
44,698	-	44,698	17,034	(4,186)	(100,007)	18	6,190	(1,733)	1,221	3,853	121,298	1,010	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,443	(*(13,325)	(12,070)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
890	535	26	פחת
5,826	9,680	13,504	הוצאות מימון, נטו
-	-	(83)	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
3,544	(*2,649	604	מסים על הכנסה
(12,267)	(* (9,077)	2,912	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	2,509	-	הפסד ממכירת חברה מוחזקת גני שרונה
-	-	(1,753)	רווח ממכירת חברת ארקוגל
-	-	(7,750)	עליית ערך השקעה בחברה
(661)	-	-	רווח ממכירת חברה מאוחדת(א)
(45)	-	-	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(2,713)	6,296	7,460	שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:
(508)	795	49	ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
(6,517)	452	(1,023)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין
(1,173)	(1,417)	(9)	ירידה בספקים זכאים ויתרות זכות
(8,198)	(170)	(983)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(3,748)	(5,136)	(7,923)	ריבית ששולמה
-	-	913	ריבית שהתקבלה
-	-	323	מיסים שהתקבלו
309	281	2,228	דיבינדנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,439)	(4,855)	(4,459)	
(12,907)	(12,054)	(10,052)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	(5)	(347)	רכישת רכוש קבוע
-	-	83	מכירת רכוש קבוע
-	33,238	-	תמורה ממכירת חברה מוחזקת גני שרונה
-	-	2,000	תמורה ממכירת מניות חברת ארקוגל
4,290	-	-	תקבול מהמחאת זכויות הלוואות לשותף עזרא הסופר
4,447	-	-	תקבול ממכירת זכויות שותפות עזרא הסופר (א)
-	-	(8,183)	השקעה בחברה
(8,100)	(2,335)	(3,147)	השקעות ומתן הלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
637	30,898	(9,594)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	43,975	5,037	תמורה מהנפקת קרן אג"ח סדרה ה', נטו
-	-	37,883	תמורה מהנפקת אג"ח להמרה סדרה 2'
463	3,841	-	תמורה מהנפקת מניות, נטו
(15,296)	(17,225)	(31,051)	פרעון קרן אג"ח סדרה ד'
(5,000)	-	(51,900)	פרעון קרן אג"ח להמרה סדרה 1
5,955	-	-	תמורה מהנפקת אג"ח להמרה סדרה 1'
23,749	4,688	16,843	תמורה מהנפקת אג"ח סדרה ד'
2,041	245	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(458)	(284)	-	פרעון התחייבות בגין חכירה
11,454	35,240	(23,188)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
45	-	-	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(771)	54,084	(42,834)	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,078	307	54,391	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
307	54,391	11,557	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			<u>פעילות שאינה במזומן</u>
2,750	-	-	הנפקת מניות תמורת זכויות בנכסי נדל"ן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

(א) תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

2,702	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
1,084	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
661	-	-	רווח בגין מכירת חברות מאוחדות
<u>4,447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. תאור החברה

מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בחודש יוני 1993 בישראל. תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו איתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן בישראל ובארה"ב. החברה הינה ציבורית ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. לקבוצה גרעון בהון חוזר ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של 49,343 אלפי ש"ח הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ד) בסך 37,956 אלפי ש"ח העומדות לפרעון ביום 31 בדצמבר 2026 ומהלוואה בפרויקט הרברט סמואל בסך של 23,083 אלפי ש"ח (חלקה של הקבוצה) שמועד פרעונה בחודש דצמבר 2026.

לקבוצה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 10,052 אלפי ש"ח ו- 12,054 אלפי ש"ח ו- 12,907 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2025, 2024 ו- 2023, בהתאמה.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת של החברה כאמור לעיל נובע, בין היתר, מ:

1. מאופי פעילות החברה כחברת השקעות בנדל"ן להשקעה, אשר נכסיה מוחזקים באמצעות תאגידים ועל כן התזרים החיובי מהשקעות אלה בין ממימושים ובין בדרך של החזרי הלוואות בעלים יוצג בפעילות השקעה.

2. מביצוע השקעות בנכסים יזמיים המהווים מלאי מקרקעין לפיתוח. הנכסים האמורים הינם נכסים בשלבי ייזום ופיתוח אשר אינם מניבים בשלב זה הכנסה משמעותית.

לפיכך, בשלב זה ועד למועד בו נכסי הקבוצה יבשילו ויניבו הכנסות משמעותיות, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת יוסיף להיות שלילי, אלא אם כן תבצע החברה מימוש נכסים יזמיים ו/או תבצע חלוקת דיבידנדים מהתאגידים המחזיקים בנכסים וזאת לאחר פירעון הלוואות הבעלים אשר ניתנו על ידי החברה לתאגידים המוחזקים.

לקבוצה יש מספר חלופות לעמידה בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, להלן חלק מהפעולות שבהן נוקטת החברה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה:

1. פועלת באמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות לגיוס מימון נוסף, בין היתר, בדרך של מימון נוסף ו/או מימון מחדש מתאגידים בנקאיים בקשר עם הפרויקטים של הקבוצה וזאת בהתחשב ביחסי המינוף הקיימים בגין אותם הנכסים ובפעולות שנעשות על ידי החברה והשותפים שלה בנכסים השונים.

2. החברה תפעל להרחיב את סדרות האג"ח הקיימות ככל שיידרש או לחילופין להנפיק סדרת אג"ח חדשה ולהערכת הנהלת החברה תצליח לבצע זאת כפי שביצעה במהלך השנים האחרונות. החברה תפעל לגיוס מסגרות אשראי או קבלת הלוואות מבנקים ו/או מוסד פיננסי אחר ככל ויידרש.

3. מימוש תוכניות הנהלה למכירת נכסים והשקעות ככל שיידרש הכוללות מספר חלופות של נכסים בישראל ובארה"ב כפי שאושרו בדירקטוריון החברה ובהתאם החלה הנהלת החברה בפעולות רלוונטיות למימוש הנכסים או חלקם.

בנוסף, בשנת 2025 נקטה החברה בפעולות הבאות:

1. ביום 19 בינואר 2025, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד) בדרך של הקצאה פרטית בסך של 8 מיליון ש"ח ע.ג בתמורה לכ- 8.4 מיליון ש"ח לצורך רכישת הנכס ב- Washington.

2. ביום 1 באפריל 2025, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ה) בדרך של הקצאה פרטית של 5 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ה) בתמורה לכ- 5.075 מיליון ש"ח.

3. ביום 22 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת סדרה אגרות חוב להמרה (סדרה 2) בהיקף של כ- 35 מיליון ש"ח ע.ג. ביום 2 בנובמבר 2025 ביצעה החברה הרחבה לסדרה זו בסך של 5 מיליון ש"ח ע.ג.
4. ביום 28 בדצמבר 2025, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 8 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ- 8.6 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, מימוש הפעולות והתוכניות של הקבוצה הכוללות ביצוע מימון נוסף ו/או מימון מחדש בחלק מנכסי החברה, הנפקת אגרות חוב חדשות ומימוש חלק מנכסי החברה ו/או השקעות ו/או נכסי חברות המוחזקות יאפשרו לה לגייס מקורות מתאימים לעמוד בכל התחייבויותיה הקיימות והצפויות וזאת בעתיד הנראה לעין.

### ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

בשלב זה, לא חלה פגיעה והחברה אינה צופה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה. עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את משך המלחמה הצפוי ואת השפעותיה של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל בכלל, ועל תוצאות פעילות הקבוצה בפרט.

ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכונתה "מבצע עם כלביא" מתקפת הפתע התנהלה עד ליום 24 ביוני, 2025 וכללה חיסולים ממוקדים, תקיפת אתרי גרעין ואתרי אחסון אמל"ח. בתגובה למתקפה, איראן שיגרה מאות טילים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, כתוצאה מכך נהרגו עשרות אזרחים, נפצעו מאות אזרחים ונגרם נזק רב לרכוש. אתרי החברה לא ניזוקו כתוצאה מפגיעות הטילים והעבודה נעצרה למספר ימים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, להערכת החברה, אירועים אלה לא השפיעו ולא צפויים להשפיע על קצב העבודה והשלמת הפרויקטים.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים לאחר למעלה משנתיים של מלחמה. במקביל להפסקת האש נדונו אפשרויות להרחבת הסכמי אברהם עם מדינות ערב נוספות כחלק מיוזמת שלום אזורית שהוכרזה ע"י ארצות הברית אשר הובילו לאחר הפסקת האש לעליות בשוקי ההון וכן התחזקות השקל מול האירו והדולר. עם זאת עלותה של המלחמה ושל השיקום הצפוי צפויים להגדיל משמעותית את תקציב המדינה ואת הגרעון באופן שעלול להוביל להאטה נוספת במשק הישראלי. על אף האמור בנק ישראל הפחית את הריבית ב- 0.25% כך שנכון למעוד הדוח שיעור הריבית הינו 4.25%. השפעות המלחמה וסיומה על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות למועד הדוח הכספי.

ביום 28 בפברואר החל מבצע "שאגת הארי" במסגרתו פתחה ישראל ביחד עם צבא ארה"ב בסדרת מתקפות על איראן. בעקבות המבצע הוכרז על מצב מיוחד בעורף שכלל מגבלות על פעילות כלכלית ואתרי בניה באזורים מסוימים בארץ.

להערכת החברה למבצע עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית אבל בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה. כמו כן, החברה אינה צופה פגיעה בהכנסות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS ACCOUNTING STANDARDS (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות, ונכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית**

במסגרת הכנת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025 ביצעה הקבוצה הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של הפרשה בגין מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי בקשר עם ניהול והשבחת ערך פרויקט נדל"ן מניב בוירג'יניה ארה"ב (להלן - "הקיקר") וזאת בעת אירוע עתידי אפשרי של מכירת הנכס בחברה הכלולה (להלן: "חברת הנכס"). ההפרשה בגין הקיקר נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב ביצוע הפעולות על ידי השותף הכללי. כמו כן ניתן בזאת גילוי הן ביחס למכלול מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי. בנוסף, החברה הכלולה - CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC הציגה בבאורים לדוחות הכספיים לתקופות קודמות את הנתונים הכספיים של חברת הנכס על בסיס איחוד על אף שלא קיימת לה שליטה בחברת הנכס. בדוחות הכספיים הללו הציגה CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC את נתוני חברת הנכס לפי שיטת השווי המאזני חלף איחודם (להרחבה באור 6 להלן). החברה בחנה את ביצוע ההתאמה האמורה בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך 4-99 ובעקבותיה הגיעה למסקנה (לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים) שמדובר בהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה. להלן תוצג השפעת ההתאמה הלא מהותית על פני תקופות הדיווח הרלוונטיות:

**דוחות על המצב הכספי**

כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלו
אלפי ש"ח		
89,271	(478)	88,793
6,218	(124)	6,094
57,080	(354)	56,726

ליום 31 בדצמבר, 2024

השקעה בחברה כלולה  
עתודה למס  
סה"כ הון

**דוחות על הרווח או הפסד**

כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלו
אלפי ש"ח		
9,561	(484)	9,077
2,775	(126)	2,649
(12,967)	(358)	(13,325)
(12,992)	(354)	(13,346)
(0.11)	(0.01)	(0.12)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,  
2024

חלקי החברה ברווחי (הפסדי) חברה  
כלולה  
הוצאות מס  
רווח נקי לתקופה  
סה"כ רווח כולל  
רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)  
רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ד. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר. בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

1. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפרטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

ח. נדל"ן להשקעה (בחברות כלולות)

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי שהינו מומחה בהערכות שווי של נדל"ן והינו בעל הידע והנסיון הנדרשים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בהתאם למדיניות הנהלת החברה הערכות שווי מלאות נערכות כאשר יש שינוי מהותי בנסיבות כדוגמת הארועים המפורטים להלן:

1. החלפת שוכר מהותי בנכס
2. רכישה/מכירה של הנדל"ן
3. שינוי מהותי במצב של הנדל"ן
4. בהתייעצות עם מעריך שווי חיצוני עקב חלופי זמן מהערכת השווי האחרונה שהתקבלה.

הנהלת החברה מתעדכנת באופן שוטף במצב שוק הנדל"ן בארץ ובחו"ל ונמצאת בקשר שוטף עם בעלי מקצוע בתחום זה.

מידי תקופת דיווח בוחנת הנהלת החברה לגבי כל נכס שברשותה האם ארע אחד או יותר מהארועים המוזכרים לעיל, ובהתאם לכך מחליטה על ביצוע הערכת שווי מלאה. במידה ולאחר בחינה כאמור החליטה הנהלת החברה כי לא חל שינוי מהותי בנסיבות, מבקשת החברה עדכון ממעריכי השווי לשווי הנכס.

במידה ומדובר בתקופות ביניים ולדעת הנהלת החברה, לאחר בחינה, לא חל שינוי כלל במצב השוק ובשווי הנכסים מחליטה הנהלת החברה להסתמך על בדיקתה את מצב השוק ולא לקבל עדכון ממעריכי השווי לשווי הנכסים.

#### ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-ת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים היחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

#### השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי הון בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות בעיקר הכנסות לקבל, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה לחובות מסופקים.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד.

6. החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

- המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
- לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

7. מדידת שווי הוגן

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

#### יא. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

#### יב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

#### יג. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

#### יד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

##### 1. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה (בחברות כלולות)

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי השכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מלאי מקרקעין בבנייה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן הכרה בהפסד מירידת ערך, או בביטול הפסד מירידת ערך.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
9,218	875	מזומנים
44,600	8,702	שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר*
-	1,965	פקדון דולרי**
573	15	מזומנים בחשבון משועבד למחזיקי אגרות חוב
<u>54,391</u>	<u>11,557</u>	

\* הפקדונות נושאי ריבית בשיעור פריים -1.75%-1.85% בשנת 2024 - פריים -1.44%.  
 \*\* פקדון בחברה מאוחדת Mydascity US.

באור 5: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
697	97	מוסדות
90	143	הוצאות מראש
308	882	אחרים
<u>1,095</u>	<u>1,122</u>	

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,638	1,701	חייבים בגין מכירת חברה מאוחדת וחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (*)
89	89	חייבים אחרים
<u>1,727</u>	<u>1,790</u>	

(\*) ראה ביאור 16' להלן לעניין יורם יוסיפוף.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

1. מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

מידע כללי

זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה	מיקום עיקרי של העסק	
%		
		<u>2025</u>
-	ישראל	מידאס השקעות בנכסים, שותפות מוגבלת (להלן - מידאס שותפות)
-	ארה"ב	Mydascity US LLC
-	ארה"ב	Mydas Virginia LLC
-	ארה"ב	Mydas Washington LLC
		<u>2024</u>
-	ישראל	מידאס השקעות בנכסים, שותפות מוגבלת (להלן - מידאס שותפות)
-	ארה"ב	Mydascity US LLC
-	ארה"ב	Mydas Virginia LLC
30%	ישראל	ארקוגל פיתוח בע"מ

2. מידע נוסף

א) Mydascity US LLC

ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב (Mydascity US LLC) אשר בבעלות ושליטה מלאה של החברה, במערכת הסכמים, לפיהם, רכשה בעקיפין כ-23% מהון המניות של חברת Vericast Holdco, LLC חברה הרשומה בארה"ב והמחזיקה באמצעות תאגידים ייעודים בשלושה מרכזים לוגיסטיים בארה"ב ("המרכזים הלוגיסטיים") כמפורט להלן.

בהתאם למערכת ההסכמים, החברה באמצעות חברת הבת רכשה ביחד עם Menna Real Estate 1 Corp ("השותף"), בחלקים שווים ביניהם, את מלוא הון המניות של Vericast Portfolio Logistics LLC, חברה פרטית הרשומה בארה"ב, המחזיקה בכ-45.66% מהון המניות של Vericast Holdco וזאת בתמורה לתשלום בסך של כ-5 מיליון דולר ארה"ב המהווה את חלקה של Vericast Portfolio בהון העצמי הנדרש. חלקה של החברה היה 2.5 מיליון דולר ארה"ב.

למיטב ידיעת החברה, יתר בעלי המניות ב-Vericast Holdco הינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.

Vericast Holdco הינה חברה פרטית אשר החזיקה בשלושה מרכזים לוגיסטיים בארה"ב כדלקמן:

- (1) מבנה בדורהם, צפון קרוליינה בשטח בנוי של כ-180,000 רגל רבוע;
- (2) מבנה בליבוניה, משיגן בשטח בנוי של כ-215,000 רגל רבוע;
- (3) מבנה במאונטביל, פנסילבניה בשטח בנוי של כ-123,000 רגל רבוע אשר נמכר ביום 24 בפברואר 2023 בתמורה לסך של 8.5 מיליון דולר.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

המרכזים הלוגיסטיים נרכשו על ידי Vericast Holdco בתמורה לסך של כ-43.5 מיליון דולר, וזאת באמצעות נטילת מימון מתאגיד בנקאי בסך של כ-32.63 מיליון ובאמצעות העמדת הון עצמי בסך של כ-10.9 מיליון דולר.

שני המרכזים הלוגיסטיים מושכרים לתאגיד VERICAST, חברה אמריקאית המתמחה, בין היתר, בפתרונות טכנולוגיים בתחום ה-E-COMMERCE, בהסכמי שכירות לתקופה של 12 שנים (נותרו כ-7 שנים בהתאם להסכמי השכירות) ובתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-2.3 מיליון דולר בגין כל שלושת המרכזים הלוגיסטיים אשר עולים בכל שנה בשיעור של 2.25%.

ביום 12 באוגוסט 2025 ביצעה Vericast Holdco (חברת הנכס) מחזור הלוואה מול תאגיד בנקאי. חברת הנכס פרעה את ההלוואות בסך של 12,000 אלפי דולר ארה"ב ו 11,200 אלפי דולר ארה"ב ולקחה הלוואה חדשה בסך של 27,000 אלפי דולר ארה"ב. הלוואה החדשה הינה עד ליום 9 במרץ 2027 כאשר ריבית משולמת בכל חודש. שיעור הריבית הינו  $SOFR + 2.75\%$ .

החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של Vericast Portfolio Logistics LLC בדוחותיה הכספיים מאחר שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים של החברה ואין בהם כדי להוסיף מידע משמעותי מעבר למידע המפורט להלן, בין השאר כי החברה הנ"ל הינה חברה שכל פעילותה הינה החזקה בחברה כלולה שהינה חברת הנכס (Vericast Holdco).

תמצית מידע פיננסי של חברה מוחזקת Vericast Portfolio Logistics LLC

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

**דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של Vericast Portfolio Logistics):**

168	121	נכסים שוטפים
24,147	16,853	נכסים לא שוטפים
19,650	18,850	התחייבויות לא שוטפות
4,665	(1,876)	סה"כ הון
50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
2,332	(938)	חלק החברה בהון
9,826	9,425	הלוואה לחברה כלולה
12,158	8,487	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,950	(1,246)	(124)
3,950	(1,265)	(124)
50%	50%	50%
1,975	(632)	(62)

**תוצאות הפעילות (כפי שמוצג בדוחות של Vericast Portfolio Logistics)**

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת	רווח נקי (הפסד)	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
חלק החברה ברווח (הפסד) כלולה		

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

**נדל"ן להשקעה (בחברת Vericast Holdco)**

הרכב ותנועה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
37,900	36,700	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות (הפחתות) במשך השנה</u>
(1,200)	700	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן)
(1,200)	700	סה"כ תוספות, נטו
36,700	37,400	יתרה ליום 31 בדצמבר

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכת השווי מוצגת להלן:

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

31 בדצמבר		
2024	2025	
7%-5.5%	7%-5.5%	תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%)
100%	100%	שיעור תפוסה (ב-%)

מדידת שווי הוגן

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים משמעותיים הרלוונטיים ומהשוואה של שווי הנכס לעסקאות הקיימות בשוק. הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 במרס, 2025. להערכת החברה לא חל שינוי בשווי הנכס ממועד זה עד למועד הדוח.

Mydas Virginia LLC (ב)

ביום 9 באוקטובר 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב (Mydas Virginia LLC) שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה, המחזיקה ביחד עם חברת City Millenuim US LLC וחברת Menna Real Estate 2 Corp בחלקים שווים בהון המניות של חברת Chesapeake VA Logistics LLC. חברת Chesapeake VA Logistics ("חברת הנכס") מחזיקה ב-80% מהון המניות של חברת W DEXTER OWNER, LLC ("חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב בהסכם, לפיו רכשה חברת הנכס מרכז לוגיסטי במדינת וירג'יניה, ארה"ב. הנכס הינו מבנה חד קומתי במדינת וירג'יניה ארה"ב המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-438,000 רגל רבוע על שטח קרקע של כ-21 אקר.

באור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מחיר רכישת הנכס הסתכם בסך של כ-28 מיליון דולר ארה"ב. ההון העצמי הנדרש עמד על סך של כ-11 מיליון דולר ארה"ב (חלק החברה כ-3.1 מיליון דולר ארה"ב). לצורך תשלום יתרת התמורה התקשרה חברת הנכס עם תאגיד בנקאי מקומי בארה"ב אשר העמיד לה מימון לצורך רכישת המרכז הלוגיסטי. ביום 4 ביוני 2025 ביצעה 201 W Dexter (חברת הנכס) מחזור של הלוואה מול תאגיד בנקאי. חברת הנכס פרעה את הלוואה בסך של 16,250 אלפי דולר ארה"ב ולקחה הלוואה חדשה בסך של 16,860 אלפי דולר ארה"ב. הלוואה החדשה הינה ל 3 שנים כאשר ריבית משולמת בכל חודש. שיעור הריבית הינו SOFR + 3.25%.

הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית

במסגרת הכנת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025 ביצעה החברה הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של הפרשה בגין מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי בקשר עם ניהול והשבחת ערך פרויקט נדל"ן מניב בוירג'יניה ארה"ב (להלן - "הקיקר") וזאת בעת אירוע עתידי אפשרי של מכירת הנכס בחברה הכלולה (להלן: "חברת הנכס"). ההפרשה בגין הקיקר נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב ביצוע הפעולות על ידי השותף הכללי. כמו כן ניתן בזאת גילוי הן ביחס למכלול מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי. בנוסף, החברה הכלולה - CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC הציגה בבאורים לדוחות הכספיים לתקופות קודמות את הנתונים הכספיים של חברת הנכס על בסיס איחוד על אף שלא קיימת לה שליטה בחברת הנכס. בדוחות הכספיים הללו הציגה CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC את נתוני חברת הנכס לפי שיטת השווי המאזני חלף איחודם. לאמור לעיל לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה. בנוסף הנתונים ומספרי ההשוואה כוללים הפרשה בחברת הנכס (היתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמה ל-202 אלפי דולר) בגין מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי מעבר לזכויותיו ההוניות קיקר של 30% מההון של חברת הנכס מעל IRR בשיעור של 11%) בקשר עם ניהול והשבחת ערך פרויקט נדל"ן מניב בוירג'יניה ארה"ב. ההוצאה כאמור נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב הפעולות שבוצעו על ידו.

החברה בחנה את ביצוע ההתאמה האמורה בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך 99-4 ובעקבותיה הגיעה למסקנה (לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים) שמדובר בהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה. להלן תוצג השפעת ההתאמה הלא מהותית על פני תקופות הדיווח הרלוונטיות:

בדוחות על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי דולר	כפי שדווח בעבר	
			<u>ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
9,840	(131)	9,971	השקעה בחברה כלולה
1,639	(34)	1,673	עתודה למס
5,296	(97)	5,393	סה"כ הון

בדוחות על הרווח או הפסד

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי דולר	כפי שדווח בעבר	
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>
3,271	(131)	3,402	חלקי החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
803	(34)	837	הוצאות מס
2,287	(97)	2,384	רווח נקי וכולל לתקופה

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

תמצית מידע פיננסי של חברה מוחזקת Chesapeake VA Logistics LLC

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
<b>דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Chesapeake VA Logistics):</b>		
(* 107,597)	91,559	נכסים לא שוטפים
(* 34,471)	30,152	התחייבויות לא שוטפות
(* 73,126)	61,407	סה"כ הון
33.33%	33.33%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(* 24,351)	20,469	חלק החברה בהון
11,490	10,051	הלוואה לחברה כלולה
35,841	30,520	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה לעיל).

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
<b>תוצאות הפעילות (כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של Chesapeake VA Logistics)</b>			
38,697	(* 36,251)	(2,666)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת
38,697	(* 36,238)	(2,666)	סה"כ רווח נקי (הפסד)
33.33%	33.33%	33.33%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
12,899	12,083	(889)	חלק החברה ברווח (הפסד) כלולה

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה לעיל).

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

**נדל"ן להשקעה (בחברת W DEXTER OWNER, LLC)**

הרכב ותנועה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
40,600	53,000	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות (הפחתות) במשך השנה</u>
444	-	תוספות
11,956	(500)	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן)
12,400	(500)	סה"כ תוספות
53,000	52,500	יתרה ליום 31 בדצמבר

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכת השווי מוצגת להלן:  
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

31 בדצמבר		
2024	2025	
		תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים,
		ששימשה להיוון תזרימי מזומנים חיוביים
6.75%	6.75%	נטו (ב-%)
100%	61%	שיעור תפוסה (ב-%)

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים משמעותיים הרלוונטיים ומהשוואה של שווי הנכס לעסקאות הקיימות בשוק.  
הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 בדצמבר, 2025.

Mydas Washington LLC (ג)

ראה באור 8 להלן.

ע.ס 14 (ד)

ביום 1 באוגוסט 2021, רכשה החברה עם גל מתש בע"מ (חברה פרטית שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה) וחולון מוטורס ליס בע"מ (חברה מקבוצת כוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה), 25% מהזכויות במקרקעין המיועדים לפרויקט מגורים, מסוג תמ"א 38/2 ברחוב עזרא הסופר 14 בתל אביב. הרוכשות רכשו את מלוא הזכויות במקרקעין בסך של כ-29 מיליון ש"ח.  
בתחילת שנת 2022 התקבל היתר בניה, לפיו, ניתן להקים על המקרקעין מבנה המיועד למגורים הכולל שטח של כ-1,100 מ"ר למגורים.  
ביום 10 בפברואר 2022, קיבלה ע.ס 14, שותפות מוגבלת, הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 18 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת הקרקע. הלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.75% לפירעון בתשלום אחד ביום 10 באוגוסט 2023 כאשר הריבית משולמת חודשית.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ביום 26 בינואר 2023 מכרה החברה את מלוא זכויות החברה בפרויקט לחברת הגצים השקעות בע"מ (להלן בסעיף זה - הרוכשת), חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה הינה בעלת מניות בכוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה. בתמורה לסך של 4.45 מיליון ש"ח. כמו כן, בגין מכירת הממכר החברה תהיה זכאית לקבל תמורה עתידית במזומן בסך השווה ל- 50% מעודפי תזרים השותפות המוגבלת בגין חלקה של הרוכשת (25% מהזכויות בשותפות) בפרויקט (להלן בסעיף זה - התמורה העתידית). התמורה העתידית תשולם לחברה עם סיום בניית הפרויקט. להערכת החברה, סכום התמורה העתידית שיתקבל בחברה צפוי להסתכם לסך של כ-2 מיליון ש"ח. החברה לא יצרה נכס בספרים בגין סכום זה לאור אי הודאות בקבלתו. כתוצאה מעסקת המכירה, החברה הכירה בשנת 2023 ברווח בסך של 661 אלפי ש"ח.

ב. השקעות בחברות כלולות

1. מידע נוסף בדבר חברות כלולות

מידע כללי

מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	
	%	
<u>31 בדצמבר, 2025</u>		
ישראל	50	מידאסיטי השקעות בע"מ
ישראל	24.6	קרית ענבים נופש פלוס בע"מ
ישראל	100	קרית ענבים נופש פלוס ניהול בע"מ*
ישראל	30	מידבר נכסים נוה אילן בע"מ
ישראל	50	ארקוגל פיתוח בע"מ

מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	
	%	
<u>31 בדצמבר, 2024</u>		
ישראל	50	מידאסיטי השקעות בע"מ
ישראל	24.6	קרית ענבים נופש פלוס בע"מ
ישראל	100	קרית ענבים נופש פלוס ניהול בע"מ*
ישראל	30	מידבר נכסים נוה אילן בע"מ

(\* מוחזקת בשיעור של 100% על ידי קרית ענבים נופש פלוס בע"מ.)

