



רבד בע"מ
Ravad Ltd.

רבד בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

דירקטוריון החברה קבע כי החברה הינה "תאגיז קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). בהתאם לכך מדווחת החברה לפי תקנה 5 לתקנות הדוחות, לאחר שאימצה את ארבע ההקלות המנויות בתקנה 5(ב)(1), 5(ב)(2), 5(ב)(4) ו- 5(ב)(6) לתקנות הדוחות. בנוסף, אימצה החברה את ההקלה הקבועה בתקנה 5(ב)(5) לתקנות הדוחות בדבר מעבר למתכונת דיווח חצי שנתית, אשר יישומה החל ביום 1 בינואר 2023.

פרק א - תיאור עסקי החברה

פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג - דוחות כספיים ליום 31.12.2025

פרק ד - פרטים נוספים על החברה

פרק ה - הצהרות מנהלים

נספח הערכות שווי מהותיות מאוד -

הערכת השווי של הנכס "בית אגיש רבד" ליום 31 בדצמבר 2025

הערכת השווי של קרקע במתחם שדה דב בתל אביב ליום 31 בדצמבר 2025

רבד בע"מ

פרק א' - תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

3-א	מונחים והגדרות
	חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
4-א	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
5-א	תרשים ההחזקות המהותיות של החברה
6-א	תחומי הפעילות של החברה
7-א	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
7-א	חלוקת דיבידנדים
	חלק ב' - מידע אחר
8-א	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11-א	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
	חלק ג' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
19-א	תחום הנדל"ן המניב
43-א	תחום יזום נדל"ן למגורים בישראל
	חלק ד' - מידע הנוגע לפעילות התאגיד בכללותו
61-א	רכוש קבוע ומתקנים
61-א	הון אנושי
62-א	הון חוזר
62-א	אשראי ומימון
68-א	מיסים
68-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
70-א	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
70-א	הסכמים מהותיים
70-א	הסכמי שיתוף פעולה
70-א	הליכים משפטיים
70-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית
71-א	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
71-א	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפים
71-א	דיון בגורמי סיכון

מונחים והגדרות

בחלק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

- **"דוח הדירקטוריון"** - דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הכלול כפרק ב' לדוח תקופתי זה;
- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- **"הדוחות הכספיים"** - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הכלולים כפרק ג' לדוח תקופתי זה;
- **"החברה" או "התאגיד" או "רבד"** - רבד בע"מ;
- **"הקבוצה"** - החברה, יחד עם חברות מאוחדות וכלולות שלה;
- **"פקודת מס הכנסה"** - פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961;
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- **"חוק המכר"** - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973;
- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- **"מועד פרסום הדוח"** - סמוך למועד פרסום דוח זה;
- **"פרק ד"** - הפרק בו מובאים פרטים נוספים אודות החברה, לפי תקנות הדוחות;
- **"רמ"י"** - רשות מקרקעי ישראל;
- **"שליטה"** - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;
- **"שב"צ"** - שטח לבניין ציבורי;
- **"תאריך הדוח על המצב הכספי"** - 31 בדצמבר 2025;
- **"תקנות הדוחות"** - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
- **"הנחיית נדל"ן יזמי"** - הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי;

פרק א' - תיאור עסקי החברה
חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 רבד בע"מ התאגדה בישראל ביום 27 בספטמבר 1951 כחברה פרטית.

1.1.2 בשנת 1993 הנפיקה החברה ניירות ערך לציבור, והפכה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה.

בעלת השליטה בחברה הינה אחזקות מניות רבד (שותפות כללית רשומה) (להלן: "השותפות"). ה"ה רועי גיל ויהודה סייג, ביחד עם ה"ה ארנון שפיר, אברהם ואמה טביסל ומר צבי לברון, הינם בעלי שליטה בחברה (באמצעות השותפות). לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה ומערך ההסכמים בשותפות ראו תקנה 21א לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

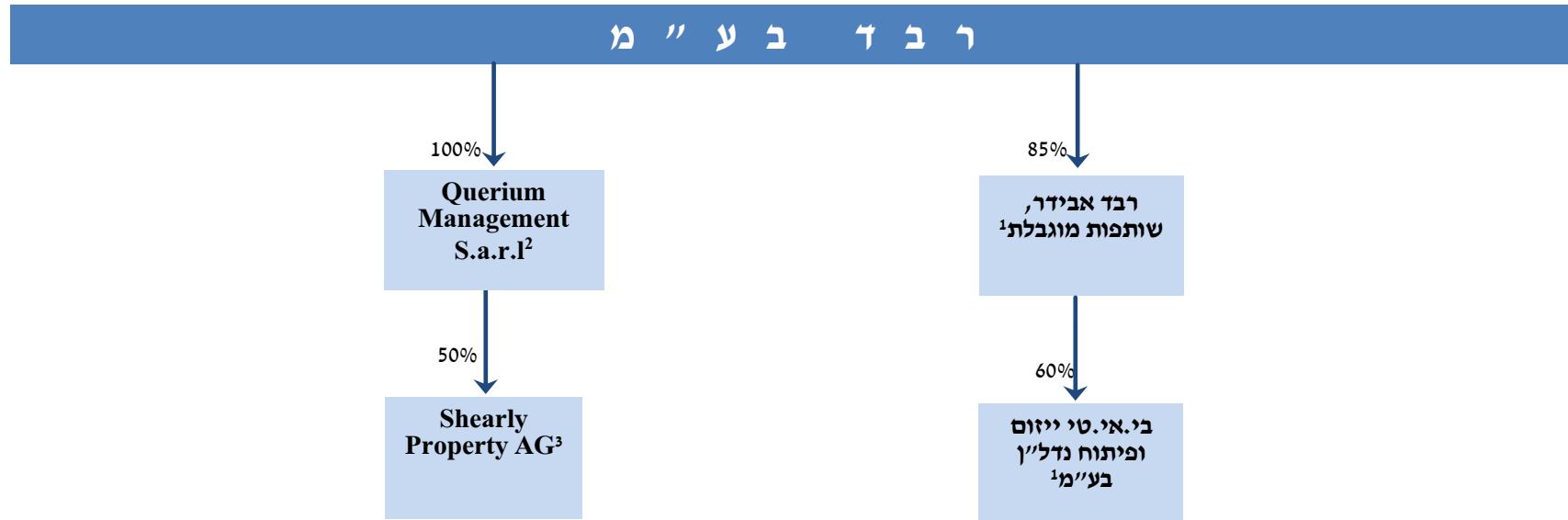
למועד פרסום הדוח ולמיטב ידיעת החברה, השותפות יחד עם מר ארנון שפיר (במישרין), משפחת טביסל נכסים בע"מ¹ (במישרין) ומר אברהם טביסל (במישרין) מחזיקים, בכ-66.12% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

למועד פרסום הדוח הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות: תחום הנדל"ן המניב (ראו סעיף 4 להלן) ותחום פעילות יזום נדל"ן למגורים בישראל (ראו סעיף 5 להלן).

¹ כפי שנמסר לחברה מבעלת העניין, משפחת טביסל נכסים בע"מ (להלן: "משפחת טביסל נכסים") הינה חברה פרטית בבעלותם המלאה של ה"ה אברהם טביסל (90%) ורעייתו אמה טביסל (10%).

1.1.3. תרשים ההחזקות של החברה למועד הדוח

להלן תרשים מבנה ההחזקות הפעילות העיקריות בקבוצה למועד הדוח:



- 1 למידע בדבר רבד אבידר, שותפות מוגבלת וחברת בי.אי.טי ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (להלן: "BIT") ראו סעיף 5 להלן וביאור 10א' לדוחות הכספיים.
- 2 חברה המאוגדת בלוקסמבורג.
- 3 חברה המאוגדת בשוויץ ומחזיקה בנכס מסחרי בשוויץ, אשר נמכר לאחר תאריך הדוח.

1.2. תחומי הפעילות של החברה

למועד הדוח החברה פועלת בשני תחומי פעילות, המדווחים כמגזרי פעילות בדוחות הכספיים :
1.2.1. תחום הנדל"ן המניב - החברה פועלת בהשקעה בנדל"ן מניב בישראל ומחוץ לישראל ("תחום הנדל"ן המניב"). למועד הדוח מחזיקה החברה בכ-46% מהזכויות בנכס מניב בתל אביב, במקרקעין בשדה דב בתל אביב, בקרקע ברעננה וב-50% מהזכויות בנכס מניב נוסף בשוויץ, אשר נמכר לאחר תאריך הדוח.

1.2.2. תחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל - החברה פועלת, באמצעות חברה מאוחדת, בייזום בנייה של פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים בתל אביב ("תחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל").

ביום 4 ביולי 2024, הושלמה העסקה למכירת מניות UK S.a.r.l Care Investments (להלן: "Care Investments"), בהתאם לתנאי הסכם המכר, לפרטים נוספים ראו ביאור 10 ב'1(א) לדוחות הכספיים. עד להשלמת עסקת המכר האמורה, פעלה החברה גם בתחום ניהול, אחזקה והפעלת בתי אבות סיעודיים באנגליה (להלן: "פעילות החברה בבתי האבות באנגליה"). עם השלמת עסקת המכר האמורה חדלה החברה לפעול בתחום פעילות זה.

יצוין כי מכירת הפעילות בבתי האבות באנגליה בשנת 2024, ומכירת הנכס בשוויץ, לאחר תאריך הדוח הינה בהתאם לאסטרטגיית החברה למיקוד פעילותה העסקית בנדל"ן בישראל.

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח:

תאריך ביצוע הפעולה	מהות הפעולה	כמות מניות/אופציות	מחיר למניה/אופציה בש"ח	פרטים נוספים
4/2024-5/2024	סך מכירות בבורסה של מניות החברה על-ידי יגאל אהובי, בעל עניין בחברה.	3,277	7.36	דיווח מיום 7 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-070456).
17 ביולי 2024	רכישה מחוץ לבורסה של מניות החברה על-ידי משפחת טביסל נכסים בע"מ, בעלי שליטה משותפת בחברה לעניין חוק ניירות ערך	2,702	7.61	ראו דיווח מיום 21 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-076702)
25 ביולי 2024	רכישה מחוץ לבורסה של מניות החברה על-ידי אחזקות מניות רבד, בעלת השליטה בחברה.	240,000	7.5	ראו דיווח מיום 25 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-079105)
8 באפריל 2024	ביום 8 באפריל 2024 הקצתה החברה 80,000 אופציות לא סחירות לגבי בתיה מני (סמנכ"לית הכספים של החברה)	80,000	מחיר המימוש של כל אופציה יעמוד על 7.67 ש"ח (לא צמוד)	ראו דיווח מיום 9 באפריל 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-035446)
19 במאי 2024	ביום 19 במאי 2024 הקצתה החברה 260,000 אופציות לא סחירות למר אייל ביגון (מנכ"ל החברה). בנוסף, הקצתה החברה 80,000 אופציות לא סחירות למר ארנון שפיר (יו"ר דירקטוריון החברה)	340,000	מחיר המימוש של כל אופציה יעמוד על 7.67 ש"ח (לא צמוד)	ראו דיווח מיום 19 במאי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-048877)
26 בפברואר 2026	מכירה מחוץ לבורסה ע"י מר ארנון שפיר, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בחברה, למר אברהם ישעיהו טביסל, מבעלי השליטה בחברה.	7,000	5.45	ראו דיווח מיום 26 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-018156)
26 בפברואר 2026	רכישה מחוץ לבורסה ע"י מר אברהם ישעיהו טביסל, מבעלי השליטה בחברה, ממר ארנון שפיר, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בחברה	7,000	5.45	ראו דיווח מיום 26 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-018158)

1.4. חלוקת דיבידנדים

- 1.4.1. בשנת 2024 החברה לא חילקה דיבידנד.
- 1.4.2. ביום 27 במרץ 2025 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי המניות בחברה, אשר שולם בחודש אפריל 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 27 במרץ 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-021775).
- 1.4.3. אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.
- 1.4.4. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על כ-86 מיליון ש"ח, הכוללת סך של כ-69 מיליון ש"ח רווחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה (נטו לאחר מס).

ביחס לכלל הטבלאות המופיעות בדוח זה, יוער כי נתוני "המאוחד" הינם בהתאם להצגתם בדוח הכספי המאוחד וכוללים את נתוני החברה ומלוא נתוני חברות מאוחדות (כולל חלק המיעוט) וללא נתוני פעילות שהופסקה (ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים). נתונים אלו בניכוי חלק המיעוט ובתוספת חלק החברה בנתוני ישויות בשליטה משותפת מוצגים במסגרת נתוני "חלק החברה".

חלק ב' - מידע אחר

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח)

להלן נתונים כספיים לשנים 2025, 2024 ו-2023, לפי תחומי הפעילות של החברה למועד הדוח, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

יוער כי הטבלאות להלן שבסעיף 2 זה עודכנו כך שלא יכללו את הנתונים הכספיים של תחום פעילות בתי האבות באנגליה לשנים 2023 ו-2024; נתונים אלה נכללו בסעיף 2 בחלק ב' ("מידע אחר") בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (אשר פורסם ביום 29 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 021746-01-2025)).

2025				
סך הכל	התאמות (**)	ייזום נדל"ן למגורים בישראל (*)	נדל"ן מניב	
8,399	-	1,719	6,680	הכנסות (מאוחד)
8,588	-	877	7,711	הכנסות (חלק החברה)
(2,567)	-	(1,206)	(1,361)	סה"כ עלויות (מאוחד)
(1,111)	-	(138)	(973)	עלויות קבועות (חלק החברה)
(1,022)	-	(477)	(545)	עלויות משתנות (חלק החברה)
(2,133)	-	(615)	(1,518)	סה"כ עלויות (חלק החברה)
6,039	-	-	6,039	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (מאוחד)
7,182	-	-	7,182	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (חלק החברה)
(33,557)	(45,428)	513	11,358	רווח (הפסד) תפעולי (מאוחד)
13,637	-	262	13,375	רווח תפעולי (חלק החברה)
251	-	251	-	רווח תפעולי (חלק בעלי מניות אחרים בחברות מאוחדות)
487,899	-	201,539	286,360	נכסי המגזר (מאוחד)
404,426	-	102,785	301,641	נכסי המגזר (חלק החברה)
230,484	-	185,578	44,906	התחייבויות המגזר (מאוחד)
146,789	-	94,645	52,144	התחייבויות המגזר (חלק החברה)

(*) עד לתחילת הבניה משמש הנכס להשכרה לשוכרים שונים ומניב הכנסות כמפורט בסעיף זה.

(**) בגין הוצאות הנהלה וכלליות שלא יוחסו לתחומי הפעילות והפחתה לירידת ערך בגין התאמת מלאי מקרקעין לשווי על פי שמאות.

2024				
סך הכל	התאמות (**)	ייזום נדל"ן למגורים בישראל (*)	נדל"ן מניב	
7,894	-	1,738	6,156	הכנסות (מאוחד)
8,009	-	885	7,124	הכנסות (חלק החברה)
(2,668)	-	(1,137)	(1,531)	סה"כ עלויות (מאוחד)
(1,019)	-	(133)	(886)	עלויות קבועות (חלק החברה)
(1,250)	-	(446)	(804)	עלויות משתנות (חלק החברה)
(2,269)	-	(579)	(1,690)	סה"כ עלויות (חלק החברה)
3,785	-	-	3,785	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (מאוחד)
4,797	-	-	4,797	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (חלק החברה)
(22,431)	(31,442)	601	8,410	רווח (הפסד) תפעולי (מאוחד)
10,536	-	305	10,231	רווח תפעולי (חלק החברה)
294	-	294	-	רווח תפעולי (חלק בעלי מניות אחרים בחברות מאוחדות)
342,220	-	213,164	129,056	נכסי המגזר (מאוחד)
251,968	-	108,714	143,254	נכסי המגזר (חלק החברה)
167,800	-	164,230	3,570	התחייבויות המגזר (מאוחד)
94,778	-	83,757	11,021	התחייבויות המגזר (חלק החברה)

(*) עד לתחילת הבניה משמש הנכס להשכרה לשוכרים שונים ומניב הכנסות כמפורט בסעיף זה.

(**) בגין הוצאות הנהלה וכלליות שלא יוחסו לתחומי הפעילות והפחתה לירידת ערך בגין התאמת מלאי מקרקעין לשווי על פי שמאות.

2023				
סך הכל	התאמות (**)	ייזום נדל"ן למגורים בישראל (*)	נדל"ן מניב	
8,788	-	2,608	6,180	הכנסות (מאוחד)
8,507	-	1,330	7,177	הכנסות (חלק החברה)
(1,873)	-	(597)	(1,276)	סה"כ עלויות (מאוחד)
(874)	-	(55)	(819)	עלויות קבועות (חלק החברה)
(841)	-	(249)	(592)	עלויות משתנות (חלק החברה)
(1,715)	-	(304)	(1,411)	סה"כ עלויות (חלק החברה)
14,570	-	-	14,570	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (מאוחד)
15,043	-	-	15,043	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (חלק החברה)
11,396	(10,089)	2,011	19,474	רווח תפעולי (מאוחד)
21,835	-	1,026	20,809	רווח תפעולי (חלק החברה)
985	-	985	-	רווח תפעולי (חלק בעלי מניות אחרים בחברות מאוחדות)
331,070	-	225,330	105,740	נכסי המגזר (מאוחד)
234,828	-	114,918	119,910	נכסי המגזר (חלק החברה)
190,510	-	156,047	34,463	התחייבויות המגזר (מאוחד)
122,243	-	79,584	42,659	התחייבויות המגזר (חלק החברה)

(*) עד לתחילת הבניה משמש הנכס להשכרה לשוכרים שונים ומניב הכנסות כמפורט בסעיף זה.

(**) בגין הוצאות הנהלה וכלליות שלא יוחסו לתחומי הפעילות, רווח הון ממכירת משרדי החברה בניכוי עלויות מכירת חלק החברה בבניין פלטינום.

למידע כספי נוסף בדבר תחומי הפעילות של החברה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

3.1. כללי

בשנת הדוח פעלה החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובשוויץ ובתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל.

להלן תוצגנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, הייתה להם או עשויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות שלה או על ההתפתחויות הצפויות בתחומי הפעילות שלה. יצוין כי למעט כמפורט בסעיף 19 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא אמדה את השפעת אירועים והתפתחויות אלו.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי הסביבה בה פועלת החברה. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

3.2. סקירה מאקרו כלכלית כללית והשפעת גורמים חיצוניים

השוק הישראלי²

ככלל, החברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ובכללן החברה, חשופות לסיכונים רבים וביניהם המחזוריות העסקית במשק והשפעות המצב הביטחוני והגיאוגרפי, על הכלכלה המקומית. קיים קושי רב בהערכת השינויים במחזוריות הכלכלית ובהשפעות הפוליטיות והביטחוניות האמורות על הכלכלה המקומית, זאת בפרט על רקע תלותה בגורמים מקרו כלכליים (כגון המצב הביטחוני, שיעור הצמיחה במשק, שיעור הריבית, מצב שווקי ההון, שיעור המועסקים ועוד) המשפיעים בעיקר על מגמות הביקוש לנכסים ובגורמים ענפיים המשפיעים בעיקר על התפתחות ההיצע (התחלות בניה, השקעות חדשות, שיעורי תפוסה וכו').

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפה של ארגון הטרור "חמאס" על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמה במספר חזיתות. ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא". בתגובה, התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל וחמאס. במסגרת ההסכם, בין היתר, שוחררו כל החטופים החיים וצה"ל נסוג לקווים שסוכמו בתוך רצועת עזה.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, המסחר בשווקים הפיננסיים המשיך להתאפיין בתנודתיות, שהושפעה מאי-הוודאות המקומית והגלובלית, על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומדיניות המכסים של ארה"ב.

עם סיומו של מבצע "עם כלביא" ניכרה ירידה משמעותית בפרמיית הסיכון של מדינת ישראל וזאת לאחר שהתאפיינה בירידה חדה ברבעון הרביעי של שנת 2024 ובתנודתיות ניכרת ברבעון השני של שנת 2025, כך שבסוף שנת 2025 עמדה על רמה הגבוהה רק במקצת בהשוואה לרמתה ערב

המלחמה, מדדי המניות המובילים בבורסת תל אביב בשנת 2025 הציגו ביצועים מרשימים והפעילות הריאלית בישראל ובשוק העבודה התאוששה בחדות. סיום המלחמה, התאוששות חדה בפעילות הריאלית ובשוק העבודה, העלייה בשער השקל וגורמים נוספים תרמו להתמתנות סביבת האינפלציה, דבר שתמך בתהליך הורדת ריבית בנק ישראל שהחלה בנובמבר 2025.

בנוסף, חברת דירוג האשראי S&P עדכנה את תחזית הדירוג של ישראל משלילית ליציבה. ביום 30 בינואר 2026 שינתה סוכנות הדירוג מודייס (Moody's) את תחזית הדירוג של מדינת ישראל מדירוג שלילי ליציב.

שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 עמד על 2.6% (בשנת 2024 : 3.2%). כאמור בתחזית המקורו- כלכלית של חטיבת המחקר, שפרסם בנק ישראל בחודש ינואר 2026 (להלן: "תחזית בנק ישראל 2026"), התמתנות סביבת האינפלציה בישראל, מובילה לצפי להמשך תהליך הורדות ריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025. בחודשים נובמבר 2025 וינואר 2026 הפחיתה הוועדה את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל אחת מהחלטותיה כך שבסיום שנת 2025 הריבית עמדה על רמה של 4%.

בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7%, ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. כמו כן, התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של כ- 2.8% והוא צפוי לצמוח בכ- 5.2% ו- 4.3% בשנים 2026 ו- 2027 בהתאמה, כאשר הצריכה הפרטית צפויה לשוב למסלול צמיחה מתון, ההשקעות במשק צפויות לצמוח במהירות ולחצות את רמת המגמה המקורית. בהתאם לתחזית, הגרעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 3.9 ו-3.6 אחוזי תוצר בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה.

יצוין כי תחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2026, גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, והתבססה על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. רמת אי-הוודאות סביב התחזית פחתה בעקבות הפסקת האש, אך מאזן הסיכונים נותר מורכב.

נכון למועד פרסום הדוח, ארה"ב וישראל תקפו את אירן, המערכה הורחבה אף ללבנון, וישראל חזרה למצב מלחמתי כך, שרמת אי הוודאות סביב תחזיות הצמיחה, האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה גבוהה וכל התפתחות שלילית נוספת, כגון התרחבות והתארכות הלחימה עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות נכון למועד דוח זה וכן לגרום להשפעות שליליות על פעילות החברה.

מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לישראל

ישראל			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
537	566	611	תוצר מקומי גולמי (ppp) במילארדי דולר ארה"ב ³
53,196	54,059	60,009	תוצר לנפש (ppp) בדולר ארה"ב
8.08%	3.68%	2.5%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (ppp) ⁴
(3.91%)	1.62%	10.5%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (ppp)
2.94%	3.23%	2.68%	שיעור אינפלציה ⁵
4.25%	4.50%	3.91%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁶
AA-/negative	A /negative	A /Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁷

3.2.1. שוק הנדל"ן המניב בישראל

חשיפה לסקטור ההיי-טק

החל מהמחצית השנייה של שנת 2024 נרשמה עלייה בהשקעות בענף ההיי-טק אשר התעצמה לתוך 2025 - מגמה שבאה לידי ביטוי באקזיטים מוצלחים ועניין מחודש מצד משקיעים זרים, גיוסי הון ועסקאות מיזוגים ורכישות אך גם ריכוזיות גבוהה בענף ותלות מוגברת בסייבר. הענף המשיך להציג עמידות, עם גיוסי הון ועסקאות משמעותיות גם בעיצומו של מבצע "עם כלביא" והתחזקות תדמית הסייבר והחברות הביטחוניות בעקבותיו עשויה למשוך השקעות נוספות.

יצוין כי ענף ההיי-טק⁸, הישראלי מפגין עוצמה הבאה לידי ביטוי ביציבות בסך ההשקעות, שמירה על הובלה עולמית במדד זה, מאידך אין גידול בהיקף המועסקים בענף.

הדבר בא לידי ביטוי בהתמשכות המגמה של התארכות המגעים ודרישות לגמישות רבה יותר בהסכמים - הן בפרט של שטח המושכר והן בפרט של משך תקופת השכירות, כך שהשוק מאתגר והמו"מ מול השוכרים עדיין ארוך ומורכב.

באזור תל-אביב והסביבה הקרובה צפוי בשנים הקרובות סיום בנייתם ושיווקם של פרויקטים רבים ורמות המחירים תהיינה תלויות בקצב צמיחת המשק ובעיקר בהתאוששות ענף ההיי-טק ובקצב הצמיחה שלו. להערכת החברה, קיים חשש כי, בשל המצב המלחמתי המתמשך ובמידה וכלכלת ישראל תיקלע למיתון שיפגע ברמת הצמיחה

3 מתוך: <https://www.imf.org/en/Countries/ISR>

4 מתוך: <https://www.imf.org/en/Countries/ISR>

5 מתוך: <https://www.inflation.eu/en/inflation-rates/israel/historic-inflation/cpi-inflation-israel.aspx>

6 נלקח מפרסום Trading Economics בכתובת: <http://www.tradingeconomics.com/bonds>

7 נלקח מפרסום Trading Economics בכתובת: <http://www.tradingeconomics.com/country-list/rating>, על-פי S&P.

8 <https://innovationisrael.org.il/report/the-state-of-high-tech-2025>

ובפעילות העסקית אזי בנייתם של שטחי משרדים רבים יצור עודף היצע אשר יפגע בשיווי המשקל הקיים ועשוי לגרום לירידה בשיעורי התפוסה ובמחירי השכירות.

חלק משמעותי משטחי החברה בבית אגיש רבד מושכר לחברות מסקטור ההיי-טק. אם יתבססו מגמות של יציבות אזורית וצמצום סיכונים גיאופוליטיים, בשילוב תמיכה ממשלתית ואקו-סיסטם בוגר, הן עשויות להביא לעלייה נוספת בביקושים של חברות בענף לנכסי החברה. מאידך, צמצום שטחי שכירות על ידי שוכרים בעיקר בחברות מסקטור ההיי-טק, אשר עשוי להיות מואץ בשל השפעות המלחמה, עלול להביא לצמצום השטחים המושכרים בבית אגיש רבד ולהקטנת הכנסות החברה מנכס זה. מאידך היות הכנסות החברה מנכס זה מתחלקות בין מספר רב של שוכרים ומיקומו המרכזי של הנכס, מפחיתים חלק מחשיפה זו.

הלוואות הבנק

בתקופת הדוח, נטלה החברה הלוואות מתאגיד בנקאי, המובטחות בזכויות החברה בקרקע בשדה דב, אשר יתרתן למועד הדוח, הינה כ-41.5 מיליוני ש"ח. מתוכן, הלוואה בסך 36 מיליוני ש"ח ששימשה לרכישת הקרקע ונושאת ריבית פריים+0.75%, יתרת הלוואות אשר שימשו למימון צרכיה השוטפים של החברה, ניטלו על בסיס ניצול מסגרת אשראי שהועמדה לחברה המובטחת באותם הביטחונות, ונושאת ריבית פריים+0.7%. כלל תשלומי הריבית הינם על בסיס רבעוני. יתרת קרן כלל הלוואות עומדת, למועד הדוח לפירעון ביום 28 בפברואר 2028. למועד הדוח, יתרת מסגרת האשראי הינה כ-74 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.5.2 להלן.

הוצאות המימון בגין הלוואות אלו אינן מהוונות לקרקע ובהתאם הן משתקפות בתוצאותיה הכספיות של החברה, בסעיף הוצאות מימון. בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות אלו בסך של כ-2.4 מיליוני ש"ח. בנוסף, הריבית משתקפת במסגרת הדוח על תזרים המזומנים ומקטינה את תזרים המזומנים מפעילות שוטפת. ככל והחברה תיטול הלוואות נוספות על חשבון ניצול מסגרת האשראי, הרי שהשפעת גידול או קיטון בשיעור הריבית תהיה משמעותית יותר מבחינה תזרימית.

יצוין כי בהתאם לחוזה החכירה, התחייבה החברה להשלים את הבניה תוך 5 שנים ממועד אישור הזכייה. תקופה זו ניתנת להארכה באישור רמ"י. לאחר מועד הדוח, ביום 15 בפברואר 2026 נערכה ישיבת פורום מהנדס העיר תל אביב, בה הוצג תכנון של הפרויקט. ההחלטה של מהנדס העיר הייתה לאשר קידום של תוכניות העיצוב האדריכלי לדיון בוועדה מקומית בכפוף להתייחסות להערות של מחלקות העירייה השונות והחברה פועלת בהתאם לכך. יצוין כי בשלב זה, אין ודאות ביחס להיקף מימוש בפועל של מלוא הזכויות במקרקעין ולהקמת הפרויקט במסגרת הזמן לה התחייבה החברה.

בנוסף, למועד הדוח יתרת קרן הלוואה הבנקאית שנטלה החברה, המובטחת בשעבוד זכויות החברה בנכס בית אגיש רבד הינה כ-3.4 מיליון ש"ח בלבד ונושאת ריבית פריים בתוספת מרווח של 1.02%. לשם שמירת גמישות לקבלת מימון המובטח בנכס זה ככל ויעלה בו צורך, לא פנתה החברה לבנק להסרת השעבודים הרשומים לטובתו על זכויות החברה בית אגיש רבד. הוצאות המימון של החברה בגין הלוואה זו, הונו לעלות מלאי המקרקעין המוחזק על ידי חברה בת (BIT), כהיוון מימון לא ספציפי. ביום 7 בדצמבר

2025 קיבלה BIT היתר בניה לפרויקט, לפיכך החל ממועד זה הופסק היוון המימון לעלות מלאי המקרקעין והריבית תשתקף בתוצאותיה הכספיות של החברה, בסעיף הוצאות מימון. בנוסף, הריבית משתקפת במסגרת הדוח על תזרים המזומנים ומקטינה את תזרים המזומנים מפעילות שוטפת. בשל הקיטון בקרן ההלוואה, קטנו תשלומי הריבית מהלוואה זו, בגין שנת 2025 אל מול שנת 2024, בכ-2 מיליוני ש"ח. יש לציין כי הכנסות החברה מהשכרת נכס זה הינן צמודות למדד כך שהאינפלציה תורמת לגידול בהכנסות החברה. יחד עם זאת, ככל והחברה תיטול הלוואות נוספות המובטחות בנכס זה הרי שהשפעת גידול או קיטון בשיעור הריבית תהיה משמעותית יותר מבחינה תזרימית.

לעניין זה יצוין כי ביום 31 בדצמבר 2025 ביטל הבנק את כתב ההתחייבות של החברה ביחס להלוואה שכלל דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות.

לפרטים נוספים בדבר תנאי הלוואה זו, ראו ביאור 11ב' (4) בדוחות הכספים.

3.2.2 שוק הנדל"ן למגורים בישראל ^{9 10 11 12}

בשנת 2025 חלה ירידה משמעותית במכירת דירות חדשות בעיקר בעיר תל אביב המלווה בירידת מחירים לא מהותית. מהשוואת העסקאות, למכירת דירות חדשות ויד שניה, שבוצעו בישראל בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי דצמבר 2025 – ינואר 2026, לעומת דצמבר 2024 - ינואר 2025, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-0.9%, כאשר במחוז תל אביב היתה ירידה של כ-2.8% וביחס לכלל העסקאות בדירות חדשות שבוצעו בישראל היתה ירידה של כ-2.7%. יצוין כי מהשוואת העסקאות שבוצעו במחוז תל אביב, למכירת דירות חדשות ויד שניה, בחודשים דצמבר 2025 - ינואר 2026, לעומת חודשים נובמבר 2025 - דצמבר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.7%.

בשנת 2025, נמכרו בתל אביב סך של 2,372 דירות חדשות, נתון המשקף ירידה של כ-23.7% לעומת סך הדירות החדשות שנמכרו בשנת 2024 ועליה של כ-95.2% לעומת סך הדירות החדשות שנמכרו בשנת 2023. בנוסף נמכרו בתל אביב, בשנת 2025, סך של 2,787 דירות יד שניה נתון המשקף עליה של כ-10.1% לעומת סך דירות יד שניה שנמכרו בשנת 2024 ועליה של כ-48.5% לעומת סך דירות יד שניה שנמכרו בשנת 2023. בסוף שנת 2025, נותרו בתל אביב 9,710 דירות חדשות למכירה.

נראה שהצמיחה המחודשת במכירת דירות חדשות בשנת 2024, נבעה בעיקר מהמבצעים השונים של היזמים ותנאי התשלום הנוחים לרוכשים. בתקופת הדוח בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווקי זה, בנוסף, בנק ישראל הטיל מגבלות על בנקים למשכנתאות בקשר עם העמדת הלוואות הקבלן.

סך היתרי בנייה לדירות מגורים שהונפקו בתקופה מאוקטובר 2024 ועד ספטמבר 2025 הוא כ-81,600, המשקף עליה של כ-10.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. יצוין כי כ-23% מסך היתרי הבניה שהונפקו הן במחוז תל אביב. בתקופה מאוקטובר 2024 ועד ספטמבר 2025, החלה בנייתן של כ-81,000 דירות נתון זה מהווה עליה של כ-31.5%

⁹ הנתונים נלקחו מהודעת הלמ"ס: " שינוי במחירי שוק הדירות-פברואר 2026".

¹⁰ הנתונים נלקחו מהודעת הלמ"ס: " התחלות וגמר בנייה - אוקטובר 2024 - ספטמבר 2025".

¹¹ הנתונים נלקחו מהודעת בנק ישראל בקישור:

[/https://boi.org.il/roles/statistics/banking/mortgage/monthly-report-on-housing-loans/](https://boi.org.il/roles/statistics/banking/mortgage/monthly-report-on-housing-loans/)

¹² הנתונים נלקחו מהודעת הלמ"ס: " דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2025".

בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, כאשר, הערים המובילות בשנת 2025 בהתחלות הבנייה הן: תל אביב-יפו וירושלים. יצוין כי, בנייתן של כ-27% מהדירות הינה במסגרת התחדשות עירונית כאשר כמחצית מהן הינה במחוז תל אביב.

העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל (אשר הביאה לעליות במחירן) יחד עם שיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית (שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר) הביאה לכך שבשנים האחרונות נרשמו ביקושי שיא למשכנתאות. לאחר שהיקף המשכנתאות הגיע לשיאו בשנים 2021 ו-2022. בשנת 2023 חלה ירידה חדה בהיקף המשכנתאות, כאשר בשנים 2024 ו-2025 חלה עליה בנתון זה. בשנת 2025, היקף המשכנתאות הינו כ-90 מיליארדי ש"ח, עליה של כ-30% אל מול שנת 2023. יצוין כי נתון היקף המשכנתאות כולל מעבר למשכנתאות שנלקחות לרכישת דירות, מיחזור משכנתאות קיימות, הלוואות נוספות על דירות קיימות וכו'.

בתקופת הדוח, עלויות הבניה זינקו כאשר הענף הבניה ממשיך לסבול ממחסור חמור בכוח אדם וההערכה כי ייקח זמן עד שנראה את חזרתם של הפועלים הפלסטיניים לאתרי הבנייה, אם בכלל, ובכל מקרה חזרתם לשוק העבודה תהיה בכפוף להסדרים ביטחוניים. בנוסף, עלות שכר העבודה עלתה משמעותית עם חסרונם של העובדים הפלסטיניים.

לשינויים אלו, עלולה להיות השפעה על הביקוש לדירות בפרויקט הנדלין היזמי של החברה ובכלל זה על קצב, היקף והתמורה הצפויה ממכירת דירות, על אומדן עלויות הבניה הצפויות, רווחיות הפרויקט וכנגזרת מכך שווי מלאי המקרקעין.

נכון למועד אישור הדוח, ישראל חזרה למצב מלחמתי, כל התפתחות שלילית נוספת, כגון התרחבות והתארכות הלחימה עלולה להחמיר את המשבר בענף הנדלין למגורים ובכלל זה להשפיע על היקף, קצב ומחירי מכירת דירות ועל עלויות הבניה.

ביום 7 בדצמבר 2025, קיבלה BIT היתר בנייה לפרויקט התואם את זכויות הבנייה שנתבקשו ושילמה אגרות והיטלים בסך כולל של כ-14.5 מיליון ש"ח אשר נדרשו לשם הוצאת היתר הבניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.3.2.1 להלן. יחד עם זאת, יודגש כי BIT אינה רשאית להתחיל בהקמת הפרויקט ו/או שיווקו עד לחתימת הסכם עם מנהל הדירור הממשלתי ביחס לזכויותיו (3.5%) במקרקעין ועד שלא יוסדר בינה לבין רמ"י נושא תשלום דמי ההיתר לרמ"י, המצוי בימים אלה בהליכים משפטיים, ראה סעיפים 5.13.4 ו-5.13.6 להלן.

יצוין כי, למועד פרסום דוח זה, BIT טרם התקשרה בהסכם ליווי בנקאי וטרם החל שיווק הדירות.

הלוואת הבנק

למועד הדוח יתרת קרן ההלוואה הבנקאית שנטלה BIT, הינה כ-111.5 מיליוני ש"ח, ונושאת ריבית פריים בתוספת מרווח של 0.75%. היות ומועד פירעון ההלוואה, למועד הדוח, היה ביום 1 בספטמבר 2026. הלוואה זו מובטחת בשעבוד זכויותיה של BIT

במקרקעין, לרבות שעבוד חשבונות הבנק של הפרויקט וכן בערבות בעלים בלתי מוגבלת בסכום להתחייבות BIT אשר הועמדה במלואה על ידי החברה. למועד אישור הדוח, הוארך מועד פירעונה של ההלוואה עד ליום 30 ביוני 2027. בנוסף, יתרת מסגרת האשראי אשר הועמדה ל-BIT לצורך תשלום הוצאות משביחות, הופחתה לאחר תאריך הדוח, ביוזמת BIT ל-11 מיליוני ש"ח והיא תוכל לשמש להעמדת הלוואות חדשות לצורך תשלום הוצאות ריבית עתידיות בגין ההלוואה הקיימת וההלוואות החדשות וכן לצורך הנפקת ערבויות כספיות. יתרת תנאי ההלוואה ומסגרת האשראי, נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואה זו, ראו סעיף 9.5.1 להלן וביאור 11ב(1) בדוחות הכספיים.

יצוין כי, למועד הדוח, היחס בין יתרת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי לשוויו של המקרקעין, שבבעלות BIT, בהתאם להערכת שמאי חיצוני, ממנו הופחתו עלויות נלוות לדמי היתר לרמ"י, הינו כ- 55%.

הריבית המשולמת מדי רבעון לתאגיד הבנקאי הוונה לעלות מלאי המקרקעין, כך ששינוי בהיקף הריבית המשולמת, לא השתקף בתוצאות החברה בתקופת הדוח, בסעיף הוצאות מימון (אלא בסעיף ירידת ערך מלאי מקרקעין). בנוסף, הריבית משתקפת בתזרים המזומנים לפעילות שוטפת במסגרת הדוח על תזרים המזומנים. החל ממועד קבלת היתר בנייה לפרויקט, שנתקבל ביום 7 בדצמבר 2025, הריבית לא מהוות יותר לעלות המלאי ומשתקפת בתוצאותיה הכספיות של החברה, בסעיף הוצאות מימון. יצוין כי סכום הריבית ששולם בגין הלוואה זו בשנת 2025 וכן בשנת 2024, היה כ- 6.7 מיליוני ש"ח (חלק החברה - 51%).

ל-BIT רווח תפעולי מהשכרת שטחי המבנה הקיים על המקרקעין, אולם החל משנת 2023, רווחים אלו נמוכים משמעותית מתשלומי הריבית לתאגיד הבנקאי. בהתאם BIT הייתה תלויה במימון הבעלים לשם פירעונם. פירעון תשלומי הריבית שנצברו בשנים 2023, 2024 ו-2025 מומנו ברובם באמצעות הלוואות בעלים מהחברה, היות והשותף ב-BIT לא העמיד את חלקו במימון הנדרש. ככל ויחול צמצום נוסף בשטחים המושכרים על ידי שוכרים, בין היתר כתוצאה מהשפעות המלחמה, הרי שהרווח התפעולי של BIT עשוי לקטון בהתאם המימון שיידרש לצורכיה התזרימים של BIT, יעלה. כאשר כאמור לעיל, החל משנת 2026 פירעון תשלומי הריבית יעשה באמצעות העמדת הלוואות בנקאיות חדשות ב-BIT.

3.2.3 השפעות המלחמה על פעילות החברה

השפעת האמור לעיל, על דוחותיה הכספיים של החברה, באה לידי ביטוי בירידה בשווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין כפי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי וזאת בעיקר בשל ירידה בשווי מ"ר מבונה זכויות מגורים, כתוצאה מהשפעת הירידה בקצב ובמחירי מכירת דירות והגידול באומדן עלויות הבניה, ראה סעיף 5.7 להלן.

חלק משמעותי משטחי החברה בבית אגיש רבד מושכר לחברות מסקטור ההיי-טק (כ-60% בשנת 2025). צמצום שטחי שכירות על ידי שוכרים בעיקר בחברות מסקטור היי-טק, אשר עלול להיות מואץ בשל השפעות המצב המלחמתי, עלול להביא לצמצום

השטחים המושכרים בבית אגיש רבד ולהקטנת הכנסות החברה מנכס זה. מאידך היות הכנסות החברה מנכס זה מתחלקות בין מספר רב של שוכרים ומיקומו המרכזי של הנכס, מפחיתים חלק מחשיפה זו.

3.2.4. השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, שאינו בשליטת החברה, גורמים כגון המשך התמשכות "מבצע שאגת הארי" והתרחבותו לגזרות נוספות, כמו גם אירועים נוספים, עלולים להביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ועל תחום פעילותה של החברה. אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים האמורים לעיל, ככל שתהיינה, על המשק הישראלי, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. יחד עם זאת, השפעות אלו עשויות לכלול: (1) ירידה מהותית בביקושים לדירות למגורים/שטחי משרדים; (2) ירידת מחירי הדיור/מחירי שכירות; (3) המשך ההתייכרות בעלויות הבנייה והפגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים לבניה; (4) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון והתייכרות תנאיו, הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות וכן דחייה במועדי העמדת המימון שכן זה מותנה, בין היתר, בקצב שיווק ומכירות; (5) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים; (6) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע הנדרשים למיקסום זכויות החברה בנכסיה. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על פעילות הקבוצה.

החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת "מבצע שאגת הארי" על פעילותה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה בארץ, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן. יובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה יתממשו, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

חלק ג' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

4. תחום הנדל"ן המניב

4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

4.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים שחלו בו

נכון למועד הדוח, הקבוצה מחזיקה בשני נכסים מניבים, 46% מהזכויות בנכס מניב בתל אביב, המשמש בעיקר למשרדים ולגביו היא מקדמת תוכנית בניין עיר חדשה התואמת את תוכנית המתאר החדשה תא/5500 (שטרם אושרה) וכן מחזיקה בעקיפין בכ-50% מנכס מניב לא מהותי בשוויץ, המושכר ל-2 שוכרים מתחום הקמעונאות ונמכר לאחר תאריך הדוח. כמו כן מחזיקה החברה במקרקעין בשדה דב בתל אביב, הכולל זכויות חכירה להקמת שטחי תעסוקה ומסחר ובחלק מקרקע באזור התעשייה ברעננה, אשר החברה פועלת לקידום אישור תב"ע לשינוי ייעוד הקרקע, משב"צ לתעסוקה ומסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.

(א) מדיניות הקבוצה בבחירת יעדי ההשקעה

(1) הקבוצה מתמקדת בהשבחת הנכס המניב בישראל על ידי בדיקת אפשרויות למיצוי מיטבי של זכויות בנייה נוספות בנכס על בסיס תב"ע חדשה התואמת את תוכנית המתאר החדשה תא/5500 (שטרם אושרה).

(2) נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת לרכישת שטחים נוספים להגדלת חלקה היחסי בנכס המניב בישראל שבבעלותה ולשם הוצאה לפועל של תוכניותיה ביחס לנכס זה.

(3) הקבוצה בוחנת השקעה בנכסים נוספים חדשים בישראל הממוקמים במיקום אטרקטיבי ואשר מושכרים למספר שוכרים גדול יחסית.

רכישות חדשות מותנית בזמינות של מקורות מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים העומדים לרשות הקבוצה.

(4) כמו-כן, מדיניות הקבוצה היא להשקיע בנכסים בהם היא מזהה פוטנציאל להשבחה, ובהתאם מצפה כי תתרחש לגביהם עליית ערך בעתיד. יחד עם זאת, מטבע הדברים לא ניתן להבטיח כי ערכם של הנכסים הנרכשים יעלה בעתיד, ואפשר בהחלט שערך הנכסים הנרכשים יירד כתוצאה משינויים לרעה בשווקים, שינויים לרעה בביקוש לנכס או גידול בהיצע לנכסים אחרים מסוגו, מצב הנכס, וכיוצא באלו, גורמים אחרים המשפיעים על שווי נכס.

(ב) מדיניות מימוש הנכסים בקבוצה

מדיניות מימוש הנכסים בקבוצה הינה בהתאם להזדמנויות עסקיות המתהוות, בשים לב למיצוי פוטנציאל עליית הערך של הנכס ואפשרויות המימון הקיימות לגביו, ובהתחשב בעמידה בהתחייבויות של הקבוצה.

(ג) הסכמי השכירות וניהול הנכסים

הקבוצה פועלת להשכרת הנכס המניב בישראל לשוכרים המוערכים כבעלי איתנות פיננסית. למועד הדוח, יתרת תקופת השכירות בהסכמי השכירות

הנוכחיים של החברה הינה בין כחצי שנה עד כארבע שנים אך לחברה יש אפשרויות לקיצור תקופת השכירות בתנאים מסוימים. במקרים חריגים ביותר ניתנת גם לשוכר אפשרות לסיים את תקופת השכירות בהודעה מוקדמת. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר רכיב ההצמדה משולם מידי שנה או בתום שישה חודשים. כמו כן, השוכר נושא בדמי אחזקה חודשיים. על-פי הסכמי השכירות, תשלומי מסים ומסים עירוניים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה וכו', חלים על השוכר. להבטחת דמי השכירות מעמידים השוכרים ערבויות בנקאיות ו/או חוץ בנקאיות ו/או פקדון בנקאי לזכות החברה.

הניהול השוטף של בית אגיש רבד מנוהל בעסקה משותפת עם השותף העיקרי בנכס זה.

הנכס שבבעלות הקבוצה בשוויץ (50%), שנמכר לאחר תאריך הדוח, מושכר ל-2 שוכרים עד לחודשים יולי ואוגוסט 2030 (לא כולל תקופות אופציה) הניהול השוטף של המתחם מבוצע ע"י חברת ניהול חיצונית. השוכרים נושאים במרבית עלויות האחזקה, בעוד חבויות הביטוח, תיקונים מסויימים וניהול כללי חלים על בעל הנכס.

(ד) ניתן לאפיין את שוק הנדל"ן המניב בישראל באופן הבא:

1) לצורך רכישת נכסים ניתן לקבל מימון בהיקף משתנה מעת לעת.

2) הנכסים המניבים בישראל ניתנים למימוש בטווח זמן בינוני.

הסכמי הלוואה מסוג Non-Recourse הינם פחות מקובלים בישראל ומרבית המימון בישראל הינו עם זכות חזרה ללווה, בנוסף לנכס.

4.1.2 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים הינם:

(א) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון עצמי והמימון החיצוני הנדרשים לרכישת נכסים מניבים;

(ב) יכולות לאתר נכסים מניבים אטרקטיביים לרבות בהיבט הביקוש לנכס הנובע ממיקומו ואופן שימורו;

(ג) השגת תנאי מימון שיאפשרו קבלת תשואה עודפת נאותה של דמי השכירות על עלות מימון ההשקעה;

(ד) השכרת נכסים לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה וכן השכרת השטחים בחוזים ארוכי טווח;

(ה) פיזור גיאוגרפי נכון של ההשקעות;

(ו) פיזור לפי סוגי השקעות;

(ז) יכולת למחזר הלוואות במועד סיום ההלוואה או להחליף הלוואה במהלך התקופה בתנאים טובים;

4.1.3. (ח) יכולת לממש נכסים בתמורה ובתנאים שייצרו תזרים מזומנים חיובי.
 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם:

(א) חסמי הכניסה של תחום הפעילות:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי והשגת מימון זר;
- (2) תחרות רבה בענף בישראל לרכישת נכסים מניבים המקשה על איתור נכסים אטרקטיביים;
- (3) קשרים עם מוסדות פיננסיים לצורך השגת מימון אטרקטיבי.
- (4) הבנה ויכולת קידום תוכניות בניין עיר חדשות והוצאת היתרי בנייה.