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. מידע נוסף

א. גני שרונה

ביום 30 בספטמבר 2024, מכרה החברה את מלוא זכויותיה (33%) במניות גני שרונה לריט 1 שהיתה שותפה של החברה בגני שרונה בתמורה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח. ההפסד שנוצר לחברה בגין מכירה זו הסתכם לכ- 2.5 מיליון ש"ח. כמו כן, נקבע בהסכם כי המכירה תביא לסיום הסכסוך אשר היה הקיים בין הצדדים לעניין ההתאמות לתמורת המניות אשר נמכרו בשנת 2018. ביום 1 באוקטובר 2024 אישר בית המשפט את הסכם הפשרה בין הצדדים. עד ליום 30 בספטמבר 2024, החזיקה החברה בשיעור של 33% בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (להלן: גני שרונה). כאשר עד ליום 18 ליולי 2018, החזיקה בשיעור של 51%. בבעלות חברה גני שרונה זכויות ממנהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) לחכירת 15 מבנים לשימור בשטח כולל של כ- 6,202 מ"ר בצדו המערבי של מתחם שרונה, הקריה, תל אביב.

עלות חכירת המבנים הינה 47.35 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה בסך של 2.25 מיליון ש"ח).

ביום 15 באוקטובר 2009, נחתם חוזה חכירה מהוון לחכירת המתחם בין גני שרונה לבין המינהל לתקופה של 49 שנים עם זכות חכירה ל-49 שנים נוספות. בהתאם לתנאי הסכם החכירה, שולמו על ידי גני שרונה דמי חכירה בסך של 45.1 מיליון ש"ח.

ביום 2 ביולי 2018, התקשרה החברה בהסכם עם ריט 1 בע"מ, לפיו החברה מכרה לרוכשת 324 מניות המהוות 18% מהון המניות המונפק והנפרע של גני שרונה (אמטא) בע"מ שהינה בעלת הזכויות בנכס ("המניות הנמכרות" ו-"גני שרונה", בהתאמה) בתמורה לסך כולל של 18 מיליון ש"ח ("תמורת המניות הנמכרות") וכן, תמחה לרוכשת, לאחר סילוק חובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, 18% מההלוואות לזמן ארוך שהועמדו על ידי החברה לגני שרונה, וזאת כנגד תשלום יתרתן כפי שתהיה במועד המחאתן. העסקה התבצעה בהתאם לשווי הנכס ביום 30 במרס 2018.

במסגרת ההסכם נקבעו הוראות לעניין התאמות לתמורת המניות הנמכרות ביחס להפרש בין שווי הנכס ליום 31 במרס 2018 לבין שווי הנכס במועד ההתחשבות כדלקמן:

מועד ההתחשבות חל ביום 30 ביוני 2023.

בין הצדדים הוסכם כי במועד ההתחשבות יחושב שווי הנכס בהתאם למנגנון וזאת בהתאם לנוסחת היוון ההכנסות מהנכס וכן היוון רווח או גירעון תפעולי, בגין תקופה של 12 חודשים שקדמו למועד ההתחשבות. שיעור היוון ייקבע במועד ההתחשבות, בין היתר, על פי ממוצע של שיעורי היוון הנהוגים בנכסים אחרים בייעוד מסחר ומשרדים.

ככל ששווי הנכס במועד ההתחשבות יהיה גבוה משווי הנכס במועד חתימת ההסכם צמוד למדד המחירים לצרכן, יחושב שיעור של 18% מההפרש האמור, והסכום המתקבל כדין ישולם על ידי הרוכשת לחברה.

ככל ששווי הנכס במועד ההתחשבות יהיה נמוך משווי הנכס במועד חתימת ההסכם צמוד למדד המחירים לצרכן, יחושב שיעור של 18% מההפרש האמור, והסכום המתקבל ישולם על ידי החברה לרוכשת ("תשלום בגין התאמות לתמורת המניות הנמכרות").

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי עד למועד ההתחשבות החברה תמשיך להעמיד שירותי ניהול לגני שרונה בהתאם לתנאים הקיימים למועד זה הכוללים העמדת שירותי ניהול בתמורה חודשית לסך של כ-25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החל ממועד ההתחשבות הרוכשת תהיה רשאית לקבוע, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, כי היא תעמיד את שירותי הניהול לגני שרונה חלף שירותי הניהול שהועמדו על ידי החברה.

כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע כי החל ממועד ההשלמה ועד למועד ההתחשבות כהגדרתו לעיל, תעמיד הרוכשת לחברה שירותי ייעוץ בקשר עם הפרויקט בתמורה לסך של כ-16 אלפי ש"ח בחודש אשר ישולמו בארבעה תשלומים שנתיים שווים. ביום 18 ביולי 2018 הושלמה העסקה על פי תנאיה.

כתוצאה מהשלמת העסקה, החברה החזיקה ב-33% ממניות גני שרונה וריט 1 מחזיקה ב-50% ממניות גני שרונה.

לאחר מכירת מניות גני שרונה לריט 1, חל על גני שרונה סעיף 64א'ג' (לאחר תיקון 242 לפקודת מס הכנסה) לפקודת מס הכנסה, לכן החל ממועד המכירה ועל פי הוראות הסעיף כאמור הכנסותיה והפסדיה של גני שרונה ייחשבו כהכנסה החייבת והפסדיהם של בעלי המניות, בהתאם לחלקם בזכויות והחברה אינה נחשבת עוד כנישום לצרכי מס הכנסה.

במועד ביצוע תחשיב ההתאמה הסופי נוצרו חילוקי דעות בין החברה לבין הרוכשת לעניין אופן חישוב התאמת התמורה.

לפי חישוב החברה, זכאית היתה לקבל תמורה נוספת מהרוכשת בסך של כ-5 מיליון ש"ח (ללא התאמה מסוימת) וכ-7 מיליון ש"ח נוספים (תוספת התאמה נוספת),

מנגד החברה קיבלה מהרוכשת אומדן תחשיב שנערך על ידה לתשלום בסך של כ-8.8 מיליון ש"ח.

ביום 14 בספטמבר 2023 התקבל מכתב מהרוכשת על מימוש זכותה בהתאם להוראות ההסכם, להחלפת הניהול בגני שרונה, לשינוי הרכב הדירקטוריון ולשינוי מורשי החתימה. ביום 28 בדצמבר 2023 הוחלט על ידי בית המשפט כי ריט זכאית ליטול את ניהול גני שרונה.

ביום 30 בספטמבר 2024, מכרה החברה את מלוא זכויותיה (33%) במניות גני שרונה לריט 1 שהיתה שותפה של החברה בגני שרונה בתמורה לסך של כ-33 מיליון ש"ח. ההפסד שנוצר לחברה בגין מכירה זו הסתכם לכ-2.5 מיליון ש"ח. כמו כן, נקבע בהסכם כי המכירה תביא לסיום הסכסוך הקיים בין הצדדים. ביום 1 באוקטובר 2024 אישר בית המשפט את הסכם הפשרה בין הצדדים.

ב. מידאסיטי השקעות בע"מ

החברה הוקמה ביום 20 בדצמבר, 2020. ביום 23 בספטמבר, 2021 התקשרה החברה במערכת הסכמים לרכישת 44% מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 9086 חלקה 22 בשטח מגרש של כ-7 דונם בשדרות טום לנטוס 8, קרית השרון, נתניה אשר נקרא פרויקט מומנטום.  
על המקרקעין נבנה פרויקט הכולל מבנה בייעוד מסחר ומשרדים בן 5 קומות בשטח כולל להשכרה של כ-14,000 מ"ר, בתאריך 22 באוקטובר 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט.

על הפרויקט הקיים צפויים להיבנות 5 קומות משרדים נוספות (מעל 5 הקומות הקיימות) בשטח כולל להשכרה של כ-7,500 מ"ר.  
במקביל, התקשרו מידאסיטי ויתר השותפים בפרויקט בהסכם שיתוף פעולה ביחס למקרקעין לפיו, בין היתר, נקבע כי ניהול הפרויקט יבוצע על ידי שני נציגים שימונו על ידי מידאסיטי ושני נציגים שימונו על ידי אחת השותפות במקרקעין. כמו כן, במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבעו הוראות מקובלות כגון: זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, Drag Along, הוראות לעניין העמדת הון עצמי נוסף וכדומה.  
מחיר רכישת המקרקעין (100%) היה 171 מיליון ש"ח וזאת לאחר קבלת טופס אכלוס לפרויקט (טופס 4) ולאחר ביצוע תשלומי מיסים החלים על המוכרים. חלק מידאסיטי הינו סך של כ-75 מיליון ש"ח.

ביום 21 באוקטובר 2021 התקשרה העסקה המשותפת בהסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מימון בנקאי לצורך רכישת המקרקעין, במסגרתו העמיד התאגיד הבנקאי לצדדים מסגרת אשראי לזמן קצר בסך של 127 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין.  
בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי, לצורך קבלת המימון העמידו השותפים הון עצמי בסך של כ-45 מיליון ש"ח. חלקה של מידאסיטי בהון העצמי הנדרש (בהתאם לשיעורי ההחזקה) היה 25.7 מיליון ש"ח. יתרת הסכום שהועמד סך של 14.3 מיליון ש"ח מהווה הלוואה לשותפים ברכישת הנכס. ההלוואה לשותפים נושאת ריבית של 5% ותפרע מהתזרים הצפוי מהנכס ו/או ממימון מחדש. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 16.5 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכם המימון עם הבנק, נקבע כי כל צד יהיה אחראי לסכום החוב לבנק בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין ובתוספת של 20%.  
להבטחת התחייבויות הצדדים לתאגיד הבנקאי, שועבדו מלוא זכויות הצדדים במקרקעין ובפרויקט שיוקם על המקרקעין.  
בנוסף, הצדדים העמידו ערבויות לתאגיד הבנקאי בהתאם להוראות הסכם המימון, כאשר חלק מבעלי המניות הסופיים של השותפים במקרקעין ביחד ולחוד, ערבות אישית, מתמדת ומוגבלת בסכום של 152 מיליון ש"ח וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות הצדדים כלפי הבנק.  
ביום 22 בפברואר 2024, ביצעה החברה ושותפיה בפרויקט מימון מחדש באמצעות התאגיד הבנקאי הקיים. בהתאם להסכם עם התאגיד הבנקאי החברה ושותפיה נפרעו ההלוואות הקיימות והתקבלה הלוואה בסך של 165 מיליון ש"ח. קרן ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית קבועה של 3.9% ותפרע בחודש פברואר 2026. בתקופת ההלוואה ישלמו החברה ושותפיה תשלומי ריבית רבעוניים בלבד.  
הערבויות והבטחונות אשר העמידה החברה ושותפיה לתאגיד הבנקאי נותרו ללא שינוי.

בהתאם להסכם התחייבה השותפות לעמוד באמות הפיננסיות הבאות:

1. NOI של הנכס לא יפחת מ 6.5 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו- 10.5 מיליון ש"ח בשנת 2025.
2. יחס LTV לא יעלה על סך של 76% משווי הנכס.

באור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

בעקבות עיכוב במועד הכניסה של חלק מהשוכרים ואכלוס הבניין בהתאם, העסקה המשותפת לא עמדה ב-NOI הנדרש בשנים 2024 ו-2025. ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל מכתב ויתור מהבנק לפיו למרות אי העמידה באמות המידה הבנק לא יפעל לפרעון ההלוואה. נכון למועד חתימת דוח זה מועד פרעון ההלוואה הוארך בחודשיים. החברה ושותפיה נמצאים במגעים עם הבנק צופים כי הסכם המימון יוארך. ביום 1 בפברואר 2026 ניתן פסק בורר בגין תביעה בהליך בוררות שהגישו הרוכשים (החברה ושותפיה) כנגד המוכרים בגין הנזק שנגרם לרוכשים בעקבות אי מסירת הפרויקט בזמן על ידי המוכרים והשלמתו על ידי הרוכשים, לפיו המוכרים מחויבים לשלם לרוכשים התובעים (החברה ושותפיה) סך של כ-7.3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ וכן נפסקו לטובתה החזר הוצאות משפטיות בסך 75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ אשר אמורים להיות משולמים עד ליום 18 במרץ 2026. חלק החברה כ-57%.

נדל"ן להשקעה (מוצג לפי חלק מידאסיטי בנכס -44%)

א. הרכב ותנועה	
אלפי ש"ח	
99,062	<u>יתרת פתיחה</u>
1,508	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן)
4,426	היוון עלויות להקמה
104,996	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(71)	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן)
630	היוון עלויות להקמה
105,555	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

ב. מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
10%-6.7%	8%-6.6%	תשואה מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון
60-150	55-156	תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%)
62%	62%	דמ"ש למ"ר
		שיעור תפוסה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים רלוונטיים.

הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 בדצמבר, 2025.

באור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

תמצית מידע פיננסי של חברת מידאסיטי השקעות בנדל"ן בע"מ

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<b>דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של מידאסיטי) :</b>
1,846	3,768	נכסים שוטפים
125,734	126,741	נכסים לא שוטפים
661	77,804	התחייבויות שוטפות
130,214	57,172	התחייבויות לא שוטפות
(3,295)	(4,467)	סה"כ הון
50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(1,647)	(2,233)	חלק החברה בהון
27,220	28,586	הלוואה שניתנה
25,573	26,353	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<b>תוצאות הפעילות (כפי שמוצג בדוחות של מידאסיטי)</b>
62	2,268	4,722	הכנסות מדמי שכירות וניהול
33	1,128	750	עלות ואחזקת נכסים מושכרים
29	1,140	3,972	רווח גולמי
(1,047)	1,508	(71)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
252	407	320	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,904	הכנסות אחרות*
(1,270)	2,241	5,485	רווח (הפסד) תפעולי
(11)	7,193	6,740	הוצאות מימון, נטו
(1,259)	(4,952)	(1,255)	הפסד לפני מס
29	(820)	(83)	מיסים על הכנסה
(1,288)	(4,132)	(1,172)	סה"כ הפסד כולל
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(644)	(2,066)	(586)	חלק החברה בהפסד כלולה

\*בגין פיצוי בהתאם לפס"ד שהתקבל. ראה לעיל.

ג. קרית ענבים נופש פלוס

ביום 6 ביוני 2022, התקשרה החברה ביחד עם שני שותפים שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("השותפים", השותפים והחברה ביחד "הרוכשים") בחלקים שווים ביניהם (חלקו של כל שותף הינו 1/3) עם אוטאר פיתוח בע"מ – חברה פרטית שבעלי מניותיה בעקיפין הינם החברה המחזיקה בכ-6.5% וחולון מוטורס, מבעלי השליטה בחברה המחזיקה בכ-21% ("המוכרת") בהסכם מותנה לרכישת 74% מהון המניות של חברת קריית ענבים – נופש פלוס בע"מ ("נופש פלוס"). נופש פלוס מחזיקה במתחם בילוי, נופש וספורט הכולל מבנה מסחרי ושטחים נוספים על שטח קרקע של כ-100 דונם (55 בחכירה + 35 בשימוש) בקיבוץ קרית ענבים ("פרויקט קרית ענבים").

בהתאם להסכם הרכישה, רכשו הרוכשים מהמוכרות את מניות נופש פלוס כשהן נקיות וחופשיות וכן רכשו את זכויותיה וחובותיה של המוכרות בגין הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הנכס בקשר עם פרויקט קרית ענבים ("המניות והזכויות הנרכשות").

התמורה הכוללת ששולמה בגין רכישת המניות והזכויות הנרכשות, הינה סך של כ-18 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-6 מיליון ש"ח).

וביום 14 בספטמבר 2022 הושלמה העסקה. נופש פלוס חתומה על הסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי, בסך כולל של 45.7 מיליון ש"ח לתקופה של 14.5 שנים וזאת לצורך מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של חברת הנכס. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים + 1.77%. ההלוואה נפרעת באמצעות תשלומי קרן וריבית חודשיים.

הסכם הליווי הפיננסי כולל שעבוד קבוע על כל הנכסים, הכספים, ניירות הערך, השטרות, המסמכים, הון המניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, המוניטין, הרכוש והזכויות, מכל מין וסוג שהוא שיש ללווה בכל זמן. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות על פי הסכמי השכירות בנכס ובכלל זה דמי השכירות בגינם.

בנוסף, השותפים העמידו ערבויות לתאגיד הבנקאי בהתאם להוראות הסכם המימון וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות נופש פלוס כלפי הבנק.

ליום 31 בדצמבר, 2025 לנופש פלוס גרעון בהון בסך של 25,159 אלפי ש"ח (הגרעון בהון ממומן על ידי הלוואות בעלים ושטרי הון), גרעון בהון החוזר של 1,842 אלפי ש"ח תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של 4,151 אלפי ש"ח והפסד שוטף בסך של 6,976 אלפי ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מחלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי. נופש פלוס נוקטת בפעולות הבאות בין היתר, על מנת לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין:

1. בעלי המניות של נופש פלוס התחייבו לתמוך בנופש פלוס לפחות ב 12 חודשים הקרובים ככל וידרש.
  2. נופש פלוס פועלת במסגרת הליך רישוי מול הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה בדבר ניווד שטחים בתוך המבנה ובקשה לשימוש חורג לסופרמרקט. במקביל מקדמת נופש פלוס תב"ע להוספת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים.
  3. נופש פלוס נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים עם מספר שוכרים אשר אמורים להניב לחברה הכנסות משמעותיות.
- להערכת הנהלת נופש פלוס והדירקטוריון, הפעולות ותוכניות של נופש פלוס יאפשרו לה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בתקופה של לפחות 12 חודשים מיום אישור הדוחות הכספיים.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

החזקה דרך חברת אווטאר פיתוח

בחודש אוגוסט 2021, רכשה החברה מניות בחברת אווטאר פיתוח בשיעור של 12.55% (ובשרשור החזקה של כ-6.5% מפרויקט קרית ענבים). וזאת בתמורה לסך של כ-1.7 מיליון ש"ח.

בעקבות עסקת המכירה בשנת 2022 העמידה החברה את ההשקעה בחברה בהתאם לתקבול הצפוי בסך של 1.1 מיליון ש"ח (מוצג בחייבים ויתרות חובה). בשנת 2022 הוכרה ירידת הערך בגין ההשקעה בקריית ענבים בסך אלפי ש"ח שנזקפה לסעיף הוצאות אחרות. בחודש ספטמבר 2023 התקבלו סך של 570 אלפי ש"ח. יתרת החייבים בין מכירה זאת לימים 31 בדצמבר 2024 ו 2025 עומד על סך 280 אלפי ש"ח לאחר ירידת ערך נוספת בשנת 2023 של כ- 236 אלפי ש"ח שנזקפה לסעיף הוצאות אחרות.

נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

<u>אלפי ש"ח</u>	
64,680	<u>יתרת פתיחה</u>
-	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי הוגן)
129	היוון עלויות להקמה
64,809	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(2,200)	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי הוגן)
155	היוון עלויות להקמה
<u>62,764</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

ב. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	<u>נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן</u>
		תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%)
8.5%-7%	8.5%-7%	דמ"ש ממוצעים למ"ר
50-120	50-120	

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי הוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים רלוונטיים.

הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 בדצמבר, 2025.

באור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<b>דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של קרית ענבים נופש פלוס) :</b>
1,059	1,434	נכסים שוטפים
64,809	62,764	נכסים לא שוטפים
4,545	3,276	התחייבויות שוטפות
79,506	86,081	התחייבויות לא שוטפות
(18,183)	(25,159)	סה"כ הון
24.66%	24.66%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(4,485)	(6,205)	חלק החברה בהון
14,233	17,355	הלוואות בעלים
9,748	11,150	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<b>תוצאות הפעילות (כפי שמוצג בדוחות של קרית ענבים נופש פלוס)</b>
1,308	1,792	1,737	הכנסות מדמי שכירות וניהול
1,430	1,787	892	עלות ואחזקת נכסים מושכרים
(122)	5	845	רווח (הפסד) גולמי
103	-	(2,200)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
616	363	357	הוצאות הנהלה וכלליות
(635)	(358)	(1,712)	הפסד תפעולי
3,596	5,092	5,264	הוצאות מימון, נטו
(4,231)	(5,450)	(6,976)	הפסד
24.66%	24.66%	24.66%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
(1,043)	(1,344)	(1,720)	חלק החברה ברווח כלולה

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מידבר נכסים נוה אילן בע"מ

ביום 26 באוקטובר 2023 ביצעה החברה הנפקת 2,500,000 מניות רגילות של החברה לחולון מוטורוס מקבוצת כוכב המערב (מבעלי השליטה בחברה) ולצד שלישי תמורת מלוא זכויות נוה אילן לוגיסטיקה בקשר להסכם שחתמה עם מושב נוה אילן, סכום ההשקעה אשר הועמד על ידי המוכרים היה סך של כ- 2 מיליון ש"ח. עסקה זו אושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 16 באוגוסט 2023.

נוה אילן לוגיסטיקה התקשרה בהסכם עם מושב נוה אילן מושב שיתופי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ לצורך ייזום של הקמת פרויקט, באמצעות תאגיד משותף, בייעוד תעשייה ותשתיות תומכות והכל כמפורט בתכנית מתאר מס' משי/9 ומס' מי/133/ד והידועה כחלקה 71 בגוש 29542 בנוה אילן.

בחודש מאי 2023, החברה התקשרה בהסכם בעלי מניות עם צד ג' לפיו, הצדדים יקימו חברה חדשה שבעלי מניותיה יהיו החברה שתחזיק ב-30% וצד ג' שתחזיק ב-70% מהחברה החדשה. בחודש יוני 2023 הוקמה החברה 'מידבר נכסים נוה אילן' בע"מ (להלן - "מידבר").

ביום 16 באוגוסט, 2023 התקשרה מידבר עם אגודת מושב נוה אילן בהסכם לפיו יקימו תאגיד משותף (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") שבעלי מניותיו יהיו מידבר שתחזיק ב-74% מהון המניות של חברת הפרויקט והאגודה תחזיק ב-26% מהון המניות של הפרויקט.

בהתאם להסכם, האגודה תעביר לחברת הפרויקט שטח של כ- 60 דונם בהקצאה עתידית של רמ"י הכולל: (1) מתחם בשטח של כ- 30 דונם שבתחומו בנויים מספר לולים ישנים ביעוד מבני משק, הידוע כחלק מחלקה 31 בגוש 29697; (2) מתחם בשטח של כ- 14 דונם בתחומו בנויים מספר מבנים ישנים, בייעוד תעשייה, הידוע כחלקה 71 בגוש 29542 (3) מתחם בשטח כולל של כ- 16 דונם, בייעוד למבני משק, ובתחומו שני מבנים המשמשים לאחסנה והידועה כחלקה 64 בגוש 29542 (מלוא השטחים הנ"ל ייקראו בסעיף זה: "המקרקעין"). ההסכם כולל מספר תנאים מתלים.

ביום 14 בנובמבר, 2023 התקיימו התנאים המתלים הנדרשים והושלמה העסקה. במועד השלמת העסקה העבירה החברה סך של כ- 2 מיליון ש"ח למושב. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההשקעה בספרי החברה עומד על סך של 5.5 מיליון ש"ח.

הצדדים פועלים להסדרת הזכויות במקרקעין ושינוי הייעוד לתעשייה, לוגיסטיקה ולשימושים מעורבים נוספים. נכון למועד אישור הדוח הגישו השותפים תב"ע לועדה המחוזית להשבחת המקרקעין לבניית כ- 55,000 מ"ר לתעסוקה, אחסנה, מסחר ולוגיסטיקה ושטחים נוספים. ביום 11 בפברואר 2025 התוכנית קיבלה אישור עמידה בתנאי סף ונמצאת בהליכי בדיקה.

ה. ארקוגל פיתוח בע"מ

ביום 26 באוקטובר 2023 ביצעה החברה הנפקת 937,500 מניות רגילות של החברה לחולון מוטורוס מקבוצת כוכב המערב (מבעלי השליטה בחברה) ולצד שלישי תמורת 70% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל פיתוח בע"מ (להלן - ארקוגל). ארקוגל מחזיקה ב-86% מהון המניות של עתיד מיכאל פיתוח בע"מ (להלן - מיכאל פיתוח). מיכאל פיתוח התקשרה בהסכם מייסדים עם רוגלית מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ להקמת חברה משותפת אשר תפעל לייזום של הקמת פרויקט, בייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה בשטחי המושב. סכום ההשקעה אשר הועמד על ידי המוכרים היה סך של 750 אלפי ש"ח. עסקה זו אושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 16 באוגוסט 2023.

ביום 8 ביולי 2025, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' למכירת חלק מזכויות החברה בחברת ארקוגל פיתוח בע"מ ("ארקוגל") וכן התקשרה עם הרוכשת וארקוגל בהסכם בעלי מניות בקשר עם הסדרת מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בארקוגל וניהולה ("הסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם, החברה, אשר החזיקה ב 70% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל, מכרה לרוכשת מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל ("המניות הנמכרות" AS IS) כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, עיכון ו/או כל זכות אחרת של צד ג' כלשהו, בתמורה לסך כולל של 2 מיליון ש"ח, סכום זה שולם לחברה ביום 30 בנובמבר 2025. בנוסף, לרכישת המניות מהחברה, הרוכשת רכשה כמות נוספת של מניות המהוות 30% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל מיתר בעלי המניות של ארקוגל, כך שהן הרוכשת והן החברה יחזיקו כל אחת ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל.

בהתאם להסכם בעלי המניות, לרוכשת ולחברה יהיה ייצוג שווה בדירקטוריון של ארקוגל, וכן נקבעו הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. כמו כן, נקבעו הגבלות על העברת מניות, זכות סירוב, זכות הצטרפות, חובת הצטרפות והעברת מניות מותרת כמקובל בהסכמים מסוג זה. הצדדים יקימו וינהלו את הפרויקט במשותף בהתאם לתוכנית שתקבע. הרווח אשר נבע לחברה בדוחותיה הכספיים ממכירת המניות, הינו בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח.

1. ביום 17 באוגוסט 2011, התקשרה מידאס שותפות בעסקה עם חברה זרה בשליטתו של מר יוסיפוף ז"ל, לפיה מכרה מידאס שותפות את מניותיה המהוות שיעור של 75% ב- GALAXYPEAK, בתמורה לסך כולל של כ- 9,600 אלפי ש"ח. מעסקת המכירה נותרה יתרת חוב של יורם יוסיפוף אשר מסתכמת לסך של 1 מיליון ש"ח. יורם יוסיפוף יצר לחברה שעבוד על מניות בפרוייקט פינוי בינוי בתל אביב אשר מבטיחות את יתרת החוב.

בבקשה שהוגשה על ידי מנהל העזבון של המנוח והמנהל המיוחד של חברת רוי נדל"ן גרופ בע"מ (בפירוק) וככונסי נכסים ומנהלים על מניות חברת בי די ווי ווי 2006 בע"מ ("בי.די.ווי.ווי") שבבעלות רוי נדל"ן. נטען, בין היתר, כי המנוח יצר שלא כדין משכון, והחברה נדרשת להחזיר לקופת עזבון המנוח את הכספים שהתקבלו בידיה משחרור הפיקדון האמור לעיל ואשר הסתכמו לסך של כמיליון ש"ח (קרן) ושלטענת המנהלים המיוחדים התקבל שלא כדין.

לאחר דיונים ותגובות של שני הצדדים בבית המשפט, הגיעה החברה לפשרה עם מנהלי העזבון (אשר אושרה בבית המשפט ביום 4 בינואר, 2022) לסילוק סופי ומוחלט של טענות מנהלי העזבון. בהתאם להסכם הפשרה:

1. החברה תשלם למנהלי העזבון סך של 650 אלפי ש"ח תוך ויתור וסילוק הדדי סופי ומוחלט של טענות, דרישות ותביעות מנהלי העזבון נגד החברה.
2. הסך של 650 אלפי ש"ח, יתווסף לסכום תביעת החוב של החברה בתיק בעזבון ותוכר כתביעה אישית של יוסיפוף ז"ל שאושרה כלהלן:

א. סך של 1,227,800 ש"ח המהווה 70% מסכום תביעת החוב של החברה יוכר כחוב במעמד נשייה מובטחת, המובטח בשעבוד על מניות חברת בי די ווי ווי בע"מ.

ב. סך של 526,500 ש"ח המהווה 30% מסכום תביעת החוב, יוכר כחוב במעמד דין רגיל.

במסגרת פסק הדין של הפשרה, התחייבו מנהלי העזבון לפעול כמיטב יכולתם לחלוקת רווחים מחברת בי די ווי ווי ככל שיהיו בה רווחים.

על פי עמדתם של יועציה המשפטיים של החברה, לחברה סיכוי משמעותי לקבל את כספי ההתחייבות של עזבון יורם יוסיפוף.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

להערכת החברה, רווחי הפרויקט בה שותפה חברת בי די ויי ויי יהיו גבוהים מספיק כך שהחברה תקבל את מלוא החוב. החברה העמידה את סכום החייבים בסך של 1,701 אלפי ש"ח (סכום החוב המלא מהוון לתאריך הדוח). יצוין כי ליום אישור הדוחות הכספיים, הפרויקט המדובר נמצא בשלבי בניה ראשונים.