(ב) חסמי היציאה מתחום הפעילות: מימוש נכסי נדל"ן אינו הליך מהיר ועלול לארוך זמן ממושך והוא תלוי במצב השווקים. בין היתר החברה מתקשרת בהסכמי הלוואות עם גורמים מממנים, כך ששינוי הבעלות בנכס מחייב את המחאת ההלוואות לרוכש לאחר קבלת הסכמת הגורמים המממנים או פירעון מוקדם של ההלוואות הנ"ל.

4.1.4. פירוט נדל"ן להשקעה בחו"ל ובישראל לפי נכסים ליום 31 בדצמבר 2025

הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור אחזקה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים
מערב אירופה				
נכס מסחרי (*)	שוויץ - אוזוויל	נכס מסחרי	50%	שווי מאזני
ישראל				
בית אגיש רבד	ישראל - תל אביב	משרדים	כ-46% (**)	שווי הוגן
קרקע בשדה דב	ישראל-תל-אביב	קרקע – זכויות חכירה להקמת שטחי תעסוקה ומסחר	100%	שווי הוגן
קרקע ברעננה	ישראל- רעננה	קרקע	100%	שווי הוגן

(*) לאחר תאריך הדוח, נכס זה נמכר.
 (**) חלק מהשטחים מוחזקים בבעלות-100% וחלק מהשטחים מוחזקים במושע (50%).

4.2 תמצית התוצאות לגבי תחום פעילות נדל"ן מניב (באלפי ש"ח)

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

נדל"ן מניב לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
6,180	6,156	6,680	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
7,177	7,124	7,710	סך הכנסות הפעילות (חלק החברה)
14,570	3,785	6,039	רווחים משערוך (מאוחד)
15,043	4,797	7,181	רווחים משערוך (חלק החברה)
4,904	4,625	5,320	רווחי הפעילות - NOI (מאוחד)
5,767	5,434	6,193	רווחי הפעילות - NOI (חלק החברה)

הואיל ולא חל שינוי במצבת הנכסים המניבים של החברה בשנת 2025, טבלה זו אינה כוללת נתוני NOI מנכסים זהים.

לפרטים בדבר דיווח על מגזרי פעילות, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

4.3 נתונים אודות תחום פעילות נדל"ן מניב ברמת המצרף

ביחס לכלל הטבלאות המופיעות בסעיף 4.3 זה יוער כי שטחי המשרדים בישראל כוללים גם שטחי אחסנה שאינם מהותיים ושטחי חנייה.

4.3.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב- לפי אזורים ושימושים

ליום 31/12/2025

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
במ"ר				
שוויץ (במאוחד)	-	-	-	-
שוויץ (חלק החברה)	-	696	696	15%
ישראל (מאוחד)	4,078	-	4,078	100%
ישראל (חלק החברה)	4,078	-	4,078	85%
סה"כ (במאוחד)	4,078	-	4,078	100%
סה"כ (חלק החברה)	4,078	696	4,774	100%
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)	100%	-	100%	
אחוז מסך שטח הנכסים (חלק החברה)	85%	15%	100%	

ליום 31/12/2024

שימושים אזורים	משרדים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
במ"ר				
שוויץ (במאוחד)	-	-	-	-
שוויץ (חלק החברה)	-	696	696	15%
ישראל (מאוחד)	4,078	-	4,078	100%
ישראל (חלק החברה)	4,078	-	4,078	85%
סה"כ (במאוחד)	4,078	-	4,078	100%
סה"כ (חלק החברה)	4,078	696	4,774	100%
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)	100%	-	100%	
אחוז מסך שטח הנכסים (חלק החברה)	85%	15%	100%	

4.3.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים

ליום 31/12/2025

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים
				אזורים
באלפי ש"ח		בכל אזור לפי מטבע פעילות (באלפים)		
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)
12%	15,281	3,800	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)
100%	113,260	-	113,260	ישראל (מאוחד)
88%	113,260	-	113,260	ישראל (חלק החברה)
100%	113,260	-	113,260	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
100%	128,541	15,281	113,260	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)
	100%	-	100%	אחוז מסך שווי הנכסים (במאוחד)
	100%	12%	88%	אחוז מסך שווי הנכסים (חלק החברה)

ליום 31/12/2024

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים
				אזורים
באלפי ש"ח		בכל אזור לפי מטבע פעילות (באלפים)		
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)
12%	14,198	3,525	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)
100%	100,180	-	100,180	ישראל (מאוחד)
88%	100,180	-	100,180	ישראל (חלק החברה)
100%	100,180	-	100,180	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
100%	114,378	14,198	100,180	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)
	100%	-	100%	אחוז מסך שווי הנכסים (במאוחד)
	100%	12%	88%	אחוז מסך שווי הנכסים (חלק החברה)

4.3.3. פילוח NOI - לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2025

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים
				אזורים
באלפי ש"ח		בכל איזור לפי מטבע פעילות (באלפים)		
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)
14%	873	210	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)
100%	5,320	-	5,320	ישראל (באלפי ש"ח) (במאוחד)
86%	5,320	-	5,320	ישראל (באלפי ש"ח) (חלק החברה)
100%	5,320	-	5,320	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
100%	6,193	873	5,320	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)
	100%	-	100%	אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)
	100%	14%	86%	אחוז מסך NOI של הנכסים (חלק החברה)

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2024

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים אזורים
באלפי ש"ח		בכל איזור לפי מטבע פעילות (באלפים)		
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)
15%	809	193	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)
100%	4,625	-	4,625	ישראל (מאוחד)
85%	4,625	-	4,625	ישראל (חלק החברה)
100%	4,625	-	4,625	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
100%	5,434	809	4,625	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)
	100%	-	100%	אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)
	100%	15%	85%	אחוז מסך NOI של הנכסים (חלק החברה)

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים אזורים
באלפי ש"ח		בכל איזור לפי מטבע פעילות (באלפים)		
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)
15%	862	210	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)
100%	4,904	-	4,904	ישראל (באלפי ש"ח) (במאוחד)
85%	4,904	-	4,904	ישראל (באלפי ש"ח) (חלק החברה)
100%	4,904	-	4,904	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
100%	5,766	862	4,904	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)
	100%	-	100%	אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)
	100%	15%	85%	אחוז מסך NOI של הנכסים (חלק החברה)

4.3.4 פילוח רווחי (הפסדי) שערוד - לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2025

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוד	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים אזורים
באלפי ש"ח				
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)
8%	1,142	275	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)
100%	12,738	-	12,738	ישראל (באלפי ש"ח) (במאוחד)
92%	12,738	-	12,738	ישראל (באלפי ש"ח) (חלק החברה)
100%	12,738	-	12,738	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
100%	13,880	1,142	12,738	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)
	100%	-	100%	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוד של הנכסים (במאוחד)
	100%	8%	92%	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוד של הנכסים (חלק החברה)

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2024

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים	
				אזורים	
באלפי ש"ח					
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)	
181%	1,009	240	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)	
100%	(450)	-	(450)	ישראל (במאוחד)	
(81%)	(450)	-	(450)	ישראל (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	
100%	(450)	-	(450)	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)	
100%	559	1,009	(450)	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)	
	100%	-	100%	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך של הנכסים (במאוחד)	
	100%	181%	(81%)	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך של הנכסים (חלק החברה)	

לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023

אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים	
				אזורים	
בכל איזור לפי מטבע פעילות (באלפים)					
-	-	-	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (במאוחד)	
6%	473	110	-	שוויץ (באלפי פר"ש) (חלק החברה)	
100%	7,250	-	7,250	ישראל (מאוחד)	
94%	7,250	-	7,250	ישראל (חלק החברה)	
100%	7,250	-	7,250	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)	
100%	7,723	473	7,250	סה"כ באלפי ש"ח (חלק החברה)	
	100%	-	100%	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך של הנכסים (במאוחד)	
	100%	6%	94%	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך של הנכסים (חלק החברה)	

4.3.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים לשנה למ"ר לפי אזורים ושימושים

להלן פילוח דמי השכירות הממוצעים לשנה למ"ר בפועל לפי אזורים ושימושים לכל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

מסחר		משרדים		שימושים	
אזורים					
בכל איזור לפי מטבע הפעילות					
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024	2025	2024	2025		
(3)331	357	-	-	שוויץ (פר"ש) ⁽²⁾	
-	-	1,408	1,393	ישראל (ש"ח) ⁽¹⁾	

(1) מתייחס לכלל ההכנסות מבית אגיש רבד (למעט דמי ניהול).

(2) במונחי חלק החברה (50%).

(3) כולל תקופות גרייס שהוענקו לשוכר בשנת 2024.

4.3.6. פילוח דמי שכירות הממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח

להלן פילוח דמי השכירות הממוצעים לשנה למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח (ובכלל זה הארכת הסכמי שכירות עם שוכרים קיימים, אך לא מימוש אופציות הכלולות בהסכם שכירות קיים), לפי אזורים ושימושים לכל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

מסחר		משרדים		שימושים
				אזורים
לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2025	
-	-	-	-	שוויץ (פר"ש)
-	-	1,116	1,106 (*)	ישראל (ש"ח)

(*) כולל שני הסכמי שכירות שהוארכו ביום 1 בינואר 2026.
 4.3.7. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

להלן פילוח שיעורי התפוסה הממוצעים לפי אזורים ושימושים, לכל אחת מהשנים 2025 ו-2024 וכן שיעורי התפוסה ליום 31.12.2025:

מסחר		משרדים		שימושים	
				אזורים	
באחוזים					
בשנת 2024	בשנת 2025	ליום 31.12.2025	בשנת 2024	בשנת 2025	ליום 31.12.2025
100%	100%	100%	-	-	-
-	-	-	81%	92%	89%
שוויץ					
ישראל					

4.3.8. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

להלן פילוח מספר הנכסים המניבים לפי אזורים ושימושים לימים 31.12.2025 ו-31.12.2024:

סך הכל נכסים מניבים		מסחר		משרדים		שימושים
						אזורים
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	
1	1	1	1	-	-	שוויץ
1	1	-	-	1	1	ישראל
2	2	1	1	1	1	סה"כ מספר נכסים מניבים

4.3.9. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים

להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה לפי אזורים ושימושים:

מסחר		משרדים		שימושים
				אזורים
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	
5.46%	5.53%	-	-	שוויץ
-	-	4.54%	4.77%	ישראל

4.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים¹³

להלן פירוט של הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות שנחתמו (ואינם ניתנים לביטול) אשר הינם בתוקף למועד הדוח (באלפי ש"ח) (כולל חלקה של החברה בהכנסות הצפויות מהסכמי שכירות בחברה הכלולה בשוויץ עד למכירתה):

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים ¹⁵				בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים ¹⁴				תקופת הכרה בהכנסה	
רכיבים משתנים (*)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	רכיבים משתנים (*)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
-	0.69 (**)	2	1,556	-	0.69 (**)	2	1,556	רבעון 1	שנת 2026
-	0.24	2	1,475	-	0.24	2	1,432	רבעון 2	
-	0.22	1	1,364	-	0.53	2	1,326	רבעון 3	
-	0.48	2	1,188	-	0.64	3	1,052	רבעון 4	
-	0.77	3	4,373	-	0.73	3	3,652		שנת 2027
-	1.47	3	2,230	-	1.47	3	1,626		שנת 2028
-	0.64	3	705	-	0.22	1	365		שנת 2029
-	-	-	-	-	-	-	-		שנת 2030 ואילך
-	4.51	16	12,891	-	4.51	16	11,009		סה"כ

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא היו לחברה חוזים חתומים הכוללים הכנסות מרכיבים משתנים, הכנסות החברה מהשכרת שטחים אינן נגזרות מהכנסותיהם של השוכרים.

(**) כולל 0.7 אלפי מ"ר – חלק החברה בשטחי הנכס בשוויץ שנמכר ב-30 בינואר 2026.

הנתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזים חתומים נכון למועד פרסום דוח זה, כולל תקופות אופציה. המידע כאמור עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית ואין ודאות כי בפועל ההכנסות תהיינה זהות לצפי המובא לעיל כתוצאה מסיבות שונות אשר אינן בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים באופן התנהגות שוכרי החברה, שינויים בתנאי השוק, שינויים רגולטוריים או מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.

¹³ הכנסות שכירות, חניה ודמי ניהול
¹⁴ קרי - סיום תקופת השכירות בכל הסכם שכירות בחלק זה של הטבלה הינו המועד המוקדם מבין המועד המוקדם ביותר של אופציית יציאה לשוכר (אם אופציה כאמור קיימת) ותום תקופת הסכם השכירות (אם אופציית יציאה לשוכר אינה קיימת).
¹⁵ קרי - סיום תקופת השכירות בכל הסכם שכירות בחלק זה של הטבלה הינו המועד המאוחר מבין תום התקופה המוארכת (כפועל יוצא ממימוש אופציה/ות הארכה על-ידי השוכר, ככל שקיימת/ות) ותום תקופת הסכם השכירות (אם אופציה/ות הארכה אינה/ן קיימת/ות ואם אופציית יציאה לשוכר קיימת אך לא ממומשת).

4.5 פירוטים על שוכרים

4.5.1 שוכרים עיקרים בשנת הדוח

השוכר	אפיון ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2025 (באלפי ש"ח)	אחוז מהכנסות במאוחד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת התקשרות שנתית (כולל תקופת אופציה)	פירוט נוסף
שוכר א' (*)	ישראל- משרדים	1,205	14%	צמוד למדד המחירים לצרכן	היי-טק	ערבות בנקאית ע"ס 88 אש"ח בתוקף עד 31/1/2027	עד 31 באוקטובר 2026	-
שוכר ב'	ישראל- משרדים	1,404	17%	צמוד למדד המחירים לצרכן	היי-טק	ערביות בנקאית ע"ס 416 אש"ח בתוקף עד 06/07/2028	עד 6 ביולי 2028	-

(*) הסכמי השכירות המקוריים שנחתמו עם שוכר זה היו ביחס ל-שני שטחים בהיקף כולל של כ- 780 מ"ר ומועד סיום תקופת השכירות המקורית בגינם היה 31/12/2025. בשל קשיים כלכליים אליהם נקלע השוכר, חילטה החברה בשנת הדוח את הערביות הבנקאיות שהועמדו כבטוחה לטובת החברה. בהתאם לתוספת להסכם השכירות שנחתמה עם השוכר (להלן: "התוספת להסכם"), השוכר שכר בדמי שכירות מופחתים החל מיום 1.11.25 שטח של 314 מ"ר בלבד עד ליום 31/10/2026 ובכלל זה העמיד ערבות בנקאית חדשה בהתאם לתנאים שנקבעו בתוספת להסכם ואת שאר השטח (קרי 465 מ"ר) החזיק עד ליום 31.12.25 אך לא שילם את דמי השכירות בגינו. בהתאם לכך, נותרה לשוכר יתרת חוב לחברה בסך כ- 0.2 מיליוני ש"ח, אשר תשולם על ידי השוכר, ככל ויגייס כספים בשנת 2026, בהיקף ובתנאים שנקבעו בתוספת להסכם. בשל אי הוודאות המשמעותית ביחס לגביית יתרת החוב, לא נרשמה בגינה הכנסה בדוחות הכספיים. למועד הדוח, השוכר משלם את דמי השכירות בהתאם לתוספת להסכם. יצוין כי בשל מצבו הכלכלי של השוכר, יש אי וודאות ביחס להמשך גביית הכנסות השכירות ממנו בהמשך שנת 2026, וגם במידה והן תגבינה, בדבר הארכת הסכם השכירות מעבר ליום 31/10/2026. נכון למועד אישור הדוח, שטח של 465 מ"ר שהוחזר לחברה על ידי שוכר זה ביום 31.12.25 כאמור, פנוי ועדיין לא עלה בידי החברה להשכירו.

חשיפה לשוכרים מענף ההיי-טק

סך הכנסות השכירות בשנת 2025 משוכרים הנמנים על ענף זה ביחס לכלל הכנסות החברה מבית אגיש רבד הוא כ-60%. לפיכך, קיפאון או התפתחות משבר בענף ההיי-טק והקטנת הביקוש לעובדים בסקטור זה, עלולה להביא לצמצום השטחים המושכרים בבית אגיש רבד ולהקטנת הכנסות החברה מנכס זה בהתאם.

4.5.2. פירוט על שוכרים בנכסי החברה

שם	מיקום	תאור (שוכר עיקרי)	מועד רכישה	מועד סיום השכירות לא כולל אופציות	שיעור התפוסה ליום 31/12/2025
נכס מסחרי (2)	שוויץ	מספר שוכרים	ספטמבר 2010	יולי 2030 ואוגוסט 2030	100%
בית אגיש רבד	ישראל	מספר שוכרים	ייזום החברה	(1)	88%

(1) ריבוי שוכרים הכוללים מועדי סיום שונים.

(2) נכס זה נמכר לאחר תאריך הדוח.

4.6. גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית

להלן פרטים אודות הקרקעות של החברה בישראל לימים 31.12.2025 ו-31.12.2024:

אזור	פרמטרים		ליים	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
אזור התעשייה ברעננה (1)	15,250	16,780	סה"כ שטח הקרקע במוצגת בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)
	3.55 (*)	3.41 (*)	סה"כ, זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	שב"צ
מגרש 305 לפי תמל/3001 (שכונת אשכול, שדה דב), תל אביב (2)	כ- 4,260 מ"ר (*)	כ- 4,090 מ"ר (*)	סה"כ שטח הקרקע במוצגת בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)
	13,615 (**)	156,320	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)	6.147
	-	15,400 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 6,600 מ"ר שטחי שירות עיליים	תעסוקה	
	-	5,320 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 2,280 מ"ר שטחי שירות עיליים	מסחר	

(*) חישוב השטח וזכויות הבניה הינו בהתאם לשטח המוחזר לאחר הפקעה שבוצעה, בשנת 2024, מכח תוכנית תת"ל/ 43 א. בשנת 2025 הוסכם בין החברה ובין הועדה המקומית רעננה, כי השטח המוחזר לבעלות החברה לאחר ההפקעה יהיה 3.411 דונם. זכויות הבניה לשב"צ הינם 120%.
 (***) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מקדמות על-חשבון קרקע

(1) לפרטים נוספים, ראו ביאור 9' בדוחות הכספיים.

(2) לפרטים נוספים ראו סעיף 4.9.2 להלן וביאור 9' בדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר 621393-01-2024) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות מימון רכישת הקרקע ראו ביאור 11ב' (2) וסעיף 9.5.2 להלן וכן דיווח מיידי מיום 25 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 012975-01-2025) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

4.7. רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי

הנתונים המוצגים בטבלה מוצגים במונחי 100% מהנכס, ללא התייחסות לשיעור אחזקת החברה בנכס.

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025		נכסים שנרכשו	ישראל
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במיליוני ש"ח) NOI של נכסים שנרכשו שטח נכסים שנרכשו בתקופה (במ"ר)	נכסים שנרכשו	ישראל
-	-	(2)155			
-	-	-			
-	-	6,147			
1	-	-	מספר הנכסים בתקופה עלות נכסים בתקופה (באלפי ש"ח) NOI של נכסים בתקופה (באלפי ש"ח) שטח הנכסים בתקופה (במ"ר) (1)	נכסים שבוטלה הפקעתם	ישראל
-	-	-			
-	-	-			
4,000	-	-			

(1) בשנת 2025 הוסכם בין החברה ובין הועדה המקומית רעננה, כי השטח המוחזר לבעלות החברה לאחר ההפקעה יהיה 3.411 דונם

(2) לא כולל מס רכישה בסך כ-9 מיליוני ש"ח.

(3) בדבר רכישת 50% במושע משטח משרדים בהיקף של 430 מ"ר בנכס, בשנת 2024, ראו ביאור 19(2) לדוחות הכספיים.

(4) בדבר מכירת הנכס המניב בשוויץ, לאחר תאריך הדוח, על ידי החברה הכלולה שהחזיקה בו, ראו ביאור 10(1) ב' בדוחות הכספיים.

4.8. מידע נוסף ביחס לתחום הנדל"ן המניב:

4.8.1. מדיניות החברה בנוגע לקבלת הערכות שווי חיצוניות מעודכנות של נכסי הקבוצה מתחלקת לשניים:

(1) מדיניות החברה למועד דיווח כספי שנתי: ככלל, פעם בשנה מזמינה הקבוצה הערכות שווי חיצוניות, ממעריכי שווי בעלי ניסיון ומומחיות מעודכנות לגבי כל נכסי הנדל"ן להשקעה שלה אשר מתעדכנות, במידת הצורך, גם במועד הדיווח הכספי השנתי; ו- (2) מדיניות החברה למועד דיווח כספי ביניים: הנהלת החברה בוחנת את קיומם של סימנים לשינוי בשווי ההוגן של הנכסים. במידה ומזוהים סימנים לשינויים משמעותיים כאמור, נבחן הצורך בביצוע הערכת שווי חיצונית חדשה. במקרים בהם לא מזוהים סימנים לשינוי מהותי בשווי ההוגן, לא פונה הקבוצה לקבלת הערכות שווי חיצוניות חדשות לצורכי דוח הביניים ומקבלת ממעריכי השווי מכתבי "היעדר שינויים" (no change).

4.8.2. התאמות הנדרשות ברמת החברה

4.8.2.1. התאמת שווי הוגן לערכים המופיעים בדוח על המצב הכספי

ליום			
31/12/2024	31/12/2025		
באלפי ש"ח			
114,378	128,541	סה"כ שווי נכסים מניבים באלפי ש"ח (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בסעיף 4.3.2 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
15,250	173,100	סה"כ שווי קרקעות להשקעה באלפי ש"ח (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בסעיף 4.6 לעיל)	
13,626	-	סה"כ מקדמות ע"ח קרקע להשקעה (*)	
(14,198)	(15,281)	נכסים בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	התאמות
(14,198)	(15,281)	סה"כ התאמות	
129,056	286,360	סה"כ אחרי התאמות	
129,056	286,360	סעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים	

(*) ערבות שחולטה כחלק מתנאי הזכייה במכרז קרקע שדה דב, ראו סעיף 4.6 לעיל.

FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים ואינו נתון מבוקר; מדד זה אינו מייצג את הרווח או הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה ואינו מייצג את תזרימי המזומנים של החברה; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה להלן.

יצוין כי הטבלה מטה כוללת את הצגת מספרי השוואה בהתאם לנייר העמדה המעודכן של רשות ניירות ערך¹⁶.

FFO לפי גישת רשות ניירות ערך:

לשנה שנסתיימה ביום				
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025		
באלפי ש"ח (בלתי מבוקר)				
14,345	31,394	(36,899)	רווח נקי (הפסד) לתקופה (מאוחד) -	
(9,136)	(6,220)	-	רווח מפעילות בתי האבות באנגליה ^{17, 19}	התאמה בגין נטרול פעילות משנית: פעילות בתי האבות באנגליה
(1,740)	(623)	-	הכנסות ריבית לחברה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני	
(1,507)	(243)	225	הפסד (רווח) מייזום נדל"ן למגורים בישראל ^{18, 19}	התאמה בגין נטרול פעילות משנית: פעילות מייזום נדל"ן למגורים בישראל
(2,492)	(1,701)	(227)	הוצאות מימון מהוונות למלאי מקרקעין כאשראי לא ספציפי ²⁰	
(780)	(1,037)	(1,367)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט ב-BIT	
-	894	4,016	הפסדי אשראי בגין הלוואה לבעל מניות מיעוט ב-BIT	
5,842	24,477	35,437	הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין	
(14,570)	(3,785)	(6,039)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה	
(1,567)	-	-	רווח כתוצאה מהסכם פשרה ²¹	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
-	(53,946)	2,375	הפסד (רווח) ממכירת פעילות בתי האבות באנגליה ²²	
(3,038)	-	-	רווח משינוי בשווי הוגן של הלוואות שניתנו לחברה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני	
14,528	13,383	1,262	השפעות המס השוטף והנדחה של ההתאמות (המפורטות לעיל) ²³	
(376)	(1,401)	(977)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות ²⁴	
(491)	1,192	(2,194)	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך (כולל מפעילות נמשכת)	
(491)	1,192	(2,194)	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך, המיוחס לבעלי המניות של החברה (כולל מפעילות נמשכת)	

¹⁶ "כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO Funds from operations" מיום 16.1.25 והעדכון לו מיום 9 בפברואר 2026.