3. סכומי דיבידנד מחברות כלולות שהקבוצה קיבלה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
309	281	2,228	Vericst Portfolio Logistics
309	281	2,228	

באור 7: - מלאי מקרקעין

א. ביום 21 בינואר 2021, התקשרה החברה במערכת הסכמים מותנים עם גל מתש בע"מ, חברה פרטית שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה לרכישת מחצית מזכויות המוכר במקרקעין, היינו רכישה המהווה שישיית (1/6) מהזכויות הרשומות במקרקעין בשטח של כ- 1,785 מ"ר בתחום שבין הרחובות הרברט סמואל, גאולה, הירקון ויונה הנביא בתל אביב והידועים כגוש 6914 חלקות 12, 23, 119 ו-124 בתל אביב. החברה רכשה מהמוכר מחצית מזכויותיו במקרקעין במצבן "AS IS" וכשהן נקיות וחופשיות למעט המשכנתא הקיימת על המקרקעין בגין חוב בנקאי, הסכמי שיתוף והסכמי שכירות אשר קיבלה על עצמה החברה ביחס למקרקעין. החברה מחזיקה בשישיית (1/6) מהזכויות במקרקעין, המוכר מחזיק בשישיית (1/6) מהזכויות במקרקעין וכל אחד מהשותפים האחרים מחזיק בשליש (1/3) מהזכויות במקרקעין. על המקרקעין קיימים 4 מבנים בשטח כולל של כ- 3,250 מ"ר הכוללים מספר יח"ד ושטחי מסחר המושכרים בשכירות חודשית וכן, מלונית הכוללת כ-160 מיטות ("מלונית"). בכוונת הבעלים של המקרקעין לפעול לקבלת האישורים הנדרשים להקמת פרויקט בשטח של כ-13 אלפי מ"ר לבנייה, כאשר כ-60% מהשטח האמור הינו ביעוד למלונאות ו-40% מהשטח האמור הינו ביעוד למגורים.

על המקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד מימון למוכר ולשותפים ואשר יתרתה ליום הרכישה היה כ-120 מיליון ש"ח. בנוסף לתמורה במזומן, החברה התחייבה לקבל על עצמה כלוה את חלקה היחסי מתוך יתרת הלוואת התאגיד הבנקאי באופן שהחברה תירשם כלוה בסך של כ-20 מיליון ש"ח שיופחתו מחלקו של המוכר בהלוואה מהתאגיד הבנקאי כאמור. בנוסף להסכם המכר, חתמו החברה והמוכר על הסכם לשיתוף פעולה ביניהם לצורך ניהול משותף של הזכויות במקרקעין ולשם קידום הפרויקט והוצאתו אל הפועל על פי הסכם השיתוף וזאת במסגרת שיתוף פעולה פנימי בין החברה והמוכר.

הסכם שיתוף הפעולה, כולל, בין היתר, הוראות לעניין אופן קבלת החלטות בין החברה והמוכר בקשר עם ניהול וביצוע של שיתוף הפעולה ביחס לחלקם במקרקעין ובפרט ביחס להוראות הסכם השיתוף. כמו כן, הסכם שיתוף הפעולה כולל מנגנון להתאמת המחיר שנקבע בהסכם המכר, במקרה בו היקף זכויות הבניה שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה שתאושר (אם וככל שתאושר) לפרויקט שיוקם על המקרקעין תפחת מ-13,000 מ"ר, כאשר במקרה כאמור, החברה תהיה זכאית להשבת חלק מהתמורה במזומן ששולמה על ידה בהתאם למנגנון שנקבע וזאת עד לסכום השבה כולל של 7 מיליון ש"ח.

ההסדר החוזי בעסקת הרכישה מגדיר כי כל צד יישא בהתחייבויות וחובות וכל צד יהיה זכאי לזכויות בנכסים ורווחים/הפסדים לפי שיעור חלקו בנכס. במסגרת דוח זה בוצע צירוף של הפרויקט המשותף לנכסים והתחייבות של החברה, סך עלות הכוללת של רכישת חלק החברה במקרקעין הסתכמה לסך של כ-74 מיליון ש"ח וכללה תשלום במזומן בסך של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה בסך של כ-4 מיליון ש"ח) ונטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 20 מיליון ש"ח (חלק החברה). ליום 31 בדצמבר, 2025 הוונו עלויות נוספות ונרשמה ירידת ערך בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח, יתרת המלאי עומדת על סך של כ-86 מיליון ש"ח.

ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה יחד עם יתר בעלי הזכויות בפרויקט הרברט סמואל בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה לרכישת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, לצורך נידון לפרויקט וזאת במסגרת תוכנית חדשה המקודמת על ידי הרוכשים כחלק מקידום התוכנית שמספרה 507-0327239 שהינה תוכנית בסמכות הועדה המקומית ואשר טרם ניתן לה תוקף. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שולמו סך של 24 מיליון ש"ח מתוכו 15 מיליון ש"ח ממימון בנקאי.

ליום הרכישה, ההלוואה מתאגיד בנקאי נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.9% ומועד פירעונה חל ביום 24 בינואר 2022 (ראו באור 11 להלן). ההלוואה הוארכה לאורך השנים והקרן הוחזרה בתשלום אחד בחודש דצמבר 2023. ביום 1 בינואר 2024 הוקמה הלוואה חדשה במקום ההלוואה הקודמת אשר מועד פרעונה חל בדצמבר 2024. הריבית השנתית היתה פריים + 1.35% ומשולמת פעם ברבעון. ההלוואה נפרעה במלואה ביום 31 בדצמבר 2024.

בחודש אוקטובר 2023 התקבלה הלוואה נוספת בסך של 15 מיליון ש"ח המתחדשת אחת לחודש. הריבית השנתית היתה פריים + 1.5% ומשולמת פעם ברבעון. ההלוואה נפרעה במלואה ביום 31 בדצמבר 2024.

ביום 31 בדצמבר 2024 התקבלה הלוואה חדשה שהחליפה את ההלוואות הקודמות בסך של 138.5 מיליון ש"ח אשר מועד פרעונה יחול ביום 31 בדצמבר 2025, הריבית השנתית הינה ריבית פריים + 0.9%. הריבית משולמת פעם ברבעון. הלוואה זאת הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2026 באותם תנאים. חלק החברה 23,083 אלפי ש"ח.

ביום 10 ביולי 2024, החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב- יפו (בס"ק זה: "הוועדה") להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה להתנגדויות, בתנאים שנקבעו בהחלטה, של תוכנית שהוגשה על ידי בעלי הזכויות בפרויקט הרברט סמואל (חלק החברה בפרויקט הינו 1/6) המצוי בתחום שבין הרחובות הרברט סמואל, גאולה, הירקון ויונה הנביא בתל אביב והידועים כגוש 6914 חלקות 12, 23, 119 ו-124 בתל אביב בשטח של כ-1,785 מ"ר (בס"ק זה: "התוכנית", "הפרויקט" ו-"מקרקעי הפרויקט", בהתאמה). התוכנית כאמור מתייחסת להקמת פרויקט בשטח כולל (ברוטו) של 23,243 מ"ר ואשר יכלול, בהתאם לתוכנית, כ-13 אלף מ"ר שטחים מלונאים, כ-8.8 אלף מ"ר שטחים למגורים, כ-300 מ"ר שטחי מסחר וכ-1.2 אלף מ"ר שטחים למבני ציבור.

יצוין כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים ובכללם, מתן תוקף לתכנית, בין היתר, בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה, קבלת היתרי בנייה, וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג זה.

ביום 14 באפריל 2025, קיבלה החברה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר הפקדת תוכנית מספר 507-0327239-תא/מק/4579 – הרברט סמואל 52 בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

נכון למועד אישור הדוח, התוכנית נמצאת בשלב דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית. בחודש יולי 2024 התקבל בידי החברה כתב תביעה אשר הוגש לבית משפט השלום בהרצליה ("כתב התביעה" ו-"בית המשפט") לפירוק שיתוף במקרקעי הפרויקט.

כתב התביעה הוגש על ידי א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, המחזיקה ב-1/3 מהזכויות במקרקעין וחברת תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ המחזיקה ב-1/3 מהזכויות במקרקעין (בס"ק זה יחדיו: "התובעים") כנגד החברה המחזיקה ב-1/6 מהזכויות במקרקעין וחברת גל מתש בע"מ המחזיקה ב-1/6 מהזכויות במקרקעין (בס"ק זה יחדיו: "הנתבעים").

במסגרת כתב התביעה, התבקש בית המשפט על ידי התובעים, בין היתר, להורות על פירוק שיתוף הזכויות במקרקעין בדרך של מכירה פומבית למרבה במחיר וחלוקת הפדיון בהתאם לסעיף 40(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וכן, על מינוי כונס נכסים כפי שהתבקש בכתב התביעה.

ביום 15 במרץ 2025, התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו קבע בית המשפט מועדים להשלמת הליכים מקדמיים והשלמת ראיות. ישיבת קדם מסכמת נקבעה ליום 25 בספטמבר 2025. ביום 29 במאי 2025 הגישו התובעות בקשה למחיקת התביעה. ביום 8 ביולי 2025 קיבל בית המשפט את הבקשה והתביעה נמחקה.

ב. ביום 26 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' לתפעול וניהול המלונית בהרברט סמואל. המלונית כוללת 160 מיטות. על פי הסכם שיתוף הפעולה החברה תהיה זכאית ל 50% מרווחי המלונית. סכום ההשקעה במלונית הינו סך של כ-1.07 מיליון ש"ח. המלונית נפתחה בחודש יולי 2021.

ביום 1 ביולי 2021, חתמה החברה על הסכם שכירות בינה ובין צד ג' השותף בתפעול המלונית לבין בעלי הזכויות במלונית (צד ג' נוסף והחברה). הסכם השכירות הינו עד ליום 30 ביוני 2024 וכולל שכר דירה בסך של 95,000 ש"ח לחודש. ביום 30 ביוני 2024 סיימה החברה את התקשרותה עם השותף ותפעול המלונית הסתיים.

באור 8: - השקעה בחברת נדל"ן מניב לפי שווי הוגן

ביום 21 בינואר 2025, התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה (Mydas Washington LLC), בהסכם לפיו רכשה החברה הבת, בעקיפין, כ-9.49% מהון המניות של חברת SHERIFF ROAD, LLC 6304 חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בווינגטון די.סי במדינת מרילנד, ארה"ב.

SHERIFF ROAD הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-87 דונם במדינת מרילנד ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי להשכרה של כ-47,000 מ"ר הכולל אחסנה בקירור, בהקפאה ואחסנה יבשה וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-16 דונם נוספים. סכום ההון העצמי אשר נדרש לרכישת הנכס הסתכם בסך של כ-23.8 מיליון דולר ארה"ב כאשר חלקה של החברה כ-2.3 מיליון דולר ארה"ב. מחיר הנכס כולל עלויות נוספות ורזרבות לתשלומי ריבית ושיפורים במושכר הינו כ-67 מיליון דולר ארה"ב, סכום ההלוואה שנלקח מתאגיד בנקאי מקומי בארה"ב הסתכם בכ-43.6 מיליון דולר ארה"ב.

השקעה זו מוצגת במאזן בסעיף השקעה בחברה, הנמדד לפי שווי הוגן.

ליום 30 ביוני 2025 התקבלה בידי החברה הערכת שווי לפיה שווי הנכס בווינגטון עומד על כ-101 מיליון דולר ארה"ב. בעקבות הערכת שווי זו רשמה החברה רווחי שערוך, נטו (בניכוי דמי ההצלחה להם זכאי השותף הכללי בהתאם להסכמים בין הצדדים ובניכוי מס) של כ-5.4 מיליון ש"ח בגין השקעתה בחברת הנכס. עיקר השינוי בשווי הנכס נובע מפינוי אחד השוכרים בנכס אשר שילם שכ"ד נמוך משמעותית משווי השוק (כ-4 \$ ל SF) כאשר הערכת השווי החדשה מתבססת על מחירי שכ"ד הנהוגים באזור (כ-14.5\$ ל SF). השטח אשר התפנה הושכר בחלקו.

באור 9 - רכוש קבוע

סה"כ	שיפורים במושכר	ציוד משרדי ומחשבים	כלי רכב	
1,651	1,071	245	335	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2024 תוספות במשך השנה: רכישות גריעות
10	-	10	-	
(1,105)	(1,071)	(34)	-	
556	-	221	335	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 תוספות במשך השנה: רכישות גריעות
347	-	39	308	
(354)	-	(19)	(335)	
549	-	241	308	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
1,371	847	213	311	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2024 תוספות במשך השנה: פחת גריעות
260	210	16	24	
(1,091)	(1,057)	(34)	-	
530	-	195	335	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 תוספות במשך השנה: פחת גריעות
26	-	8	18	
(354)	-	(19)	(335)	
202	-	184	18	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
347	-	57	290	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025

באור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025	נקוב	
אלפי ש"ח		%	
23,083	23,083	פריים + 0.9%	הלוואות לזמן קצר (1)
23,083	23,083		

(1) בפרויקט הרברט סמואל, ביום 31 בדצמבר 2024 התקבלה הלוואה בסך 138.5 מיליון ש"ח אשר מועד פרעונה יחול ביום 31 בדצמבר 2025, הריבית השנתית הינה ריבית פריים + 0.9%. הלוואה זו הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2026.

ב. באשר לשעבודים וערבויות, ראה באור 16.

באור 11: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
229	244
638	646
392	-
125	93
<u>1,384</u>	<u>983</u>

הוצאות לשלם  
התחייבות לעובדים בגין שכר ומשכורת  
ריבית לשלם בגין אגרות חוב  
אחרים

באור 12: - התחייבויות לא שוטפות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
48,565	37,956
51,494	-
44,067	50,505
-	34,325
(77,332)	(37,956)
<u>66,794</u>	<u>84,830</u>

אגרות חוב (סדרה ד)  
אגרות חוב להמרה (סדרה 1)  
אגרות חוב (סדרה ה)  
אגרות חוב להמרה (סדרה 2)  
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר 2025

יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן
אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח
37,956	11.18%-3.26%	1.9%	34,984
(37,956)			(34,984)
<u>-</u>			<u>-</u>

אגרות חוב (סדרה ד') (2)  
בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב

באור 12: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן	
אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
50,505	6.86%	6.74%	50,000	אגרות חוב (סדרה ה') (3)
-			-	בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>50,505</u>			<u>50,000</u>	

יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן	
אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
34,325	6.79%	5.5%	40,000	אגרות חוב להמרה סדרה 2' (4)
-			-	בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>34,325</u>			<u>40,000</u>	

ליום 31 בדצמבר 2024

יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן	
אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
51,494	13.38%-4.24%	3%	51,900	אגרות חוב להמרה (סדרה 1') (1)
(51,494)			(51,900)	בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>-</u>			<u>-</u>	

יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן	
אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
48,565	11.18%-3.26%	1.9%	45,968	אגרות חוב (סדרה ד') (2)
(25,838)			(22,984)	בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>22,727</u>			<u>22,984</u>	

באור 12: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן	
אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
44,067	6.86%	6.74%	45,000	אגרות חוב להמרה (סדרה ה') (3)
-			-	בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>44,067</u>			<u>45,000</u>	

(1) ביום 7 באפריל 2021, ביצעה החברה הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה 1) בערך נקוב של 47 מיליון ש"ח. בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה של כ- 1 מיליון ש"ח). קרן האג"ח (סדרה 1) נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3%. קרן האג"ח (סדרה 1) והריבית אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה 1) עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים לא שווים.

אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, באופן שבו כל 1.3 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה 1) ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה. על פי שטר הנאמנות של החברה קיימת התחייבות למחזיקי האג"ח להון עצמי מינימלי של 25 מיליון ש"ח, אי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה והגבלת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי יפחת מ 30 מיליון ש"ח.

החברה העריכה כי הרכיב ההוני הנובע מהנפקת אגרות החוב להמרה מסתכם בסך של 2,780 אלפי ש"ח. סכום זה מוין לסעיף ההון העצמי.

ביום 5 ביולי 2021, השלימה החברה הקצאה נוספת של אגרות החוב להמרה (סדרה 1) בערך נקוב של 3 מיליון ש"ח בתמורה לסך של 3,039 אלפי ש"ח. הרכיב ההוני בגין הרחבה זאת מסתכם בסך של 148 אלפי ש"ח.

ביום 14 בדצמבר 2023, ביצעה החברה הרחבת סדרת האג"ח בערך נקוב של 6.9 מיליון ש"ח בתמורה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בהקצאה זו הינה 13.3%. בהרחבה זו השתתפו חלק השליטה בחברה בסכום של 356 אלפי ש"ח ערך נקוב. הרכיב ההוני בגין הרחבה זאת הינו אפס.

ביום 30 בספטמבר 2023 פרעה החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה 1) וביום 31 במרס 2025 פרעה החברה 90% מקרן אגרות החוב (סדרה 1) וזאת ללא שהומרו אגרות החוב למניות.

(2) ביום 15 בנובמבר 2021, ביצעה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בערך נקוב של 45 מיליון ש"ח וזאת בתמורה לסך של 43 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה של כ- 0.7 מיליון ש"ח). קרן האג"ח (סדרה ד') צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.9%. קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים לא שווים, ביום 31 בדצמבר 2023 פרעון של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), ביום 31 בדצמבר 2024 פרעון של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), ביום 31 בדצמבר 2025 פרעון של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') וביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').

על פי שטר הנאמנות קיימת התחייבות למחזיקי אגרות החוב להון עצמי מינימלי של 30 מיליון ש"ח, יחס בין חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה (CAP נטו משמעו ההון העצמי של החברה בצירוף חוב פיננסי נטו) לא יעלה על 85%. כמו כן, כוללות הוראות שטר הנאמנות, מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, אי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה והגבלת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי יפחת מ 40 מיליון ש"ח ו/או אם יחס חוב פיננסי ל-CAP נטו של החברה יעלה על 70%.

ביום 2 ביולי 2023 ביצעה החברה הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') במחזור של 13,364 אלפי ש"ח ע.נ במחיר 95 אגורות ליחידה ובהיקף כספי כולל של כ- 12.5 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור. הוצאות ההנפקה הסתכמו בכ- 189 אלפי ש"ח. שיעור ריבית אפקטיבית 8.75%.

באור 12: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ביום 15 באוקטובר 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') במחזור של 12,000 אלפי ש"ח ע.ג. במחיר 95 אגורות ליחידה ובהיקף כספי כולל של כ- 11.4 מיליון ש"ח. בנוסף לאגרות החוב, הוקצו 6,000,000 כתבי אופציה אשר אינם רשומים למסחר. כתבי אופציה אלה ניתנים למימוש ל-6,000,000 מניות רגילות של החברה כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש עד ליום 30 בספטמבר 2026 החל ממועד הקצאת כתבי האופציה כנגד תשלום מחיר המימוש בסך של 95 אג' (לא צמוד) כפוף להתאמות. הוצאות ההנפקה הסתכמו בכ- 156 אלפי ש"ח. שיעור ריבית אפקטיבית 9.03%. שווי האופציות שהונפקו לפי מודל B&S הינו 1.076 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור.

ביום 31 בדצמבר 2023, פרעה החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), סך של 14,074 אלפי ש"ח ע.ג. הסכום אותו שילמה החברה הינו 15,300 אלפי ש"ח.

ביום 9 באפריל 2024, ביצעה החברה הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') במחזור של 5,000 אלפי ש"ח ע.ג. במחיר 95 אגורות ליחידה ובהיקף כספי כולל של כ- 4.75 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור. הוצאות ההנפקה הסתכמו בכ- 250 אלפי ש"ח. שיעור ריבית אפקטיבית 11.18%.

ביום 31 בדצמבר 2024 פרעה החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), סך של 15,323 אלפי ש"ח ע.ג. הסכום אותו שילמה החברה הינו 17,230 אלפי ש"ח.

ביום 15 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 8,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של 1.048 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובהיקף כספי כולל של כ- 8.4 מיליון ש"ח (כ 8.3 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב שהוקצו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') אשר הוקצו על פי דוח ההצעה המקורי. ריבית אפקטיבית בהקצאה זו עומדת על 7.6%.

ביום 28 בדצמבר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 8,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של 1.08 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובהיקף כספי כולל של כ- 8.6 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') אשר הוקצו על פי דוח ההצעה המקורי. ריבית אפקטיבית בהקצאה זו עומדת על 9.4%.

ביום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), סך של 26,984 אלפי ש"ח ע.ג. הסכום אותו שילמה החברה הינו 31,051 אלפי ש"ח.

יתרת אגרות החוב שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 34,984 אלפי ש"ח ע.ג. למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

(3) ביום 14 באוקטובר 2024, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 45 מיליון ש"ח ערך נקוב ובתמורה לסך של כ- 44 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה של כ- 0.7 מיליון ש"ח). להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), יצרה החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב שעבודים שונים וזאת בהתאם להוראות שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה. קרן אגרות החוב (סדרה ה') צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.74%. קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים שווים, ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 33.34% מקרן אגרות החוב (סדרה ה').

באור 12: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

על פי שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, בין היתר, לעמידה באמות מידה פיננסיות של הון עצמי מינימלי שלא יפחת מ-30 מיליון ש"ח, יחס בין חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה (CAP נטו משמעו ההון העצמי של החברה בצירוף חוב פיננסי נטו) לא יעלה על 85%. כמו כן, במסגרת שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד, בין היתר, ככל שכתוצאה מהחלוקה החברה לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות כפי שנקבע בשטר הנאמנות וכן, קיים מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות.

ביום 2 באפריל 2025, ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ה') בדרך של הקצאה פרטית של 5,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של 1.015 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ובהיקף כספי כולל של כ- 5.075 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב שהוקצו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') אשר הוקצו על פי דוח ההצעה המקורי. ריבית אפקטיבית בהקצאה זו עומדת על 7%.

יתרת אגרות החוב שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 50,000 אלפי ש"ח ע.ג. למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

(4) ביום 22 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב להמרה (סדרה 2) של 35 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בתמורה לסך של 0.967 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב נושאות ריבית נקובה של 5.5% וניתנות להמרה למניות החברה כאשר כל 0.65 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב יהיו ניתנות להמרה למניה אחת של החברה. קרן אגרות החוב מיועדת לפרעון אחד ביום 31 בדצמבר 2029. הריבית האפקטיבית בהנפקה זו עומדת על 6.79%.

תמורה נטו מההנפקה עמדה על כ- 33.2 מיליון ש"ח.

על פי שטר הנאמנות של החברה קיימת התחייבות למחזיקי האג"ח להון עצמי מינימלי של 30 מיליון ש"ח, אי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, הגבלת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי יפחת מ 45 מיליון ש"ח והתחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו ל CAP לא יעלה על 85%.

ביום 3 בנובמבר 2025, ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב להמרה (סדרה 2). ההרחבה הינה בדרך של הקצאה פרטית של 5 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של 0.955 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. תנאי אגרות החוב שהוקצו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה 2) אשר הוקצו על פי דוח ההצעה המקורי.

יתרת אגרות החוב שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 40,000 אלפי ש"ח ע.ג. החברה העריכה כי הרכיב ההוני הנובע מהנפקת אגרות החוב להמרה מסתכם בסך של 3,853 אלפי ש"ח. סכום זה מוין לסעיף ההון העצמי.

למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

באור 13: - מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

70,181	74,008
--------	--------

הלוואות (כולל הלוואות לחברות כלולות) וחייבים

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

31 בדצמבר		מועד פירעון	שיעור הריבית
2024	2025		
אלפי ש"ח			

הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים:

2024	2025	מועד פירעון	שיעור הריבית	אגרות חוב (סדרה ד')
48,565	37,956	31.12.2026	1.9%	אגרות חוב להמרה (סדרה 1)
51,494	-	31.3.2025	3%	אגרות חוב (סדרה ה')
44,067	50,505	30.6.2029	6.74%	אגרות חוב להמרה (2 סדרה)
-	34,325	31.12.2029	5.5%	הלוואה מתאגיד בנקאי
23,083	23,083	31.12.2026	0.9%+	פריים

סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים

167,209	145,869
---------	---------

ג. התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

1,384	983
-------	-----

זכאים ויתרות זכות

1,384	983
-------	-----

סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות

ד. פעילות גידור

החברה התקשרה גם בחוזה אקדמה שמטרתם להקטין את סיכון מטבע החוץ בגין השקעות בחברות בארה"ב. חוזים אלו לא יועדו כגידור ונמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. כתוצאה מחוזים אלה בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות שערון בסכום של כ 550 אלפי ש"ח.

ה. גורמי סיכון פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות ואשראים, אגרות חוב והלוואות מבעלי זכויות אשר אינן מקנות שליטה. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדת בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים לקוחות, חייבים ויתרות חובה ומזומנים אשר נובעים ישירות מפעילותה של החברה.

החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון ריבית וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הדירקטוריון סוקר ומאשר את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים המובאים להלן.

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה אגרות חוב שהונפקו, הלוואות מתאגידים בנקאיים שהתקבלו, אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. ליום 31 בדצמבר 2025 קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן. ההתחייבויות נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן לתאריך 31 בדצמבר 2025, היה כ- 88,461 אלפי ש"ח.

(2) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שתזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים בשיעורי ריביות השוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות לזמן ארוך של החברה וחברות מוחזקות הנושאות ריבית משתנה.

(3) סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת הקבוצה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש במשיכות יתר מהבנק, הלוואות מהבנק, הלוואות בעלים ואגרות חוב.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 5 שנים		
							אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
24,560	-	-	-	-	-	24,560	
149,684	-	-	59,851	21,008	22,153	46,672	אגרות חוב
983	-	-	-	-	-	983	זכאים
<u>175,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,851</u>	<u>21,008</u>	<u>22,153</u>	<u>72,215</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים		עד שנה	
				עד 3 שנים	עד 5 שנים		
							אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
24,618	-	-	-	-	-	24,618	
161,444	-	15,506	16,517	17,528	29,362	82,531	אגרות חוב
991	-	-	-	-	-	991	זכאים
<u>187,053</u>	<u>-</u>	<u>15,506</u>	<u>16,517</u>	<u>17,528</u>	<u>29,362</u>	<u>108,140</u>	

באור 13: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן (1)		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

46,094	37,699	48,565	37,956	אגרות חוב (סדרה ד')
51,641	-	51,494	-	אגרות חוב להמרה (סדרה 1)
45,270	50,065	44,067	50,505	אגרות חוב (סדרה ה')
-	39,160	-	34,325	אגרות חוב להמרה (סדרה 2)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, מכשירים פיננסיים אחרים, חייבים ויתרות חובה זמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

1. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

(2,900)	(2,550)	רווח (הפסד) מהשינוי: עליית מדד של 3% ירידת מדד של 3%
2,900	2,550	

מבחן רגישות לשינויים בריבית הפריים

(231)	(231)	רווח (הפסד) מהשינוי: עליית ריבית של 1% ירידת ריבית של 1%
231	231	

מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר

335	484	רווח (הפסד) מהשינוי: עליית בשיעור של 1% ירידת בשיעור של 1%
(335)	(484)	

ח. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
23,083	-	-	23,083	הלוואות מתאגידים בנקאיים אגרות חוב סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
122,786	1,848	(23,188)	144,126	
145,869	1,848	(23,188)	167,209	

באור 14: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. 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.

א. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי תשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדויות השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
322	322	296

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

ב. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 15: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו-2023 הינו 23%.

באור 15: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ- 56 מיליון ש"ח וכ- 14 מיליון ש"ח בהתאמה. בגין הפסדים אלה לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ה. מסים נדחים

הרכב:

דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר			דוחות על המצב הכספי		
31 בדצמבר			31 בדצמבר		
2023	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
		112	-	112	מס נדחה בגין שערך נכסים
3,544	(* 2,649)	(* 1,115)	(** (6,094)	(6,616)	עתודה למס בגין שערך נכסים
3,544	2,649	1,003			הוצאות מסים נדחים
			(** (6,094)	(6,504)	התחייבויות מסים נדחים, נטו

התחייבויות מסים נדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש בהתבסס על החקיקה הקיימת לתאריך הדיווח. התחייבויות מסים נדחים בארה"ב מחושבים לפי שיעור מס של 26%.

(\* ההפרש נובע מהפרשי תרגום.

(\*\*) הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

ו. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
3,544	(* 2,649)	1,003	מסים נדחים (1)
-	-	(399)	מסים בגין שנים קודמות (1)
3,544	2,649	(604)	

(1) רישום עתודה למס בגין רווחי חברות מאוחדות אשר פעילותן בארה"ב.

באור 15: - מסים על ההכנסה (המשך)

2. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
4,987	(10,676)*	(11,466)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
1,147	(2,455)	(2,637)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(174)	14	188	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים אחרים
(7)	(4)	(2)	הוצאות (הכנסות) החייבות בשיעורי מס מיוחדים
3,681	(268)	581	גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
1,770	4,870	2,195	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
10	8	8	מסים בגין שנים קודמות
-	-	(399)	חלק הקבוצה (רווחי) הפסדי חברה כלולה
(2,883)	484	670	
3,544	(2,649)*	604	מסים על ההכנסה

(\*\*) הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

באור 16: - שעבודים וערבויות

א. במסגרת חתימה על הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לשם קבלת הלוואה בסך כולל של 165 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים לצורך מימון פרויקט מומנטום בנתניה, שעבדה מידאסיטי השקעות את מלוא זכויות הצדדים במקרקעין ובפרויקט שיוקם על המקרקעין.