¹⁷ רווחים מפעילות אחזקה, ניהול והפעלת בתי אבות סיעודיים באנגליה, באמצעות חברת Care Investments, אשר הוצגה בדוחות הכספים כהשקעה ע"ב שיטת השווי המאזני (עד למכירתה). פעילות זו אינה קשורה לפעילות הנדל"ן המניב של החברה.

¹⁸ רווחים מפעילות ייזום נדל"ן למגורים בישראל (באמצעות חברה מאוחדת-BIT). עד לתחילת הבנייה משמש הנכס המיועד לנדל"ן יזמי בישראל, להשכרה לשוכרים שונים ומניב הכנסות שכירות בניכוי עלויות אחזקת נכס ומימון. פעילות זו אינה קשורה לפעילות הנדל"ן המניב של החברה.

¹⁹ הקצאת הוצאות המימון לתחומי הפעילות האחרים, הינה לפי ייחוס הוצאות הריבית שנושאת הלוואת החברה מבנק ביתרת עלות ההשקעה בתחום הפעילות, ביחס ליתרת הנכסים בדוחותיה של החברה ע"ב "סולו".

²⁰ לולא הפעילות היזומית, הוצאות אלו היו נרשמות במסגרת סעיף "הוצאות המימון" של הקבוצה ועל כן עם נטרול הרווח מתחם פעילות ייזום הנדל"ן למגורים, מוחזר רישום הוצאות אלו לסעיף "הוצאות מימון" ובהתאם הן מופחתות מה-FFO.

²¹ ראו ביאור 14(2) בדוחות הכספיים.

²² בשנת 2024: כולל את הרווח ממכירת פעילות בתי האבות - (54,065 אלפי ש"ח) בתוספת הכנסות הפרשי שער חריגות בגין תמורת מכירת פעילות זו (977 אלפי ש"ח) ובניכוי הוצאות מענקים לנושאי משרה, שנרשמו בדוחות 2024, עבור עמידה ביעד מדיד-מכירת פעילות זו (1,096 אלפי ש"ח). בשנת 2025: נטרול בונוסים חד פעמיים לנושאי משרה בגין מכירת פעילות אנגליה (2,892 אלפי ש"ח) בניכוי חלק החברה ביתרת ההון החוזר של חברת Care Investments למועד השלמת מכירתה (517 אלפי ש"ח).

²³ בשנת 2025 כולל נטרול הוצאת מס בגין עתודה למס בגין רווחים צבורים בחברה כלולה בשוויץ.

²⁴ נטרול רווחים משיערוך נכס נדל"ן מניב שבבעלות החברה כלולה, בניכוי השפעת המס הנדחה.

הקיטון בנתון ה-FFO לפי גישת הרשות בשנת 2025 אל מול שנת 2024, נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון, נטו, וזאת בשל הלוואות שנלקחו בתקופת הדוח וקיטון ביתרות המזומנים ששימשו בעיקר לרכישת הקרקע במתחם שדה דב, וכן מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים, ועלות הסכם פשרה עם מנכ"ל החברה לשעבר.

FFO לפי גישת ההנהלה - Adjusted FFO ("AFFO"):

נתוני ה-AFFO כוללים את פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, מתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל ובתחום פעילות בתי אבות באנגליה (עד למכירתו). החברה סבורה כי הצגת ה-AFFO, כולל כלל תחומי הפעילות של החברה, משקפת תמונה נאותה יותר של תוצאות החברה.

לשנה שנסתיימה ביום			FFO לפי גישת רשות ניירות ערך
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	
באלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
(491)	1,192	(2,194)	התאמה בגין רווח מפעילות בתי האבות באנגליה
10,876	6,842	-	רווח (הפסד) מייזום נדל"ן למגורים בישראל ²⁵
4,779	2,088	(2,647)	תשלום מבוסס מניות
-	464	374	השפעות המס השוטף והנדחה של ההתאמות (המפורטות לעיל)
556	(313)	557	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני ²⁶
7,035	2,276	-	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
22,755	12,548	(3,910)	מתוכו: AFFO מפעילות נמשכת
6,480	3,984	(3,910)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
(1,712)	(340)	233	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO), המיוחס לבעלי המניות של החברה
21,043	12,208	(3,677)	מתוכו: AFFO מפעילות נמשכת, המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,768	3,644	(3,677)	

לסיבות לקיטון בנתון ה-AFFO בשנת 2025 אל מול שנת 2024, ראה הסבר לעיל, בדבר הקיטון ביתרת ה-FFO לפי גישת הרשות.

²⁵ כלל הרווח מפעילות יזמית שנוטרל במסגרת ה- FFO לפי גישת הרשות, למעט הפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין.

²⁶ בעיקר נטרול הוצאות פחת בגין פעילות בתי האבות באנגליה.

4.9. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

4.9.1 בית אגיש רבד

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31/12/2025	
שם הנכס	בית אגיש רבד
מיקום הנכס	תל-אביב, ישראל
שטח הנכס (חלק החברה)	4,078 מ"ר וזכויות בנייה נוספות
מבנה האחזקה בנכס	שטחים בבעלות מלאה ובמושע.
חלק התאגיד בנכס	כ-46%
ציון שמות השותפים בנכס	השותפה העיקרית בנכס היא "כ השקעות בע"מ" (להלן: "אמות"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה
תאריך הקמת הנכס	נובמבר 1993
זכויות משפטיות בנכס	בעלות (קרקע פרטית). לפרטים בדבר ההתפתחות התכנונית בנכס ראו ביאור 9' לדוחות הכספיים.
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות רשומה
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	ראו ביאור 9' לדוחות הכספיים
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	על פי היתר הבניה, הנכס מהווה בניין לתעשייה קלה ומסחר. במועד מאוחר יותר, אושרה תב"ע לשינוי יעוד התעשייה הקלה למשרדים. למועד הדוח, הנכס מושכר לשימוש משרדים בלבד.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

(ב) נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
95,160	100,180	113,260	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
7,250	(450)	12,738	רווחי (הפסדי) שערוד (אלפי ש"ח)
83%	90%	89%	שיעור תפוסה בסוף התקופה
3,176	3,868	3,853	שטחים מושכרים בפועל לתום תקופה (מ"ר) ²⁷
5,802	5,745	6,457	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) ²⁸
1,412	1,438	1,463	דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים ²⁹ (לשנה בש"ח)
4,699	4,543	5,400	NOI (אלפי ש"ח)
4.9%	4.5%	4.77%	שיעור תשואה בפועל
9	11	13	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח

²⁷ ביחס לשנת 2024, כולל שטחים בנכס שנרכשו והחברה קיבלה חזקה בהם בשנת הדוח.

²⁸ כולל הכנסות שכירות, דמי ניהול וחניה.

²⁹ כולל הכנסות דמי ניהול, ללא הכנסות חניה.

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות(*)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
			הכנסות:
4,309	4,316	4,935	מדמי שכירות
798	768	903	מדמי ניהול
<u>695</u>	<u>661</u>	<u>619</u>	מהפעלת חניונים
5,802	5,745	6,457	סה"כ הכנסות
			עלויות:
<u>1,103</u>	<u>1,202</u>	<u>1,057</u>	ניהול, אחזקה ותפעול
1,103	1,202	1,057	סה"כ עלויות
4,699	4,543	5,400	NOI

(*) לא כולל הכנסות ועלויות מניהול בניין אגיש רבד.

הגידול בהכנסות השכירות ודמי הניהול וב-NOI בשנת 2025 אל מול התקופה אשתקד נובע מעליה בדמי השכירות בשטחים המושכרים בתקופת הדוח ומרכיבת שטח נוסף לקראת סוף שנת 2024.

(ד) בדבר שוכרים עיקריים בנכס בשנת הדוח, ראו סעיף 4.5.1 לעיל.

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים³⁰

לשנה שתסתיים ביום 31/12/2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2029	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2028	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2027	לשנה שתסתיים ביום 31/12/2026	
אלפי ש"ח					
-	705	2,230	4,373	5,583	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים
-	705	2,230	4,373	5,583	סה"כ

הנתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזים חתומים נכון למועד זה, כולל תקופות אופציה. המידע כאמור עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית ואין ודאות כי בפועל ההכנסות תהיינה זהות לצפי המובא לעיל כתוצאה מסיבות שונות אשר אינן בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים באופן התנהגות שוכרי החברה, שינויים בתנאי השוק, שינויים רגולטוריים או מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 להלן.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

למועד הדוח, החברה מקדמת תוכנית בניין עיר חדשה, שתחליף את תוכנית תא/4041, התואמת את תוכנית המתאר החדשה תא/5500 (שטרם אושרה) (להלן: "התוכנית החדשה"). התוכנית החדשה, כוללת איחוד וחלוקה מחדש של המגרש עם חלקה סמוכה שנמצאת בבעלות מדינת ישראל (להלן: "המדינה") וזאת לצורך הקמת שני מגדלים חדשים עם חזית ישירה לנתיבי איילון - מגדל עתידי (חלף המבנה הקיים) בייעוד תעסוקה בשטח של כ-71,000 מ"ר (חלק החברה הצפוי כ-34,000 מ"ר) ומגדל עתידי שני בשטח של 100,000 מ"ר ושיוקם על ידי המדינה ולפי מיטב ידיעת החברה, ישמש את קריית הממשלה החדשה.

יצוין כי, בסוף דצמבר 2025, רכשה אמות את מלוא זכויותיו של הבעלים הפרטיים שהיו עד לאותו המועד השותף העיקרי בנכס. נכון למועד אישור הדוח, החברות פועלות באמצעות עסקה משותפת לניהול הבניין הקיים ולקידום התוכנית החדשה אך עדיין לא נחתם הסכם שיתוף פעולה בין הצדדים.

הקרקע הינה קרקע בבעלות פרטית ולכן על יתרת זכויות הבניה שינבעו מהתב"ע החדשה ישולם היטל השבחה בגובה 60% משווי הזכויות.

התוכנית החדשה נדונה בחודש דצמבר 2025 בפורום מהנדס העיר בעיריית תל אביב-יפו ובמסגרת הדיון הוחלט על ידי מהנדס העיר לקדם את התכנון בכפוף לפתרון מספר סוגיות תכנוניות. אישור התוכנית החדשה הינו בסמכות וועדה מחוזית ובהתאם לכך נציגי החברה, אמות והמדינה קיימו מספר ישיבות עם גורמי התכנון בוועדה המחוזית בעניין זה. מתכנן המחוז אישר להתקדם עם התכנון תוך בחינת מספר נושאים תכנוניים. החברה ושותפיה פועלים להכנת והגשת מסמכי התוכנית.

קידום התוכנית החדשה כפוף גם להגעה להסכמות משפטיות מחייבות עם המדינה, עם אמות וכן עם בעלי שטחים נוספים במבנה הקיים, עימם מתנהלים משאים ומתנים בעניין זה.

ליום 31/12/2025	
מהות השבחה	עלויות תיכנון ויועצים לשם קידום ואישור תב"ע חדשה
מצב משפטי/תכנוני :	תכנית בהכנה תא/5293
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח), חלק החברה :	370
הערכת השקעה כספית נדרשת להשלמה, חלק החברה (באלפי ש"ח) :	1,000
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע) :	קבלת אישור צפויה בשנת 2026

יודגש כי העלויות ששולמו עד כה והעלויות שישולמו עד למועד קבלת אישור לתוכנית החדשה משולמות במלואן על ידי החברה והשותף העיקרי לאחזקה בנכס. על פי הסכמה עקרונית עם המדינה שעדיין אין בגינה הסכם מחייב, המדינה תישא בחלקה בעלויות התכנון המשותף ותבוצע התחשבות עתידית בין הצדדים. כמו כן הוסכם עקרונית כי משלב אישור התב"ע כל צד יישא בעלות הרלוונטית לו לקידום היתר בנייה וביצוע הפרויקט.

יודגש כי המידע האמור לעיל ביחס להיקף הזכויות בתוכנית החדשה ולוח הזמנים הצפוי לאישורה, כפי שהובא לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, אין כל וודאות שהתוכנית החדשה תאושר במתכונת המוצעת ו/או שלא תחולנה שינויים (ואף מהותיים) במתכונתה המוצעת עובר לאישור ובלוח הזמנים הצפוי לאישורה, שכן אישור התוכנית החדשה אינו בשליטת החברה והשותף העיקרי בנכס וכפוף לאישור מוסדות התכנון הרלבנטיים והנחיותיהם כאמור.

(ז) מימון

לפרטים בדבר תנאי המימון ראו ביאור 11ב' (4) לדוחות הכספיים. לשם שמירת גמישות לקבלת מימון המובטח בנכס זה ככל ויעלה בו צורך, לא פנתה החברה לבנק להסרת השעבודים הרשומים לטובתו על זכויות החברה בבית אגיש רבד.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד (לרבות ריבית צבורה) ליום 31/12/2025 באלפי ש"ח
שעבודים מדרגה ראשונה	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על החלקים והזכויות השייכים לחברה בבית אגיש רבד.	3,463

(ט) פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
95,160	100,180	113,260	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
ירון ספקטור שמאות ומקרקעין בע"מ			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי
כן			האם קיים הסכם שיפוי
גישת ההשוואה			מודל הערכת השווי

הגידול המשמעותי בשווי הנכס "בית אגיש" ליום 31/12/2025 לעומת שווי ליום 31/12/2024 וליום 31/12/2023 (להלן: "הערכות השווי הקודמות"), נובע מכך כי הערכת השווי למועד הדוח אומדת את שווי זכויות החברה בהתאם לתוכנית חדשה המגדילה משמעותית את היקף הזכויות במתחם ואילו הערכות השווי הקודמות הינן בהתאם לשווי השטח הבנוי, לזכויות הבניה הנוספות מכוח תב"ע מאושרת ומזכויות בנייה פוטנציאליות מכוח תוכנית מתאר בתוקף.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (*)
זכויות הבניה מכח תבעיות מאושרות (זכויות קיימות ותוספת זכויות לפי תוכנית מתאר 4041 ³¹) חלק החברה בזכויות אלו -50%:	זכויות הבניה מכח תבעיות מאושרות (זכויות קיימות ותוספת זכויות לפי תוכנית מתאר 4041 ³¹) חלק החברה בזכויות אלו -50%:	זכויות בניה מבוקשות בהיקף של כ-71 אלף מ"ר ברוטו, ושטחים לשיווק בהיקף של 68 אלף מ"ר על פי תכנית בהכנה תא/5293 (חלק החברה-50%):	זכויות הבניה הכלולות בהערכת השווי
22,263	22,263	67,524	שטחי זכויות בניה משרדים (מ"ר)
701	701	368	שטחי זכויות בניה מסחר (מ"ר)
145	145	150	מקומות חניה
8,835	8,835	--	זכויות הבניה הנוספות מכח תוכנית המתאר 5000 ³² (מ"ר). חלק החברה בזכויות אלו -50%:
8,500	8,250	8,250	שווי מ"ר מבונה בש"ח (משרדים) (**)
15,000	15,000	16,000	שווי מ"ר מבונה בש"ח (מסחר)
170,000	170,000	--	שווי קרקע למקום חניה בש"ח
--	--	50,000	שווי מרכיב קרקע לחניה

³¹ ביום 7 ביולי 2016 פורסמה בילקוט הפרסומים תכנית בניין עיר מספר תא/4041/מח בקשר עם בית אגיש רבד. עיקרי התכנית הינם: אישור הקמת מגדל בן 23 קומות תעסוקה מעל 6 הקומות הקיימות במבנה. תוספת שטח עיקרי ושירות בסך כולל של כ-16,600 מ"ר. תותר חלופה של הריסה ובניה מחדש של כל הבניין הקיים או חלקו הדרומי בלבד.

³² ביום 22 בדצמבר 2016, פורסמה תכנית מתאר מקומית תא/5000. בהתבסס על תוכנית זו בחנה החברה אפשרות של הגשת תב"ע חדשה להגדלת סך השטחים לבניה בכ-8,000 מ"ר נוספים על הזכויות הקיימות והזכויות שאושרו לה מכח תוכנית תא/4041/מח.

3	3	3	מספר נכסים ברי השוואה שנלקחו בחשבון
נכסים עיקריים שנלקחו לצורך השוואה (לבחינת שווי מ"ר מבונה משרדים) :			
<p>צומת רחובות הרכבת, סלומון והגרי"א, ת"א שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) – 29,000 ש"ח / למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 11,500 ש"ח למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר – 16,000 ש"ח / למ"ר</p>	<p>מגדל Sky Tower, מתחם חסן ערפה יחידת משרדים בקומה ה-12, בשטח מדווה (ברמת מעטפת) של 140 מ"ר נמכרה תמורת 3,210,000 ש"ח משקף כ- 22,920 ש"ח למ"ר</p>	<p>חברת אמות השקעות בע"מ רכשה בחודש 12/25 את חלקה של החברה הפרטית אשר היתה השותף העיקרי בנכס עד לאותו המועד, תמורת 130 מיליוני ש"ח העסקה משקפת שווים כדלקמן : שווי מ"ר ברוטו למשרדים - 8,500 ש"ח/ למ"ר שווי מ"ר ברוטו למסחר - 16,000 ש"ח/ למ"ר שווי קרקע למקום חניה בש"ח- 50,000</p>	נתון 1
<p>מתחם הרחובות הרכבת, -68, 74 ראש פינה 29 31 -והגרי"א 33, 35 -ת"א שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) – 28,000 ש"ח / למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 11,500 ש"ח למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר – 22,000 ש"ח / למ"ר שווי מ"ר מבונה עיקרי לתיירות – 9,500 ש"ח למ"ר</p>	<p>מגדל Sky Tower, מתחם חסן ערפה יחידת משרדים בקומה ה-12, בשטח מדווה (ברמת מעטפת) של 101 מ"ר נמכרה תמורת 3,300,000 ש"ח משקף כ- 32,670 ש"ח למ"ר</p>	<p>חברת ריט 1 רכשה, בחודש 11/25 45% מזכויות הבעלות לחברה אשר חוכרת את הקרקע מעיריית ת"א, תמורת 126.739 מיליון ש"ח, העסקה משקפת שווים כדלקמן : שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) – 30,000 ש"ח / למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 10,750 ש"ח/ למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר – 20,000 ש"ח / למ"ר</p>	נתון 2
<p>המסגר פינת המלאכה שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) – 27,000 ש"ח / למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 14,000 ש"ח למ"ר (מגלם את מרכיב מקומות החניה) שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר – 20,000 ש"ח / למ"ר</p>	<p>פרויקט מידיטאון, דרך מנחם בגין 144 יחידת משרדים בקומה ה-36, בשטח ברוטו (ברמת מעטפת) של 157 מ"ר נמכרה תמורת 3,550,000 ש"ח משקף כ- 22,600 ש"ח למ"ר ברוטו</p>	<p>במכרז עיריית ת"א מספר 35/2024, מחודש 3/25, לרכישת זכויות חכירה מהונוות בחלק ממגרש 201 לפי תב"ע תא/מק/4784, חברת ישראל קנדה וצ'יק פוינט רכשו במשותף את הזכויות בנכס תמורת 818,000,000 ש"ח. כאשר צ'יק פוינט רכשה את הזכויות לתעסוקה תמורת 500 מיליון ש"ח. היקף הזכויות לתעסוקה שנרכשו ע"י צ'יק פוינט הינו כ- 60,000 מ"ר לתעסוקה + כ- 2,700 מ"ר למסחר. העסקה משקפת שווים כדלקמן : שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 7,650 ש"ח למ"ר שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר – 15,300 ש"ח למ"ר.</p>	נתון 3

(* הערכת השווי כוללת גם הפחתת מטלות ציבוריות ובשנת 2025 גם הפחתת תשלום עבור תועלת ציבורית, תוספת בגין דמי שכירות צפויים בתקופת שימוש ביניים עד לקבלת היתר בניה, התייחסות להגעה להסדר עם בעלי צדדים שלישיים שהינם בעלי שטחים אחרים בנכס והפחתה בגין סיכון ואי ודאות.
 (** שווי מ"ר מבונה למשרדים בכל תקופת דוח, נקבע על ידי השמאי, תוך התאמה למיקום הנכס שבנדון והתאמה לזמן ממועד עסקאות ההשוואה ועד למועד הדוח, ככל שנדרש.

שינוי בשווי, באלפי ש"ח				מקדם דחיה עד לאישור תוכנית מפורטת או מקדם סיכון להיקף הזכויות המבוקש	ניתוח רגישות לשווי
31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.25		
2,620	3,160	3,820	(6,570)	5%	פרמטרים עיקריים
(2,610)	(3,170)	(3,820)	6,570	5%	

4.9.2 קרקע במתחם שדה דב, בתל אביב

(א) הצגת הקרקע

פירוט ליום 31/12/2025	
מתחם ד', מגרש 305 לפי תמל/3001 (שכונת אשכול, שדה דב), בגוש 6634 חלקה 22 (חלק) ובגוש 6900 חלקה 23 (חלק), בתל אביב יפו	מיקום הקרקע
6,147 מ"ר	שטח הקרקע
אחזקה ישירה	מבנה האחזקה בקרקע
100%	חלק התאגיד בקרקע
תעסוקה ומסחר	ייעוד הקרקע
תעסוקה (15,400 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 6,600 מ"ר שטחי שירות עיליים) ומסחר (5,320 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 2,280 מ"ר שטחי שירות עיליים) וכן 9,320 מ"ר שטחי שירות בתת קרקע.	זכויות בניה קיימות בקרקע
25/2/2026	תאריך רכישת הקרקע
הסכם חכירה ישירה מהוונת עם רמ"י לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י ממועד הארכה וכן הסכם פיתוח עם עיריית תל אביב.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
אישור רישום זכויות על ידי רמ"י	מצב רישום זכויות משפטיות
בדבר פניה של רמ"י לחברה, בדומה לבעלי קרקעות נוספים במתחמי שדה דב בנושא ממצאים ראשוניים, שהתגלו בדיגומי מי תהום במתחם שדה דב - ראו סעיף 11 להלן.	ציון עניינים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
מועד השלמת הבנייה בהתאם לחוזה החכירה: 60 חודשים ממועד אישור הזכייה ³³ .	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
איחוד	

³³ הניתנים להארכה באישור רמ"י.

נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הקרקע		שנת 2025	
162,870	עלות הרכישה (אלפי ש"ח) ³⁴	שווי הוגן	מודל ההצגה בדוחות הכספים
3,635	עלות למ"ר (ש"ח) ³⁵	156,320	שווי הוגן בסוף השנה (באלפי ש"ח)
		164,179	ערך בספרים לסוף שנה (לפני התאמה לשווי הוגן) ³⁶ (באלפי ש"ח)
		(7,859)	הפסד שיערוך (באלפי ש"ח)
		3,460	שווי הוגן למ"ר (בש"ח) ³⁷

בכוונת החברה להתקשר בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בסמוך להתחלת עבודות ההקמה של הפרויקט, עובר לקבלת היתר בניה כאמור. נכון למועד פרסום הדוח טרם נעשו פניות ו/או בדיקות בעניין זה לאור השלב המקדמי שבו נמצא הפרויקט.

השבחות בנכס

החברה פועלת באמצעות אדריכל ויועצים מקצועיים להוצאת היתר בניה על פי התביע המאושרת החלה על הנכס. ביום 15 בפברואר 2026 נערכה ישיבת פורום מהנדס העיר תל אביב, בה הוצג תכנון של הפרויקט. ההחלטה של מהנדס העיר הייתה לאשר קידום של תוכניות העיצוב האדריכלי לדיון בוועדה מקומית בכפוף להתייחסות להערות של מחלקות העירייה השונות והחברה פועלת בהתאם לכך.