בנוסף, הצדדים העמידו ערבויות לתאגיד הבנקאי בהתאם להוראות הסכם המימון, כאשר חלק מבעלי המניות הסופיים של השותפים במקרקעין לרבות מר רפאל כהן, המכהן כדירקטור בחברה והנמנה על בעלי השליטה בחברה העמידו, ביחד ולחוד, ערבות אישית, מתמדת ומוגבלת בסכום של 152 מיליון ש"ח וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות הצדדים כלפי הבנק. כמו כן, לצורך הבטחת התחייבויות מידאסיטי כלפי התאגיד הבנקאי, העמידו החברות המחזיקות (מידאס השקעות בנדל"ן וחברה פרטית הקשורה) ביחד ולחוד, ערבות מתמדת שאינה מוגבלת בסכום וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות מידאסיטי כלפי הבנק.

ב. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה 2) ואגרות חוב (סדרה ה') של החברה, התחייבה החברה לא ליצור ולא להתחייב ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

ג. כחלק מרכישת המקרקעין בהרברט סמואל ולדרישת התאגיד הבנקאי אשר הלווה לפרויקט, שעבדה החברה את זכויותיה במקרקעין. כמו כן, להבטחת התחייבות החברה כלפי הבנק העמיד מר רפאל כהן המכהן כדירקטור בחברה והנמנה על בעלי השליטה בחברה ערבות אישית, מתמדת ומוגבלת בסכום של 23 מיליון ש"ח (חלקה של החברה בהלוואה).

באור 16: - שעבודים וערבויות (המשך)

- ד. במסגרת רכישת פרויקט קריית ענבים נופש פלוס, שעבדה החברה לתאגיד הפיננסי המלווה את הפרויקט, שיעבוד מלוא זכויותיה במקרקעין.
- ה. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, שעבדה החברה למחזיקי אגרות החוב את החזקותיה של החברה במניות מידאסיטי השקעות בע"מ, קרית ענבים נופש פלוס בע"מ, Mydas Virginia US LLC, Mydasvity US LLC ואת זכותה לקבלת הלוואות הבעלים אשר ניתנו לחברות האמורות במועד ההנפקה.

באור 17: - התקשרויות

- א. ביום 8 בדצמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון), בין היתר, את הארכת הסכמי העסקתו של רן שטינמן המכהן כמנכ"ל בחברה.
- כמו כן, הוקצו למר שטינמן אופציות לרכישת 1,000,000 מניות מכוח תוכנית האופציות שאושרה ביום 17 בנובמבר, 2013 על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה (מסלול 102 הוני).
- תנאי העסקה של כל המנכ"ל כוללים בין היתר שכר ותנאים סוציאליים, משכורת 13, העמדת רכב חברה, הסבת ההתקשרות לחוזה ניהול ותנאים נלווים נוספים. בנוסף, המנכ"לים זכאי לבונוס שנתי בגובה 2.5% מהרווח השנתי של החברה לפני מס, העולה על 3 מיליון ש"ח.
- ביום 2 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון), בין היתר, את הארכת הסכם העסקה וכן, הקצאה למר שטינמן של 500,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-500,000 מניות רגילות של החברה.
- ביום 5 במאי 2021, מימש מנכ"ל החברה רן שטינמן 166,666 כתבי אופציה 2/2020 ל 166,666 מניות רגילות של החברה תמורת 133,333 ש"ח.
- ביום 2 בדצמבר 2021, מימש מנכ"ל החברה רן שטינמן 166,666 כתבי אופציה 1/2017 ל 173,914 מניות רגילות של החברה תמורת 200,000 ש"ח.
- ביום 13 בינואר 2022, מימש מנכ"ל החברה רן שטינמן 1,000,000 כתבי אופציה 4/08 ל 1,181,530 מניות רגילות של החברה תמורת 1,200,000 ש"ח.
- ביום 19 במאי 2022, מימש מנכ"ל החברה רן שטינמן 200,000 כתבי אופציה 4/08 ל 236,306 מניות רגילות של החברה תמורת 240,000 ש"ח.
- ביום 26 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את הארכת התקשרות החברה עם רן שטינמן המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה באותם תנאים.
- ב. ביום 19 באפריל 2021 התקשרה החברה (לאחר אישור האסיפה הכללית של החברה) בחוזה למתן שירותי ניהול עם כוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותי ניהול, יעוץ פיתוח עסקי וליווי עסקאות אשר יועברו לבחינתה ולבדיקתה של חברת הניהול על ידי החברה לתקופה של שנתיים אשר החלה ביום 12 בינואר 2021.
- יצוין כי נכון למועד הדוח, ה"ה רפאל כהן ואברהם פרנסס מבעלי השליטה בכוכב המערב מכהנים גם כדירקטורים בחברה, אולם כוכב המערב זכאית לקבלת התנאים המפורטים בחוזה הניהול, עבור מתן שירותי הניהול, כאשר ה"ה רפאל כהן ואברהם פרנסס לא זכאים לתמורה כספית בגין כהונתם כדירקטורים.
- ביום 20 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת התקשרות לתקופה של 3 שנים שתחל ביום 12 בינואר 2023.
- ביום 26 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת התקשרות לתקופה של 3 שנים נוספות אשר יחלו ביום 12 בינואר 2026.
- בהתאם להסכם ההתקשרות כוכב המערב זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלף ש"ח. חברת הניהול תעמיד את שירותיה באמצעות מר רפאל כהן המכהן כדירקטור בחברה וכן באמצעות מי מטעם חברת הניהול.

באור 18: - הון

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
93,601,267	5,000,000,000	93,601,267	5,000,000,000	

ב. הנפקת מניות וכתבי אופציה

- ביום 26 באוקטובר 2023, ביצעה החברה הנפקת 937,500 מניות רגילות של החברה לחולון מוטורוס מקבוצת כוכב המערב (מבעלי השליטה בחברה) ולצד שלישי תמורת 70% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל פיתוח בע"מ (להלן - ארקוגל). ראו ביאור 6 לעיל.
- ביום 26 באוקטובר 2023, ביצעה החברה הנפקת 2,500,000 מניות רגילות של החברה לחולון מוטורוס מקבוצת כוכב המערב (מבעלי השליטה בחברה) ולצד שלישי תמורת מלוא זכויות נווה אילן לוגיסטיקה בקשר להסכם שחתמה עם מושב נווה אילן. ראו ביאור 6 לעיל.
- ביום 24 בדצמבר 2023, ביצעה החברה הנפקת 625,000 מניות רגילות של החברה לכוכב המערב אחזקות בע"מ תמורת מזומן.
- ביום 15 באוקטובר 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') במחזור של 12 מיליון ש"ח ע.ג. ו-6 מיליון כתבי אופציה אשר אינם רשומים למסחר. לפרטי כתבי האופציה ראו באור 12 לעיל.
- ביום 7 במאי 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת זכויות של עד 3,641,889 מניות רגילות של החברה אשר הוצעו לבעלי המניות הקיימים של החברה. במסגרת הנפקת הזכויות הונפקו 2,553,808 מניות תמורה הכוללת מהנפקת זכויות אלה הסתכמה בכ- 1,356 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו בסכום זניח.

ג. זכויות נלוות למניות

- זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק חברה וזכויות למינוי הדירקטורים בחברה.
- סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ד. שטר הון צמית

במועד השלמת עסקת רכישת השליטה השקיעה אגודה שיתופית קיבוץ פלמחים סך של כ-5,052 אלפי ש"ח. כנגד ההשקעה כאמור, הנפיקה החברה לחברה האם לשעבר שטר הון צמית בסכום ההשקעה. שטר ההון נומינלי והסכום הנקוב בו לא ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית. מועד הפרעון יהיה המועד בו תתקבל החלטה על ידי החברה על פירוק החברה או שינתן כנגד החברה צו פירוק זמני או קבוע על ידי רשות מוסמכת.

ה. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקות החברה במניות החברה הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
%	
2.13	2.13

שיעור מהון המניות המונפק

באור 18: - הון (המשך)

1. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בעקבות שינויים בתנאים הכלכליים ומאפייני הסיכון של פעילותה. כדי לשמר או להתאים את מבנה ההון הנדרש, נוקטת החברה אמצעים שונים כגון, גיוס הון על ידי הנפקת הון מניות, ומימוש נכסים על מנת להקטין את מצבת החוב.

באור 19: - תשלום מבוסס מניות

א. ביום 2 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון), הקצאת אופציות למנכ"ל החברה לרכישת 500,000 מניות לפי מחיר מימוש 0.8 ש"ח למניה, כתבי האופציה יבשילו ב 3 מנות שוות החל מ 31 בדצמבר 2020 ועד 31 בדצמבר 2022. כאשר כל מנה ניתן לממש מתקופת ההבשלה ועד 3 שנים ממועד זה.

ב. בדבר מימוש אופציות אשר הוקצו לרן שטיינמן, מנכ"ל, ראה ביאור 17 לעיל.

ג. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת האופציות הקיימות הינה 166,666 אופציות אשר הונפקו בפברואר 2022. אופציות אלה פקעו ביום 10 בפברואר 2026.

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,204	3,355	3,311
612	588	472
61	36	27
2,640	2,055	1,937
7	66	61
<u>6,524</u>	<u>6,100</u>	<u>5,808</u>

א. הוצאות הנהלה וכלליות

שכר ומשכורות  
אחזקת משרד ושכר דירה  
פחת  
ייעוץ ומקצועיות  
אחרות

ב. <u>הכנסות מימון</u>		
428	93	-
1,238	1,407	1,988
18	-	-
251	797	1,210
56	58	65
<u>1,991</u>	<u>2,355</u>	<u>3,263</u>

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,858	9,676	11,670
-	-	2,886
30	37	51
<u>3,888</u>	<u>9,713</u>	<u>14,607</u>

ג. הוצאות מימון

3,858	9,676	11,670	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
-	-	2,886	הפרשי שער
30	37	51	אחרות
<u>3,888</u>	<u>9,713</u>	<u>14,607</u>	

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

1,096	-	-	עדכון הפרשה בגין התחייבות ריט 1
(236)	-	-	עדכון השקעה בחברה קרית ענבים
(1,635)	(3,766)	(1,374)	ירידת ערך מלאי הרברט סמואל
661	(2,491)	-	רווח (הפסד) ממכירת חברות ופעילויות
-	(205)	-	הוצאות אחרות
111	304	83	הכנסות אחרות
<u>(3)</u>	<u>(6,158)</u>	<u>(1,291)</u>	

באור 21: - רווח (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות והרווח (ההפסד) ששימשו בחישוב הרווח נקי (ההפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
רווח	כמות	רווח	כמות	רווח	כמות
נקי	מניות	נקי	מניות	נקי	מניות
(הפסד)	משוקללת	(הפסד)	משוקללת	(הפסד)	משוקללת
אלפי ש"ח					
1,443	83,860	(10,676)	87,922	(11,466)	93,601
-	541	-	4,176	-	-
<u>1,443</u>	<u>84,401</u>	<u>(10,676)</u>	<u>92,098</u>	<u>(11,466)</u>	<u>93,601</u>

כמות המניות ורווח נקי (הפסד) לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

כמות מניות אשר נבעה מהנפקת זכויות ומניות

כמות המניות ורווח נקי (הפסד) לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל

(\* כמות המניות אינה כוללת אופציות לרכישת מניות החברה ואג"ח להמרה מאחר והשפעתן אנטי מדללת.

באור 22: - מגזרי פעילות

א. כללי

1. מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. החברה מדווחת על שלושה מגזרים ברי דיווח: נכסים מניבים בישראל, יזום פרויקטים בישראל ונכסים מניבים בארה"ב.
2. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של היחידות הגיאוגרפיות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. תוצאות המגזר המדווחות להנהלה כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר.
3. ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים.
4. השקעות הוניות כוללות רכישות נדל"ן להשקעה והיוון עלויות הקמה לנדל"ן להשקעה בהקמה.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

נכסים מניבים בישראל	יזום פרויקטים בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	הוצאות לא מוקצות	סה"כ	
אלפי ש"ח					
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025</u>					
-	349	-	-	349	הכנסות מדמי שכירות
-	37	-	-	37	הכנסות דמי ניהול
1,753	-	-	-	1,753	הכנסות ממכירת השקעה
-	-	7,750	-	7,750	הכנסות מעדכון השקעה
(1,941)	-	(971)	-	(2,912)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(188)	386	6,779	-	6,977	סה"כ הכנסות
-	-	-	(5,808)	(5,808)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	83	83	הכנסות אחרות
-	(1,374)	-	-	(1,374)	הוצאות אחרות
(188)	(988)	6,779	(5,689)	(122)	רווח (הפסד) תפעולי
<u>(11,344)</u>					הוצאות מימון
<u>(11,466)</u>					הפסד לפני מסים על הכנסה

באור 22: - מגזרי פעילות

סה"כ	הוצאות לא מוקצות	נכסים מניבים בארה"ב אלפי ש"ח	יזום פרויקטים בישראל	נכסים מניבים בישראל	
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</u>					
1,962	-	-	1,962	-	הכנסות מדמי שכירות ותפעול מלונית - חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(* 9,077)	-	(* 11,450)	-	(2,373)	
(* 11,039)	-	(* 11,450)	1,962	(2,373)	סה"כ הכנסות
(2,099)	-	-	(2,099)	-	עלות תפעול מלונית
(6,100)	(6,100)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
304	219	-	85	-	הכנסות אחרות
(6,462)	-	-	(3,971)	(2,491)	הוצאות אחרות
(* 3,318)	(5,881)	(* 11,450)	(4,023)	(4,864)	רווח (הפסד) תפעולי
(7,358)	(7,358)				הוצאות מימון
(* 10,676)					הפסד לפני מסים על הכנסה

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

סה"כ	הוצאות לא מוקצות	נכסים מניבים בארה"ב אלפי ש"ח	יזום פרויקטים בישראל	נכסים מניבים בישראל	
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u>					
5,035	-	-	5,035	-	הכנסות מדמי שכירות ותפעול מלונית - הכנסות דמי ניהול
300	-	-	-	300	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,267	-	14,881	-	(2,614)	סה"כ הכנסות
17,602	-	14,881	5,035	(2,314)	
(4,191)	-	-	(4,191)	-	עלות תפעול מלונית
(6,524)	(6,524)	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
1,868	111	-	661	1,096	הכנסות אחרות
(1,871)	-	-	(1,635)	(236)	הוצאות אחרות
6,884	(6,413)	14,881	(130)	(1,454)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,897)	(1,897)				הוצאות מימון
4,987					רווח לפני מסים על הכנסה

באור 22: - מגזרי פעילות (המשך)

מידע נוסף

סה"כ	נכסים מניבים בארה"ב	יזום פרויקטים בישראל	נכסים מניבים בישראל	
אלפי ש"ח				
				<u>31 בדצמבר 2025</u>
169,243	39,057	92,521	37,665	נכסי המגזר
28,923				נכסים שלא הוקצו
<u>198,166</u>				סך הנכסים במאוחד
29,704	6,616	23,088	-	התחייבויות המגזר
123,764				התחייבויות שלא הוקצו
<u>153,468</u>				סך ההתחייבויות במאוחד
סה"כ	נכסים מניבים בארה"ב	יזום פרויקטים בישראל	נכסים מניבים בישראל	
אלפי ש"ח				
				<u>31 בדצמבר 2024</u>
174,171	(* 47,969)	90,717	35,485	נכסי המגזר
57,242				נכסים שלא הוקצו
<u>231,413</u>				סך הנכסים במאוחד
29,204	(* 6,094)	23,110	-	התחייבויות המגזר
145,483				התחייבויות שלא הוקצו
<u>174,687</u>				סך ההתחייבויות במאוחד

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2025

אנשי מפתח ניהוליים	חברות כלולות	בעלי מניות	
אלפי ש"ח			
-	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	101,450	-	הלוואה לחברות כלולות
43	-	80	זכאים ויתרות זכות

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

אנשי מפתח ניהוליים	חברות כלולות אלפי ש"ח	בעלי מניות
-	-	-
-	105,571	-
65	-	50

חייבים ויתרות חובה  
הלוואה לחברות כלולות  
זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
300	-	37
1,238	1,407	2,088
600	600	600

הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות  
הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו לחברות מוחזקות  
דמי ניהול (\*)

(\* החברה התקשרה עם כוכב המערב, מבעלי השליטה בחברה, בחוזה למתן שרותי ניהול, יעוץ ופיתוח עסקי. על פי ההסכם זכאית כוכב המערב לדמי ניהול קבועים בסך של 50 אלפי ש"ח לחודש.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
2,114	2,336	2,235
140	154	147
2	2	2
3	3	3
5	5	5

שכר ונלוות לבעלי עניין (לרבות דירקטור) המועסקים בחברה

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות

צדדים קשורים ובעלי העניין המועסקים בחברה או מטעמה  
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

באור 24: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 27 בפברואר 2026 התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה, בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין 10% מהון המניות של חברת Norton Member, LLC חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בנורטון במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב.

Norton Member, LLC הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-106 דונם בנורטון מדינת מסצ'וסטס ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי להשכרה של כ-42,600 מ"ר הכולל אחסנה בקירור, אחסנה יבשה ומשרדים וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-8 דונם (כ-2 ACRES) נוספים לאחסנת מכולות ו-289 מקומות חניה. המרכז הלוגיסטי מושכר באופן חלקי לתאגיד אמריקאי לתקופה של כ-15 שנה, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-4.5 מיליון דולר ארה"ב אשר עולים ב-3% בכל שנה סכום ההון העצמי הנדרש לרכישת הנכס הסתכם בסך של כ-22 מיליון דולר ארה"ב כאשר חלקה של החברה כ-2.2 מיליון דולר ארה"ב. מחיר הנכס כולל עלויות נוספות ורזרבות לתשלומי ריבית ושיפורים במושכר הינו כ-65 מיליון דולר ארה"ב, סכום ההלוואה שנלקח מתאגיד בנקאי מקומי בארה"ב הסתכם בכ-43 מיליון דולר ארה"ב.

מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2025

**לכבוד  
בעלי המניות של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ**

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (לשעבר: קרן מידאס השקעות בע"מ) (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד של פרויקט משותף אשר הנכסים המיוחסים לו, נטו הסתכמו לסך של כ-24,730 אלפי ש"ח ו-24,519 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 בהתאמה. חלקה של החברה ברווחי הפרויקט המשותף הסתכם לסך של כ-233 כ-240 וכ-583 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024. הדוחות הכספיים של אותו פרויקט משותף בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שהדוחות שלו הומצאה לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותו פרויקט משותף, מבוססת על דוח רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 במרץ, 2026

## דוח מיוחד לפי תקנה ג'9

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ג'9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
54,106	9,583	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,084	1,494		לקוחות, חייבים ויתרות חובה
55,190	11,077		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
85,381	86,404		מלאי מקרקעין
873	936		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(* 83,784)	92,801		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
26	347		רכוש קבוע
170,064	180,488		
225,254	191,565		

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
23,083	23,083		אשראי מתאגידים בנקאיים
77,332	37,956		חלויות שוטפות על אגרות חוב
1,319	998	5	זכאים ויתרות זכות
<u>101,734</u>	<u>62,037</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
66,794	50,505		אגרות חוב
-	34,325		אגרות חוב להמרה
<u>66,794</u>	<u>84,830</u>		
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
1,010	1,010		הון מניות
119,884	122,519		פרמיה על מניות
2,635	3,853		תקבולים בגין אופציית המרה בהנפקת אגרות חוב ניתנות להמרה
(1,733)	(1,733)		מניות אוצר
6,190	6,190		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
18	18		קרן מעסקת תשלום מבוסס מניות
(* (87,937)	(100,007)		יתרת הפסד
(* (375)	(4,186)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>17,034</u>	<u>17,034</u>		שטר הון צמית
<u>56,726</u>	<u>44,698</u>		
<u>225,254</u>	<u>191,565</u>		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

26 במרץ 2026

יונית צבי טביבי  
סמנכ"ל כספים

רן שטינמן  
מנכ"ל ודירקטור

רפאל כהן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
5,035	1,962	349	הכנסות מדמי שכירות
-	-	1,753	הכנסות ממכירת השקעה
7,468	(* 5,173)	1,839	רווחים (הפסדים) מחברות מוחזקות
300	-	415	הכנסות מדמי ניהול בגין חברות מוחזקות
12,803	(* 7,135)	4,356	
(4,191)	(2,099)	-	עלות תפעול מלונית
(6,276)	(5,869)	(5,515)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3)	(6,158)	(1,291)	הוצאות אחרות
2,333	(* (6,991)	(2,450)	רווח (הפסד) תפעולי
3,043	3,379	4,583	הכנסות מימון
(3,933)	(9,713)	(14,602)	הוצאות מימון
1,443	(* (13,325)	(12,469)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	-	(399)	מסים על ההכנסה
1,443	(13,325)	(12,070)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<b>סכומים שמסווגים מחדש או שיסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
(304)	(* (21)	(3,811)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(304)	(* (21)	(3,811)	סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה
1,139	(* (13,346)	(15,881)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

(\* הוצג מחדש בגין התאמה לא מהותית, ראה באור 2 ב'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,443	(* (13,325)	(12,070)
890	535	26
4,857	8,673	12,350
-	-	(83)
(7,468)	(* (5,174)	(1,839)
-	-	(399)
(45)	-	-
(661)	2,509	(1,753)
(2,427)	(* 6,543	8,302
(456)	754	(334)
(6,517)	452	(1,023)
(1,191)	(1,464)	71
(8,164)	(258)	(1,286)
(3,748)	(5,136)	(7,923)
-	-	323
-	-	913
(3,748)	(5,136)	(6,687)
(12,896)	(12,176)	(11,741)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות

הוצאות מימון, נטו

רווח הון ממכירת רכוש קבוע

רווחים מחברות מוחזקות

מסים על הכנסה

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

רווח (הפסד) ממכירת חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות חייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה

מיסים שהתקבלו (שולמו)

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
-	(5)	(347)	רכישת רכוש קבוע
-	-	83	מכירת רכוש קבוע
4,290	-	-	תקבול מהמחאת זכויות הלוואות לשותף עזרא הסופר
4,447	-	-	תקבול ממכירת זכויות שותפות עזרא הסופר
-	-	(8,183)	השקעה בחברה
-	33,238	2,000	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(8,276)	(2,280)	(3,147)	השקעה בחברות כלולות ומאוחדות
<u>461</u>	<u>30,953</u>	<u>(9,594)</u>	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
5,955	-	-	תמורה מהנפקת אג"ח להמרה סדרה 1'
-	43,975	5,037	תמורה מהנפקת אג"ח סדרה ה'
23,749	4,688	16,843	תמורה מהנפקת אג"ח סדרה ד'
-	1,356	-	תמורה מהנפקת זכויות למניות
463	2,485	-	תמורה מהנפקת מניות
-	-	37,883	תמורה מהנפקת אג"ח להמרה סדרה 2'
(15,296)	(17,225)	(31,051)	פרעון קרן אג"ח סדרה ד'
(5,000)	-	(51,900)	פרעון קרן אג"ח להמרה סדרה 1
2,041	245	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(458)	(284)	-	פרעון התחייבות בגין חכירה
<u>11,454</u>	<u>35,240</u>	<u>(23,188)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
<u>45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(936)	54,017	(44,523)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>1,025</u>	<u>89</u>	<u>54,106</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>89</u>	<u>54,106</u>	<u>9,583</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			<u>פעילות שאינה במזומן</u>
<u>2,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	קבלת זכויות בנכסי נדל"ן

באור 1: - כללי

א. תאור החברה

מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בחודש יוני 1993 בישראל. החל מחודש פברואר 2007, תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו איתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן בישראל ובארה"ב. החברה הינה ציבורית ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. לחברה גרעון בהון חוזר ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של 50,960 אלפי ש"ח הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ד) בסך 37,956 אלפי ש"ח העומדות לפרעון ביום 31 בדצמבר 2026 ומהלוואה בפרויקט הרברט סמואל בסך של 23,083 אלפי ש"ח (חלקה של הקבוצה) שמועדו פרעונו בחודש דצמבר 2026. לקבוצה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 11,741 אלפי ש"ח, 12,176 אלפי ש"ח ו- 12,896 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2025, 2024 ו- 2023, בהתאמה.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת של החברה כאמור לעיל נובע, בין היתר, מ:

1. מאופי פעילות החברה כחברת השקעות בנדל"ן להשקעה, אשר נכסיה מוחזקים באמצעות תאגידים ועל כן התזרים החיובי מהשקעות אלה בין ממימושים ובין בדרך של החזרי הלוואות בעלים יוצג בפעילות השקעה.

2. מביצוע השקעות בנכסים יזמיים המהווים מלאי מקרקעין לפיתוח. הנכסים האמורים הינם נכסים בשלבי ייזום ופיתוח אשר אינם מניבים בשלב זה הכנסה משמעותית.

לפיכך, בשלב זה ועד למועד בו נכסי הקבוצה יבשילו ויניבו הכנסות משמעותיות, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת יוסיף להיות שלילי, אלא אם כן תבצע החברה מימוש נכסים יזמיים ו/או תבצע חלוקת דיבידנדים מהתאגידים המחזיקים בנכסים וזאת לאחר פירעון הלוואות הבעלים אשר ניתנו על ידי החברה לתאגידים המוחזקים.

לקבוצה יש מספר חלופות לעמידה בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, להלן חלק מהפעולות שבהן נוקטת החברה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה:

1. פועלת באמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות לגיוס מימון נוסף, בין היתר, בדרך של מימון נוסף ו/או מימון מחדש מתאגידים בנקאיים בקשר עם הפרויקטים של הקבוצה וזאת בהתחשב ביחסי המינוף הקיימים בגין אותם הנכסים ובפעולות שנעשות על ידי החברה והשותפים שלה בנכסים השונים.

2. החברה תפעל להרחיב את סדרות האג"ח הקיימות ככל שיידרש או לחילופין להנפיק סדרת אג"ח חדשה ולהערכת הנהלת החברה תצליח לבצע זאת כפי שביצעה במהלך השנים האחרונות. החברה תפעל לגיוס מסגרות אשראי או קבלת הלוואות מבנקים ו/או מוסד פיננסי אחר ככל ויידרש.

3. מימוש תוכניות ההנהלה למכירת נכסים והשקעות ככל שיידרש הכוללות מספר חלופות של נכסים בישראל ובארה"ב כפי שאושרו בדירקטוריון החברה ובהתאם החלה הנהלת החברה בפעולות רלוונטיות למימוש הנכסים או חלקם.

בנוסף, בשנת 2025 נקטה החברה בפעולות הבאות:

1. ביום 19 בינואר 2025, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד) בדרך של הקצאה פרטית בסך של 8 מיליון ש"ח ע.ג בתמורה לכ- 8.4 מיליון ש"ח לצורך רכישת הנכס ב- Washington.

2. ביום 1 באפריל 2025, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ה) בדרך של הקצאה פרטית של 5 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ה) בתמורה לכ- 5.075 מיליון ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

3. ביום 22 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת סדרה אגרות חוב להמרה (סדרה 2) בהיקף של כ- 35 מיליון ש"ח ע.ג. ביום 2 בנובמבר 2025 ביצעה החברה הרחבה לסדרה זו בסך של 5 מיליון ש"ח ע.ג.
4. ביום 28 בדצמבר 2025, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 8 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ- 8.6 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, מימוש הפעולות והתוכניות של הקבוצה הכוללות ביצוע מימון נוסף ו/או מימון מחדש בחלק מנכסי החברה, הנפקת אגרות חוב חדשות ומימוש חלק מנכסי החברה ו/או השקעות ו/או נכסי חברות המוחזקות יאפשרו לה לגייס מקורות מתאימים לעמוד בכל התחייבויותיה הקיימות והצפויות וזאת בעתיד הנראה לעין.

### ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

בשלב זה, לא חלה פגיעה והחברה אינה צופה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה. עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את משך המלחמה הצפוי ואת השפעותיה של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל בכלל, ועל תוצאות פעילות הקבוצה בפרט.

ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכונתה "מבצע עם כלביא" מתקפת הפתע התנהלה עד ליום 24 ביוני, 2025 וכללה חיסולים ממוקדים, תקיפת אתרי גרעין ואתרי אחסון אמל"ח. בתגובה למתקפה, איראן שיגרה מאות טילים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, כתוצאה מכך נהרגו עשרות אזרחים, נפצעו מאות אזרחים ונגרם נזק רב לרכוש. אתרי החברה לא ניזוקו כתוצאה מפגיעות הטילים והעבודה נעצרה למספר ימים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, להערכת החברה, אירועים אלה לא השפיעו ולא צפויים להשפיע על קצב העבודה והשלמת הפרויקטים.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים לאחר למעלה משנתיים של מלחמה. במקביל להפסקת האש נדונו אפשרויות להרחבת הסכמי אברהם עם מדינות ערב נוספות כחלק מיוזמת שלום אזורית שהוכרזה ע"י ארצות הברית אשר הובילו לאחר הפסקת האש לעליות בשוקי ההון וכן התחזקות השקל מול האירו והדולר. עם זאת עלותה של המלחמה ושל השיקום הצפויים להגדיל משמעותי את תקציב המדינה ואת הגרעון באופן שעלול להוביל להאטה נוספת במשק הישראלי. על אף האמור בנק ישראל הפחית את הריבית ב- 0.25% כך שנכון למעוד הדוח שיעור הריבית הינו 4.25%.

השפעות המלחמה וסיומה על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות למועד הדוח הכספי.

ביום 28 בפברואר החל מבצע "שאגת הארי" במסגרתו פתחה ישראל ביחד עם צבא ארה"ב בסדרת מתקפות על איראן.

בעקבות המבצע הוכרז על מצב מיוחד בעורף שכלל מגבלות על פעילות כלכלית ואתרי בניה באזורים מסוימים בארץ.

להערכת החברה למבצע עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית אבל בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

כמו כן, החברה אינה צופה פגיעה בהכנסות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים**

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**ב. הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית**

במסגרת הכנת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025 ביצעה הקבוצה הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של הפרשה בגין מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי בקשר עם ניהול והשבחת ערך פרויקט נדל"ן מניב בוירג'יניה ארה"ב (להלן - "הקיקר") וזאת בעת אירוע עתידי אפשרי של מכירת הנכס בחברה הכלולה (להלן: "חברת הנכס"). ההפרשה בגין הקיקר נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב ביצוע הפעולות על ידי השותף הכללי. כמו כן ניתן בזאת גילוי הן ביחס למכלול מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי. בנוסף, החברה הכלולה - CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC הציגה בבאורים לדוחות הכספיים לתקופות קודמות את הנתונים הכספיים של חברת הנכס על בסיס איחוד על אף שלא קיימת לה שליטה בחברת הנכס. בדוחות הכספיים הללו הציגה CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC את נתוני חברת הנכס לפי שיטת השווי המאזני חלף איחודם. החברה בחנה את ביצוע ההתאמה האמורה בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך 99-4 ובעקבותיה הגיעה למסקנה (לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים) שמדובר בהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה. להלן תוצג השפעת ההתאמה הלא מהותית על פני תקופות הדיווח הרלוונטיות:

**בדוחות על המצב הכספי**

כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלו
אלפי ש"ח		
<u>ליום 31 בדצמבר, 2024</u>		
84,138	(354)	83,784
57,080	(354)	56,726

השקעה בחברה כלולה  
סה"כ הון

**בדוחות על הרווח או הפסד**

כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלו
אלפי ש"ח		
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>		
5,531	(358)	5,173
(12,967)	(358)	(13,325)
(12,992)	(354)	(13,346)

חלקי החברה ברווחי (הפסדי) חברה  
כלולה  
הפסד  
הפסד

באור 3 - יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	ללא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
		ליש"ט	דולר
		אלפי ש"ח	
9,583	9,566	-	17

מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
		ליש"ט	דולר
		אלפי ש"ח	
54,106	53,727	359	20

מזומנים ושווי מזומנים

באור 4 - גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

69,229	73,526
--------	--------

הלוואות וחייבים

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
236	244
392	-
691	754
1,319	998

הוצאות לשלם  
ריבית לשלם בגין אגרות חוב  
זכאים ויתרות זכות אחרים

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

באור 5 - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
							אלפי ש"ח
24,560	-	-	-	-	-	24,560	הלוואות מתאגיד בנקאי
149,684	-	-	59,851	21,008	22,153	46,672	אגרות חוב
998	-	-	-	-	-	998	זכאים ויתרות זכות
<u>175,242</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,851</u>	<u>21,008</u>	<u>22,153</u>	<u>72,230</u>	

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
							אלפי ש"ח
24,618	-	-	-	-	-	24,618	הלוואות מתאגיד בנקאי
161,444	-	15,506	16,517	17,528	29,362	82,531	אגרות חוב
927	-	-	-	-	-	927	זכאים ויתרות זכות
<u>186,989</u>	<u>-</u>	<u>15,506</u>	<u>16,517</u>	<u>17,528</u>	<u>29,362</u>	<u>108,076</u>	

באור 6 - גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

2. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

3. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ- 56 מיליון ש"ח וכ- 14 מיליון ש"ח בהתאמה. בגין הפסדים אלה לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

4. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר:

באור 6 - גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,443	(12,967)	(12,469)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
332	(2,982)	(2,868)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
10	8	8	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
(152)	(573)	(422)	הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים
(174)	14	188	הפסדים והפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(7)	(3)	(2)	אחרים
1,771	4,870	3,519	גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
-	-	(399)	מסים שנים קודמות
(1,780)	(1,334)	(423)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות
-	-	(399)	מסים שוטפים

באור 7 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

הרכב

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	378	חייבים ויתרות חובה
60,469	70,154	הלוואות שניתנו לזמן ארוך

2. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,307	2,431	3,308	הכנסות מימון

26 במרס, 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של  
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")  
רח' ראול ולנברג 2,  
תל אביב

ג.א.ג.

הנדון: הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה נושא התאריך 18 בפברואר, 2026 :

1. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 26 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 26 במרס, 2026 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

מידאסיטי השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות על השינויים בהון
8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-21	באורים לדוחות הכספיים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של מידאסיטי השקעות בע"מ

#### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של מידאסיטי השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על רווח 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 המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

#### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים 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.

#### הדגש עניין – מצב פיננסי

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1(ב) בדוחות הכספיים, בדבר הון חוזר שלילי בסך 74,036 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 הנובע מהלוואה מתאגיד בנקאי שהתקבלה לצורך רכישת נדל"ן להשקעה. כמו כן, ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל כתב ויתור מהתאגיד הבנקאי בקשר לעמידה באמות מידה פיננסיות וכן הארכה של מועד הפירעון בחודשיים לצורך הסדרת מימון זמן ארוך. הנהלה והדירקטוריון של החברה מעריכים כי מועד פירעון ההלוואה יוארך וכי החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה. ראה גם עניין מפתח בביקורת לגבי מצב עסקי החברה להלן.

#### 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

#### מידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה קיים נדל"ן להשקעה בסך של כ- 106 מיליון ש"ח המהווים כ- 80.9% מכלל נכסי החברה. כמפורט בביאור 5 בדוחות הכספיים, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע בעיקר לפי שיטת היוון ההכנסות ושיטת ההשוואה. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים בניכוי עלויות הקמה צפויות. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בפרויקטים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף

וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת. נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת נהלי הביקורת שלנו התמקדו בתהליך הערכת השווי וכללו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריך השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריך השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- בחנו את דיוק ושלמות המידע שנמסר על ידי החברה למעריך השווי.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שישמשו בהערכת השווי וכללו הכנסות שכירות משתנות, שיעורי היוון ותוצאות של שנה קודמת.
- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
- קיום תקשורת ישירה עם הנהלת החברה ועם מעריך השווי מטעמה.
- לצורך ביצוע הנהלים נעזרנו בין היתר במומחים פנימיים בעלי מיומנות וידע בהערכות שווי על מנת שייצעו בהערכת נאותות שיטת ההערכה, הערכת סבירות ההנחות וכן בביצוע בדיקות אריתמטיות לתחשיבי אומדן סכום בר ההשבה של החברה הכלולה בספרי החברה.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים של הערכת שווי.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטת ההערכה וההנחות ששימשו את מעריך השווי.

#### **הפניית תשומת לב בנושא מצב נזילות החברה**

בהתאם לאמור בבאור 1(ב) לדוחות הכספיים ובפסקת הדגש עניין, לחברה גירעון בהון חוזר הנובע מהלוואה מתאגיד בנקאי שהתקבלה לצורך רכישת נדל"ן להשקעה. תכנית ההנהלה להמשך פעילותה מבוססת על צפי למימון מחדש לצורך הארכת מועד פירעון ההלוואה לזמן ארוך שתינתן על ידי התאגיד הבנקאי בקשר לאותה הלוואה. תהליך גיבוש הערכות ההנהלה, תחזיותיה וביסוסן הינו תהליך הכרוך בשיקול דעת משמעותי. לפיכך, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת.

#### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

נהלי הביקורת העיקריים שביצענו, ביחס לעניין מפתח זה הינם, בין היתר, הערכת תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים, בחינת הנחות המפתח הכוללות, בחינת שיעור המינוף של הנדל"ן להשקעה ביחס להלוואה מהתאגיד הבנקאי, בחינת סבירות הערכות ההנהלה לגבי הסדרת ההלוואה לזמן ארוך וביחס ליכולתה לקבל אישור למימון מחדש לצורך הארכת מועד הפירעון של ההלוואה, בחינת ראיות בקשר למשא ומתן המתנהל מול התאגיד הבנקאי ובחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

#### **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 נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים 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 וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין. שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יוסי חביב.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
57	17		מזומנים ושווי מזומנים
5	104	8	לקוחות
1,784	3,647	84	חייבים ויתרות חובה
1,846	3,768		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
104,996	105,555	5	נדל"ן להשקעה
20,738	21,186	84	חייבים לזמן ארוך
125,734	126,741		
127,580	130,509		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	77,466	7	הלוואות מתאגידים בנקאיים
661	338	6	ספקים, זכאים ויתרות זכות
661	77,804		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
83	-	9	עתודה למס
75,691	-	7	הלוואות מתאגידים בנקאיים
54,440	57,172	11	הלוואות מבעלי מניות
130,214	57,172		
			<u>הון</u>
(*-) (3,295)	(*-) (4,467)		הון מניות
			יתרת רווח (הפסד)
(3,295)	(4,467)		
127,580	130,509		

(\* סכום קטן מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

26 במרץ, 2026

יונית צבי טביבי  
סמנכ"לית כספים

רן שטיינמן  
דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024 אלפי ש"ח	2025		
62	2,268	4,722		הכנסות משכירות ודמי ניהול
33	1,128	750		עלות ואחזקת נכסים מושכרים
29	1,140	3,972		רווח גולמי
(1,047)	1,508	(71)		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
252	407	320		הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,904	א'4	הכנסות אחרות
(1,270)	2,241	5,485		רווח (הפסד) תפעולי
(11)	7,193	6,740	10	הוצאות מימון, נטו
(1,259)	(4,952)	(1,255)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
29	(820)	(83)	9	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
(1,288)	(4,132)	(1,172)		הפסד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ הון	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	הון המניות (* )	
2,125	2,125	-	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023</u>
(1,288)	(1,288)	-	הפסד
837	837	-	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(4,132)	(4,132)	-	הפסד
(3,295)	(3,295)	-	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(1,172)	(1,172)	-	הפסד
<u>(4,467)</u>	<u>(4,467)</u>	<u>-</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

(\* סכום קטן מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(1,288)	(4,132)	(1,172)	הפסד
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(11)	7,241	6,734	הוצאות ריבית, נטו
1,047	(1,508)	71	ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
29	(820)	(83)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
1,065	4,913	6,722	
(62)	57	(99)	שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:
(1,510)	(41)	(1,641)	ירידה (עליה) בלקוחות
1,939	(1,313)	(336)	עליה בחייבים ויתרות חובה
367	(1,297)	(2,076)	עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
11	(3,849)	(3,004)	מזומנים במהלך השנה עבור:
			ריבית שהתקבלה (ששולמה)
155	(4,365)	470	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(10,678)	(4,426)	(630)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
			היוון הוצאות לעלות נדל"ן להשקעה
(10,678)	(4,426)	(630)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
6,704	72,820	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	(63,200)	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,938	(1,040)	120	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,642	8,580	120	קבלה (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
119	(211)	(40)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
149	268	57	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
268	57	17	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
2,196	-	-	<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
			תוספות לנדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של החברה

החברה הוקמה ביום 20 בדצמבר, 2020. ביום 23 בספטמבר, 2021 התקשרה החברה במערכת הסכמים לרכישת 44% מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 9086 חלקה 22 בשטח מגרש של כ- 7 דונם בשדרות טום לנטוס 8, קרית השרון, נתניה אשר נקרא פרויקט מומנטום. על המקרקעין נבנה פרויקט הכולל מבנה בייעוד מסחר ומשרדים בן 5 קומות בשטח כולל להשכרה של כ-13,000 מ"ר, בתאריך 22 באוקטובר 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט. על הפרויקט הקיים צפויים להיבנות 5 קומות משרדים נוספות (מעל 5 הקומות הקיימות) בשטח כולל להשכרה של כ-7,000 מ"ר. במקביל, התקשרו החברה ויתר השותפים בפרויקט בהסכם שיתוף פעולה ביחס למקרקעין לפיו, בין היתר, נקבע כי ניהול הפרויקט יבוצע על ידי שני נציגים שימונו על ידי החברה ושני נציגים שימונו על ידי אחת השותפות במקרקעין. כמו כן, במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבעו הוראות מקובלות כגון: זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, Drag Along, הוראות לעניין העמדת הון עצמי נוסף וכדומה. ראה באור 5.

ב. מצבה הכספי של החברה

לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 74,036 אלפי ש"ח וגרעון בהון בסך של 4,378 אלפי ש"ח. הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהלוואה מתאגיד בנקאי שהתקבלה לצורך רכישת הנדל"ן להשקעה אשר מועד פרעונה חל בחודש פברואר 2026. כמפורט בבאור 7(ב), ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל כתב ויתור מהתאגיד הבנקאי בקשר לעמידה באמות מידה פיננסיות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מועד הפרעון הוארך בחודשיים וזאת לצורך הסדרת מימון ארוך טווח. הדירקטוריון, הנהלת החברה ושותפיה מעריכים כי ההלוואה תוארך לזמן ארוך כי החברה תוכל לעמוד בהתחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- החברה - מידאסיטי השקעות בע"מ.
- בעלי מניות - מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, סיטי מילניום טאוור בע"מ.
- העסקה המשותפת - בית מומנטום נתניה עסקה משותפת.

ד. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

בשלב זה, לא חלה פגיעה והחברה אינה צופה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה. עם זאת, בשלב זה לא ניתן להעריך את משך המלחמה הצפוי ואת השפעותיה של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל בכלל, ועל תוצאות פעילות הקבוצה בפרט.

באור 1: - כללי (המשך)

ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכונתה "מבצע עם כלביא" מתקפת הפתע התנהלה עד ליום 24 ביוני, 2025 וכללה חיסולים ממוקדים, תקיפת אתרי גרעין ואתרי אחסון אמל"ח. בתגובה למתקפה, איראן שיגרה מאות טילים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, כתוצאה מכך נהרגו עשרות אזרחים, נפצעו מאות אזרחים ונגרם נזק רב לרכוש. אתרי החברה לא ניזוקו כתוצאה מפגיעות הטילים והעבודה נעצרה למספר ימים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, להערכת החברה, אירועים אלה לא השפיעו ולא צפויים להשפיע על קצב העבודה והשלמת הפרויקטים.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים לאחר למעלה משנתיים של מלחמה. במקביל להפסקת האש נדונו אפשרויות להרחבת הסכמי אברהם עם מדינות ערב נוספות כחלק מיוזמת שלום אזורית שהוכרזה ע"י ארצות הברית אשר הובילו לאחר הפסקת האש לעליות בשוקי ההון וכן התחזקות השקל מול האירו והדולר. עם זאת עלותה של המלחמה ושל השיקום הצפוי צפויים להגדיל משמעותי את תקציב המדינה ואת הגרעון באופן שעלול להוביל להאטה נוספת במשק הישראלי. על אף האמור בנק ישראל הפחית את הריבית ב- 0.25% כך שנכון למעוד הדוח שיעור הריבית הינו 4.25%. השפעות המלחמה וסיומה על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות למועד הדוח הכספי.

ביום 28 בפברואר החל מבצע "שאגת הארי" במסגרתו פתחה ישראל ביחד עם צבא ארה"ב בסדרת מתקפות על איראן. בעקבות המבצע הוכרז על מצב מיוחד בעורף שכלל מגבלות על פעילות כלכלית ואתרי בניה באזורים מסוימים בארץ.

להערכת החברה למבצע עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית אבל בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS ACCOUNTING STANDARDS (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, מטבע הפעילות של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ג. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף התחייבויות הכנסות מראש ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה<sup>1</sup>, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

ה. עלויות אשראי

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימוש המיועד או למכירתם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או מכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

### 1. מכשירים פיננסיים

#### 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי הוון ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוון דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

#### החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

#### 2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוון דרך רווח או הפסד. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות בעיקר לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה לחובות מסופקים.

#### 3. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוון בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מדידת שווי הוגן

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

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

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

ח. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

ט. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

י. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## 2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 3: -

## עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

## - נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריך השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי הנכס, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 4: - חייבים ויתרות חובה

## א. פירוט יתרות חייבים ויתרות חובה לזמן קצר

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
71	6
9	29
1,714	3,612
1,784	3,647

מוסדות  
הוצאות מראש  
הכנסות לקבל\*

\* ביום 1 בפברואר 2026 ניתן פסק בורר בגין תביעה בהליך בוררות שהגישו הרוכשים (החברה ושותפיה) כנגד המוכרים בגין הנזק שנגרם לרוכשים בעקבות אי מסירת הפרויקט בזמן על ידי המוכרים והשלמתו על ידי הרוכשים, לפיו המוכרים מחויבים לשלם לרוכשים התובעים (החברה ושותפיה) סך של כ-7.3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ וכן נפסקו לטובתה החזר הוצאות משפטיות בסך 75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ אשר אמורים להיות משולמים עד ליום 18 במרץ 2026. חלק החברה הינו 57%.

באור 4: - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ב. פירוט יתרות חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
20,738	21,186
<u>20,738</u>	<u>21,186</u>

הלוואה לשותפים (\*)

(\*) הון עצמי עודף שהועמד לשותפים בעסקה. ראה ביאור 7.

באור 5: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

אלפי ש"ח	
99,062	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
1,508	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן)
<u>4,426</u>	היוון עלויות להקמה
104,996	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(71)	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי ההוגן)
<u>630</u>	היוון עלויות להקמה
<u>105,555</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

ב. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
10%-6.7%	8%-6.6%	תשואה מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון
60-150	55-156	תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%)
62%	62%	דמ"ש למ"ר
		שיעור תפוסה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים רלוונטיים.

הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 בדצמבר, 2025.

באור 6: - התחייבות לספקים, זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
408	77
253	246
-	15
<u>661</u>	<u>338</u>

הוצאות לשלם  
ספקים ונותני שירותים  
מוסדות

באור 7: - הלוואות מתאגיד בנקאי

א. הרכב

31 בדצמבר		שיעור ריבית נקוב %
2024	2025	
אלפי ש"ח		
75,691	77,466	3.9% צמוד
-	(77,466)	
<u>75,691</u>	<u>-</u>	

הלוואות מתאגיד בנקאי  
בניכוי - חלויות שוטפות

ב. ביום 21 באוקטובר 2021 התקשרה העסקה המשותפת בהסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת מימון בנקאי לצורך רכישת המקרקעין, במסגרתו העמיד התאגיד הבנקאי לצדדים מסגרת אשראי לזמן קצר בסך של 127 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין. בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי, לצורך קבלת המימון העמידו השותפים הון עצמי בסך של כ-45 מיליון ש"ח. חלקה של מידאסיטי בהון העצמי הנדרש (בהתאם לשיעורי ההחזקה) היה 25.7 מיליון ש"ח. יתרת הסכום שהועמד סך של 14.3 מיליון ש"ח מהווה הלוואה לשותפים ברכישת הנכס. הלוואה לשותפים נושאת ריבית של 5% ותפרע מהתזרים הצפוי מהנכס ו/או ממימון מחדש. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 16.5 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכם המימון עם הבנק, נקבע כי כל צד יהיה אחראי לסכום החוב לבנק בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין ובתוספת של 20%. להבטחת התחייבויות הצדדים לתאגיד הבנקאי, שועבדו מלוא זכויות הצדדים במקרקעין ובפרויקט שיוקם על המקרקעין. בנוסף, הצדדים העמידו ערבויות לתאגיד הבנקאי בהתאם להוראות הסכם המימון, כאשר חלק מבעלי המניות הסופיים של השותפים במקרקעין ביחד ולחוד, ערבות אישית, מתמדת ומוגבלת בסכום של 152 מיליון ש"ח וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות הצדדים כלפי הבנק. בתאריך 22 בפברואר 2024 ביצעה החברה ושותפיה בפרויקט מימון מחדש באמצעות התאגיד הבנקאי הקיים. בהתאם להסכם עם התאגיד הבנקאי החברה ושותפיה נפרעו הלוואות הקיימות והתקבלה הלוואה בסך של 165 מיליון ש"ח. קרן הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית קבועה של 3.9% ותפרע בחודש פברואר 2026. בתקופת הלוואה ישלמו החברה ושותפיה תשלומי ריבית רבעוניים בלבד. הערבויות והבטחונות אשר העמידה החברה ושותפיה לתאגיד הבנקאי נותרו ללא שינוי.

בהתאם להסכם התחייבה השותפות לעמוד באמות הפיננסיות הבאות:

1. NOI של הנכס לא יפחת מ 6.5 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו 10.5 מיליון ש"ח בשנת 2025.
2. יחס LTV לא יעלה על סך של 76% משווי הנכס.

באור 7: - הלוואות מתאגיד בנקאי (המשך)

בעקבות עיכוב במועד הכניסה של חלק מהשוכרים ואכלוס הבניין בהתאם, העסקה המשותפת לא עמדה ב-NOI הנדרש בשנים 2024 ו-2025. ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל מכתב ויתור מהבנק לפיו למרות אי העמידה באמות המידה הבנק לא יפעל לפרעון ההלוואה. נכון למועד חתימת דוח זה מועד פרעון ההלוואה הוארך בחודשיים. החברה ושותפיה נמצאים במגעים עם הבנק צופים כי הסכם המימון יוארך.

באור 8: - מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
5	104
71	3,618
20,738	21,186
<u>20,814</u>	<u>24,908</u>

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

לקוחות  
חייבים ויתרות חובה לזמן קצר  
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

31 בדצמבר		מועד פירעון	שיעור הריבית האפקטיבית
2024	2025		
אלפי ש"ח			
54,440	57,172	ללא מועד פרעון	(* 5%-2.9%)
75,691	77,466	2.2026	3.9%
<u>130,131</u>	<u>134,638</u>		

הלוואות נושאות ריבית ואשראים

הלוואות בעלים  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים

(\* ראה ביאור 11ב').

התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת:

2024	2025	עד שנה	-
661	338		
<u>661</u>	<u>338</u>		

ספקים, זכאים ויתרות זכות סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

ג. שווי הוגן

להערכת הנהלת החברה, יתרת הלקוחות, חייבים ויתרות חובה, ספקים, זכאים ויתרות זכות, אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות בעלים והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שוים ההוגן.

באור 8: - מכשירים פיננסיים (המשך)

**ד. עדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים**

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות ואשראים, והתחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים חייבים ויתרות וחובה, הלוואה לשותף ונדל"ן להשקעה.

החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון ריבית וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הדירקטוריון סוקר ומאשר את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים המובאים להלן.

**1. סיכון שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל את סיכון שיעור הריבית. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראים.

**2. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות הפיננסית שלה.

**3. סיכון נזילות**

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי בשימוש בהלוואות מבנקים. הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

**ליום 31 בדצמבר, 2025**

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים משנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
338	-	-	-	-	-	338
-	-	-	-	-	72,995	72,995
77,456	-	-	-	-	-	77,456
77,794	-	-	-	-	72,995	150,789

התחייבות לספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות בעלים הלוואות מתאגידים בנקאיים

**ליום 31 בדצמבר, 2024**

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים משנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
661	-	-	-	-	-	661
-	-	-	-	-	72,700	72,700
2,214	76,431	-	-	-	-	78,645
2,875	76,431	-	-	-	72,700	152,006

התחייבות לספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות בעלים הלוואות מתאגידים בנקאיים

באור 8: - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(757)	(775)
757	775

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי המדד

רווח (הפסד) מהשינוי:

עלייה במדד המחירים לצרכן של 1%  
ירידה במדד המחירים לצרכן של 1%

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
אלפי ש"ח				
57,172	2,612	120	54,440	הלוואות בעלים
77,466	1,775	-	75,691	הלוואות מתאגידים בנקאיים
134,638	4,387	120	130,131	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 9: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה/החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

באור 9: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. שומות מס

לחברה לא הוצאו שומות מס סופיות.

ד. מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה לא יצרה נכס מס בגין הפרש שווי נדל"ן להשקעה בספרים ובין עלות ההשקעה לצרכי מס. ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה יצרה עתודה למס בסך של 83 אלפי ש"ח. לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח.

ה. מס תיאורטי

הוצאות המס בספרי החברה מורכבות מעתודה למסים נדחים בגין הפרשי שווי נדלן להשקעה.

באור 10: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
4,715	3,236	3,028
1,429	1,442	1,942
-	2,559	1,766
-	(83)	(11)
(6,144)	-	-
(11)	39	15
(11)	7,193	6,740

הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון בגין הלוואות ממוסד בנקאי  
הוצאות מימון בגין הלוואות מבעלים  
הפרשי הצמדה בגין הלוואות  
הכנסות מימון מפקדונות  
היוון עלויות מימון  
הוצאות (הכנסות) אחרות

באור 11: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות

החברה מוחזקת על ידי חברת מידאס השקעות בנדל"ן (50%) וסיטי מילניום השקעות בע"מ (50%).

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,440	57,172

הלוואות מבעלי מניות (1)

(1) סך של 38 מיליון ש"ח מסכום הלוואות הבעלים נושאת ריבית בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (בשנת 2025 5.02% ובשנת 2024 5.18%). סך של כ- 16 מיליון ש"ח נושאת ריבית בשיעור של 5%.

באור 11: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,429	1,442	1,942

הוצאות מימון בגין הלוואות מבעלים

26 במרס, 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של  
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")  
רח' ראול ולנברג 2,  
תל אביב

ג.א.נ,

הנדון: הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה נושא התאריך 18 בפברואר, 2026 :

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 26 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים של מידאסיטי השקעות בע"מ (להלן- החברה) ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

Mydas Virginia LLC

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון
8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-18	באורים לדוחות הכספיים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

### לבעלי המניות של Mydas Virginia LLC

#### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של Mydas Virginia LLC (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

#### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים 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, לדיקטוריון 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

#### מדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בחברה כלולה

ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 9,567 אלפי דולר המהווה בקירוב כ- 100% מכלל נכסי החברה. כמפורט בבאור 5 בדוחות הכספיים, החברה הכלולה הינה חברת נדל"ן אשר עיקר נכסיה הינם נדל"ן להשקעה שהשווי ההוגן שלו נקבע בעיקר לפי שיטת היוון ההכנסות. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בנכס מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכס הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה הכלולה הינו עניין מפתח בביקורת.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בחברה הכלולה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים :

- בחינת תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון ושיטות העבודה לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברה הכלולה.
- קיבלנו הערכת שווי חתומה לתאריך הדוח על המצב הכספי והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריך השווי אשר מעסיקה החברה הכלולה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנו את הגישות ששימשו את מעריך השווי של החברה הכלולה בקביעת השווי ההוגן.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- לצורך ביצוע הנהלים נעזרנו בין היתר במומחים פנימיים בעלי מיומנות וידע בהערכות שווי על מנת שייעו בהערכת נאותות שיטת ההערכה, הערכת סבירות ההנחות וכן בביצוע בדיקות אריתמטיות לתחשיבי אומדן סכום בר השבחה של החברה הכלולה בספרי החברה.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטת ההערכה וההנחות ששימשו את מעריך השווי.

## 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 החלטות 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 נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.

- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
  - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד 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 וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יוסי חביב.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל אביב,  
26 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי דולר			
1	1		<u>נכסים שוטפים</u>
1	1		מזומנים פנויים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
(* 9,840)	9,567	5	השקעה בחברה כלולה
(* 9,840)	9,567		
(* 9,841)	9,568		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
50	121	4	זכאים ויתרות זכות
50	121		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
2,856	3,000	6	הלוואות בעלים
(* 1,639)	1,512	8	עתודה למס
(* 4,495)	4,512		
			הון
-	-		הון מניות
630	630		פרמיה על מניות
(* 4,666)	4,305		יתרת רווח
(* 5,296)	4,935		
(* 9,841)	9,568		

(\* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית, למידע נוסף ראה ביאור ג2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

26 במרס, 2026

יונית צבי טביבי  
סמנכ"לית כספים

רן שטיינמן  
דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
	אלפי דולר			
3,383	(* 3,271)	(273)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
27	36	71		הוצאות הנהלה וכלליות
3,356	(* 3,235)	(344)		רווח (הפסד) תפעולי
145	145	144	6	הוצאות מימון, נטו
3,211	(* 3,090)	(488)		רווח לפני מיסים על הכנסה
835	(* 803)	(127)	8	מיסים על הכנסה
2,376	(* 2,287)	(361)		רווח נקי וכולל (הפסד)

(\* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית, למידע נוסף ראה ביאור ג2'.  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ הון	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי דולר				
633	3	630	-	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
2,376	2,376	-	-	רווח כולל
3,009	2,379	630	-	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(* 2,287)	(* 2,287)	-	-	רווח כולל
(* 5,296)	(* 4,666)	630	-	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(361)	(361)	-	-	הפסד
<u>4,935</u>	<u>4,305</u>	<u>630</u>	<u>-</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

(\* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית, למידע נוסף ראה ביאור ג2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי דולר		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

2,376	(* 2,287)	(361)
-------	-----------	-------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

145	145	144
(3,383)	(* (3,271)	273
835	(* 803)	(127)

הוצאות ריבית, נטו  
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת  
מסים על הכנסה

(2,403)	(* (2,323)	290
---------	------------	-----

שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:  
עליה בזכאים ויתרות זכות

13	36	71
----	----	----

13	36	71
----	----	----

(14)	-	-
------	---	---

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

15	-	-
-	-	-

קבלת הלוואות מבעלי מניות  
הנפקת מניות

15	-	-
----	---	---

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

1	-	-
---	---	---

עליה במזומנים ושווי מזומנים

-	1	1
---	---	---

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

1	1	1
---	---	---

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

## א. תיאור כללי של החברה

החברה הוקמה בדלוואר ארה"ב ביום 9 בספטמבר, 2022. ביום 9 באוקטובר, 2022 התקשרה החברה במערכת הסכמים, לפיהם, רכשה בעקיפין כ-26.67% מהון המניות של חברת ("Dexter") 201 W Dexter Owner LLC חברה הרשומה בארה"ב והמחזיקה, נכון למועד הדוח במרכז לוגיסטי במדינת וירג'יניה בשטח בנוי של כ- 437,870 רגל רבוע.

ביום 4 ביוני 2025 ביצעה 201 W DEXTER (חברת הנכס) מחזור של הלוואה מול תאגיד בנקאי. חברת הנכס פרעה את ההלוואה בסך של 16,250 אלפי דולר ארה"ב ולקחה הלוואה חדשה בסך של 16,860 אלפי דולר ארה"ב. הלוואה החדשה הינה ל 3 שנים כאשר ריבית משולמת בכל חודש. שיעור הריבית הינו  $3.25\% + \text{SOFR}$ .

## ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

Mydas Virginia LLC	-	החברה
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ.	-	בעלי מניות
Chesapeake VA Logistics LLC	-	חברה מוחזקת
201 W Dexter Owner LLC	-	חברת הנכס

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

## א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS ACCOUNTING STANDARDS (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד והשקעה בחברה כלולה. החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

## ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

## 1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בדולר, מטבע הפעילות של החברה.

החברה קובעת עבור חברה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות שלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ג. הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית

במסגרת הכנת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025 ביצעה החברה הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית של הפרשה בגין מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי בקשר עם ניהול והשבחת ערך פרויקט נדל"ן מניב בוירג'יניה ארה"ב (להלן - "הקיקר") וזאת בעת אירוע עתידי אפשרי של מכירת הנכס בחברה הכלולה (להלן: "חברת הנכס"). ההפרשה בגין הקיקר נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב ביצוע הפעולות על ידי השותף הכללי. כמו כן ניתן בזאת גילוי הן ביחס למכלול מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי. בנוסף, החברה הכלולה - CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC הציגה בבאורים לדוחות הכספיים לתקופות קודמות את הנתונים הכספיים של חברת הנכס על בסיס איחוד על אף שלא קיימת לה שליטה בחברת הנכס. בדוחות הכספיים הללו הציגה CHESAPEAKE VA LOGISTICS LLC את נתוני חברת הנכס לפי שיטת השווי המאזני חלף איחודם. לאמור לעיל לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה. בנוסף הנתונים ומספרי ההשוואה כוללים הפרשה בחברת הנכס (היתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמה ל- 202 אלפי דולר) בגין מנגנון התגמול לו זכאי השותף הכללי מעבר לזכויותיו ההוניות (קיקר של 30% מההון של חברת הנכס מעל IRR בשיעור של 11%) בקשר עם ניהול והשבחת ערך פרויקט נדל"ן מניב בוירג'יניה ארה"ב. ההוצאה כאמור נפרסת לאורך תקופת מתן השירותים וזאת בהתאם לקצב הפעולות שבוצעו על ידו.

החברה בחנה את ביצוע ההתאמה האמורה בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך 4-99 ובעקבותיה הגיעה למסקנה (לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים) שמדובר בהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה. להלן תוצג השפעת ההתאמה הלא מהותית על פני תקופת הדיווח הרלוונטיות:

## בדוחות על המצב הכספי

כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלו	
אלפי דולר			
			ליום 31 בדצמבר, 2024
9,971	(131)	9,840	השקעה בחברה כלולה
1,673	(34)	1,639	עתודה למס
5,393	(97)	5,296	סה"כ הון

## בדוחות על הרווח או הפסד

כפי שדווח בעבר	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלו	
אלפי דולר			
			ג.
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024
3,402	(131)	3,271	חלקי החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
837	(34)	803	הוצאות מס
2,384	(97)	2,287	רווח נקי וכולל לתקופה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

השקעות הקבוצה בחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ה. נדל"ן להשקעה לרבות נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

ו. מכשירים פיננסיים

1. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה לרבות נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריך השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי הנכס, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 4: - זכאים ויתרות זכות

פירוט זכאים ויתרות זכות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	
35	80
-	38
15	3
<u>50</u>	<u>121</u>

חברות קשורות  
מידאס השקעות בנדל"ן  
הוצאות לשלם

באור 5: - השקעה בחברה כלולהא. מידע נוסף בדבר חברה כלולה

לצורך מימון רכישת הנכס נתנה החברה הלוואה לחברה הכלולה ביום 9 באוקטובר 2022, סך של כ- 3.1 מיליון דולר, ההלוואה אינה נושאת ריבית וללא מועד פרעון (כמו יתר בעלי המניות בחברה הכלולה).

החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של Chesapeake VA Logistics LLC בדוחותיה הכספיים מאחר שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים של החברה ואין בהם כדי להוסיף מידע משמעותי מעבר למידע המפורט להלן.

באור 5: - השקעה בחברה כלולה (המשך)

## 1. מידע כללי

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מקום עיקרי של העסק
---	-----------------------

31 בדצמבר, 2025

33.33 דלוואר, ארה"ב

Chesapeake VA Logistics LLC

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מקום עיקרי של העסק
---	-----------------------

31 בדצמבר, 2024

33.33 דלוואר, ארה"ב

Chesapeake VA Logistics LLC

## 2. תמצית מידע פיננסי

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	

דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג  
בדוחות הכספיים המאוחדים של Chesapeake  
VA Logistics):

29,519 (*)	28,702
9,452	9,452
20,067	19,250
33.33%	33.33%
6,689 (*)	6,417
3,151	3,151
9,840 (*)	9,567

נכסים לא שוטפים  
התחייבויות לא שוטפות  
סה"כ הון

שיעור ההחזקה בחברה הכלולה

חלק החברה בהון  
יתרת הלוואה  
יתרת חשבון השקעה בחברה הכלולה

(\*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית, למידע נוסף ראה ביאור ג2.

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי דולר		

תוצאות הפעילות (כפי שמוצג בדוחות הכספיים  
המאוחדים של Chesapeake VA Logistics)

10,148	9,818 (*)	(819)
10,148	9,814	(819)
33.33%	33.33%	33.33%

הכנסות מחברה מוחזקת  
רווח נקי (הפסד)

שיעור ההחזקה בחברה הכלולה

3,383 (\* 3,271) (273)

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה

(\*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית, למידע נוסף ראה ביאור ג2.

באור 5: - השקעה בחברה כלולה (המשך)

נדל"ן להשקעה (בחברת W Dexter Owner, LLC)הרכב ותנועה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
40,600	53,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
		<u>תוספות (הפחתות) במשך השנה</u>
444	-	תוספות
11,956	(500)	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי הוגן)
12,400	(500)	סה"כ תוספות
<u>53,000</u>	<u>52,500</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכת השווי מוצגת להלן:  
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

31 בדצמבר	
2024	2025

		תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון תזרימי
6.75%	6.75%	מזומנים חיוביים נטו (ב-%)
100%	61%	שיעור תפוסה (ב-%)

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים משמעותיים הרלוונטיים ומהשוואה של שווי הנכס לעסקאות הקיימות בשוק.  
הערכת שווי הנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 בדצמבר, 2025.

באור 6: - צדדים קשורים

לצורך מימון פעילותה קיבלה החברה מחברת האם מידאס השקעות בנדל"ן הלוואה בסך של כ 2.5 מיליון דולר. הלוואה נושאת ריבית שנתית 5.7% ומועד פרעונה יחול ביום 9 באוקטובר 2027, הקרן והריבית משולמות בסוף תקופה.  
ביום 5 במאי 2023 קיבלה החברה הלוואה נוספת בסך של 15 אלפי דולר.  
יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 3,000 אלפי דולר.

חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות

החברה מוחזקת על ידי חברת מידאס השקעות בנדל"ן (100%).  
חברה מוחזקת Chesapeake VA Logistics LLC בשיעור של 33.33%.

באור 6: - צדדים קשורים (המשך)יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר		
2,856	3,000	הלוואות מבעלי מניות

באור 7: - מכשירים פיננסייםא. התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר		
50	121	זכאים ויתרות זכות
50	121	

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

31 בדצמבר		שיעור	מועד פירעון	
2024	2025	הריבית		
אלפי דולר				
2,856	3,000	5.7%	9 באוקטובר 2027	הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים
2,856	3,000			הלוואות בעלים סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים

ג. שווי הוגן

להערכת הנהלת החברה, אשראי מתאגידים בנקאיים, והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שוים ההוגן.

ד. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות ואשראים, והתחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים השקעה בחברה כלולה. החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון ריבית וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הדירקטוריון סוקר ומאשר את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים המובאים להלן.

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שתזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל את סיכון שיעור הריבית. לחברה אין סיכון שיעור ריבית מאחר והלוואות הבעלים נושאות ריבית בשיעור קבוע.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. לחברה אין חשיפה משמעותית לסיכון אשראי.

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)3. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי בשימוש בהלוואות מבנקים. הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
						אלפי דולר	
121	-	-	-	-	-	121	זכאים ויתרות זכות
-	3,256	-	-	-	-	3,256	הלוואות בעלים
121	3,256	-	-	-	-	3,377	

ליום 31 בדצמבר, 2024

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
						אלפי דולר	
50	-	-	-	-	-	50	זכאים ויתרות זכות
-	3,256	-	-	-	-	3,256	הלוואות בעלים
50	-	-	-	-	-	3,306	

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2025	תזרים מזומנים	הוצאות ריבית	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	
				אלפי דולר
2,856	-	144	3,000	הלוואות בעלים
2,856	-	144	3,000	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים	הוצאות ריבית	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	
				אלפי דולר
2,711	-	145	2,856	הלוואות בעלים
2,711	-	145	2,856	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 8: - מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

חברה המאוגדת בארה"ב - שיעור מס משוקלל של כ 26%.  
החברה בחרה להיות יישות חייבת במס לפי חוקי המס של ארצות הברית.

ב. מסים נדחים

החברה יצרה עתודה למס בסך של 1,522 אלפי דולר בגין הפרש שווי נדל"ן להשקעה בספרים  
ובין עלות ההשקעה לצרכי מס.  
Chesapeake VA Logistics LLC ו W Dexter Owner, LLC הינן חברות שקופות לצרכי  
מס ולכן החברה היא זאת אשר יצרה את העתודה למס.

26 במרס, 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של  
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")  
רח' ראול ולנברג 2,  
תל אביב

ג.א.ג,

הנדון: הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה נושא התאריך 18 בפברואר, 2026 :

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 26 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים של Mydas Virginia LLC (להלן- החברה) ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

Mydascity US LLC

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון
8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-17	באורים לדוחות הכספיים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של Mydascity US LLC

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של Mydascity US LLC (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### מדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בחברה כלולה

ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 2.641 מיליון דולר המהווה כ- 79% מכלל נכסי החברה. כמפורט בבאור 5 בדוחות הכספיים, החברה הכלולה מחזיקה בחברה כלולה שהינה חברת נדל"ן אשר עיקר נכסיה הינם נדל"ן להשקעה שהשווי ההוגן שלו נקבע בעיקר לפי שיטת היוון ההכנסות. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בנכסים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב וכן שיעור הריבית, ושיעור ההיוון הנדרש. הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכס הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בחברה הכלולה הינו עניין מפתח בביקורת.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בחברה הכלולה של החברה הכלולה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים :
- בחינת תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון ושיטות העבודה לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברה הכלולה.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות בתקופת הדיווח והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה הכלולה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנו את הגישות ששימשו את מעריך השווי של החברה הכלולה בקביעת השווי ההוגן.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן .
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטת ההערכה והנחות ששימשו את מעריך השווי.

## 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 החלטות 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 נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

● מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד 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 וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

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

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

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יוסי חביב.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל אביב,  
26 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי דולר			
			<u>נכסים שוטפים</u>
77	618		מזומנים ושווי מזומנים
38	92	4	חייבים ויתרות חובה
115	710		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
3,315	2,641	5	השקעה בחברה כלולה
-	35	8	מס נדחה
3,315	2,676		
3,430	3,386		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
3	47		זכאים ויתרות זכות
3	47		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
2,809	2,942	6	הלוואות בעלים
32	-	8	עתודה למס
2,841	2,942		
			<u>הון</u>
-	-		הון מניות
497	497		פרמיה על מניות
89	(100)		יתרת רווח
586	397		
3,430	3,386		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

26 במרס, 2026

יונית צבי טביבי  
סמנכ"לית כספים

רן שטיינמן  
דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר			
557	(173)	(34)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
40	26	95	הוצאות הנהלה וכלליות
517	(199)	(129)	רווח (הפסד) תפעולי
129	132	126	6 הוצאות מימון
388	(331)	(255)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
102	(86)	(66)	8 הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
286	(245)	(189)	רווח נקי (הפסד) וכולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ הון	יתרת רווח (הפסד) אלפי דולר	פרמיה על מניות	הון המניות	
545	48	497	-	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
286	286	-	-	רווח כולל
831	334	497	-	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(245)	(245)	-	-	הפסד
586	89	497	-	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(189)	(189)	-	-	הפסד
<u>397</u>	<u>(100)</u>	<u>497</u>	<u>-</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי דולר			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
286	(245)	(189)	רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
129	133	126	הוצאות מימון
(557)	173	34	חלק החברה ב (רווחי) הפסדי חברה כלולה
102	(85)	(66)	מסים על הכנסה
(326)	221	94	
(14)	(23)	(54)	שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:
-	3	44	עליה בחייבים ויתרות חובה
(14)	(20)	(10)	עליה בזכאים ויתרות זכות
84	77	640	מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה עבור:
-	-	6	דיבידנד שהתקבל
30	33	541	ריבית שהתקבלה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(450)	-	-	הלוואות לחברה מוחזקת
(450)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
474	(15)	-	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי מניות
474	(15)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
54	18	541	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
5	59	77	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
59	77	618	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של החברה

החברה הוקמה בדלוואר ארה"ב ביום 22 בפברואר, 2022.

ביום 9 במאי, 2022 התקשרה החברה במערכת הסכמים, לפיהם, רכשה בעקיפין כ-23% מהון המניות של חברת ("Vericast Holdco") Vericast Holdco, LLC חברה הרשומה בארה"ב והמחזיקה, נכון למועד הדוח, באמצעות תאגידים ייעודיים בשני מרכזים לוגיסטיים:

- מבנה בדורהם, צפון קרולינה בשטח בנוי של כ-180,000 רגל רבוע;
  - מבנה בליבוניה, מישיגן בשטח בנוי של כ-215,000 רגל רבוע;
- המבנים מושכרים במלואם לתקופה של עוד כ 7 שנים.

ביום 12 באוגוסט 2025 ביצעה Vericast Holdco (חברת הנכס) מחזור הלוואה מול תאגיד בנקאי. חברת הנכס פרעה את ההלוואות בסך של 12,000 אלפי דולר ארה"ב ו 11,200 אלפי דולר ארה"ב ולקחה הלוואה חדשה בסך של 27,000 אלפי דולר ארה"ב. הלוואה החדשה הינה עד ליום 9 במרץ 2027 כאשר ריבית משולמת בכל חודש. שיעור הריבית הינו  $2.75\% + \text{SOFR}$ .

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

Mydascity US LLC	-	החברה
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ.	-	בעלי מניות
Vericast Portfolio Logistics LLC	-	חברה מוחזקת
Vericast Holdco LLC	-	חברת הנכס

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS ACCOUNTING STANDARDS (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד וההשקעה בחברה כלולה.

החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בדולר, מטבע הפעילות של החברה.

החברה קובעת עבור חברה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות שלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ג. השקעות בחברות כלולות**

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

השקעות הקבוצה בחברות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

**ד. נדל"ן להשקעה לרבות נדל"ן להשקעה בחברות כלולות**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

**ה. מכשירים פיננסיים**

**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן ליחס במישורין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

**2. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה לחובות מסופקים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 3. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחילת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

### 1. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

#### 1.1 מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

#### 1.2 מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

## באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

## - נדל"ן להשקעה לרבות נדל"ן להשקעה בחברות כלולות

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריך השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי הנכס, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס. שינוי בהנחות המשמשות במדידת נדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

## באור 4: - חייבים ויתרות חובה

## פירוט יתרות חייבים ויתרות חובה לזמן קצר

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	
38	80
-	12
<u>38</u>	<u>92</u>

Mydas Virginia LLC  
Mydas Whashington LLC

## באור 5: - השקעות בחברות מוחזקות

## א. מידע נוסף בדבר חברות כלולות

לצורך מימון רכישת הנכס נתנה החברה הלוואה לחברה הכלולה ביום 9 במאי 2022, סך של כ- 2.5 מיליון דולר וביום 25 בפברואר 2023 נתנה החברה הלוואה נוספת בסך של 450 אלפי דולר, ההלוואות אינן נושאות ריבית וללא מועד פרעון (כמו יתר בעלי המניות בחברה הכלולה). החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של Vericast Portfolio Logistics LLC בדוחותיה הכספיים מאחר שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים של החברה ואין בהם כדי להוסיף מידע משמעותי מעבר למידע המפורט להלן.

באור 5: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

1. מידע כללי

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק	
%		
50	דלוואר, ארה"ב	<u>31 בדצמבר, 2025</u> Vericast Portfolio Logistics LLC
50	דלוואר, ארה"ב	<u>31 בדצמבר, 2024</u> Vericast Portfolio Logistics LLC

2. סכומי דיבידנד מחברות כלולות שהחברה קיבלה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר		
77	640	Vericast Portfolio Logistics LLC
77	640	

3. תמצית מידע פיננסי

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי דולר		
		<b>דוח על המצב הכספי לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של Vericast Portfolio Logistics):</b>
		<b>נכסים שוטפים</b>
47	38	השקעה בחברה כלולה
6,621	5,283	התחייבויות לא שוטפות
5,909	5,909	
759	(588)	סה"כ הון
50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
380	(294)	חלק החברה בהון
2,955	2,955	יתרת הלוואה
3,315	2,641	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה (*)

(\*) ההפרש נובע מרכישת החברה הכלולה לאחר רכישת השותפים האחרים כך שהרווח בתקופת הביניים יוחס לשותפים.

באור 5: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תוצאות הפעילות (כפי שמוצג בדוחות של Vericast (Portfolio Logistics) חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת – Veircast Holdco רווח נקי (הפסד)
2023	2024	2025	
אלפי דולר			
1,113	(341)	(68)	
1,113	(346)	(68)	
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בחברה כלולה
557	(173)	(34)	חלק החברה ברווח (הפסד)

נדל"ן להשקעה (בחברת Vericast Holdco)הרכב ותנועה

31 בדצמבר		יתרה ליום 1 בינואר
2024	2025	
אלפי דולר ארה"ב		
37,900	36,700	
<u>תוספות (הפחתות) במשך השנה</u>		
(1,200)	700	התאמת שווי הוגן (רמה 3 במדרג השווי הוגן)
(1,200)	700	סה"כ תוספות, נטו
36,700	37,400	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכת השווי מוצגת להלן:  
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

31 בדצמבר		תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%) שיעור תפוסה (ב-%)
2024	2025	
7%-5.5%	7%-5.5%	
100%	100%	

מדידת שווי הוגן

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים משמעותיים הרלוונטיים ומהשוואה של שווי הנכס לעסקאות הקיימות בשוק.

הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 במרס, 2025. להערכת החברה לא חל שינוי בשווי הנכס ממועד זה עד למועד הדוח.

באור 6: - צדדים קשורים

לצורך מימון פעילותה קיבלה החברה מחברת האם מידאס השקעות בנדל"ן הלוואה בסך של כ 2 מיליון דולר. ההלוואה נושאת ריבית שנתית 5.35% ומועד פרעונה יחול ביום 9 במאי 2027, הקרן והריבית משולמות בסוף תקופה. ביום 23 בנובמבר 2022 קיבלה החברה הלוואה נוספת בסך של 10 אלפי דולר. ביום 25 בפברואר 2023 קיבלה החברה הלוואה נוספת בסך של 450 אלפי דולר. ביום 5 במאי 2023 התקבלו 25 אלפי דולר נוספים. ביום 31 בדצמבר 2024 החזירה החברה 15 אלף דולר. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 2,942 אלפי דולר.

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות כלולות

החברה מוחזקת על ידי חברת מידאס השקעות בנדל"ן (100%).  
חברה מוחזקת Vericast Portfolio Logistics LLC בשיעור של 50%.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	
2,809	2,942

הלוואות מבעלי מניות

באור 7: - מכשירים פיננסייםא. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי דולר	
38	92
38	92

נכסים פיננסיים

חייבים ויתרות חובה לזמן קצר

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

31 בדצמבר		מועד פירעון	שיעור הריבית
2024	2025		
אלפי דולר			
2,809	2,942	9 במאי 2027	5.35%
2,809	2,942		

הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים

הלוואות בעלים  
סה"כ הלוואות נושאות ריבית  
ואשראים שוטפים

ג. שווי הוגן

להערכת הנהלת החברה, יתרת הלקוחות ויתרות החייבים ויתרות החובה מהווה בקירוב את שווי הוגן.

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות ואשראים, והתחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים חייבים ויתרות וחובה, והשקעה בחברה כלולה. החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון ריבית וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הדירקטוריון סוקר ומאשר את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים המובאים להלן.

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שתזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל את סיכון שיעור הריבית. לחברה אין סיכון שיעור ריבית מאחר והלוואות הבעלים נושאות ריבית בשיעור קבוע.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. לחברה אין חשיפה משמעותית לסיכון אשראי.

3. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי בשימוש בהלוואות מבנקים. הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
						אלפי דולר
47	-	-	-	-	-	47
-	3,137	-	-	-	-	3,137
-	3,137	-	-	-	-	3,184

ליום 31 בדצמבר, 2024

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
						אלפי דולר
3	-	-	-	-	-	3
-	3,137	-	-	-	-	3,137
-	3,137	-	-	-	-	3,140

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. <u>שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון</u>			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הוצאות ריבית	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025
אלפי דולר			
2,942	133	-	2,809
<u>2,942</u>	<u>133</u>	<u>-</u>	<u>2,809</u>
הלוואות בעלים סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי דולר			
2,809	133	(15)	2,691
<u>2,809</u>	<u>133</u>	<u>(15)</u>	<u>2,691</u>
הלוואות בעלים סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון			

באור 8: - מסים על הכנסהא. שיעורי המס החלים על החברה

חברה המאוגדת בארה"ב - שיעור מס משוקלל של כ 26%.  
החברה בחרה להיות יישות חייבת במס לפי חוקי המס של ארצות הברית.

ב. מסים נדחים

החברה יצרה מס נדחה בסך של 35 אלפי דולר בגין הפרש שווי נדל"ן להשקעה בספרים ובין עלות ההשקעה לצרכי מס.  
Vericast Holdco, LLC ו Vericast Portfolio Logistics, LLC הינן חברות שקופות לצרכי מס ולכן החברה היא זאת אשר יצרה את העתודה למס.

26 במרס, 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של  
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")  
רח' ראול ולנברג 2,  
תל אביב

ג.א.נ,

הנדון: הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה נושא התאריך 18 בפברואר, 2026 :

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 26 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים של Mydascity US LLC (להלן- החברה) ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

**דוחות כספיים של**

**חברת קרית ענבים נופש פלוס בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2025**

**513628206**

קרית ענבים נופש פלוס בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן הענינים

עמוד

2-3

דוח רואה החשבון המבקר

4

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

6

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

7

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-18

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

### קרית ענבים נופש פלוס בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קרית ענבים נופש פלוס בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### **מדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה**

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה קיים נדל"ן להשקעה בסך של כ-62.4 מיליון ש"ח המהווים כ-98% מכלל נכסי החברה. כמפורט בבאור 4 בדוחות הכספיים, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע בעיקר לפי שיטת היוון ההכנסות. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בנכסים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות שהוא ניב וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, שיעור התפוסה ושיעור ההיוון הנדרש.

הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים

משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכס הנדל"ן להשקעה המוצג בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת .

#### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בחברה הכלולה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים :

1. הערכת הכשירות ואי התלות של מעריך השווי אשר מעסיקה החברה.
2. בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריך השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
3. בחנו את דיוק ושלמות המידע שנמסר על ידי החברה למעריך השווי.
4. הערכה של סבירות הנחות הבסיס שישמשו בהערכת השווי וכללו הכנסות שכירות משתנות, שיעורי היוון ותוצאות של שנה קודמת.
5. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
6. קיום תקשורת ישירה עם הנהלת החברה ועם מעריך השווי מטעמה.
7. בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים של הערכת שווי.

18 בפברואר 2026  
תאריך

אביגיל שקוביצקי, רואי חשבון  
ירושלים

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
610	565		<b>נכסים שוטפים</b>
432	821		מזומנים ושווי מזומנים
17	48	4	לקוחות
1,059	1,434		חייבים ויתרות חובה
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
64,809	62,764	5	נדל"ן להשקעה
65,868	64,198		
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
2,713	2,806		<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,832	470	6	חלויות שוטפות על הלוואות מתאגיד בנקאי
4,545	3,276		ספקים, זכאים ויתרות זכות
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
36,413	33,605	7	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
21,167	22,260	12	שטרי הון בעלי מניות
21,926	30,216	12	הלוואות מבעלי המניות
79,506	86,081		
<b>הון עצמי</b>			
2	2		הון מניות
19,801	19,801		קרן הון
(37,986)	(44,962)		עודפים
(18,183)	(25,159)		
65,868	64,198		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

18 בפברואר 2026

דיין בר  
דירקטור

רן שטיינמן  
דירקטור

ראובן אלה  
דירקטור

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,308	1,792	1,737		<b>הכנסות</b>
				הכנסות מדמי שכירות ושרותים
(1,430)	(1,787)	(893)		<b>עלות ההכנסות</b>
(122)	5	844		עלות ואחזקת נכסים מושכרים
103	-	(2,200)		רווח או הפסד גולמי
(616)	(363)	(357)	9	עלית (ירידת) ערך גדליין להשקעה
(635)	(358)	(1,713)		הוצאות הנהלה וכלליות
(4,585)	(5,092)	(5,263)	10	הפסד מפעולות רגילות
(5,220)	(5,450)	(6,976)		הוצאות מימון, נטו
				הפסד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת הפסד	קרן הון	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(7,513)	(27,316)	19,801	2	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(5,220)	(5,220)	-	-	הפסד
<u>(12,733)</u>	<u>(32,536)</u>	<u>19,801</u>	<u>2</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(12,733)	(32,536)	19,801	2	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(5,450)	(5,450)	-	-	הפסד
<u>(18,183)</u>	<u>(37,986)</u>	<u>19,801</u>	<u>2</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(18,183)	(37,986)	19,801	2	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(6,976)	(6,976)	-	-	הפסד
<u>(25,159)</u>	<u>(44,962)</u>	<u>19,801</u>	<u>2</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(5,220)	(5,450)	(6,976)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			הפסד
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
4,585	4,931	5,268	הוצאות מימון, נטו
(103)	-	2,200	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
4,482	4,931	7,468	שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:
(736)	312	(390)	ירידה (עליה) בלקוחות
(20)	109	(31)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
940	(199)	(1,362)	עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
184	222	(1,783)	מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(2,712)	(3,707)	(2,860)	ריבית ששולמה
(2,712)	(3,707)	(2,860)	מזומנים נטו ששימשו מפעילות שוטפת
(3,266)	(4,004)	(4,151)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(2,077)	(129)	(155)	תוספות לנדל"ן להשקעה
(2,077)	(129)	(155)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(2,126)	(2,408)	(2,781)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,564	6,694	7,042	קבלת הלוואות מבעלי מניות
4,438	4,286	4,261	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(905)	153	(45)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,362	457	610	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
457	610	565	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**באור 1 – כללי**

**א. תיאור כללי של החברה**

החברה הוקמה בשנת 2005 והחלה את פעילותה בחודש ינואר 2007. לחברה זכויות חכירה מהוות לתקופה של 49 שנים + 49 שנים מיום 31 בדצמבר 2006, ל 50 דונם בקיבוץ קרית ענבים בהם הקימה מרכז נופש וספורט. המרכז החל לפעול בחודש יולי 2021.