לימים 31/12/2025	מהות השבחה
עלויות תכנון ויועצים לשם הוצאת היתר בניה	
תב"ע, תמל/3001	מצב משפטי/תכנוני :
1,310	עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):
6,600	הערכת השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח):
קבלת היתר בניה מלא צפויה בסוף שנת 2027. החברה תבחן אפשרות להוצאת היתר חפירה ודיפון בשלב מוקדם יותר.	הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע):

החברה מקדמת היתר בניה להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין. להערכת החברה, אומדן עלויות הבניה הצפויות בפרויקט (קרי, ללא עלות הקרקע ועלויות תכנון) הינו כ-280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ואולם מטבע הדברים מדובר בהערכה ראשונית בלבד אשר יכול ותתממש בפועל באופן שונה מהערכות החברה, למועד אישור הדוח.

יודגש כי המידע האמור לעיל ביחס להיקף מימוש בפועל של מלוא הזכויות במקרקעין, אומדן ההשקעה הכספית הנדרשת להוצאת היתר בניה ועמידה בלוחות הזמנים הצפויים להוצאת ההיתר, אומדן ההשקעות בנכס ולהקמת הפרויקט במסגרת הזמן לה התחייבה החברה כאמור, כפי שהובאו לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, והתממשותו כפופה

³⁴ כולל עלות מס רכישה בסך כ- 9,098 אלפי ש"ח.

³⁵ מחולק ב-44,800 מ"ר שטח ברטו עילי אקוויולנטי לתעסוקה (בהתאם לתחשיב שמאי יחס של 1:3 תעסוקה ומסחר).

³⁶ עלות הרכישה בתוספת הוצאות יועצי תכנון שהונו בשנת 2025 לעלות הקרקע בספרים בסך כ-1,310 אלפי ש"ח. יצויין כי החברה מיישמת מדיניות החשבונאית לפיה הוצאות מימון אינן מהוות לנדל"ן מניב בהקמה ובהתאם לא הונו הוצאות מימון לנכס זה.

³⁷ מחולק ב-44,800 מ"ר שטח ברטו עילי אקוויולנטי לתעסוקה (בהתאם לתחשיב שמאי יחס של 1:3 תעסוקה ומסחר).

בין היתר לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט בהתאם לזכויות כאמור, וכן שלא יחולו עיכובים בלוחות הזמנים המוערכים כיום על ידי החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס להיקף מימוש בפועל של מלוא הזכויות במקרקעין, אומדן ההשקעה הכספית הנדרשת להוצאת היתר בניה, אומדן ההשקעות בנכס ועמידה בלוחות הזמנים הצפויים כאמור, כפי שהובאו לעיל, תתממשנה בפועל.

(ד) מימון

לפרטים בקשר עם הלוואה שנלקחה לצורך רכישת הנכס, מסגרת אשראי שהועמדה לחברה ואשר ההלוואות שנלקחו וילקחו מכוחה, מובטחות בזכויות החברה בנכס, ראו סעיף 9.5.2 להלן.

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על-ידי השעבוד (לרבות ריבית צבורה) ליום 31/12/2025 באלפי ש"ח	פירוט	סוג
41,765	ראה סעיף 9.5.2 להלן	שעבודים מדרגה ראשונה

בנוסף יצוין כי התאגיד הבנקאי העמיד לחברה מסגרת אשראי אשר ההלוואות שיועמדו מכוחה מובטחות בשעבודים הקיימים על הנכס.

לפרטים בדבר תנאי המימון ראו סעיף 9.5 להלן וכן ביאורים 11ב' (2) ו- (3) לדוחות הכספיים.

(ו) פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2025	הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי
156,320	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
ירון ספקטור שמאות ומקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	האם קיים הסכם שיפוי
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי
22,000	שטחי משרדים ברוטו עילי (מ"ר)
7,600	שטחי מסחר ברוטו (מ"ר)
44,800	סה"כ שטח ברוטו עילי אקוויולנטי למשרדים (במ"ר) ³⁸
3,460	שווי מ"ר מבונה ברוטו אקוויולנטי לתעסוקה כולל פיתוח
1,310-כ	הוצאות משביחות (יועצי תיכנון) ליום 31.12.25 שהתווספו לשווי הקרקע (באלפי ש"ח)
	נכסים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה (לבחינת שווי מ"ר מבונה ברוטו אקוויולנטי לתעסוקה כולל פיתוח) ³⁹ :
3	מספר נכסים ברי השוואה שנלקחו בחשבון

³⁸ הובא בחשבון מקדם 1 לשטח משרדים ומקדם 3 לשטח מסחרי (בהתאם להערכת השמאי).
³⁹ שווי למ"ר נקבע בהתבסס על נתוני השוואה סמוכים, ומהווים מגרשים סמוכים אשר שוקו יחד עם המגרש שבנדון במסגרת מכרז רמ"י תא/ 304/2024 מתאריך 12/24, ומגלמים את מאפייני הסביבה, התכנון האפשרי לרבות מגבלות בניה / הצורך בתכנית עיצוב / תנאים להיתר בניה / אי ודאות בנושא עתיקות וכו'. כמו כן, הנכס שבנדון הינו מגרש פינתי אשר מהווה יתרון ביחס לנתוני ההשוואה.

<p>שטח מגרש במ"ר: 5,639 מ"ר שטח משרדים ברוטו עילי: 19,400 מ"ר שטח ברוטו למסחר: 7,300 מ"ר סה"כ שטח ברוטו עילי אקווילנטי למשרדים (במ"ר): 41,300 מ"ר שווי מ"ר אקווילנטי נגזר מסכום הזכיה: 3,204 ש"ח/מ"ר אקווילנטי</p>	<p>נתון 1 - מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה בלבד (כולל מלונאות) (מגרש 303 עפ"י תכנית תמל/3001)</p>
<p>שטח מגרש במ"ר: 6,568 מ"ר שטח משרדים ברוטו עילי: 9,000 מ"ר שטח ברוטו למסחר: 4,500 מ"ר שטח ברוטו למלונאות: 11,000 מ"ר סה"כ שטח ברוטו עילי אקווילנטי למשרדים (במ"ר): 33,500 מ"ר שווי מ"ר אקווילנטי נגזר מסכום הזכיה: 3,372 ש"ח/מ"ר אקווילנטי</p>	<p>נתון 2 - מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה בלבד (ללא מלונאות) (מגרש 301 עפ"י תכנית תמל/3001)</p>
<p>שטח מגרש במ"ר: 5,361 מ"ר שטח משרדים ברוטו עילי: 35,000 מ"ר שטח ברוטו למסחר: 2,800 מ"ר שטח ברוטו למלונאות: 11,000 מ"ר סה"כ שטח ברוטו עילי אקווילנטי למשרדים (במ"ר): 54,400 מ"ר שווי מ"ר אקווילנטי נגזר מסכום הזכיה: 2,996 ש"ח/מ"ר אקווילנטי</p>	<p>נתון 2 - מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה בלבד (ללא מלונאות) מגרש 302 עפ"י תכנית תמל/3001)</p>

שינוי בשווי ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	ניתוח רגישות לשווי	
	עלייה של 5%	פריסה של 5%
שווי מ"ר מבונה		פרמטרים עיקריים
7,750		
(7,750)	ירידה של 5%	

4.10. תחרות

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב מאוד של חברות העוסקות ברכישת והחזקת נכסי נדל"ן מניב, וחלקה בשוק הנדל"ן בישראל זניח. הואיל ובמרבית המקרים הנכסים הנרכשים כבר מושכרים לתקופות ארוכות, הרי שהתחרות מתמקדת במציאת נכסים המושכרים לתקופות ארוכות לשוכרים איכותיים ובעלי איתנות פיננסית השוכרים שטחים לטווח ארוך ובהשגת מימון בתנאים טובים לשם ביצוע רכישת הנכסים. כמו כן, התחרות יכולה לבוא לידי ביטוי גם בעת ניסיון למכירת נכסים מניבים במחירים גבוהים לרוכשים פוטנציאליים. האטה בענף ההיי-טק, בקצב גיוסי ההון לסקטור זה וצמצום במספר המועסקים בחברות אלו עלולה להביא לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה ולהגברת התחרות לאיתור שוכרים איתנים פיננסית. בהתאם, תחרות זו עלולה להשפיע על שיעורי התפוסה בנכסי החברה ועל המחיר הממוצע למ"ר אשר ניתן

לגבות מהשוכרים זאת מעבר לתחרות הטבעית לשימור שוכרים אטרקטיביים לאחר סיום תקופות השכירות המקוריות שלהם, או באיתור שוכרים בעלי איתנות פיננסית לתקופות ארוכות טווח.

4.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

4.11.1 **השקעות בנכסים מניבים בישראל –**

מדיניות החברה בכל הקשור לנכסי הנדל"ן בישראל ובכלל זה ביחס לבית אגיש רבד וביחס לקרקעות שבבעלותה ברעננה ובמתחם שדה דב, הינה לפעול למיקסום השווי שלהם ולהשבחתם באמצעות מימוש זכויות קיימות או קידום תב"ע חדשה להגדלת זכויות או שינוי ייעוד ולאחר קבלת אישור לתב"ע החדשה לפעול לקבלת היתר בנייה לצורך הקמת הנכסים החדשים.

4.11.2 **מימוש השקעות בנדל"ן מניב בחו"ל –**

בחודש מרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה לממש את מלוא נכסיה המניבים של החברה מחוץ לישראל במטרה למקד את פעילותה העסקית של החברה ולהפסיק את פעילותה בתחום הנכסים המניבים במערב אירופה. בתקופות קודמות, מימשה החברה את נכסי הנדל"ן המניב שלה במערב אירופה ולמועד הדוח, היא מחזיקה בעקיפין ב-50% מנכס מניב לא מהותי בשוויץ, המושכר ל-2 שוכרים בתחום הקמעונאות. נכס זה נמכר לאחר תאריך הדוח. בהתאם למועד פרסום הדוח, החברה אינה מחזיקה עוד בנכסי נדל"ן מניב מחוץ לישראל.

5.1. מבוא

במועד הדוח, החברה פועלת בתחום יזום נדל"ן למגורים בישראל באמצעות רבד אבידר שותפות מוגבלת, אשר הינה שותפות מוגבלת עם צד ג', בה החברה הינה השותף הכללי ומחזיקה 85% מזכויות השותפות המוגבלת (להלן: "שותפות רבד אבידר"). שותפות רבד אבידר הוקמה לצורך התקשרות לרכישת 60% מהזכויות ב-BIT. יתרת הזכויות ב-BIT (40%) מוחזקות על ידי חברה זרה - חברת Mavistan AB⁴⁰ (להלן: "Mavistan" או "החברה הזרה"). בהתאם, שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה, ב-BIT הינו 51%. למועד רכישת המניות, BIT הייתה בעלת 93% מזכות חכירה מהוונת במקרקעין הממוקמים בתל אביב בין הרחובות אנטוקולסקי מצפון, אבן גבירול ממערב ושטרק ממזרח (להלן: "המקרקעין"). בהתאם, למועד רכישת מניות BIT, חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט היה 47.43%.

בחודש ינואר 2021 התקשרה BIT בהסכם עם חברת דואר ישראל בע"מ (להלן: "דואר ישראל") לרכישת חלק דואר ישראל הבנוי במקרקעין וכן בהסכם משולש עם דואר ישראל ומדינת ישראל (באמצעות מינהל הדיור הממשלתי) (להלן: "ההסכם המשולש") המהווה נספח להסכם הרכישה. ביום 2 בפברואר 2022 השלימה BIT את עסקת רכישת הזכויות במקרקעין מחברת הדואר וקיבלה לידיה את החזקה בסניף הדואר הממוקם במקרקעין. למועד הדוח BIT ומדינת ישראל (באמצעות מינהל הדיור הממשלתי) (להלן: "המדינה") מחזיקות כל אחת, ב- 50% מיתרת זכויות החכירה במקרקעין. בהתאם למועד הדוח, חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט הוא 49.22%.

BIT פועלת להקמת פרויקט מגורים במקרקעין הצפוי לכלול 94 דירות מגורים ב-3 בניינים וכן חלק מסחרי וקומת משרדים בהיקף לא מהותי (למועד הדוח, החלק המסחרי וחלק המשרדים צפויים להיות כ-9% מכלל השטחים בפרויקט) (להלן: "הפרויקט").

ביום 7 בדצמבר 2025, קיבלה BIT היתר בנייה לפרויקט.

לפרטים נוספים, בדבר ההסכם עם חברת הדואר ומדינת ישראל (באמצעות מינהל הדיור הממשלתי) וכן בדבר שומת דמי ההיתר מרמ"י, ראו סעיפים 5.13.4 ו-5.13.6 להלן וביאור 8 לדוחות הכספיים.

5.2. מידע כללי על תחום הפעילות

5.2.1 מבנה תחום הפעילות

בתחום יזום הנדל"ן בישראל בענף המגורים פועלים גופים רבים, אשר יוזמים, מאתרים קרקעות, מקדמים תוכניות והיתרים לבניה ומקימים בניינים למגורים. בנוסף, יזמים ו/או חברות קבלניות המבצעות בעצמן את הבנייה ומשווקות את יחידות הדיור לקהלי היעד ניגשים למכרזים של רמ"י. רוב החברות היזמיות בתחום, כדוגמת BIT, יוזמות את הקמת הפרויקט, מתקשרות עם קבלני ביצוע לצורך הבנייה ומשווקות את הפרויקט באמצעות אנשי שיווק ייעודיים.

ככלל, פעילות בתחום יזום הנדל"ן למגורים בישראל כוללת מספר שלבים, אשר כוללים איתור קרקעות / פרויקטים ובדיקת כדאיות לרכישתן / להשקעה בהן בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש;

⁴⁰ למיטב ידיעת החברה, Mavistan הינה חברה פרטית הרשומה בשבדיה, אשר היתה בשליטתו של מר אורי הלר ז"ל. ביום 3 דצמבר 2023 נפטר מר אורי הלר ז"ל, ובהתאם לצו קיום צוואה מיום 4 באפריל 2024 ה"ה דניאל הלר ולי אור-פז הן יורשות המנוח (להלן: "יורשות אורי הלר ז"ל") כל אחת על פי חלקה.

רכישת המקרקעין / התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים והשבחת המקרקעין / הפרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר, התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

התחום מאופיין בקשת רחבה של גופים המתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטים וגם משווקות אותם, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הפועל פרויקטים גדולים בפריסה ארצית ובחשיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים וקבלנים קטנים יותר הפועלים בפריסה מקומית.

5.2.2 מגמות ושינויים בתחום הפעילות

ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

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

להלן יפורטו מגבלות על-פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום ייזום הנדל"ן של BIT ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (להלן: "תב"ע") תקפה שאושרה על-ידי רשויות התכנון ואשר על-פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, היזם פועל מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה והכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על-פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר").

חוק התכנון והבניה, הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בניית הפרויקטים - הבניה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על-ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשל"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות - היזם נדרש לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש ואישורים הנוגעים לאיכות הסביבה.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - היזם כפוף להוראות לעניין חבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה, במקרה של רכישת נכסים. כמו כן, קבלת אישורים על פי סעיף 50 בחוק מיסוי מקרקעין המאשר את החברה הקבלנית/או אישור לפרויקט ספציפי, כך שמכירת זכות במקרקעין תחויב בהתאם לפקודת מס הכנסה.

רשות מקרקעי ישראל - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים. לגובה דמי ההיתר עשויה להיות השפעה משמעותית על הרווחיות של הפרויקט.

התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות, כפופה BIT 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 לאחת הדרכים המנויות בחקיקה ובכלל אלה בחוק מכר (דירות), התשל"ג - 1973 וחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.

בהתאם לתיקון מס' 4 לחוק המכר (מחודש יוני 2008), מוכר (כהגדרתו לפי חוק המכר) מחויב, בין היתר, לנהל חשבון ליווי פיננסי סגור ביחס לכל פרויקט וכן לתת בטוחה לפי חוק המכר הבטחת השקעות החל מתשלום של 7% עבור הדירה. בחודש מרץ 2011 התקבל תיקון מס' 5 לחוק המכר אשר מרחיב את אחריות המוכר בכל הקשור לתקופת הבדק ותנאי תקופת הבדק, קובע פיצויים במקרה של איחור במסירת החזקה בדירה ומטיל על המוכר חובות בקשר עם רישום הבית כבית משותף. כמו כן, ועדת הכלכלה אישרה ביום ה-4.12.2014 את התקנות המשלימות לתיקון מס. 7 לחוק המכר (דירות), לפיו יוגבל שכר טרחת עו"ד ברכישת דירה מקבלן ל-5,000 ש"ח בתוספת מע"מ, או לחצי אחוז ממחיר הדירה, הנמוך מבין השניים.

ביום 30 ביוני 2022 אושר בקריאה שניה ושלישית תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) התשפ"ב 2022 (להלן: "התיקון") לפיו, בין היתר, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ובלבד ש- 20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. תיקון זה נכנס לתוקף ביום 7 ביולי 2022 (להלן: "המועד הקובע") ויחול על הסכמי מכר אשר נחתמו מהמועד הקובע ואילך, התיקון לא יחול רטרואקטיבית ביחס להסכמי מכר שנחתמו לפני המועד הקובע.

5.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני;
- (2) נגישות להזדמנויות עסקיות וזיהוי הפוטנציאל שגלום בהן;

- (3) ידע וניסיון נדרשים לצורך קבלת אישורים לבניית הפרויקט ;
- (4) יכולת להקים את הפרויקט בתקציב ובלוח זמנים ידועים מראש ובאיכות הנדרשת, בין באופן עצמאי ובין באמצעות אחרים ;
- (5) מערך מכירות ושיווק מיומן.

5.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

חסם הכניסה העיקרי הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי למגורים.

חסמי יציאה

חסם היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על-פי דין (לרבות מכוח חוק המכר בכל הנוגע לאחריות לליקוי בנייה), כלפי הרוכשים והרשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות שבירה מהותיים.

5.2.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

התייקרות בחומרי הגלם וכן בתקורות בענף הבניה עלולה לייקר את עלויות ביצוע הפרויקט ובשל כך לפגוע ברווחיותו.

5.2.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום ייזום נדל"ן מגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. החברות המתחרות בתחום זה בישראל הינן חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, וכן חברות יזמיות בינוניות וקטנות, חלקן פועלות באזור גיאוגרפי מסוים. מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. החברה מעריכה כי חלקה זניח בתחום זה.

5.2.8 תחליפים למוצרי הקבוצה בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התוצר הסופי של הפרויקט, ככל שיושלם, הינו מלאי דירות חדשות למכירה אשר עומדות בתחרות מול מלאי שוק הדירות החדשות למכירה בסמיכות גיאוגרפית לפרויקט של החברה ואשר נבנו בסטנדרט בנייה גבוה יחסית. כמו כן חלק מהלקוחות הפוטנציאליים עלולים לבחון אפשרויות של רכישת דירה "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

5.3. פעילות החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקט למגורים בישראל

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בפרויקט אחד, הממוקם בתל אביב בין הרחובות אנטוקולסקי מצפון, אבן גבירול ממערב ושטרוק ממזרח. לפרטים בדבר מצבו התכנוני של הפרויקט, ראו סעיף 5.5 להלן.

5.3.1 מידע צופה פני עתיד

יודגש, כי הערכות החברה שלהלן בדבר הפרויקט, לרבות הרווח הגולמי והכלכלי והעודפים הצפויים מהפרויקט, תחזיות ואומדנים ולוחות הזמנים שיצוינו להלן הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על הערכות החברה בדבר הגעה להסדר עם רמ"י בנושא תשלום דמי ההיתר לרמ"י; הגעה להסכם עם המדינה ביחס לזכויותיה במקרקעין; על תחזיות ואומדנים של החברה המבוססות על מידע המתקבל מיועציה המקצועיים באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את הדירות בפרויקט ואת שאר שטחי הפרויקט, אם וכאשר אלו יושלמו וכן אומדן העלויות הצפויות בפרויקט; ובעמידה בלוחות הזמנים הצפויים בפרויקט, כאשר יתכן כי אלה לא יתממשו באופן הנחזה על-ידי החברה. כמו כן יובהר ויודגש כי בכוונת החברה לסיים את הליך הבוררות בין החברה לבין החברה הזרה וירשות אורי הלר ז"ל בשנה הקרובה ולהביא להפרדות בין הצדדים בין על ידי רכישת זכויות השותף או על ידי מכירת זכויות החברה לשותף או לצד ג' אחר או על ידי הכנסת שותף חדש לפרויקט.

5.3.2 פרויקט הנדל"ן היזמי

החברה רכשה את חלקה בזכויות הפרויקט ביום 7 במרץ 2016.

5.3.2.1 ביום 13 באוקטובר 2021, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה") המאשרת את הבקשה להיתר שהוגשה על ידי BIT וזאת בכפוף לעמידה בתנאים המקובלים בפרויקט מעין זה. על פי אישור הוועדה עתיד הפרויקט לכלול 94 יחידות דיור בשלושה בניינים, חניון תת קרקעי, בריכה וחצר פנימית משותפת וכן שטחי מסחר ומשרדים בהיקף בניה כולל של כ-18,000 מ"ר. השטחים לשיווק מסתכמים בכ-9,600 מ"ר שטחי מגורים ומרפסות, 600 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 מ"ר שטחי מסחר. ביום 5 בינואר 2022 התקבלה החלטת וועדה נוספת ביחס להקלה בגובה הגגות בפרויקט המשלימה את החלטת הוועדה מיום 13 באוקטובר 2021.

ביום 7 בדצמבר 2025, קיבלה BIT היתר בנייה לפרויקט התואם את זכויות הבנייה שפורטו לעיל. לצורך קבלת ההיתר שילמה BIT, ביום 30 בנובמבר 2025, אגרות בניה, דמי הקמה (כולל מע"מ בסך כ-0.2 מיליוני ש"ח) והיטלים בסך כולל של כ-14.5 מיליוני ש"ח (ובכלל זאת – את מלוא סכום היטל השבחה, בהתאם להחלטת השמאי המכריע אשר סכומו המשוערך הסתכם לכ-8.5 מיליוני ש"ח סכומו הופחת בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח בהתאם להסכם פשרה בין BIT והוועדה המקומית בתל אביב הכפוף לאשור ועדת הערר). יצוין כי סך של כ-800 אלף ש"ח שולם במקום המדינה

בגין חלקה בפרויקט. בהתאם להוראות ההסכם המשולש המדינה מחויבת לשלם את חלקה בעלויות אלו. BIT פועלת לחתימת הסכם שיתוף פעולה עם המדינה להסדרת אופן החזרת סכום זה, לפרטים ראו סעיף 5.13.4 להלן.

5.3.2.2 לפרטים נוספים בקשר עם היטל ההשבחה, המפרט הכספי והשומה שהתקבלו, ההשגה שהגישה BIT, החלטתו של השמאי המכריע שמונה לדון בהשגה, הערר לוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, ש-BIT והעירייה הגישו על החלטת השמאי המכריע והסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים הכפוף לאשור ועדת הערר, ראו ביאור 8' בדוחות הכספיים.

5.3.2.3 **יודגש כי למרות שניתן היתר הבניה לפרויקט אנטוקולסקי, BIT אינה רשאית להתחיל בהקמת הפרויקט ו/או שיווקו עד לחתימת הסכם עם מנהל הדיור הממשלתי ביחס לזכויותיו (3.5%) במקרקעין ועד שלא יוסדר בינה לבין רמ"י נושא תשלום דמי ההיתר לרמ"י, המצוי בימים אלה בהליכים משפטיים ובהתאם למועד הדוח, קיימות אי וודאויות ונדרשים תהליכים משמעותיים לשם הוצאת הפרויקט לפועל.**

למועד פרסום הדוח, BIT ורמ"י לא הגיעו להסכמה בדבר גובה דמי ההיתר בגין הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.13.6 להלן). וכן טרם נחתם הסכם עם מנהל הדיור הממשלתי.

בנוסף, למועד פרסום הדוח טרם נחתם עם בנק הסכם ליווי לפרויקט.

5.3.2.4 לפרטים בדבר הליך בוררות המתנהל בין שותפות רבד אבידר, החברה הזרה ויורשותיו של מר אורי הר, ראו ביאור 14'א(3) בדוחות הכספיים.