ב. ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה גרעון בהון בסך של 25,159 אלפי ש"ח (הגרעון בהון ממומן על ידי הלוואות בעלים ושטרי הון), גרעון בהון החוזר של 1,842 אלפי ש"ח תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של 4,151 אלפי ש"ח והפסד שוטף בסך של 6,976 אלפי ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מחלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי. החברה נוקטת בפעולות הבאות בין היתר, על מנת לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין:

1. בעלי המניות של החברה התחייבו לתמוך בחברה לפחות ב 12 חודשים הקרובים ככל וידרש.
2. החברה פועלת במסגרת הליך רישוי מול הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה בדבר ניוד שטחים בתוך המבנה ובקשה לשימוש חורג לסופרמרקט. במקביל מקדמת החברה תב"ע להוספת מבנה לשטחי מסחר ותעסוקה נוספים.
3. חברה נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים עם מספר שוכרים אשר אמורים להניב לחברה הכנסות משמעותיות.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, הפעולות ותוכניות של החברה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בתקופה של לפחות 12 חודשים מיום אישור הדוחות הכספיים.

**ג. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - קרית ענבים נופש פלוס בע"מ
- חברה מאוחדת - קרית ענבים נופש פלוס ניהול בע"מ (להלן - חברת הניהול)
- בעלי מניות - החברה להחזקת נכסים קרית ענבים בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ, יודן בר נכסים והשקעות בע"מ

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, מטבע הפעילות של החברה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. הכרה בהכנסה**

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

**ד. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (ממכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר (החברה) בחכירה מימונית מסווגות כנדל"ן להשקעה וזאת כאשר זכויות אלה מוחזקות לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. החברה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי שהינו מומחה בהערכות שווי של נדל"ן והינו בעל הידע והנסיון הנדרשים.

**ה. מכשירים פיננסיים****1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

**ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות בעיקר לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה לחובות מסופקים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****2. התחייבויות פיננסיות**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

**1. חכירה תפעולית**

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר או על בסיס שיטתי אחר (ככל שהוא מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיסי) על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

**נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריך השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי הנכס, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה והשלכות הנובעות מהשקעות שידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	31
17	17
17	48

מוסדות  
הוצאות מראש

**באור 5 - נדל"ן להשקעה**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,680	64,809
129	155
-	(2,200)
64,809	62,764

יתרה ליום 1 בינואר 2025  
היוון עלויות  
התאמת ש"ה (רמה 3 במדרג השווי הוגן)  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

**מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (רמה 3 במדרג השווי הוגן)**

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

31 בדצמבר 2025
-------------------

**נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן**

8.5%-7%	תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%)
50-120	דמ"ש ממוצעים למ"ר

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. קביעת השווי הוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרוייקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים רלוונטיים. הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני, התקבלה ביום 31 בדצמבר 2025.

**באור 6 - ספקים, זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
239	397
1,553	56
40	17
1,832	470

ספקים  
הוצאות לשלם  
אחרות

**באור 7 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,126	36,411
(2,713)	(2,806)
<u>36,413</u>	<u>33,605</u>

הלוואה מתאגיד בנקאי (\*)  
בניכוי - חלויות שוטפות

(\*) ריבית פריים + 1.77%.

(\*\*) ההלוואה התקבלה מתאגיד בנקאי בחודש באוגוסט 2021 לצורך מימון השקעותיה של החברה. סכום ההלוואה 45.7 מיליון ש"ח לתקופה של 14.5 שנים. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים + 1.77%. ההלוואה נפרעת באמצעות תשלומי קרן וריבית חודשיים. הסכם ההלוואה כולל שעבוד קבוע על כל הנכסים, הכספים, ניירות הערך, השטרות, המסמכים, הון המניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, המוניטין, הרכוש והזכויות, מכל מין וסוג שהוא שיש ללוה בכל זמן. שעבוד רבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות על פי הסכמי השכירות בנכס ובכלל זה דמי השכירות בגינם.

**באור 8 - מכשירים פיננסיים**

א. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
432	822
-	31
<u>432</u>	<u>853</u>

נכסים פיננסיים

לקוחות  
חייבים ויתרות חובה לזמן קצר

**באור 8 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

31 בדצמבר		<u>מועד פירעון</u>		<u>שיעור הריבית</u>	
2024	2025				
<u>אלפי ש"ח</u>					
<u>הלוואות נושאות ריבית</u>					
		31 בדצמבר 2028	ראה ביאור 11		הלוואות בעלים
21,926	30,216				
		תשלומים חודשיים עד ליום 11 בנובמבר 2036	פריים +1.77%		אשראי מתאגידים בנקאיים
<u>39,126</u>	<u>36,410</u>				סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים
<u>61,052</u>	<u>66,626</u>				
<u>התחייבויות פיננסיות אחרות</u>					
		עד שנה	-		ספקים, זכאים ויתרות זכות שטרי הון מבעלי מניות
1,832	470				סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת
<u>21,167</u>	<u>22,260</u>				
<u>22,999</u>	<u>22,730</u>				

**ג. שווי הוגן**

להערכת הנהלת החברה, יתרת הלקוחות, חייבים ויתרות חובה, ספקים, זכאים ויתרות זכות, אשראי מתאגידים בנקאיים, שטרי הון הלוואות בעלים והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווי הוגן.

**ד. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים**

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות ואשראים, והתחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים חייבים ויתרות וחובה, לקוחות ונדל"ן להשקעה. החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון ריבית וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הדירקטוריון סוקר ומאשר את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים המובאים להלן.

**1. סיכון שוק**

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל את סיכון שיעור הריבית. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראים.

**באור 8 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית

רווח (הפסד) מהשינוי:

(391)	(364)
391	364

עלייה בשער הריבית של 1%

רידה בשער הריבית של 1%

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות הפיננסית שלה.

3. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי בשימוש בהלוואות מבנקים. הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
470	-	-	-	-	-	470
36,301	32,068	1,200	1,200	1,000	833	-
52,891	26,517	5,006	5,145	5,280	5,409	5,534
89,662	58,585	6,206	6,345	6,280	6,242	6,004

התחייבות לספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות בעלים הלוואות מתאגידים בנקאיים

**באור 8 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
1,832	-	-	-	-	-	1,832
24,719	19,365	1,200	1,200	1,000	667	-
58,547	31,523	5,145	5,280	5,409	5,534	5,656
85,098	52,175	6,345	6,480	6,409	6,201	7,488

התחייבות לספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות בעלים הלוואות מתאגידים בנקאיים

**ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון**

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025
30,216	1,248	7,042	21,926
36,410	65	(2,781)	39,126
66,626	1,313	4,261	61,052

אלפי ש"ח

הלוואות בעלים הלוואות מתאגידים בנקאיים סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2024
21,926	917	6,694	14,315
39,126	(732)	(2,408)	42,266
61,052	185	4,286	56,581

אלפי ש"ח

הלוואות בעלים הלוואות מתאגידים בנקאיים סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

**באור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
313	152	147
181	148	130
105	63	80
17	-	-
(616)	(363)	(357)

שכר עבודה ודמי ניהול ייעוץ ומקצועיות אחזקת משרד ואחרות שיווק ופרסום

**באור 10 - הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(3,291)	(3,148)	(2,934)	הוצאות ריבית לבנקים
(300)	(916)	(1,248)	הוצאות ריבית הלוואות בעלים
(989)	(1,040)	(1,093)	הוצאות מימון בגין שטרי הון
(19)	(2)	(2)	אחרות
14	14	14	הכנסות ריבית מפקדונות
<u>(4,585)</u>	<u>(5,092)</u>	<u>(5,263)</u>	

**באור 11 - מסים על הכנסה**

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו 2023 הינו 23% .

ב. שומות מס

לחברה שומות מס הכנסה סופיות מכח התיישנות שומות עד וכולל שנת המס 2018.

ג. הפסדים מועברים

לחברה הפסדים מועברים בסך של כ-32.3 מיליון ש"ח החברה לא הכירה בנכס מס בגין אותם הפסדים בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

**באור 12 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר 2025

<u>בעל מניות</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
22,260		שטרי הון (1)
30,216		הלוואות מבעלי מניות (2)

ליום 31 בדצמבר 2024

<u>בעל מניות</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
19,880		שטרי הון (1)
23,213		הלוואות מבעלי מניות (2)

(1) שטרי ההון הונפקו לבעלי המניות בסך כולל של 38,000 אלפי ש"ח לתקופה של לפחות 5 שנים עם זמני פרעון החל מ 31 בדצמבר 2021 ועד 31 בדצמבר 2026. שטרי ההון מוצגים בהתאם לערכם ההוגן להערכת החברה, שטרי ההון נחותים לכל ההתחייבויות של החברה.

(2) הלוואות נושאות ריבית בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (בשנת 2025 5.02% ובשנת 2024 – 5.18%).

**באור 12 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
409	916	1,248	הוצאות ריבית בגין הלוואות בעלים
989	1,040	1,093	הוצאות מימון בגין שטרי הון

**באור 13 - אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

ביום 22 בפברואר 2024 הוגשה תביעה כספית של המועצה האזורית מטה יהודה כנגד החברה. התביעה בסך של 1,023 אלפי ש"ח בתוספת ריביות והצמדה הינה בגין חובות ארנונה משנת 2021 ועד פברואר 2024. בחודש יולי 2025 הגיעה חברה להסכם פשרה מול המועצה להסדר בגין תשלום החוב עד לסוף 2025. עדכון ההפרשה בסך של כ- 580 אלפי ש"ח נכלל בסעיף הכנסות אחרות.



## פרק רביעי: פרטים נוספים על התאגיד

מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ	שם התאגיד:
52-003949-6	מס' חברה ברשם:
רח' ראול ולנברג 2, תל-אביב	כתובת:
<a href="mailto:shelly@mydas.co.il">shelly@mydas.co.il</a>	כתובת דוא"ל:
03-7684150	טלפון:
03-7684153	פקס:
31 בדצמבר 2025	תאריך המאזן:
26 במרץ 2026	תאריך הדוח:

### **1. תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2025:**

ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 לעיל.

### **2. תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף**

- 2.1 הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה - ביום 20 בינואר 2025, נרשמו למסחר 8,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-005040). תמורת ההנפקה הפרטית שימשה את החברה לפעילותה השוטפת ולפירעון התחייבויות.
- 2.2 הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה – ביום 2 באפריל 2025, נרשמו למסחר 5,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021872) ודוח משלים לו מיום 1 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023634). תמורת ההנפקה הפרטית שימשה את החברה לפעילותה השוטפת ולפירעון התחייבויות.
- 2.3 הנפקת אגרות חוב (סדרה 2) – ביום 22 ביולי 2025, נרשמו למסחר 35,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 21 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054152). תמורת ההנפקה שימשה את החברה להשקעות בתחום פעילותה העסקית של החברה, לפירעון התחייבויות אחרות של החברה, וכן להשקעות נוספות כפי שייקבעו על ידי החברה מעת לעת.
- 2.4 הנפקת אגרות חוב (סדרה 2) בדרך של הרחבת סדרה – ביום 3 בנובמבר 2025, נרשמו למסחר 5,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-080940) ודוח משלים לו מיום 2 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082750). תמורת ההנפקה שימשה את החברה להשקעות בתחום פעילותה העסקית של החברה, לפירעון התחייבויות אחרות של החברה, וכן להשקעות נוספות כפי שייקבעו על ידי החברה מעת לעת.
- 2.5 הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הרחבת סדרה - ביום 29 בדצמבר 2025, נרשמו למסחר 8,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שהוקצו כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-

01-103664). תמורת ההנפקה הפרטית שימשה את החברה לפעילותה השוטפת ולפירעון התחייבויות.

שם התאגיד	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)(**)	שיעור ההחזקה ב- % בהון, בזכויות ההצבעה בזכות למנות דירקטורים
נכסי מידאס השקעות (2008) בע"מ	100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	-	100%
קרן מידאס השקעות בנכסים שותפות מוגבלת	-	854	100%
מידאסיטי השקעות בע"מ	5,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.	26,352	50%
קרית ענבים - נופש פלוס, בע"מ	474 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.	11,149	24.66%
Mydascity US LLC	-	10,651	100%
Mydas Virginia LLC	-	25,313	100%
ארקוגל פיתוח בע"מ	5000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.	12,200	50%
מידבר נכסים נוה אילן בע"מ	60 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.	568	30%

**3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי(\*)**

(\*) לתרשים מבנה אחזקות התאגיד בסמוך למועד הדוח ראו סעיף 2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.  
 (\*\*) לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

**רשימת הלוואות שניתנו לחברות-בת ולחברות כלולות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)**

שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית	יתרת הלוואה באלפי ש"ח (כולל ריבית צבורה)
מועד פירעון לא נקבע	ללא	5.02%-5% (**)	28,586
מועד פירעון לא נקבע	ללא	5.02% (*)	17,354
2027	ללא	5.35% (***)	9,385
2027	ללא	5.7% (***)	9,570
מועד פירעון לא נקבע	ללא	5.02% (*)	568
מועד פירעון לא נקבע	ללא	5.02% (*)	5,549

(\*) שיעור ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה

(\*\*) שיעור ריבית של 5% בגין סכום של כ-7.5 מיליון ש"ח. היתרה נושאת ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.  
 (\*\*\*) דולרי.

**4. תקנה 12: שינויים בהשקעות החברה בחברות-בת ובחברות כלולות בשנת הדוח**

להלן שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות שבוצעו בשנת הדוח:

4.1. ביום 22 בינואר 2025 התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה בהסכם, לפיו תרכוש חברת הבת, בעקיפין כ-9.49% מהון המניות של חברת SHERIFF ROAD, LLC, חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בווינגטון די.סי במדינת מרילנד, ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 22 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006091) ו-5 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031417).

4.2. ביום 8 ביולי 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', אשר אינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בחברה, למכירת חלק מזכויות החברה בחברת ארקוגל פיתוח בע"מ. לפרטים נוספים ראו דוח מידי

שפרסמה החברה ביום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-050483).

4.3. לאחר תאריך המאזן, ביום 27 בפברואר 2026 התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה, בהסכם לפיו תרכוש החברה הבת, בעקיפין 10% מהון המניות של חברת Norton Member, LLC חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה במרכז לוגיסטי בנורטון במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב.

Norton Member, LLC הינה חברה פרטית המחזיקה בשטח של כ-106 דונם בנורטון מדינת מסצ'וסטס ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי להשכרה של כ-458,248 רגל רבוע (כ-42,600 מ"ר) הכולל אחסנה בקירור, אחסנה יבשה ומשרדים וכן זכות שימוש בשטח קרקע של כ-8 דונם (כ-2 ACRES) נוספים לאחסנת מכולות ו-289 מקומות חניה.

המרכז הלוגיסטי מושכר באופן חלקי לתאגיד אמריקאי לתקופה של כ-15 שנה, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-4.5 מיליון דולר ארה"ב אשר עולים ב-3% בכל שנה

סכום ההון העצמי הנדרש לרכישת הנכס הסתכם בסך של כ-22 מיליון דולר ארה"ב כאשר חלקה של החברה כ-2.2 מיליון דולר ארה"ב. מחיר הנכס כולל עלויות נוספות ורזרבות לתשלומי ריבית ושיפורים במושכר הינו כ-65 מיליון דולר ארה"ב, סכום ההלוואה שנלקח מתאגיד בנקאי מקומי בארה"ב הסתכם בכ-43 מיליון דולר ארה"ב.

**5. תקנה 13: הכנסות חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)**

שם התאגיד	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד			דמי ניהול			ריבית	
			עד ליום 31.12.25	לאחר 31.12.25	מועדי תשלום	עד ליום 31.12.25	לאחר 31.12.25	מועדי התשלום	עד ליום 31.12.25	לאחר 31.12.25
נכסי מידאס השקעות בע"מ (2008)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
קרן מידאס השקעות בנכסים שותפות מוגבלת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מידאסיטי השקעות בע"מ	(586)	-	-	-	-	-	-	1,306	-	-
Mydascity US LLC	(613)	(259)	-	-	-	-	-	450	-	-
קרית ענבים - נופש פלוס, בע"מ	(1,355)	-	-	-	-	-	-	409	-	-
Mydas Virginia LLC	(1,215)	(2,357)	-	-	-	-	-	495	-	-
Mydas Washington	5,608	(1,195)	-	-	-	-	-	380	-	-
מידבר נכסים נוה אילן בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	268	-	-
ארקוגל פיתוח בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**6. תקנה 20: מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר – מועדים וסיבות**

- 6.1 ביום 20 בינואר 2025, נרשמו למסחר 8,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.
- 6.2 ביום 2 באפריל 2025, נרשמו למסחר 5,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.
- 6.3 ביום 22 ביולי 2025, נרשמו למסחר 35,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.
- 6.4 ביום 3 בנובמבר 2025, נרשמו למסחר 5,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.
- 6.5 ביום 29 בדצמבר 2025, נרשמו למסחר 8,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.

**הפסקות מסחר**

למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ועד למועד אישור דוח זה לא חלו הפסקות מסחר בבורסה.

**7. תקנה 21: תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2025**

להלן יפורטו התגמולים שניתנו לבעלי התגמולים הגבוהים מבין בעלי העניין בחברה ונושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2025 (במונחי עלות לתאגיד ובאלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים	סה"כ
			שכר (שנתי)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר		
רן שטינמן	דירקטור ומנכ"ל	100%	1,699	-	-	-	-	-	-	1,699	7.77%
יוני צבי טביבי	סמנכ"ל כספים	100%	646	-	-	-	-	-	-	646	-
איתי יעקובסון	סמנכ"ל נכסים	100%	536	-	-	-	-	-	-	536	-
כוכב המערב אחזקות בע"מ	שירותי ניהול וייעוץ	ל.ר	-	-	-	600	-	-	-	600	25.02%

- (1) לפרטים בדבר החזקות עלי עניין ראו תקנה 24 להלן.
- (2) רכיב השכר הנקוב כולל את הבאים: משכורת בסיס כאמור בסעיף 9.1.1 (א) להלן, משכורת 13, הפרשות סוציאליות, רכב ונלוות כמקובל וביטוח בגין אובדן כושר עבודה. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר רן שטינמן המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ראו תקנה 22 להלן.

**7.1. תנאי העסקת סמנכ"לית כספים של החברה – גב' יוני צבי טביבי ("גב' צבי")**

גב' צבי מועסקת על ידי החברה בתפקיד סמנכ"לית כספים של החברה (עד ליום 11 בינואר 2021 כיהנה בתפקיד חשבת החברה), בהיקף משרה מלאה. בהתאם לתנאי העסקתה, זכאית הגב' צבי לשכר חודשי בסך של 38,000 ש"ח (ברוטו), החזר הוצאות רכב בסך של 3,000 ש"ח, טלפון סלולארי, ביטוח מנהלים (או קרן פנסיה, בהתאם לבחירתה של גב' צבי) וקרן השתלמות. בהתאם לתנאי העסקתה התחייבה הגב' צבי לשמירת סודיות במסגרת עבודתה בחברה.

## 8. תקנה 21א: בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה ונכון למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם: כוכב המערב אחזקות בע"מ (לרבות בעלי השליטה בה)<sup>1</sup>, הגב' אורית יעקובסון<sup>2</sup>, מר רן שטינמן ומר יוסף שטינמן ("בעלי השליטה") המחזיקים, בסמוך למועד פרסום הדוח, ביחד ב-65,174,958 מניות רגילות של החברה המהוות כ-69.63% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה (וב-40.45% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא). ביום 7 בינואר 2021, נחתם הסכם בין יחידי בעלי השליטה בחברה המסדיר את מערכת היחסים של בעלי השליטה ביחס להחזקותיהם במניות החברה ("הסכם בעלי המניות").

הסכם בעלי המניות קובע, בין היתר, כי בעלי השליטה יצביעו יחד בגין כל מניותיהם בחברה בעד מינוי של דירקטורים באופן הבא: בגין החזקת כל 10% מהון המניות של החברה על ידי צד להסכם בעלי המניות (בעצמו ו/או יחד עם צד נוסף) יהיה זכאי אותו הצד ו/או הצדדים יחד, להמליץ על מינוי של דירקטור אחד (שאינו דח"צ) לדירקטוריון החברה.

כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל, בין היתר, הוראות בדבר מנגנון של קיום ישיבה מקדימה לפני כינוס אסיפות כלליות של החברה (בה מתקבלות ההחלטות ברוב של 85% מהחזקות בעלי המניות והחלטת הרוב כאמור מחייבת את כל יחידי קבוצת בעלי השליטה).

בנוסף, הסכם בעלי מניות כולל הוראות כמקובל בהסכמים מסוג זה, בין היתר, כלהלן: (א) זכות הצטרפות בעת מכירת מניות על ידי מי מהצדדים; (ב) זכות הצעה ראשונה במקרה של מכירת מניות על ידי מי מהצדדים, למעט מכירת מניות בבורסה בהיקף כפי שנקבע בהסכם בעלי המניות; (ג) חובת הצטרפות (Bring Along) בתנאים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם בעלי המניות.

## 9. תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

### 9.1. רן שטינמן - דירקטור ומנכ"ל החברה

ביום 26 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), בין היתר, את הארכת התקשרות החברה עם רן שטינמן המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.

לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר רן שטינמן, לרבות אודות עניינם של בעלי השליטה בחברה בהארכת הסכם ההעסקה הנ"ל, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-101536).

### 9.1.1 להלן יפורטו עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר רן שטינמן המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה:

יצוין כי מר רן שטינמן זכאי לתנאים המפורטים להלן בגין כהונתו כמנכ"ל החברה ואינו זכאי לגמול בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

<sup>1</sup> למיטב ידיעת החברה, כוכב המערב אחזקות בע"מ היא חברה פרטית שבעלי השליטה בה הינם מר רפאל כהן (ת.ז. 056411127) המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מר אברהם פרנס (ת.ז. 050402932) המכהן כדירקטור בחברה והגב' מרים זבלדוביץ (ת.ז. 004938676) המחזיקים ב-60% ממניות כוכב המערב אחזקות בע"מ באמצעות חולון מוטורס - ליס בע"מ (ח.פ. 513881870). למיטב ידיעת החברה, יתר בעלי המניות בכוכב המערב אחזקות בע"מ הינם כדלקמן: 20% - הגצים השקעות בע"מ (ח.פ. 515077543), חברה פרטית המאוגדת בישראל שהיחיד בעל השליטה בה הוא מר מנשה גץ ובני משפחתו, כאשר הדירקטור היחיד בה הינו מר מנשה גץ (ת.ז. 106999999); 20% - ד.ג.מ. לזרוביץ השקעות בע"מ (ח.פ. 515223501), חברה פרטית מאוגדת בישראל בעל השליטה בה בשרשור הוא מר רונלד לזרוביץ מס' דרכון M 8092170 ובני משפחתו תושבים זרים מאוסטרליה כאשר הדירקטור היחיד בה הוא מר רונלד לזרוביץ.

<sup>2</sup> ביום 29 במרץ 2025 נפטר מר מאיר יעקובסון ז"ל, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022145). בהתאם, הועברו מניותיו של מר מאיר יעקובסון ז"ל ומניות החברה בשליטתו אקוויטי מ.י. בע"מ על פי צו ירושה אל הגב' אורית יעקובסון. ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-072627, 2025-01-072632 ו-2025-01-072635, בהתאמה).

- א. שכר חודשי (ברוטו)- 66 אלפי ש"ח ("שכר הבסיסי") והוא יעודכן מדי חודש ע"י הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתחול למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2008. נכון למועד דוח זה, השכר החודשי (ברוטו) עומד על סך של כ-92 אלפי ש"ח.
- ב. רכב- החברה מעמידה לרשות מנכ"ל החברה רכב ששווי השימוש שלו מקביל לרכב מסוג ומדגם המשתייך לרכב מ-"קבוצה 6" כאשר החברה נושאת בגילום המס. כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, תיקונים וכיו"ב חלים על החברה ומשולמים על ידה.
- ג. מענק- אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה יוענק למנכ"ל החברה, מענק שנתי בגין עבודתו בשנה החולפת (או בגין חלקה, באופן יחסי לפי התקופה שבה היה מועסק) ("המענק השנתי"). המענק השנתי, יהיה בשיעור של 2.5% מהרווח השנתי לפני מס ובלבד שהרווח השנתי כאמור יהיה מעל 3 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2025) ("רצפת הרווח"), כאשר המענק השנתי יחושב רק מהרווח העולה על רצפת הרווח, כפי שיופיע בדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, שיערכו בהתאם לכללי חשבונאות המקובלים אשר יהיו תקפים מעת לעת. במסגרת רווחי החברה המשמשים בסיס לחישוב המענק השנתי, תילקח כל עלייה בערך נכס שמקורה בשערך בשל הערכת השווי ההוגן של הנכס, פעם אחת בלבד, באופן שאם בעתיד תחול ירידה בשווי הנכס ובהמשך עליה נוספת, היא לא תילקח בחשבון עד לגובה שיערוך הנכס בפעם הקודמת כאמור. המענק השנתי ישולם לא יאוחר מתום 21 ימים לאחר פרסום הדו"חות הכספיים השנתיים. בכל מקרה, יוגבל סכום המענק השנתי לסך של עד 10 פעמים השכר החודשי ברוטו. יצוין כי קיימת התחייבות להחזיר לחברה, גם לאחר סיום ההעסקה בחברה, סכומי מענק שנתי (נטו, לא כולל מיסים) ששולמו ביתר אם שולמו לו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של עד 8 דוחות כספיים רבעוניים עוקבים לאחר הדוחות הכספיים על בסיסם שולם המענק ובלבד שלא מדובר בתיקון הדוחות הכספיים שנובע מתיקון ו/או עדכון שחל בהוראות התקינה החשבונאית.
- ד. משכורת 13- מנכ"ל החברה יהיה זכאי ל"משכורת 13" שתהיה בגובה השכר החודשי (ברוטו) המפורט בסעיף 9.1.1(א) לעיל (לרבות ההצמדה למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל). בגין השכר החודשי שיהווה משכורת 13 כאמור, לא יחולו התנאים הסוציאליים המפורטים בסעיף 9.1.1(ו) להלן. משכורת 13 כאמור תשולם פעמיים בשנה קלאנדרית, כל פעם מחצית.
- ה. טלפון והחזר הוצאות- החברה מעמידה לרשות מנכ"ל החברה טלפון נייד ונושאת בהוצאות ועלויות השימוש והאחזקה בו וגילום המס הנובע מכך. כמו כן, זכאי מנכ"ל החברה לבידוק רפואית "סקר מנהלים" (שהחברה תישא בגילום מלא של המס בגינן), ארוחות, אירוח ועיתונות והכל בקשר עם תפקידו בחברה.
- ו. תנאים סוציאליים- החברה מפרישה הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים (או קרן פנסיה, לפי בחירת מנכ"ל החברה), ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות (בגינה המס חל

על המנכ"ל). כמו כן, מנכ"ל החברה רשאי להורות לחברה להעביר אליו (נוסף על שכר הבסיס), את אותם סכומים מתוך כספי הביטוח ו/או קרן ההשתלמות העולים על התקרה שתהא מותרת בניכוי לכל אחד מה"ה הנ"ל על פי הנחיות מס הכנסה, כפי שיהיו מפעם לפעם. בנוסף, זכאי מנכ"ל החברה לימי חופשה (חודש בשנה וניתן לצבירה עד 60 יום), ימי מחלה של 30 יום בשנה ודמי הבראה.