למועד פרסום הדוח, BIT טרם החלה בשיווק הדירות ו/או שטחי המסחר והתעסוקה בהתאם לכך ובהמשך לאמור לעיל, סיפקה החברה את הנתונים הרלוונטיים הנדרשים בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי, על פי הסטטוס הנוכחי של הפרויקט כפרויקט בתכנון (כהגדרת המונח שם).

חלק א' - רמת המצרף

5.3.3 תמצית תוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2023	2024	2025	
(באלפי ש"ח)			
2,608	1,738	1,719	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד) ⁴¹
(2,348)	(23,781)	(35,620)	הפסדי תחום הפעילות, לאחר מס (מאוחד)
(1,197)	(12,128)	(18,166)	הפסדי תחום הפעילות (חלק החברה)
225,330	213,164	201,539	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) ⁴²

5.3.4 אזורים גיאוגרפיים

לפרטים המקרו כלכליים אודות ייזום נדל"ן למגורים בישראל ראו בסעיף 3.2.2 לעיל.

5.3.5 צבר הכנסות ומקדמות

למועד הדוח יחידות הדיור בפרויקט טרם שווקו ולכן אין בידי החברה למועד הדוח צבר הכנסות מהפרויקט ולא התקבלו מקדמות מרוכשים.

לאומדן ההכנסות הצפויות בפרויקט, ראו סעיף 5.7 להלן.

5.3.6 יועצים, ספקים וקבלני משנה

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמים עם אדריכל, יועצים וחברת ניהול הפרויקט בקשר עם תכנון הפרויקט אולם טרם נחתמו הסכמים עם קבלנים, ספקים וקבלני משנה.

⁴¹ נכון למועד הדוח טרם החלה הבנייה של הפרויקט ולכן אין לחברה הכנסות ו/או רווחים מהפרויקט ממכירת דירות. עד למועד תחילת עבודות הקמת הפרוייקט, לקבוצה הכנסות מהשכרת מבנה הבנוי על גבי הקרקע.

⁴² עלות מלאי המקרקעין בדוחות הכספיים המאוחדים.

חלק ב' - גילוי לגבי פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד - פרויקט אנטוקולסקי בתל אביב (פרויקט בתכנון⁴³)

5.4. הצגת הפרויקט

פרויקט אנטוקולסקי בתל אביב	
חלק החברה (49.22%) (נתונים לפי 100%)	
שם הפרויקט:	אנטוקולסקי
מיקום הפרויקט:	הקרקע עליה צפוי להיבנות הפרויקט ממוקמת בתל אביב בין הרחובות אנטוקולסקי מצפון, אבן גבירול ממערב ושטרק ממזרח.
תיאור קצר של הפרויקט:	ראו להלן.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	49.22%
מבנה האחזקה בפרויקט	ראו סעיף 5.13.4 להלן.
ציון שמות השותפים לפרויקט	בשותפות המוגבלת: 15% מהשותפות מוחזקים בעקיפין על-ידי מר אריאל שוב ⁴⁴ (בשרשור סופי 8.68% בפרויקט). BIT: 40% מהזכויות מוחזקים על-ידי Mavistan AB (בשרשור סופי 38.6% בפרויקט) ⁴⁵ . למדינת ישראל (באמצעות מינהל הדיור הממשלתי) הזכות להירשם במחצית מ-7% מהפרויקט. ⁴⁶
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	24 ביוני 2010
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	3,016 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:	מתוכנן: 30/6/27
מועד סיום עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]:	מתוכנן: 30/6/31
מועד התחלת שיווק צפוי/בפועל:	מועד תחילת השיווק צפוי במחצית השנייה של שנת 2027 וזאת בכפוף להסדרת נושא תשלום דמי ההיתר לרמ"י, המצוי בימים אלה בהליכים משפטיים, (ובכלל זה השגת מימון לתשלום זה), חתימה על הסכם ליווי לפרויקט וחתימת הסכם עם מנהל הדיור הממשלתי ביחס לזכויותיו במקרקעין.
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	במהלך הבנייה
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	אין
פירוט זכויות משפטיות בקרקע:	זכות חכירה מהוונת עד 2042 ותקופת חכירה נוספת ל-49 שנים נוספות (ביחס ל-93% מהזכויות בקרקע). זכות חכירה מהוונת עד 2036 ותקופת חכירה נוספת ל-49 שנים נוספות (ביחס ל-7% מהזכויות בקרקע).
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	אין.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן (*)

43 כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי.
44 לפרטים אודות התקשרות החברה עם מר אריאל שוב ראו סעיף 5.16 להלן. התקשרות זו אושרה ביום 5 ביוני 2016 על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב הקבוע בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות.
45 בדבר הליך הבוררות בין החברה לבין החברה הזרה וירשות אורי הלר ז"ל, ראו ביאור 14א(3) לדוחות הכספיים.
46 לפרטים נוספים בדבר הסכם משולש עם דואר ישראל ומדינת ישראל ראו סעיף 5.13.4 להלן.

פרויקט אנטוקולסקי בתל אביב	
חלק החברה (49.22%) (נתונים לפי 100%)	
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נכון למועד הדוח קיימות במקרקעין תשתיות טלפון, מים, חשמל וביוב.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין.

(*) ליום 31 בדצמבר 2025, קיבלה BIT ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בעל ידע וכישורים מוכחים, הערכת השווי, לפיה, חלק BIT בשווי המקרקעין למועד הדוח הינו כ-201.5 מיליוני ש"ח ובהתאם רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך אשר הסתכם בתקופת הדוח, לסך של כ-35.4 מיליון ש"ח וזאת בגובה ההפרש שבין ערכו הפנקסני של המלאי לשווי מימוש נטו שלו, קרי בגין הפחתת עלויות שהונו למלאי המקרקעין בתקופת הדוח בסך כ-23.8 מיליוני ש"ח (ובכלל זה הוצאות מימון שהונו בתקופת הדוח בסך כ-10.2 מיליוני ש"ח) וכן בגין הקיטון בשווי מלאי המקרקעין בסך כ-11.6 מיליוני ש"ח (בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, ולאחר ניכוי מס הרכישה הצפוי עם תשלום דמי ההיתר לרמ"י (כ-2.6 מיליוני ש"ח)). ההנחות העיקריות שעליהן התבססה הערכת השווי הן: שווי למ"ר מבונה למגורים (כולל מרפסות וחניה): 31,500 ש"ח, מסחר: 27,300 ש"ח ולמשרדים: 7,850 ש"ח אשר נקבעו בהתבסס על מחירים לנכסים דומים באזור, וזכויות בניה, בהתאם להיתר בניה שהתקבל ביום 7 בדצמבר 2025. כמו כן, בוצעו הפחתות בסך כ-5 מיליון ש"ח בגין שווי מ"ר מבונה של דירות שיושכרו לדירות בר השגה וכן הפחתות בסך כ-57 מיליון ש"ח בגין התשלום הצפוי, בהתאם להערכת השמאי, של דמי היתר לרמ"י, לאחר מיצוי הליכי הערעור והשגה מולה (בקיצוץ 50% מהיטל ההשבחה ובתוספת עלויות נלוות ומס רכישה צפוי) והפחתות בגובה היטל השבחה ששולם בפועל, בסך כ-8 מיליון ש"ח.

המידע האמור בדבר מועד התחלה וסיום מתוכננים של עבודות הקמה ומועד מתוכנן של תחילת שיווק הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע האמור מבוסס על הערכות החברה והינו כפוף כאמור להסדרת נושא תשלום דמי ההיתר לרמ"י, המצוי בימים אלה בהליכים משפטיים, (ובכלל זה השגת מימון לתשלום זה), חתימה על הסכם ליווי לפרויקט וחתימת הסכם עם מנהל הדירור הממשלתי ביחס לזכויותיו במקרקעין וכן לסיום הליך הבוררות בין החברה לבין החברה הזרה ויורשות אורי הלר. הערכת החברה עשויה שלא להתממש במידה והיעדים המוזכרים מעלה לא יושגו או ככל ויחול עיכוב בהשגתם. אין לחברה כל ודאות, כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, והמועדים המתוכננים בקשר לפרויקט כאמור עלולים להיות שונים באופן מהותי מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל ובין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 19 להלן.

כמו כן יובהר ויודגש כי בכוונת החברה לסיים את הליך הבוררות בין החברה לבין החברה הזרה ויורשות אורי הלר בשנה הקרובה ולהביא להפרדות בין הצדדים בין על ידי רכישת זכויות השותף או על ידי מכירת זכויות החברה לשותף או לצד ג' אחר או על ידי הכנסת שותף חדש לפרויקט.

5.5. מצבו התכנוני של הפרויקט

ביום 7 בדצמבר 2025, קיבלה BIT היתר בנייה לפרויקט.

פרויקט אנטוקולסקי בתל אביב נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרוייקט 49.22%		
מצב תכנוני		
זכויות בניה	שטח	סה"כ יחידות
מגורים ⁴⁷	9,624	כ-94
מסחר	300	ל.ר.
תעסוקה	608	ל.ר.
סה"כ	10,532	94

5.6. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט^{49, 48}

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100% (מאוחד) חלק החברה - 51%
במיליוני ש"ח			
סה"כ עלויות (אומדן)			
			עלות מקורית
164	164	164	עלויות מימון שהונו לקרקע
56	68	78	עלויות תכנון ואחרות
11	11	25	ירידות ערך שנרשמו במצטבר
(6)	(30)	(66)	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה⁵⁰
225	213	201	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:
-----	-----	-----	סה"כ עלויות תכנון קרקע, פיתוח, מסים ואגרות וכן עלויות בניה שטרם הושקעו (אומדן) ⁵¹
219	236	240	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
16	6	=	סה"כ עלויות מצטברות שטרם הושקעו (אומדן)
235	242	240	סה"כ עלויות (אומדן)
460	455	441	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר. (טרם החלה בנייה)	ל.ר. (טרם החלה בנייה)	ל.ר. (טרם החלה בנייה)	מועד השלמה צפוי

⁴⁷ שטח פלדלת נטו כולל מרפסות.
⁴⁸ הנתונים להלן בדבר עלויות צפויות בפרויקט ורווחיות הפרויקט מבוססים על הערכות BIT בהסתמך על יועציה המקצועיים ולפיכך אינם סופיים ואינם וודאיים.
⁴⁹ הנתונים הינם לאחר נטרול חלק המדינה. ביחס לשנים 2023 ו-2024 בניטרול 3.5%. ביחס לשנת 2025 הנתונים הינם במונחי 100% ובהתחשב בטיטות הסכם עם המדינה להקצאת מספר דירות חלף חלקם בפרויקט (ראה סעיף 5.13.4 להלן).
⁵⁰ בהתאם לערכה הפנקסני של הקרקע בדוחות הכספים (קרי בניכוי הפרשה מצטברת לירידת ערך המקרקעין) בסוף כל תקופת דיווח.
⁵¹ לרבות דמי היתר לרמ"י הכלולים בתחשיב זה הינם בהתאם להערכת השמאי, בתוספת מס רכישה ועלויות נלוות בגינם, (לפרטים ראו סעיף 5.4) ולפני השפעת נוסחת התאמה המהווה מנגנון איזון והתאמת מחיר ההשקעה בפרויקט, ראו סעיף 5.13.3 להלן.

פרוייקט אנטוקולסקי אומדן הכנסות ושיעור רווחיות גולמית ⁵² כוללת בפרוייקט, במיליוני ש"ח (מאוחד)		
ליום 31/12/2024	ליום 31/12/2025	
491	488	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרוייקט (אומדן)
455	441	סה"כ עלויות צפויות ⁵³ (אומדן)
36	47	סה"כ רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט (אומדן)
==	==	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה (במצטבר)
36	47	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה (במצטבר) (אומדן)
7.3%	9.6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%) (אומדן) ⁵⁴
64,294	63,170	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב הרווח הגולמי שטרם הוכר (כולל מע"מ) ⁵⁵ (אומדן)

יודגש כי הרווח הגולמי הכלול בטבלה זו, הינו לפני השפעת נוסחת האיזון וההתאמה, לפרטים ראו סעיף 5.13.3 להלן. למועד הדוח, חלק החברה בשיפוי הצפוי מיישום נוסחת האיזון וההתאמה, הינו כ- 31 מיליוני ש"ח.⁵⁶

סעיף "סה"כ עלויות צפויות" לשנת 2025 הינו נמוך מסך זה בשנת 2024. יצוין כי נתון זה כולל את ערכו בספרים של מלאי המקרקעין, אשר בשנת 2025 רשמה החברה הפסד מירידת ערך בסך כ-35 מיליוני ש"ח וזאת בשל ירידה בשווי על בסיס הערכת שמאי שהתקבלה למועד הדוח, לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 לעיל.

יוער כי לא נכללו טבלאות בדבר "שיווק הפרוייקט" ובדבר "הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרוייקט" שכן טרם החל שיווק הפרוייקט.

המידע האמור לעיל ולהלן בדבר הכנסות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי, הרווח הכלכלי הצפוי והעודפים הצפויים למשיכה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. למועד הדוח, בידי החברה טיטות דוח כדאיות כלכלית לפרוייקט ("דוח אפס") שהוכן על ידי שמאי מוסמך אך טרם נחתם על ידו ולכן המידע

⁵² נתוני סך ההכנסות והעלויות הצפויות הינם לאחר נטרול חלק המדינה. ביחס לשנת 2024-בניטרול 3.5%. ביחס לשנת 2025, הנתונים הינם במונחי 100% ובהתחשב בטיטות הסכם עם המדינה להקצאת של מספר דירות חלק חלקם בפרוייקט, ראה סעיף 5.13.4 להלן.

⁵³ נתון זה כולל את ערכה הפנקסני של הקרקע בספרי החברה ליום 31.12.25 בניכוי הפרשה מצטברת לירידת ערך, אומדן עלויות בניה ואחרות (לפני עלויות מימון ושיווק), דמי ההיתר לרמ"י, הכלולים בתחשיב זה בהתאם להערכת השמאי וכן עלויות נלוות בגינם, לפרטים ראו סעיף 5.4 לעיל.

⁵⁴ בשנים קודמות הרווח הגולמי חושב לאחר יישום נוסחת האיזון וההתאמה, בשל טענות שהועלו לראשונה בשנת הדוח ע"י הנתבעות במסגרת הליך הבוררות, חושבו הנתונים למען הזהירות ללא יישום נוסחת האיזון וההתאמה (ובאופן זה הוצגו בדוח זה, נתוני שנת 2024). יצוין כי בהתחשב בנוסחה זו, שיעור הרווח הגולמי (בגין חלק החברה) לשנת 2025 צפוי להיות 21% ולשנת 2024, 17%.

⁵⁵ ללא שקלול הפחתה בגין דירות דיור בר השגה. שטח הדירות לצורך תחשיב זה כולל מרפסות.

⁵⁶ תחשיב נוסחת האיזון: שיפוי בגין מ"ר, בהתאם לשטחים בהיתר הבניה. שיפוי בגין היטל ההשבחה (לפי תשלום בפועל) ובגין דמי ההיתר לרמ"י ע"ב הערכת השמאי.

האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, המתבססים על יועציה המקצועיים וטיטוט דוח האפס. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי בלבד, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים המשמשים בסיס לתחזיות ו/או שינוי בעלויות הצפויות, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 19 להלן ובמידה ששמאי מקרקעין יערוך דו"ח כדאיות לבנק השונה מהערכות החברה.

כמו כן יובהר ויודגש כי בכוונת החברה לסיים את הליך הבוררות בין החברה לבין החברה הזרה ויורשות אורי הלר בשנה הקרובה ולהביא להפרדות בין הצדדים בין על ידי רכישת זכויות השותף או על ידי מכירת זכויות החברה לשותף או לצד ג' אחר או על ידי הכנסת שותף חדש לפרויקט.

5.8. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (במיליוני ש"ח) ליום 31/12/2025					
הרווח הגולמי בהנחת עליה של 10%	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 5%	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 5%	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 5%	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 10%	
(2%)	23	47	72	96	השפעת שינוי במחירי המכירה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
65	56	47	38	29	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

יודגש כי הרווח הגולמי הכלול בטבלה זו, הינו לפני השפעת נוסחת האיזון וההתאמה, לפרטים ראו סעיף 5.13.3 להלן.

5.9. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

למעט כמפורט מטה בדבר הלוואה הבנקאית הקיימת, טרם נלקח מימון ספציפי ומסגרת ליווי לביצוע הפרויקט.

5.10. רווח גולמי צפוי ואומדן עודפים למשיכה מהפרויקט

פרויקט אנטוקולסקי, בתל אביב (במאוחד), במיליוני ש"ח	
47	רווח גולמי צפוי (אומדן)
(20)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (בעיקר הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
27	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (אומדן)
81	הון עצמי שהושקע עד למועד חתימת הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד חתימת הדוח
108	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן (אומדן)
-	התאמות אחרות לעודפים
108	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד חתימת הדוח
108	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד חתימת הדוח (אומדן) (100%)
108	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה ⁵⁷ (אומדן)
בשנים 2030-2031	מועד צפוי למשיכת עודפים
ככלל משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפי הפרויקט

5.11. שעבודים ומגבלות משפטיות

פרויקט אנטוקולסקי, בתל אביב נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 49.22%			
הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.25 (לרבות ריבית צבורה) (מיליוני ש"ח)	פירוט	סוג	
111.6	ראו סעיף 9.5.1 להלן.	דרגה ראשונה וצף	שעבודים

5.12. מימון הפרויקט

5.12.1 הלוואות הבעלים

הלוואות הבעלים שהעמידה שותפות רבד אבידר ל-BIT, במועד הפיכתה של שותפות רבד אבידר לבעלת השליטה ב-BIT (ראו סעיף 5.13), שימשה לפירעון חלק מהלוואות שהועמדו מטעם החברה הזרה ל-BIT. כמו כן, התחייבו שותפות רבד אבידר והחברה הזרה, להזרים הלוואות בעלים נוספות ל-BIT בהתאם להחזקותיהם וזאת לשם מימון פעילותה.

יתרות הלוואות שהועמדו ל-BIT ע"י החברה והשותף (באמצעות שותפות רבד אבידר), החברה הזרה ומטעם החברה הזרה ליום 31 בדצמבר 2025, כולל ריבית שנצברה, הסתכמו בכ- 84.6 מיליוני

⁵⁷ לאחר השפעת נוסחת האיזון וההתאמה, ראה סעיף 5.13.3 להלן.
א-55

ש"ח, כ- 14.93 מיליוני ש"ח כ- 6.97 מיליוני ש"ח וכ- 52.15 מיליוני ש"ח, בהתאמה. הלוואות אלו הינן בשקלים חדשים, אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור 5.75%. בהתאם להסכם, הלוואות הבעלים נדחות בפני ההלוואה מהבנק, והן תפרענה להם במקביל (למעט כמפורט להלן בדבר הלוואות שהועמדו לחברה הזרה). בהתאם בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נכללו הלוואות מבעלי מניות מיעוט ל-BIT בסך כ- 74.1 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024- 67.2 מיליוני ש"ח).

במהלך השנים 2023-2025, העמידה החברה (באמצעות שותפות רבד אבידר) הלוואות לחברה הזרה לצורך העמדת חלקה בהלוואות הבעלים ל-BIT וזאת לשם מימון תשלומי הריבית של BIT לבנק וזאת לאחר שהחברה הזרה לא העמידה את חלקה בצרכי המימון הנ"ל. הלוואות אלו נושאות ריבית שנתית של 10%, יתרת הלוואות אלו למועד הדוח הינה כ- 6.3 מיליוני ש"ח. יצוין כי בהתאם להסכם, הלוואות אלה יפרעו ע"י BIT בקדימות ראשונה (למעט הלוואות בנק). יתרת הלוואות אלו ביחד עם ההלוואות שהועמדו לשותף (ראו סעיף 5.16 להלן) מוצגות בדוחות הכספיים, תחת סעיף "הלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת".

5.12.2 הלוואה הבנקאית ומסגרת האשראי

לפרטים ראו סעיף 9.5.1 וביאור 11ב(1) בדוחות הכספיים.

5.13. פרטים נוספים

5.13.1 תיאור הסכם ההשקעה בפרויקט

ביום 7 במרץ 2016, התקשרה החברה במסגרת שותפות רבד אבידר⁵⁸ עם BIT ועם החברה הזרה, בהסכם לפיו העמידה שותפות רבד אבידר ל-BIT הלוואות בעלים בסך של 76.5 מיליון ש"ח (להלן: בסעיף זה- "**הלוואות הבעלים**") בתמורה להקצאתן של 150 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"כ כ"א של BIT המהוות 60% מהון המניות של BIT לאחר ההקצאה (להלן: "**הסכם ההשקעה**") או "**ההסכם**"). כספים אלו, שימשו לפירעון חלק מהלוואות שהועמדו מטעם החברה הזרה ל-BIT. עיקרי הוראות הסכם לגבי BIT, פירעון הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לה על-ידי בעלי מניותיה והחברה הזרה והתאמות למחיר העסקה:

1. החל ממועד חתימת ההסכם, לשותפות יהיה רוב בדירקטוריון של BIT (שלושה דירקטורים מטעם השותפות לעומת שני דירקטורים מטעם החברה הזרה)⁵⁹. רוב זה יקנה לחברה (בשרשור סופי) את השליטה בחברת BIT. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי במקרים מסוימים (כגון שינויים בתנאי הלוואות הבעלים, שינויים בהון המונפק, עסקה שאינה

⁵⁸ כאמור בסעיף 5.1 לעיל, החברה היא השותף הכללי בשותפות רבד אבידר ומחזיקה 85% מזכויות השותפות. מר אריאל שוב, המחזיק ב-15% בשרשור סופי מזכויות שותפות רבד אבידר, הינו השותף המוגבל בשותפות רבד אבידר ("**השותף**") (לפרטים אודות התקשרות החברה עם השותף ראו סעיף 5.16 להלן).

⁵⁹ ביום 7 בפברואר 2024, בעקבות פטירתו של בעל השליטה בחברה הזרה, אשר היה גם דירקטור מטעמה ב-BIT, התקבלה החלטה בכתב של בעלי מניות של BIT לתיקון התקנון של BIT לפיו "הדירקטוריון יהא מורכב מלא פחות משני (2) דירקטורים ולא יותר מחמישה (5) דירקטורים; דירקטור אחד (1) לפחות ולא יותר משלושה (3) דירקטורים לשותפות רבד אבידר וביניהם גם יו"ר הדירקטוריון (שאין לו קול מכריע) ודירקטור אחד (1) לפחות ולא יותר משני (2) דירקטורים לחברה הזרה. לדירקטורים מטעם השותפות יהיה כוח הצבעה התואם לשיעור אחזקותיה של השותפות במניות החברה וכן לדירקטורים מטעם החברה הזרה יהיה כוח הצבעה התואם לשיעור אחזקותיה של החברה הזרה במניות החברה. בגין בעלות בכל 20% מהמניות המוקצות יהיה זכאי בעל מניות למנות דירקטור אחד. מניות נדחות לא יכללו במניין הון המניות המונפק והנפרע של החברה. מינוי דירקטור וסיום כהונתו של דירקטור ייעשה בהודעה בכתב לחברה מאת בעל המניות הרשאי למנותם."

- במהלך העסקים הרגיל והגדלת תקציב הניהול מעבר ל-5 מיליון ש"ח) ההחלטה בדירקטוריון של BIT ו/או באסיפה הכללית של BIT תעשה פה אחד.
2. במסגרת ההסכם, הוענקה לחברה הזרה זכות הזדמנות ראשונה במקרה של מכירת המקרקעין. בנוסף הוענקה באופן הדדי זכות סירוב ראשונה וכן זכות הצטרפות, במקרה שמי מהצדדים יהיה מעוניין למכור את מניותיו, כולן או חלקן.
3. ההלוואות תפרענה בהתאם לסדרי קדימויות שנקבעו בהסכם והן נדחות להלוואות שנטלה BIT מתאגיד בנקאי. בנוסף, חלק מההלוואות שהעמידה החברה הזרה ל-BIT יהיו בנוסף נדחות להלוואות הבעלים. הלוואות הבעלים והחברה הזרה נושאות ריבית בשיעור של 5.75% לשנה.
4. כמפורט בסעיף 5.13.3 להלן, בהסכם נקבעה נוסחת התאמה המהווה מנגנון איזון והתאמת מחיר העסקה אשר מבוסס על הנחות בסיס בקשר עם סך השטחים למכירה בפרויקט מצד אחד, והחיוב בהיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י ו/או מטלות ציבוריות, מצד שני.
5. בהסכם נקבעו הוראות לשיפוי השותפות ובכלל זה בגין מצג חסר או תביעות שעילתן טרום חתימה על הסכם זה אשר בעטיין נגרם נזק כספי ל-BIT בהיקף העולה על 1 מיליון ש"ח.

5.13.2 תיאור הפרויקט

BIT פועלת להקמת פרויקט מגורים מסחר ומשרדים במקרקעין בהתאם לתכניות הבנייה הקיימות אשר חלות על המקרקעין, לרבות תמ"א 38. בדבר היתר הבניה שהתקבל ביום 7 בדצמבר 2025, ראו סעיף 5.3.2 לעיל.

5.13.3 נוסחת התאמה

הסכם ההשקעה נערך תחת ההנחה כי הזכויות הניתנות למימוש בפרויקט (טרם הסכם רכישת הזכויות הנוספות מחברת הדואר) הינן בהיקף של 9,440 מ"ר (להלן: "שטח הבסיס") וכי החיוב בהיטלי השבחה, דמי היתר ומטלה ציבורית לא יעלה על סכום של 20 מיליון ש"ח. בהסכם ההשקעה נקבע מנגנון איזון והתאמת מחיר ההשקעה של שותפות רבד אבידר ב-BIT אשר מבוסס על (1) מכפלת סך שטחי המכר שיאושרו בפרויקט מעל שטח הבסיס (על בסיס 93% ב-18,100 ש"ח למ"ר בניכוי (2) הסכום הכולל שיוטל על BIT בגין תשלום היטל השבחה ו/או תשלום מטלה ציבורית ו/או תשלומים לרמ"י בגין זכויות הבניה, מעל סכום של 20 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום להתאמת מחיר העסקה").

ככל והסכום להתאמת מחיר העסקה הינו שלילי, התחייבה החברה הזרה להזרים ל-BIT באופן מיידי 60% מהסכום האמור אשר ישמש לפירעון ההלוואות בעלים שהועמדו ל-BIT ע"י שותפות רבד אבידר.

ככל והסכום להתאמת מחיר העסקה הינו חיובי אזי על שותפות רבד אבידר להזרים באופן מיידי 40% מהסכום האמור, אשר ישמש לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-BIT מטעם החברה הזרה. בהתאם להסכם ההשקעה מועד ההתחשבות יבוצע במועד קבלת היתר הבניה בפועל. יצוין כי, למרות שנתקבל היתר בניה לפרויקט, למועד אישור הדוח, לא הופעל מנגנון ההתאמה בין הצדדים. בדבר הליך בוררות המתנהל בין השותפות לבין החברה הזרה ויורשותיו של בעל השליטה בחברה הזרה, העוסק בין היתר, באופן יישום המנגנון האיזון וההתאמה, המתואר לעיל, ראו ביאור 14 א' (3) בדוחות הכספיים.

5.13.4 הסכם עם דואר ישראל ומדינת ישראל

במועד התקשרות הצדדים בהסכם ההשקעה, כמפורט בסעיף 5.13.1 לעיל, BIT הייתה בעלת זכות חכירה מהוונת הרשומה ברמ"י, של חלק (93%) מהמקרקעין.

ביום 14 בינואר 2021, התקשרה BIT בהסכמים עם דואר ישראל, בעלת 7% בזכויות החכירה במקרקעין (להלן: "חלק הדואר במקרקעין") ועם מדינת ישראל (באמצעות מינהל הדיור הממשלתי), אשר רכשה בשנת 2015 מדואר ישראל את זכויות הבניה העודפות מעבר לשטח סניף הדואר הממוקם במקרקעין, כמפורט להלן:

1. הסכם בין BIT לדואר ישראל (להלן: "הסכם הרכישה")

ביום 2 בפברואר 2022 השלימה BIT את עסקת רכישת הזכויות במקרקעין מחברת הדואר וקיבלה לידיה את החזקה בסניף הדואר הממוקם במקרקעין. במסגרת הסכם זה, קיבלה BIT, ייפוי כח תכנוני לקידום פעולות התכנון במקרקעין.

2. הסכם בין BIT, דואר ישראל ומדינת ישראל (להלן: "ההסכם המשולש")

ההסכם המשולש, אשר הינו גם נספח להסכם הרכישה, נועד להסדיר את הסכמת המדינה לרישום זכויות BIT במקרקעין הנרכש מחברת הדואר, את הסכמת המדינה לשאת בכל התשלומים שידרשו בגין חלקה במקרקעין, את חלוקת חלק הדואר במקרקעין בין BIT לבין המדינה וכן את אופן רישום זכויות המדינה. על פי ההסכם המשולש, יחס הבעלות בחלק חברת הדואר הרשום במקרקעין, הינו 50% ל-BIT ו-50% למדינה.

מובהר כי נכון למועד זה אין ודאות כי ההסכם המשולש יושלם, מסיבות שאינן תלויות ב-BIT. BIT פנתה למדינה, במטרה להגיע להסכמות ביחס למימוש משותף של זכויות הבנייה במקרקעין באמצעות ייחוד חלקה של המדינה לשטחים בנויים בפרויקט. נכון למועד אישור הדוח קיימת טיטת הסכם המייחדת את זכויות המדינה לשטחי מגורים בנויים בפרויקט על בסיס קביעתו של שמאי מוסכם לשווי זכויותיה של המדינה אך אין ודאות כי הצדדים יגיעו להסכמות מחייבות.

5.13.5 המצב התכנוני

בדבר היתר הבניה שקיבלה BIT, ביום 7 בדצמבר 2025, ראו סעיף 5.3.2 לעיל.

5.13.6 דמי היתר לרמ"י

בדבר דרישת דמי היתר שקיבלה BIT מרמ"י, שערכה המשוער, בהתאם לתחשיבי השמאי בהערכת שווי חיצונית, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-87 מיליוני ש"ח ובדבר תביעה משפטית שהגישה BIT לבית המשפט המחוזי, וכן השגה ראשונה שהגישה BIT על שומת המקרקעין ופעולותיה להשגת הסכם פשרה עם רמ"י ללא הצלחה, ראו ביאור 8 ג' בדוחות הכספיים.

מובהר כי למועד דוח זה, אין ודאות ביחס לתוצאות הליך התביעה כנגד רמ"י בבית המשפט וכן בהליך ההשגה השמאית ובגובה דמי היתר שיקבעו בפועל וכן בדבר השגת מימון בנקאי לתשלום דמי היתר לרמ"י, בהתאם המידע ביחס לגובה דמי היתר ולתוצאות ההליך המשפטי, הליך ההשגה השמאית ולכוונת BIT לשלם את דמי היתר במימון בנקאי, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

ביום 21 בדצמבר 2022, חתמה BIT על הסכם עם עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") בנוגע לאופן ניהול והקמת דירות בהישג יד במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו ביאור 8' בדוחות הכספיים.

מובהר כי למועד דוח זה, אין וודאות ביחס לגובה דמי השכירות שיקבעו בפועל על ידי העירייה, בהתאם המידע הנ"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך .

5.14. הליכים משפטיים בקשר עם פרויקט אנטוקולסקי

בדבר תביעה שהגישה BIT כנגד רמ"י וכתב הגנה שהוגש ע"י רמ"י, ראו 8' בדוחות הכספיים. בדבר הליך הבוררות בין החברה לבין החברה הזרה ויורשות אורי הלר ז"ל, ראו ביאור 14א(3) בדוחות הכספיים.

5.15. מכירות

בשנת 2014 התקשרה BIT ב-44 חוזי מכר בקשר עם דירות בפרויקט. לאחר שלא התקבל היתר בניה בתוך שנתיים מחתימתם, בוטלו בהסכמה כל 44 חוזי המכר, ולרוכשים הוחזרו מקדמות בסך כולל של כ-12.9 מיליון ש"ח. למועד הדוח, BIT טרם החלה בשיווק של שטחי המכר בפרויקט.

5.16. אישור התקשרות החברה עם השותף בשותפות רבד אבידר

ביום 5 ביוני 2016, אישרה האסיפה כללית של החברה, למען הזהירות, את אישור התקשרות החברה עם השותף בשותפות רבד אבידר, כהתקשרות שלבעל השליטה בחברה באותו מועד היה עניין אישי באישורה, וזאת בהתאם לסעיפים 270(4) ו-275 לחוק החברות (להלן: "ההתקשרות עם השותף"). במסגרת ההתקשרות עם השותף אושר כי החברה תישא בעלויות הבאות:

א. חלקו של השותף בהלוואות הבעלים שהועמדו לו ע"י החברה (לצורך מימון חלקו בהלוואות הבעלים שהועמדו ע"י שותפות רבד אבידר ל-BIT וכן למימון הוצאות שונות ומס הרכישה בגין מניות BIT), עומד למועד הדוח (כולל ריבית שנצברה) על סך של כ-17⁶⁰ מיליון ש"ח. חלק השותף בהלוואות הבעלים הועמד לשותף על-ידי החברה כהלוואה נושאת ריבית שנתית של 5.75% (להלן: "הלוואת החברה לשותף"). יצוין כי הלוואת החברה לשותף הינה בתנאי ריקורס מלא⁶¹, אינה מוגבלת בזמן ותיפרע מכל תמורה נטו שתתקבל בשותפות. ביחס להלוואות בגין חלקו בהלוואות שהעמידה שותפות רבד אבידר לחברה הזרה, הנושאות ריבית שנתית של 10%, הוסכם כי החברה תהיה זכאית לקבלת מלוא הפרש של סך הריבית שיתקבל מהחברה הזרה בגין הלוואות אלו.

ב. יובהר כי חלקו של השותף בהלוואות בעלים נוספות (כולל ביחס להלוואות בגין חלקו בהלוואות שהעמידה שותפות רבד אבידר לחברה הזרה) וכן חלקו של השותף בהתחייבויות עתידיות של שותפות רבד אבידר, ככל שיהיו, ישולמו כאמור על-ידי החברה, ויועמדו לו כהלוואות נוספות בתנאים זהים להלוואת החברה לשותף, קרי בריבית שנתית של 5.75% ובתנאי ריקורס מלא. חלקו של השותף בהלוואות בעלים נוספות, ככל שתועמדה ל-BIT, וכן

⁶⁰ יצוין כי החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואה זו, בסך כ-5 מיליוני ש"ח. יתרת הלוואה לשותף בניכוי הפרשה זו הינה כ-12 מיליוני ש"ח.

⁶¹ למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה מהשותף ומבעל השליטה לשעבר בחברה, במועד ההתקשרות עם השותף, מר יגאל אהובי, התחייב לשפות את השותף בגין כל סכום שיחויב לשלם לחברה (מכוח הלוואת החברה לשותף ו/או חלקו של השותף בהלוואות בעלים נוספת, ככל שתהיה ו/או חלקו של השותף בהתחייבויות עתידיות של השותפות (כהגדרת מונחים אלה לעיל), ככל שיהיו) שיעלה על סך של 1.8 מיליון ש"ח מעבר לכל תמורה נטו שתתקבל בשותפות בגין חלקו של השותף בשותפות.

חלקו של השותף בהתחייבויות עתידיות של שותפות רבד אבידר ככל שיהיו, אינן מוגבלות בזמן ותיפרענה מכל תמורה נטו שתתקבל בשותפות רבד אבידר.

ג. החברה תישא בכל הפסדי השותפות, ככל שיהיו, והשותף לא יהיה אחראי, לפי חלקו, להתחייבות שהשותפות נטלה על עצמה ובכלל זה לערבויות ו/או בטוחות אחרות שיכול ותידרש השותפות להעמיד לגורמים מממנים של BIT, אם וככל שתידרש, אשר יועמדו על ידי החברה בלבד, אלא אם כן הדבר ידרש על ידי הגורם המממן. יש לציין כי השותף כן נושא בהפסדים וזאת עד גובה חלקו בהלוואות הבעלים.

ד. תשלום חודשי מ-BIT בסך של 12,500 ש"ח עבור שירותי ייעוץ אשר יועמדו על-ידי חברה בבעלותו של השותף לטובת קידום הפרויקט.

לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם השותף ראו בזימון אסיפה כללית והתיקונים לו מימים 20 באפריל 2016, 1 במאי 2016 ו-23 במאי 2016 (מספרי אסמכתא: 2016-01-052672, 2016-01-056911 ו-2016-01-031428, בהתאמה) וכן ביאור 10א'5)ב' בדוחות הכספיים.

5.17. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה לסיים את הליך הבוררות עם השותף לפרויקט ולהביא להפרדות בין הצדדים בין על ידי רכישת זכויות השותף או על ידי מכירת זכויות החברה לשותף או לצד ג' אחר או על ידי הכנסת שותף חדש לפרויקט. במקביל תפעל החברה למיצוי ההליך המשפטי וההשגתי מול רמ"י לשם הסדרת תשלום דמי ההיתר עימם וכן לחתימת הסכם עם המדינה ביחס לזכויותיהם במקרקעין של הפרויקט.

5.18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקט אנטוקולסקי, פרט לדרישות מקובלות במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתרי בנייה כגון הוראות בעניין נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה ומשפיעים על הסביבה (זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע) והגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות. ראו גם סעיף 11 להלן.

חלק ד' - מידע הנוגע לפעילות התאגיד בכללותו

6. רכוש קבוע ומתקנים

למועד הדוח הרכוש הקבוע במאזן החברה כולל ריהוט וציוד בנכס בית אגיש רבד ובמשרדי החברה בבית פלטינום. סך העלות המופחתת של הרכוש הקבוע ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על כ-20 אלפי ש"ח.

7. הון אנושי

7.1. למועד פרסום הדוח מועסקים על-ידי החברה 3 עובדים - מנכ"ל, סמנכ"לית כספים ומנהלת חשבונות, אשר שני הראשונים מכהנים כנושאי משרה בכירה. ככלל, תנאי הכהונה של נושאי המשרה בחברה כפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה (ראו המידע המובא בסעיף 7.2 בפרק ד' לדוח תקופתי זה).

7.2. יחסי העבודה בקבוצה תקינים.

7.3. ביום 1 בדצמבר 2020 החל לכהן מר אייל ביגון כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל חברת הברת הברת BIT. טרם מינויו זה, כיהן מר ביגון כדירקטור בחברה החל מחודש יוני 2019 ועד לחודש ספטמבר 2020.

7.4. החל מיום 1 ביוני 2020 מכהנת גב' בתיה מני כסמנכ"לית הכספים של החברה, זאת לאחר שהחלה בחפיפה לתפקיד ביום 10 במאי 2020.

7.5. ביום 16 בינואר 2022, החל מר שי כהן את כהונתו כחשב החברה וסיים את כהונתו ביום 7 בדצמבר 2024.

7.6. לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי משרה בחברה ראו המידע המובא במסגרת תקנה 21 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

7.7. ביום 31 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול הנוכחית של נושאי משרה בחברה למשך 3 שנים ממועד אישור האסיפה האמורה. לפרטים אודות זימון אסיפה מיוחדת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (אסמכתא 2023-01-050772) ומיום 15 במאי 2023 (אסמכתא 2023-01-051810) אשר הפרטים הנכללים בהם מובאים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות תוצאות האסיפה האמורה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במאי 2023 (אסמכתא 2023-01-059226) אשר הפרטים הנכללים בו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

7.8. ביום 15 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה לתקן את סעיפים 3.5, 4.3, 4.6.1, 4.1 ו-8.2.2 למדיניות התגמול הנוכחית של החברה. לפרטים אודות זימון אסיפה מיוחדת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 באפריל 2024 (אסמכתא 2024-01-033253) אשר הפרטים הנכללים בו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 במאי 2024 (אסמכתא 2024-01-047608) אשר הפרטים הנכללים בו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

7.9. ביום 29 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול מיום 17 במרץ 2026, מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בחברה הכפופה לאישור האסיפה הכללית וזאת למשך 3 שנים ממועד האישור האמור.

8. הון חוזר

למועד הדוח, לחברה הון חוזר שלילי בסך כ- 123 מיליוני ש"ח (לעומת הון חוזר חיובי בסך כ- 37.6 מיליוני ש"ח שהיה לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024), וזאת בעיקר בשל ההלוואה שהעמיד תאגיד בנקאי לחברה מאוחדת בסך כ- 111.5 מיליוני ש"ח, אשר מועד פירעונה הינו ביום 1 בספטמבר 2026 ובהתאם, למועד הדוח מוצגת בדוחות הכספיים כהתחייבות שוטפת תחת סעיף "הלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגידים בנקאיים" (להלן: "ההלוואה מהתאגיד הבנקאי"). ההלוואה מהתאגיד הבנקאי מובטחת בשעבוד זכויותיה של החברה המאוחדת במקרקעין. למועד אישור הדוח, הוארך מועד פירעונה של ההלוואה מהתאגיד הבנקאי וכן תוקפה של מסגרת האשראי, שהועמדה לחברה המאוחדת, ליום 30 ביוני 2027. יתרת מסגרת האשראי הופחתה, ביוזמת BIT ל-11 מיליוני ש"ח והיא תוכל לשמש להעמדת הלוואות חדשות לצורך תשלום הוצאות ריבית עתידיות בגין ההלוואה הקיימת וההלוואות החדשות וכן לצורך הנפקת ערבויות כספיות. יתרת תנאי ההלוואה מהתאגיד הבנקאי ומסגרת האשראי, נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואה זו, ראו סעיף 9.5.1 להלן וביאור 11ב' (1) בדוחות הכספיים.

יצוין כי במהלך שנת 2025, דירקטוריון החברה החליט כי החברה תשתמש ברוב הכספים הזמינים בחשבוניתיה בבנקים בישראל כהון עצמי לצורך השלמת רכישת זכויות החכירה בשדה דב (ראו סעיף 4.9.2 לעיל) תוך לקיחת הלוואה בנקאית מינימלית ככל שניתן, וזאת במקביל לקבלת מסגרת אשראי בסך של 80 מיליוני ש"ח (ואשר יתרתה לניצול למועד הדוח הינה כ-74 מיליוני ש"ח) מבנק שתהיה ניתנת למימוש מיידי לכל צורך כנגד שיעבוד המקרקעין, כך שבכל עת שבה החברה תזדקק לסכומים נוספים לצורך עמידה בהתחייבויותיה ו/או לצורך פיתוח והשבחת הנדל"ן שבבעלותה ו/או לצורך רכישת נכסים נוספים, היא תוכל לעשות זאת ללא כל עיכוב. לפרטים נוספים אודות מסגרת האשראי, ראו סעיף 9.5.2 להלן וביאור 11ב' (3) בדוחות הכספיים. בנוסף, יצוין כי יתרת הלוואה קיימת המובטחת כנגד שיעבוד נכס "בית אגיש רבד" בתל אביב (ראו ביאור 11ב' (4) בדוחות הכספיים) הינה למועד הדוח, בסך כ-3.4 מיליוני ש"ח בלבד ולהערכת החברה היא תוכל להגדיל את היקף המימון, בצורה משמעותית, ככל שיהיה צורך בכך.

בהתאם, החברה סבורה, כי יתרת המזומנים הקיימת, למועד אישור הדוח, בתוספת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ניצול מסגרות האשראי הקיימות ו/או לקיחת הלוואות חדשות כנגד הנכס המשועבד לבנק במידת הצורך יאפשרו לחברות הקבוצה לשלם את התחייבויותיהן במועדן.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
6,463	נכסים שוטפים
(129,362)	התחייבויות שוטפות
(122,899)	עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים

לפרטים נוספים אודות חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים וסעיף 9 להלן.

9. אשראי ומימון

9.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, אשראי בנקאי, תזרים מזומנים חיובי שוטף מפעילות שוטפת וכן באמצעות תמורה ממימוש נכסים.

ביום 2 בדצמבר 2024, זכתה החברה במכרז רמ"י לחכירת מקרקעין, בייעוד תעסוקה ומסחר, במתחם שדה דב, בשטח כולל של כ-6,150 מ"ר, הכולל זכויות חכירה להקמת שטחי תעסוקה ומסחר. עלות רכישת זכויות החכירה המקרקעין בתוספת הוצאות פיתוח, הסתכמה לסך כ-154 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת מס רכישה בהיקף של כ-9 מיליוני ש"ח (להלן: "עלות הרכישה"). סך השווה לכ-13.6 מיליוני ש"ח שולם בשנת 2024 בדרך של מימוש ערבות שהועמדה ע"י החברה לרמ"י. יתרת עלות הרכישה, שולמה בתקופת הדוח ממקורותיה העצמיים של החברה ובאמצעות מימון בנקאי, לפרטים נוספים אודות מימון רכישת הקרקע ראו ביאור 11ב'(2) בדוחות הכספיים. בנוסף, בתקופת הדוח נטלה החברה הלוואות בסך כ-5.5 מיליוני ש"ח על חשבון מסגרת האשראי שהעמיד לה התאגיד הבנקאי המובטחת כנגד שיעבוד זכויות החברה במקרקעין, לפרטים ראו ביאור 11ב'(3) בדוחות הכספיים.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית בגינו. הנתונים בטבלה מתייחסים לנתונים מאוחדים באיחוד יחסי הכולל את חלק החברה בחברה הכלולה המחזיקה למועד הדוח בנכס בשוויץ:

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת לשנת 2025	שיעור ריבית שנתית ממוצעת להלוואות לזמן קצר וארוך	אשראי לזמן ארוך	אשראי לזמן קצר כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
ב-%	ב-%	באלפי ש"ח		
מקורות בנקאיים:				
7.00	7.00	3,236	170	ישראל (1)
6.72	6.72	-	111,524	ישראל (2)
6.72	6.72	41,500	-	ישראל (3)
1.31	1.31	-	7,238	חו"ל (4)
הלוואות מבעלי מניות המיעוט:				
5.75	5.75	74,054	-	בישראל
12.5	12.5	585	-	בחו"ל
		119,375	118,932	סה"כ

(1) הלוואה מובטחת בשיעור זכויות החברה בבית אגיש, לפרטים ראו ביאור 11ב'(4) בדוחות הכספיים.

(2) לפרטים ראו סעיף 9.5.1 להלן.

(3) לפרטים ראו סעיף 9.5.2 להלן.

(4) ההלוואה הינה מסוג Non-Recourse ומובטחת בשיעור ונפרעה במלואה עם מכירת הנכס בשוויץ, לאחר תאריך הדוח.

9.2. מגבלות על החברה בקבלת אשראי

למועד הדוח, הסכמי ההלוואה הקיימים לחברה ולחברה מאוחדת עם תאגידים בנקאיים בישראל אינם כוללים דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות.

9.3. אשראי בישראל

(א) לפרטים בדבר הלוואה ומסגרת אשראי שהועמדו לטובת החברה המאוחדת BIT מתאגיד בנקאי בישראל, ראו טבלה בסעיף 9.5.1 להלן.

(ב) לפרטים בדבר הלוואות ומסגרת אשראי שהועמדו לחברה, למועד הדוח, מתאגיד בנקאי בישראל, ראו טבלה בסעיף 9.5.2 להלן.

(ג) למועד הדוח לחברה יתרת קרן הלוואה בסך 3.4 מיליוני ש"ח מתאגיד בנקאי בישראל. לטובת ההלוואה שיעבדה החברה את חלקה בנכס "בית אגיש רבד" וכן רשמה משכונים קבועים

וראשוניים בדרגה, על כל זכויות החברה, נוכחיים ועתידיים, בנכס זה. יצוין כי על אף הקטנת סכום ההלוואה שבוצעה בעבר ביוזמת החברה, לשם שמירת גמישות לקבלת מימון המובטח בנכס זה ככל ויעלה בו צורך, החברה לא פנתה לבנק להסרת השעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואה זו, ראו ביאור 11ב' (4) בדוחות הכספיים.

9.4. מימון מתאגידים בנקאיים בחו"ל

למועד הדוח, החברה מחזיקה בעקיפין בחלק מנדל"ן מניב בשוויץ, אשר בגינו התקבלה הלוואה בנקאית המובטחת בשעבוד של הנכס ושל מניות חברת הנכס המשועבד והינה ללא זכות חזרה ללווה (בתנאי Non-Recourse). לאחר תאריך הדוח, נכס זה נמכר וההלוואה הבנקאית האמורה נפרעה במלואה.