ז. אי תחרות וסודיות- מנכ"ל החברה התחייב לשמירת סודיות וכן, לאי תחרות שתחול גם בתקופה של שנה לאחר סיום העסקתו בחברה. עם זאת, נקבע כי כהונה כדירקטור ו/או החזקה בהון מניות של תאגיד ציבורי כלשהו בשיעור של פחות מ-5% מהון המניות המונפק ו/או כהונה כדירקטור ו/או החזקה במניות, בכל שיעור החזקה שהוא בתאגידים משפחתיים ותאגידים ציבוריים בשליטת (לרבות שליטה ביחד עם אחרים) קרובי משפחה שלו, לא תהווה הפרה של סעיף אי התחרות.

ח. מנכ"ל החברה נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובלת בחברה וכן, כוללים תנאי העסקתו התחייבות לשיפוי ופטור, בהתאם לתנאים החלים על כלל נושאי המשרה בחברה.

ט. היקף משרה- מלאה.

י. סיום ההתקשרות- כל צד יהיה רשאי להביא את הסכם העסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום.

יא. הסבת ההתקשרות לחוזה ניהול- מנכ"ל החברה יהיה רשאי להסב את התקשרותו עם החברה לחוזה ניהול (היינו, באמצעות תאגיד בשליטתו) חלף התקשרותו בחוזה העסקה ובלבד שהסבת ההתקשרות כאמור לא תשית על החברה עלויות נוספות. ככל שיבחר להתקשר עם החברה בחוזה ניהול כאמור, תיכלל בו הצהרה בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד ושיפוי לחברה בכל מקרה בו יקבע ע"י רשות מוסמכת כי מתקיימים יחסי עובד מעביד בינו לבין החברה. ככל שתוסב ההתקשרות כאמור, שירותי המנכ"ל יועמדו ע"י תאגיד בשליטת המנכ"ל בלבד.

יב. מנכ"ל התחייב לסייע לחברה גם לאחר סיום התקשרותו עם החברה (בנוגע למסירת מידע במסגרת תפקידו בחברה, עזרה בהליכים משפטיים, ככל שיהיו וכד'). ככל שהחברה תנהג כאמור, מתחייבת החברה לשלם למנכ"ל שיזומן, בשל קיום התחייבותו לרבות בגין ההוצאות שייגרמו לו בשל כך על בסיס היקף עבודתו על פי שכרו האחרון.

יג. על פי התנאים המפורטים לעיל, נכון לתאריך הדוח עלות ההעסקה החודשית הכוללת בפועל של מנכ"ל החברה (ללא מרכיב המענק) מסתכמת לסך של כ-150 אלפי ש"ח לחודש.

9.1.2. למנכ"ל החברה הוקצו כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, שלמועד הדוח טרם מומשו, על פי תוכניות אופציות לעובדים שאומצו על ידי דירקטוריון החברה כמפורט להלן :

א. ביום 10 בפברואר 2020, הוקצו למנכ"ל החברה, ללא תמורה, 500,000 כתבי אופציה,

שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר בבורסה, הניתנים למימוש לעד 500,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 0.8 ש"ח למניה או בדרך של Cashless לפי בחירת הניצע. נכון למועד הדוח, מימש מנכ"ל החברה 166,666 כתבי אופציות מהסדרה האמורה למניות החברה בתמורה לתשלום מחיר המימוש וכן 333,334 אופציות נוספות פקעו בימים 10 בפברואר 2025 ו-10 בפברואר 2026 מבלי שמומשו. לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציה האמורים ראו דוח מיידי מיום 22 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-112182).

#### 9.2. התקשרות החברה עם כוכב המערב אחזקות בע"מ - שירותי ניהול וייעוץ

ביום 20 במרץ 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), בין היתר, את הארכת התקשרות החברה בחוזה למתן שירותי ניהול עם כוכב המערב אחזקות בע"מ ("כוכב המערב" ו-"חברת הניהול"), מבעלי השליטה בחברה, בקשר להעמדת שירותי ניהול, יעוץ פיתוח עסקי ולייווי עסקאות אשר יועברו לבחינתה ולבדיקתה של חברת הניהול על ידי החברה ("חוזה הניהול" ו-"שירותי ניהול") לתקופה של 3 שנים שתחל ביום 12 בינואר 2023.

ביום 26 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), בין היתר, את הארכת התקשרות החברה בחוזה למתן שירותי ניהול עם כוכב המערב, מבעלי השליטה בחברה, בקשר עם חוזה הניהול ושירותי הניהול, לתקופה של 3 שנים שתחל ביום 12 בינואר 2026, באותם תנאים שאושרו באסיפת בעלי המניות מיום 20 במרץ 2023.

יצוין כי נכון למועד הדוח, ה"ה רפאל כהן ואברהם פרנסס מבעלי השליטה בכוכב המערב מכהנים גם כדירקטורים בחברה, אולם כוכב המערב זכאית לקבלת התנאים המפורטים בחוזה הניהול, עבור מתן שירותי הניהול, כאשר ה"ה רפאל כהן ואברהם פרנסס לא זכאים לתמורה כספית בגין כהונתם כדירקטורים.

לפרטים אודות תנאי ההתקשרות בחוזה הניהול, לרבות אודות עניינם של בעלי השליטה בחברה באישור ההתקשרות הנ"ל, ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-025983) וכן דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-101536).

#### 9.2.1. להלן יפורטו עיקרי תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול בקשר להעמדת שירותי הניהול:

- א. דמי ניהול חודשיים - בסך של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ; דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול מדי חודש בחודשו 15 ימים לאחר תום החודש בגין חודש שחלף.
- ב. חברת הניהול תעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר רפאל כהן המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.
- ג. חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות חברת הניהול, בהיקף שעות של כחצי משרה.
- ד. במסגרת שירותי הניהול, יהא מעמדם של מי מטעמם של חברת הניהול כלפי החברה, מעמד של נותן שירותים עצמאי. לעניין זה, חוזה הניהול לא יתפרש כיוצר יחסי עובד מעביד בין מי מטעמה של חברת הניהול לבין החברה.
- ה. כל צד יהא רשאי להביא את ההתקשרות בחוזה הניהול לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה לצד השני בת 90 ימים מראש.

1. חברת הניהול ו/או מי מטעמה יכללו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים המקובלים בחברה וכפי שיעודכנו מעת לעת וכן יהיו זכאים להיכלל בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה עתידיות בהן תתקשר החברה. כמו כן, חברת הניהול ו/או מי מטעמה יהיו זכאים להתחייבות לשיפוי ולכתב פטור מאחריות בנוסח המקובל בחברה, כפי שיוענקו מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה.

2. חברת הניהול ו/או מי מטעמה התחייבה לשמירה על סודיות במהלך כל תקופת ההתקשרות.

### 9.3. איתי יעקובסון - סמנכ"ל נכסים

מר איתי יעקובסון, הינו בנה של דר' אורית יעקובסון, הנמנית על בעלי השליטה בחברה. ביום 11 בפברואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), בין היתר, את הארכת התקשרות החברה בחוזה העסקה עם מר איתי יעקובסון, בהתאם להוראות סעיף 275(א1) לחוק החברות, בתוקף החל מיום 11 בינואר 2024 וזאת בתפקידו כסמנכ"ל נכסים בחברה.

לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר איתי יעקובסון, לרבות אודות עניינם של בעלי השליטה בחברה באישור ההתקשרות הנ"ל, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002430).

9.3.1. להלן יפורטו עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר איתי יעקובסון המכהן כסמנכ"ל נכסים בחברה:

(א) שכר חודשי ברוטו - 30,000 אלפי ש"ח.

(ב) זכויות סוציאליות - אחזקת רכב, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה ו-18 ימי חופשה בשנה.

(ג) טלפון נייד - החברה מעמידה לרשות העובד ולשימוש לצרכי עבודתו מכשיר טלפון סלולארי.

(ד) היקף משרה - מלאה.

(ה) סיום ההתקשרות - כל צד רשאי לסיים התקשרות בהודעה מוקדמת בכתב 60 יום מראש.

(ו) החזר הוצאות אירוח ואש"ל - בסך של עד 1,000 ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות.

(ז) שונות - מר יעקובסון התחייב לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתו בחברה ולאחריה.

(ח) עלות אחזקת רכב - החברה תשתתף בהוצאות אחזקת רכבו הפרטי של מר יעקובסון בסכום של 4,000 ש"ח לחודש. בנוסף החברה תתקין ברכבו של מר יעקובסון התקן למילוי דלק על חשבונה.

(ט) תנאי כהונתו של מר איתי יעקובסון יכללו התחייבות למתן פטור ושיפוי וכן יהיה זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

(י) עלות העסקה חודשית נכון לתאריך הדוח - כ- 45 אלפי ש"ח.

9.4. מתן פטור מאחריות לנושאי משרה המכהנים בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם.

ביום 11 בפברואר 2024, אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, מתן פטור מאחריות לנושאי משרה, לרבות, לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת, בחברות בת שלה ובחברות קשורות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002430).

התחייבות החברה למתן שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם, על פי כתב התחייבות לשיפוי

ביום 11 בפברואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את הארכת ההתחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002430).

#### עסקאות אחרות

##### 9.5. מדיניות תגמול

ביום 26 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, את מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 20 במרץ 2026. לתיאור מדיניות התגמול לנושאי המשרה של נושאי המשרה בחברה, לרבות הנימוקים לאישורה, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-101536).

9.6. ביום 6 ביוני 2022, התקשרה החברה ביחד עם שני שותפים שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בס"ק זה: "השותפים", השותפים והחברה ביחד "הרוכשים") בחלקים שווים ביניהם (חלקו של כל שותף הינו 1/3) עם אוטאר פיתוח בע"מ – חברה פרטית שבעלי מניותיה בעקיפין הינם החברה המחזיקה בכ-6.5% וחולון מוטורס, מבעלי השליטה בחברה מחזיקה בה בעקיפין בכ-21% (בס"ק זה: "המוכרת") בהסכם מותנה לרכישת 74% מהון המניות של חברת קריית ענבים – נופש פלוס בע"מ (בס"ק זה: "חברת הנכס"). חברת הנכס מחזיקה בפרויקט קריית ענבים כאמור בסעיף 7.12 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד לעיל.

לאור זאת שקבוצת חולון מוטורס, שהינה מבעלי השליטה בחברה, הינה בעלת מניות בתאגידי המחזיקים בעקיפין בכ-21% במוכרת, ביום 25 במאי 2022 דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה חריגה, לאחר שועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין וסיווגה את העסקה כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-070276).

9.7. החברה התקשרה, באמצעות חברה פרטית הרשומה בארה"ב שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה, המחזיקה בעקיפין בכ-26.67% מהון המניות של חברת 201 W Dexter Owner, LLC (בס"ק זה: "חברת הנכס") חברה הרשומה בארה"ב בהסכם, לפיו תרכוש חברת הנכס מרכז לוגיסטי במדינת וירג'יניה, ארה"ב. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 9.7 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד לעיל.

לאור זאת שהעסקה בוצעה יחד עם סיטי מילניום טאוור בע"מ<sup>3</sup>, ביום 18 בספטמבר 2022 דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור כעסקה שאינה חריגה, לאחר שועדת הביקורת בחנה את העסקה בהתאם להוראות הדין וסיווגה את העסקה כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות.

9.8. ביום 16 באוגוסט 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כדלקמן:

9.8.1. התקשרות החברה עם חולון מוטורס - והגצים השקעות בהסכם לפיו, החברה רכשה מחולון מוטורס והגצים השקעות 70% מהון המניות המונפק והנפרע של ארקוגל בתמורה להקצאת 937,500 מניות רגילות של החברה. מניות ארקוגל נרכשו על ידי החברה בתמורה לסכום ההשקעה אשר הועמד על ידם בפועל בקשר עם הפרויקט ואשר הסתכם במועד הרלוונטי לסך של כ-750 אלפי ש"ח ומשקפת מחיר למניה רגילה אחת של החברה במסגרת ההקצאה של כ-80 אג' למניה;

9.8.2. את התקשרות החברה במערכת הסכמים עם נווה אילן לוגיסטיקה בע"מ ("נווה אילן לוגיסטיקה") לפיהם רכשה החברה מנווה אילן לוגיסטיקה את מלוא זכויותיה בקשר עם ההסכם עם מושב נווה אילן מושב שיתופי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ להקצאה עתידית של מקרקעין. הממכר כאמור נרכש על ידי החברה בתמורה לסכום ההשקעה אשר הועמד בפועל על ידי נווה אילן לוגיסטיקה (באמצעות הלוואת בעלים שהועמדו לנווה אילן לוגיסטיקה) ואשר הסתכם במועד הרלוונטי לסך של כ-2,000 אלפי ש"ח והמשקף מחיר למניה רגילה אחת של החברה במסגרת ההקצאה של כ-80 אג' למניה ובסך הכל 2,500,000 מניות של החברה.

9.8.3. הקצאה פרטית לכוכב המערב של 3,750,000 מניות רגילות של החברה, במחיר של 80 אג' למניה ובתמורה כוללת במזומן של 3,000,000 ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דוח (משלים) בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090699), דוח מידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-094713).

### עסקאות שאושרו בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")

#### 9.9. גמול דירקטורים

ביום 23 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס – 2000, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות בסכום קבוע (שהינו בטווח שבין הסכום "הקבוע" לסכום ה"מירבי" המפורטים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 ("תקנות הגמול") לדירקטורים החיצוניים בחברה ולדירקטור המכהן מר אברהם אלימלך. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-137007).

סה"כ הגמול ששולם עבור שנת 2025 לדח"צים ולדירקטור המכהן מר אברהם אלימלך הסתכם לסך של כ - 147 אלפי ש"ח.

#### 9.10. הארכת ביטוח לנושאי משרה לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם

<sup>3</sup> למיטב ידיעת החברה, משפחת שטינמן הינה מבעלי המניות בסיטי מילניום טאוור בע"מ ("סיטי מילניום") אשר הינה חברה פרטית המוחזקת בשיעור 10% על ידי אמירן מגדל המילניום בע"מ, חברה בבעלות משפחת שטינמן (מר רן שטינמן מכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה ויוסי שטינמן מכהן כדירקטור בחברה) ("אמירן") ו-90% על ידי סיטי השקעות מילניום בע"מ. סיטי השקעות מילניום בע"מ מוחזקת בשיעור של 20% על ידי אמירן והיתרה מוחזקת על ידי צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.

ביום 24 בנובמבר 2025, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם וזאת בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. במסגרת החלטתה, ועדת התגמול אישרה כי תנאי הביטוח הינם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה וכן, כי תנאי הביטוח לנושאי משרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה וקרוביהם זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

9.11. ביום 23 בספטמבר 2021, התקשרה במערכת הסכמים לפיה תרכוש החברה בעקיפין 22% מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 9086 חלקה 22 בשטח מגרש של כ-7 דונם בשדרות טום לנטוס 8, קרית השרון, נתניה. לפרטים אודות פרויקט מומנטום, ראו סעיף 7.12 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד לעיל. רכישת הזכויות במקרקעין בוצעה באמצעות מידאסיטי השקעות בע"מ ("מידאסיטי השקעות"), המוחזקת 50% על ידי החברה ו-50% על ידי סיטי מילניום. מידאסיטי השקעות רכשה כ-44% מהזכויות במקרקעין.

לאור זאת שהעסקה לרכישת הזכויות בפרויקט קרית השרון כאמור בוצעה על ידי החברה ביחד עם סיטי מילניום, ולאור זאת שתנאי העסקה המשותפת לגבי החברה אינם שונים באופן מהותי לתנאי העסקה לגבי סיטי מילניום, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה, דירקטוריון החברה אישר את העסקה כאמור וזאת לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה בהתאם לתקנה 4(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

לעניין זה, יצוין כי מידאסיטי השקעות, יחד עם חלק מהשותפים בפרויקט (בס"ק זה: "הצדדים"), התקשרו עם תאגיד בנקאי בהסכם לקבלת מימון בנקאי לצורך רכישת המקרקעין (בסעיף זה: "הסכם המימון לרכישת המקרקעין"), במסגרתו העמיד התאגיד הבנקאי לצדדים מסגרת אשראי לזמן קצר בסך של 127 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין (בסעיף זה: "מסגרת האשראי").

במסגרת הסכם המימון, הוסכם כי הצדדים יעמידו ערבויות לתאגיד הבנקאי בהתאם להוראות הסכם המימון, כאשר חלק מבעלי המניות הסופיים של השותפים במקרקעין לרבות מר רפאל כהן, המכהן כדירקטור בחברה והנמנה על בעלי השליטה בחברה העמידו, ביחד ולחוד, ערבות אישית, מתמדת ומוגבלת בסכום של 150 מיליון ש"ח וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות הצדדים כלפי הבנק.

כמו כן, לצורך הבטחת התחייבויות מידאסיטי השקעות כלפי התאגיד הבנקאי, העמידו החברה יחד עם סיטי מילניום ביחד ולחוד, ערבות מתמדת שאינה מוגבלת בסכום וזאת לצורך הבטחת מלוא התחייבויות מידאסיטי השקעות כלפי הבנק.

בחודש פברואר 2024, מידאסיטי השקעות, יחד עם שותפיה בפרויקט התקשרו בהסכם מימון מחדש עם תאגיד בנקאי ביחס לפרויקט המחליף את הסכם המימון לרכישת המקרקעין שהיה בתוקף עד לאותו מועד (בס"ק זה: "הסכם המימון"). בהתאם להוראות הסכם המימון הועמדה לבעלי הזכויות בפרויקט הלוואה בסך של כ-165 מיליון ש"ח. לפרטים אודות תנאי הלוואה על פי הסכם המימון ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-019140).

במסגרת הסכם המימון יצרו מידאסיטי ושותפיה בפרויקט שעבודים לטובת התאגיד הבנקאי על מלוא זכויותיהן בפרויקט כמקובל בהסכמים מסוג זה. כמו כן, הערבויות שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי כאמור לעיל על פי הסכם המימון לרכישת המקרקעין נותרו בתוקף והן תשמנה להבטחת התחייבויות הצדדים על פי הסכם המימון כאמור לעיל.

יצוין כי העמדת הערבות על ידי בעלי השליטה, כאמור לעיל, אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה אשר אין בה אלא כדי לזכות את החברה (עסקה מזכה), בהתאם להוראות סעיף 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-080761) ודיווח מיידי מיום 21 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-158457).

9.12. ביום 17 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה (בס"ק זה: "**מועד אישור הדירקטוריון**") לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, בהתאם לתקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, קבלת התחייבות בלתי חוזרת של חולון מוטורס- ליס בע"מ, מבעלי השליטה בחברה ("**חולון מוטורס**"), לפיו, התחייבה חולון מוטורס כי בתקופה שממועד אישור הדירקטוריון ועד ליום 31 במרץ 2024 ובהתאם לפניית החברה בכתב, חולון מוטורס תעמיד לחברה הלוואת בעלים בסך של עד 7.5 מיליון ש"ח ("**הלוואת הבעלים**"). הלוואת הבעלים, ככל שתועמד לחברה, תישא ריבית שנתית בשיעור של 8.75%. יצוין כי התחייבות בעל התחייבות בעל השליטה כאמור הינה חלף התחייבות בעל השליטה שניתנה לחברה ביום 29 במרץ 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 27 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098433).

9.13. ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה (בס"ק זה: "**מועד אישור הדירקטוריון**") לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, בהתאם לתקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, קבלת התחייבות בלתי חוזרת של חולון מוטורס, לפיו, התחייבה חולון מוטורס כי בתקופה שממועד אישור הדירקטוריון ועד ליום 31 במרץ 2025 ובהתאם לפניית החברה בכתב, חולון מוטורס תעמיד לחברה הלוואת בעלים בסך של עד 7.5 מיליון ש"ח ("**הלוואת הבעלים**"). הלוואת הבעלים, ככל שתועמד לחברה, תישא ריבית שנתית בשיעור של 8.75%. יצוין כי התחייבות בעל התחייבות בעל השליטה כאמור הינה חלף התחייבות בעל השליטה שניתנה לחברה ביום 17 באוגוסט 2023 כמפורט בסעיף 9.14 לעיל. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030529).

#### 9.14. אישור העמדת ערבות על ידי חלק מבעלי השליטה בחברה וקרוביהם כ"עסקה מזכה"

ביום 29 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת, בהתאם להוראות סעיף 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, העמדת ערבות על ידי מר רפאל כהן, המכהן כדירקטור בחברה והנמנה על בעלי השליטה בחברה להעמיד לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד מימון לחברה בקשר עם רכישת זכויות החברה בפרויקט הרברט סמואל כאמור בסעיף 8.8 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל (בס"ק זה: "**ערבות בעל השליטה**"). ערבות בעל השליטה הועמדה ללא תמורה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034488).

#### נוהל עסקאות זניחות

9.15. ביום 29 במרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

(א) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.

(ב) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.

(ג) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.25% מההון

העצמי האבסולוטי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת (אך לא יותר מ-50,000 ש"ח) למועד בו מדווחת העסקה, בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.

(ד) לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.

(ה) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

לתאריך הדוח, אין עסקאות בתוקף, בין החברה לבין בעלי השליטה בה, אשר סווגו כעסקאות זניחות.

**10. תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בסמוך למועד הדוח**

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001533) ודיווחים מיידיים על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים 18 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007095) ו-19 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007782).

**11. תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים**

לפרטים ראו באור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

**12. תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות של התאגיד**

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-105638).

**13. תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

ביום 29 במרץ 2025 נפטר מר מאיר יעקובסון ז"ל, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022145). בהמשך לאמור, ביום 5 במאי 2025, מונה מר רפאל כהן כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031305).

שם	רפאל כהן, יו"ר הדירקטוריון	אלימלך אברהם	יוסף שטינמן	טלי סימון	אבי טנא
מספר ת.ז.	056411127	063023246	007973456	024017006	052725223
תאריך לידה	27.03.1960	23.04.1954	16.2.1938	7.3.1969	11.11.1954
מען להמצאת כתבי בית-דין	הפלד 10, חולון	מנוחה 5, תל-אביב	השופטים 59, רמת השרון	אהרון בקר 9, ת"א	רח' גולדה מאיר 21 מזכרת בתיה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	חבר בוועדת הביקורת, ועדת תגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	לא	חברה בוועדת הביקורת, ועדת תגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר בוועדת הביקורת, ועדת תגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	לא	דח"צ	דח"צ
האם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	-	כן	כן	לא, בשל היותה דח"צ	לא, בשל היותו דח"צ
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	לא	לא	לא	לא
תחילת כהונה כדירקטור	11 בינואר 2021	8 בדצמבר 2016	20 במאי 2008	10 ביולי 2017	15 במאי 2024
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	דירקטור בקבוצת חולון מוטורס. מנכ"ל בקבוצת חולון מוטורס.	EMBA מנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. BA כלכלה וחשבונאות	בוגר (B.A) תואר ראשון בכלכלה ויחסים בינלאומיים-אוניברסיטת העברית בירושלים, ותואר שני	(B.A) בוגרת בחוג לכלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת בן גוריון. רו"ח מוסמכת. סמנכ"ל כספים בעמידר	שמאי מקרקעין בוגר כלכלה ומינהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.

שם	רפאל כהן, יו"ר הדירקטוריון	אלימלך אברהם	יוסף שטינמן	טלי סימון	אבי טנא
		מאוניברסיטת בר אילן. דירקטור אזוריים חב להשקעות, דירקטור לידר הנפקות.	(M.B.A) במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים, בוגר קורס שמאות וניחול מקרקעין- אוניברסיטת תל אביב. משקיע ויועץ למשקיעים בנדל"ן בחו"ל, משמש כדירקטור במגדלי הים התיכון.	בע"מ.	מוסמך כלכלה ומינהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. מנכ"ל מעוף ייזום ובניה בע"מ.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	ח.מ חולון מוטורס החזקות (1996) בע"מ, ח.מ חולון מוטורס רכב, ליברטי פרופטיס בע"מ, דירקטור בחברות בנות וכלולות של החברה מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ.	לידר הנפקות (1993) בע"מ, אזוריים השקעות בע"מ	מגדלי הים התיכון וחב' הקבוצה, דאונית בע"מ, מצופית בע"מ, באובב סחר והשקעות בע"מ, LAMA (PTC) LTD, אמירן מגדל המילניום	אלעד יו אס קפיטל הולדינגס לימיטד	אינו משמש כדירקטור בחברות אחרות.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	אביו של מר רן שטינמן – דירקטור ומנכ"ל החברה.	לא	לא

שם	פרנסס אברהם	רן שטיינמן
מספר ת.ז.	050402932	024155269
תאריך לידה	26.11.1950	21/11/1968
מען להמצאת כתבי בית-דין	הפלד 10, חולון	אריה שרון 2, ת"א
נתינות	ישראלית	ישראלית
חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא
האם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	-	לא
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	מכהן כמנכ"ל החברה.
תחילת כהונה כדירקטור	11 בינואר 2021	11 בינואר 2021 מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל מיום 20 במאי 2008
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	בוגר מנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב דירקטור בקבוצת חולון מוטורס. מנכ"ל בקבוצת חולון מוטורס.	בוגר מינהל עסקים המכללה למנהל תל-אביב. בעל תעודת שמאות מקרקעין.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	ח.מ חולון מוטורס החזקות (1996) בע"מ, ח.מ חולון מוטורס רכב.	דירקטור בחברות בנות וכלולות של החברה מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ,, שטיינמן השקעות בע"מ, סיטי מילניום טאוור בע"מ, חברה לניהול מגדל המילניום בע"מ, החברה לניהול החניון במגדל המילניום בע"מ, אמירן א.ר.י. השקעות בע"מ, אמירן מגדל המילניום בע"מ, באובב סחר והשקעות בע"מ, מצופית בע"מ, דאונית בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	בנו של מר יוסף שטיינמן, דירקטור בחברה.

**14. תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם	איתי יעקובסון	יונית צבי טביבי	דנה גוטסמן ארליך
מספר ת.ז.	032021602	033464801	037575735
תאריך לידה	25/7/1975	4/10/1976	8/8/1975
תאריך תחילת כהונה בחברה	11 בינואר 2021	1 בפברואר 2017	28 בספטמבר 2008
תפקיד בחברה או חברה בת או חברה קשורה או בבעל ענין בו	סמנכ"ל נכסים	סמנכ"ל כספים	מבקר פנימי
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא
השכלה	תואר ראשון B.A בכלכלה וניהול, התמחות במימון, 'המכללה למנהל', ראשל"צ ובעל תואר שני MBA, התמחות במימון, Paris Graduate School of Management, פאריז, צרפת	בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בן גוריון. תעודת הסמכה לרואה חשבון. תואר שני במנהל עסקים עם התמחות בניהול פיננסי, אוניברסיטת תל אביב.	רו"ח, בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים (B.A.) המכללה למנהל ראשון לציון; תואר שני (M.A.) במנהל ציבורי והתמחות בביקורת פנימית מאוניברסיטת בר אילן; מוסמכת כמבקרת פנימית (CIA), בוגרת קורס QAR – בקרת איכות על מערך הביקורת הפנימית.
ניסיון עסקי בחמש שנים האחרונות	סמנכ"ל נכסים בחברה	חשבת החברה עד ליום 11 בינואר 2021 והחל ממועד זה מכהנת כסמנכ"ל הכספים של החברה	שותפה בפירמת רואי החשבון BDO זיו האפט, מנהלת בקבוצת ניהול סיכונים וממונה במס' חברות ציבוריות וארגונים נוספים כמבקרת פנימית.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	בנו של דר' אורית יעקובסון, מבעלי השליטה בחברה.	לא	לא

**15. תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד**

למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

**16. תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד**

ERNST & YOUNG (קוסט, פורר, גבאי את קסירר – משרד רו"ח) דרך מנחם בגין 144, תל אביב  
6492102.

**17. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית**

17.1. ביום 26 בינואר 2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כדלקמן:

17.1.1. אישור הארכת התקשרות החברה עם כוכב המערב אחזקות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה

בהסכם למתן שירותי ניהול וייעוץ לחברה בתוקף החל מיום 12 בינואר 2026.

17.1.2. אישור הארכת תנאי העסקתו של מר רן שטינמן, מבעלי השליטה בחברה, בתפקידו כמנכ"ל  
החברה.

17.1.3. אישור הארכת תוקפה של מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה ואישורה לתקופה בת  
שלוש שנים נוספות בתוקף החל מיום 20 במרץ .

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-  
101536) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 26 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-  
01-009717).

**18. תקנה 29א: החלטות חברה**

18.1. לתנאי פטור, שיפוי וביטוח של נושאי משרה בחברה שהינם בתוקף למועד הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

---

רן שטינמן  
דירקטור ומנכ"ל

---

רפאל כהן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 26 במרץ 2026

## הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רן שטיינמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של מידאס השקעות בנדל"ן 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2026

---

רן שטיינמן  
מנכ"ל ודירקטור

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יונית צבי טביבי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מידאס השקעות  
בנדל"ן 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל  
הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי  
בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2026

---

יונית צבי טביבי

סמנכ"ל כספים