9.5. להלן יובאו פרטים אודות אשראי מהותי של הקבוצה בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אירוע אשראי בר דיווח); הנתונים בטבלה להלן מתייחסים למלוא סכום ההלוואות, כאשר חלק החברה צוין בנפרד.

9.5.1 אשראי שהועמד לחברת הבת BIT, על ידי תאגיד בנקאי ישראלי, חלק החברה (51%):

התחייבויות אחרות	ריבית ועמלות	שעבודים / בטחונות	מועדי פירעון	סכום (הלוואה 1)
<p>עילות להעמדה לפירעון מיידי: עילות מקובלות לפירעון מיידי של חוב בנקאי, ובכלל זה העברת הבעלות ו/או הזכויות בפרויקט ללא קבלת אישור המלווה, הרעה במצב הפיננסי של BIT שינוי שליטה ב-BIT ללא קבלת אישור המלווה מראש וכו'.</p>	<p>פריים+ 0.75%</p> <p>זכות לפירעון מוקדם- בכפוף למתן הודעה מוקדמת בדבר פירעון מוקדם לא פחות מ-20 יום ולא יותר מ-60 יום לפני מועד הפירעון המתוכנן וכן לפירעון של לפחות 25% מיתרת ההלוואה ולתשלום עמלת היוון הפרשי ריבית, כהגדרתה בהסכם עם הבנק.</p>	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות BIT בפרויקט אנטוקולסקי (93% ללא הגבלה בסכום);</p> <p>2. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל זכויות BIT בפרוייקט;</p> <p>3. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל זכויות BIT בחשבונות הפרוייקט.</p> <p>4. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל זכויות BIT במקרקעין על פי ההסכם המשולש בין BIT, דואר ישראל ומינהל הדיור הממשלתי וכן ההסכם עם עריית תל אביב – יפו, בדבר הדיור בר ההשגה.</p> <p>5. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל זכויות BIT לקבלת כספים מרוכשי/שוכרי דירות בפרוייקט.</p> <p>6. יתרת הלוואת הבעלים וההלוואה מהחברה הזרה תהיינה נחותות להלוואה הבנקאית עד לפירעון מלוא התחייבויות BIT לתאגיד הבנקאי. לא תתאפשר משיכות בעלים ללא אישור הבנק, למעט במקרים שהוסכמו מראש.</p> <p>7. בערבות בעלים בלתי מוגבלת בסכום להתחייבות BIT אשר הועמדה במלואה על ידי החברה (יצויין כי השותף לא העמיד את חלקו בערבות זו) (2)</p>	<p>הלוואת "בלון"- ביום 1 בספטמבר 2026 תשולם כל הקרן;</p> <p>לאחר תאריך הדוח, מועד הפירעון הוארך ליום 30/06/2027</p> <p>הריבית בגין ההלוואה תשולם באופן שוטף מדי רבעון.</p>	<p>97,000 אלפי ש"ח לרכישת המקרקעין וסך של 14,523 אלפי ש"ח למימון אגרות והיטלים לשם הוצאת היתר הבניה</p>

(1) בנוסף העמיד התאגיד הבנקאי ל-BIT מסגרת אשראי כספי בהיקף של 30 מיליוני ש"ח לצורך תשלום הוצאות משביחות בקשר עם המקרקעין, שהייתה בתוקף עד ליום 1 בספטמבר 2026. מסך המסגרת שלא נוצלה משולמת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5% והלוואות אשר תועמדה מכוחה (ככל שתועמדה) תישאנה ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.75%. פירעון הלוואות אלו (ככל שתועמדה כאמור) יובטח באותם בטחונות שהועמדו לטובת ההלוואה הקיימת. למועד אישור הדוח, הוארך מועד פירעונה של ההלוואה המתוארת לעיל וכן תוקפה של מסגרת האשראי ליום 30 ביוני 2027, בהתאמה. יתרת מסגרת האשראי שלא נוצלה, הופחתה, ביוזמת BIT ל-11 מיליוני ש"ח והיא תוכל לשמש להעמדת הלוואות חדשות לצורך תשלום הוצאות ריבית עתידיות בגין ההלוואה הקיימת וההלוואות החדשות וכן לצורך הנפקת ערבויות כספיות. יתרת תנאי ההלוואות ומסגרת האשראי, נותרו ללא שינוי.

(2) יצוין כי מר אורי הלר, בעל השליטה בחברה הזרה, נפטר ביום 3 בדצמבר 2023. בהתאם לצו קיום צוואה מיום 4 באפריל 2024 הי"ה דניאל הלר ולי אור-פז הן יורשות המנוח כל אחת על פי חלקה. BIT רשאית, בהסכמת יורשי אורי הלר לפנות לבנק בבקשה לצרף את יורשי אורי הלר כערבים לחוב BIT כלפי הבנק בצירוף כל המסמכים שיידרשו על ידו (להלן: "הבקשה"). הבנק יבחן את הבקשה תוך 60 ימים, וככל שיאשר את היורשים כערבים יודיע גם את עמדתו האם הצטרפותם תפחית את שיעור ערבות החברה לחוב BIT ובאיזה שיעור. מובהר כי ערבות יורשי אורי הלר תוגבל לשווי נכסי העיזבון וכי על הבנק לא מוטלת חובה להפחית את שיעור הערבות לו ערבה החברה והחלטתו תהא לפי שיקול דעתו הבלעדי. בכל מקרה לא תופחת ערבותה של החברה מתחת ל-60% מגובה התחייבויות BIT לבנק. למועד הדוח, החברה פנתה לחברה ליורשות אורי הלר ז"ל להעברת המסמכים הנדרשים ע"י הבנק לשם בחינת הבקשה, ללא מענה מצידן. בדבר הליך בורות המתנהל בין השותפות לבין החברה הזרה ויורשותיו של בעל השליטה בחברה הזרה, העוסק בין היתר, באי העמדת ערבות לתאגיד הבנקאי על ידן, ראו ביאור 14 א' (3) בדוחות הכספיים.

9.5.2 אשׂראי מהותי שהועמד לחברה, על ידי תאגיד בנקאי ישראלי, למימון רכישת זכויות החכירה במקרקעין במתחם שדה דב ולצרכים שוטפים (לפרטים ראו סעיף 4.9.2 לעיל):

התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה	ריבית ועמלות	שעבודים / בטחונות (*)	מועדי פירעון	סכום ההלוואה
<p>עילות להעמדה לפירעון מיידי: ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של האשראי ו/או למימוש הביטחונות, וכן עילות נוספות דוג': אם יארע מאורע כלשהו המזכה מוסד פיננסי או נושה מהותי אחר של החברה בזכות להעמדה לפירעון מיידי, או אם דרש מוסד פיננסי או נושה מהותי אחר תשלום של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, של החברה כלפיו; הפרה ו/או אי קיום איזו מההתחייבויות של החברה כלפי הבנק בהסכם ההלוואה או בכל מסמך אחר שנחתם מול הבנק; אם לדעת הבנק חלה הרעה במצבה הפיננסי ו/או העסקי של החברה ו/או קיימות נסיבות אשר עלולות לסכן את החזרת האשראי לבנק; אם יינקטו בקשר עם המקרקעין הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל; אם יחול שינוי בשליטה (כהגדרת "שליטה" בחוק ניירות ערך) (בין במישרין או בעקיפין ו/או בין שליטה משותפת או בלבדית) בחברה, לעומת המצב הקיים במועד החתימה, מבלי הסכמת הבנק בכתב ומראש, למעט העברת מניות בדרך של ירושה וכן למעט שינוי מותר כהגדרתו לעיל.</p>	<p>לא יהא שינוי בשליטה בחברה ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש, ואולם הבנק לא יסרב אלא מטעמים סבירים (מבלי שיחויב לנמקם), ויהיה רשאי להתנות את הסכמתו בתנאים. על אף האמור לעיל הוסכם כי כל אירוע שבו ה"ה ארנון שפיר, אברהם ישעיהו טביסל, אמה שלום טביסל ו/או צבי לברון יחדלו להיות בעלי שליטה בחברה, לא יהווה "שינוי שליטה" כאמור לעיל, ובלבד שה"ה רועי גיל ויהודה סייג ישארו בעלי שליטה בחברה, כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך (להלן: "שינוי מותר").</p>	<p>פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.75%; ההלוואות שיועמדו מתוך מסגרת האשראיישאו ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.7%; פירעון מוקדם של ההלוואה יהא פטור מעמלת פירעון מוקדם למעט ככל והפירעון המוקדם יהיה באמצעות מימון שהועמד על ידי בנק אחר, המובטח בשעבוד זכויות החברה במקרקעין, במקרה זה עמלת הפירעון המוקדם של ההלוואה תעמוד על שיעור של 0.2% מסכום קרן ההלוואה הנפרע בפירעון המוקדם בתוספת ריבית צבורה למועד הפירעון, לכל שנת מח"מ.</p>	<p>1.שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה על פי המכרז על המקרקעין; 2.שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחשבונות הפרויקט בבנק; 3.שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות על פי הסכם החכירה שנחתם עם רמ"י וההסכם לביצוע תשתיות ציבוריות שנחתם עם עיריית תל אביב-יפו וכן בקשר עם כל חוזה ו/או תוספת לחוזה שייכרתו בעקבות הסכמים אלו ו/או המכרז; 4.שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה ומשכנתא בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה במקרקעין, עליהם נבנה ו/או יבנה הפרוייקט; שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מאת הרוכשים/השוכרים עפ"י חוזה מכר לרכישת יחידות ו/או חלקים בפרוייקט, ו/או עפ"י חוזה שכירות בקשר עם יחידות בפרוייקט ו/או על פי חוזה למכירת המגרש.</p>	<p>הלוואת "בלון"- ביום 25 בפברואר 2028 תשלום כל הקרן; הריבית בגין ההלוואה תשולם באופן שוטף מדי רבעון.</p>	<p>הלוואה לטובת תשלום לרמ"י בגין התמורה עבור רכישת זכויות החכירה במקרקעין במתחם שדה דב בסך 36 מיליון ש"ח; והלוואות בסך 5.5 מיליון ש"ח למימון צרכים שוטפים של החברה בתקופת הדוח T</p>

כ

(*) מסגרת אשראי המובטחת בזכויות החברה במקרקעי בשדה דב

יצוין כי בנוסף לאשראי האמור לעיל, ביום 6 באפריל 2025, העמיד התאגיד הבנקאי לחברה מסגרת אשראי בסך 80 מיליוני ש"ח המובטחת בשעבודים הקיימים לתאגיד הבנקאי ביחס למקרקעין במתחם שדה דב, (לטובת צרכים תזרימיים עתידיים של החברה). מסגרת האשראי הינה בתוקף עד ליום 6 באפריל 2026, תשולם עבורה עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5% (מסך המסגרת שלא נוצלה). פירעון הלוואות אלו (ככל שתועמדה כאמור) יובטח באותם בטחונות שהחברה העמידה לבנק להבטחת פירעון הלוואות לרכישת המקרקעין. קרן הלוואות שתועמדה מכח המסגרת תעמוד לפירעון ביום 25/2/28, תשולם הריבית יהיה על בסיס רבעוני. בתקופת הדוח, נטלה החברה הלוואה בסך 5.5 מיליוני ש"ח מתוך מסגרת האשראי לצרכיה השוטפים. כך שיתרת מסגרת האשראי למועד הדוח הינה כ- 74 מיליוני ש"ח.

לאחר תאריך הדוח, נמסר לחברה ע"י הבנק, כי ועדת האשראי של הבנק (להלן: "הוועדה") אישרה שתוקפה של מסגרת האשראי שלא נוצלה למועד הדיווח, אשר יתרתה הינו 74.5 מיליון ש"ח, הוארך בשנה, קרי עד ליום 6 באפריל 2027 והלוואות אשר תועמדה מכוחה (ככל שתועמדה) תישאנה ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.4%, אשר תשולם באופן שוטף מדי רבעון. הלוואות האמורות נשוא המסגרת תיפרענה ביום 25 בפברואר 2028. פירעון הלוואות אלו (ככל שתועמדה כאמור) יובטח באותם בטחונות שהחברה העמידה לבנק, בגין זכויותיה במקרקעין בשדה דב, כמפורט לעיל.

בהמשך לפני יזומה של החברה, לאחר תאריך הדוח, נחתם עדכון למסגרת האשראי, אשר ייכנס לתוקפו ביום 7 באפריל 2026 (להלן: "העדכון"). על פי העדכון, תועמד לחברה מסגרת האשראי בסך 40 מיליון ש"ח, בתנאים שאושרו על ידי הוועדה, כמפורט לעיל, ואשר בגינה תשולם עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.4% (מסך המסגרת בפועל שלא נוצלה). יתרת המסגרת שאושרה על ידי הוועדה ואשר בגינה החברה לא תשלם עמלת אי ניצול, תעמוד לחברה במשך חצי שנה ללא צורך באישור וועדה נוסף.

9.6. להלן סכומי קרן הלוואות לפירעון מתאגידים בנקאיים בחלוקה לפי שנים, מטבע הלוואה וסוג הריבית (משתנה/קבועה) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סך הכל	ש"ח	פרנק שוויצרי (*)	מטבע הלוואה
	ריבית משתנה	ריבית משתנה	סוג הריבית
118,932	111,694 (**)	7,238	שנה 1
170	170	-	שנה 2
41,670	41,670	-	שנה 3
170	170	-	שנה 4
2,726	2,726	-	שנה 5
		-	שנה 6 ואילך
163,668	156,430	7,238	סה"כ

(*) הנתונים בטבלה מתייחסים לנתונים מאוחדים באיחוד יחסי הכולל את חלק החברה (50%) בחברה כלולה בשוויץ המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. יצוין כי לאחר תאריך הדוח, מכרה החברה הכלולה את הנכס והלוואה זו נפרעה במלואה.

(**) כולל יתרת קרן הלוואה מתאגיד בנקאי בקשר עם מימון פרויקט אנטוקולסקי בסך כ-111.5 מיליוני ש"ח אשר מועד פירעונה, למועד הדוח, היה 1 בספטמבר 2026 והוארך לאחר תאריך הדוח ליום 30 ביוני 2027, לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.5.1 לעיל.

9.7. הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה

למועד פרסום הדוח, הוארך מועד פירעונה של הלוואה המתוארת בסעיף 9.5.1 לעיל וכן תוקפה של מסגרת האשראי, שהועמדה ל-BIT ע"י אותו תאגיד בנקאי, ליום 30 ביוני 2027. יתרת מסגרת האשראי הופחתה, ביוזמת BIT ל-11 מיליוני ש"ח והיא תוכל לשמש להעמדת הלוואות חדשות לצורך תשלום הוצאות ריבית עתידיות בגין הלוואה הקיימת והלוואות החדשות וכן לצורך הנפקת ערבויות כספיות. להערכת החברה, BIT לא תידרש לגיוס מקורות נוספים בשנה הקרובה אולם ככל ש-BIT תגיע להסכמות עם רמ"י ו/או תרצה להתחיל בביצועו של הפרויקט בשנה

הקרובה, היא תידרש לחתום על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי שבאמצעותו תוכל בין היתר לממן את תשלום דמי ההיתר.

למועד פרסום הדוח, כאמור בסעיף 9.5.2 לעיל לחברה מסגרת אשראי לא מנוצלת בסכום גבוה. להערכת החברה היא אינה זקוקה לכל יתרת מסגרת האשראי בשנה הקרובה אך סביר להניח כי תידרש לנצל כ-30 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי העומדת לרשותה לצורך עמידה בהתחייבויותיה ו/או לצורך פיתוח והשבחת נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לצורך רכישת נכסים נוספים.

10. מיסים

10.1. החברה והחברות בישראל

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה בישראל ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

10.2. חברות הקבוצה בחו"ל

למועד הדוח לחברה אחזקה בנכס מניב אחד בחו"ל, נכס מסחרי בשוויץ. נכס זה מוחזק באמצעות חברה כלולה מקומית המוחזקת בשיעור של 50%. החברה הכלולה מוחזקת באמצעות חברה המאוגדת בלוקסמבורג. לאחר תאריך הדוח, מכרה החברה הכלולה את הנכס והכריזה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה. יצוין כי, חבות המס של החברה הכלולה הינו בגין רווח מפעילות, או מממוש הנכס שבבעלותה, בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכס והכל בהתאם לדיני המס המקומיים.

בהתאם לדירקטיבה האירופית חלוקת רווחים מהחברה השוויצרית לחברת אם הלוקסמבורגית – פטורה מניכוי מס במקור בשוויץ, בכפוף לתנאים מסוימים. הכנסת הדיבידנד אמורה גם להיות עקרונית פטורה ממס בלוקסמבורג בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות הלוקסמבורגי. יצוין כי בהתאם להוראות הדין הפנימי, חלוקת דיבידנד מחברה לוקסמבורגית לחברה (בהיותה תושבת מדינת אמנה) לא תהא כפופה לניכוי מס במקור בלוקסמבורג, בהתקיים תנאים מסוימים.

סעיף 126(ג) לפקודה אשר נחקק במסגרת תיקון מספר 132 לפקודה, קובע, כי על הכנסתה החייבת של חברה מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יוטל מס חברות. שיעור מס החברות בישראל עומד על 23% בשנת המס 2025. יצוין כי על-פי הוראות הפקודה קיימת לחברה האפשרות לבחור כי מיסוי הדיבידנד יהיה בגובה חבות מס בישראל בשיעור של מס החברות בישראל על סכום הדיבידנד המגולם (היינו, הדיבידנד ששולם לנישום, בתוספת המס ששולם בגינו מחוץ לישראל) ובמקביל, יתקבל זיכוי, הן בגין המס שנוכה במקור מהדיבידנד, ככל שהיה ("זיכוי ישיר") והן בגין המס ששולם ברמת החברה המחלקת על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד ("זיכוי עקיף"). יצוין כי החברה כללה עתודה למס בדוחותיה הכספיים בגין הדיבידנד שחולק לאחר תאריך הדוח.

11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הקבוצה, בהיותה הבעלים ו/או החוכר ו/או היזם ו/או המנהל של נכסי מקרקעין, עלולה להימצא, אחראית, על פי דין, להפרות הדין, לרבות תחת דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה, דיני רישוי עסקים, דיני הבטיחות בעבודה, דיני התחרות ודיני הנזיקין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

למועד הדוח, לחברה נכס נדל"ן מניב בישראל המושכר לשוכרים שונים, בייעוד משרדים ומסחר, קרקע במתחם שדה דב, הכוללת זכויות חכירה להקמת שטחי תעסוקה ומסחר אשר לגביה החברה

פועלת להוצאת היתר בנייה שיאפשר הקמת שני מבנים להשכרה, בחלק מקרקע באזור התעשייה ברעננה, אשר החברה פועלת לקידום אישור תב"ע לשינוי ייעוד הקרקע, משב"צ לתעסוקה ומסחר וזכויות חכירה במקרקעין בתל אביב (באמצעות חברה מאוחדת) עליהם בשלב זה נכס המושכר לשוכרים שונים עד להריסתו.

במסגרת פעילותה הקבוצה נדרשת וצפויה להידרש, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל – 1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003 וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תב"ע, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, לקיום הוראות דיני הגנת הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט - 1959, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 על תקנותיו ועוד. להחמרה ניכרת ברגולציה המתוארת לעיל יכול שתהיה השלכה מהותיות על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה והיקף ההוצאות שיידרש בשל כך.

יצוין, כי במהלך השנים האחרונות חלה עליה משמעותית בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ובפעילות ארגוני סביבה. מגמה זו צפויה להימשך בשנים הבאות. מדיניות הקבוצה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדין, בכלל זה הדינים הסביבתיים וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך הקבוצה מסתייעת ביועצים סביבתיים מקצועיים המסייעים לה ומלווים אותה בתהליכי התיכנון והרישוי הנדרשים לנכסים שבבעלותה.

קרקע במתחם שדה דב

לאחר תאריך הדוח, התקבלה בידי החברה, בדומה לבעלי קרקעות נוספים במתחמי שדה דב, פנייה מאת רמ"י, לפיה נמסר לרמ"י על ידי המשרד להגנת הסביבה כי על פי ממצאים ראשוניים, התגלו בדיגומי מי תהום במתחם שדה דב חריגות בתרכובות מסוג PFAS (Per- and polyfluoroalkyl substances) שמקורן בשימוש לאורך השנים בקצפי כיבוי במתחם שדה דב, בעת ששימש במשך עשרות שנים כשדה תעופה צבאי ואזרחי. בהתאם לפניה כאמור ולאור הממצאים שנמצאו במתחם יבוצעו - על ידי המשרד להגנת הסביבה - עבודות לצורך השלמת דיגום וחקר הקרקע. נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יודעת האם הממצאים החריגים שנמצאו כאמור, קיימים גם במגרש שהיא חוכרת מרמ"י במתחם שדה דב ובמידה והם אכן קיימים מה ההשפעות של הממצאים הנ"ל ובכלל זה - ההשפעות הכספיות, אם וככל שישנן - על החברה.

שטחי השכרה לחברות סלולר

BIT משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות. על פי ההסכמים שנחתמו בין BIT לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לרבות הוראות ואישורי המשרד לאיכות הסביבה לשם הקמת והפעלת האנטנות מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר.

כללי

למועד דוח זה הקבוצה, אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למעט כמפורט לעיל, למועד

דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בחברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הפעילות של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת הקבוצה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של הקבוצה, ובכלל זה גם בתחום הסיכונים הסביבתיים.

למועד הדוח, "בית אגיש רבד", מושכר לשימוש משרדים וחנייה והנכס הממוקם במקרקעין שבבעלות BIT מושכר לפעילויות שונות, לחברות סולר וכן שטחי חנייה, קרי ביחס לשני הנכסים האמורים, השוכרים אינם בתחומי המזון ו/או התעשייה. כאמור לעיל, החברה מסתייעת ביועצים מקצועיים בהליכי התיכנון בהם היא מעורבת.

בהתאם, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין הנכסים שבבעלותה. למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על הקבוצה.

12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות ולתקנות שהוצאו מכוחו, ובשל היותה "תאגיד מדווח" החברה כפופה גם להוראות חוק ניירות ערך ולתקנות מכוחו.

על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן חלות בנוסף הוראות דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, רישוי עסקים, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה, נגישות לאנשים עם מוגבלות, אכיפת דיני עבודה לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון, דיני הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, דיני תחרות וכו'. בנוסף על כך, נכסי הקבוצה כפופים לדיני השכירות השונים (בהתאם למקום הנכס) ולחובות החלות על שוכרי הנכסים ועל בעליהם.

נכון למועד דוח זה, לכפיפות החברה לחקיקה האמורה אין השלכות מהותיות על פעילות הקבוצה.

13. הסכמים מהותיים

נכון למועד הדוח, החברה אינה צד להסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה.

14. הסכמי שיתוף פעולה

החברה אינה צד להסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים.

15. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה למקד את פעילותה העסקית בנדל"ן בישראל תוך השבחת נכסיה הקיימים על ידי קידום תב"ע חדשה המגדילה את זכויות הבנייה בנכס ו/או משנה את ייעודו ו/או הוצאת היתרי בנייה לפרויקטים. לאור זאת, מעריכה החברה באופן שוטף את השקעותיה בנכסים קיימים ובפעילויות קיימות ובוחנת השקעות בנכסים חדשים ו/או פעילויות חדשות תוך התחשבות, בין השאר, במקורות המימון של ההשקעות, במצב השוק ובתזרים המזומנים של החברה. כמו כן, בוחנת החברה מדי תקופה, אפשרויות למימוש נכסים שמיצו את הפוטנציאל שלהם. כמו כן בוחנת החברה אפשרויות

לשיתוף פעולה ו/או מיזוג פעילויות עם חברות הפועלות בתחומים דומים וכן הכנסת שותפים לפעילות קיימת.

16.1. בדבר עיקרי האסטרטגיה של החברה בהתאם לתחומי הפעילות שלה ראו סעיפים 4.11 ו-5.17 לעיל.

16.2. השקעות נוספות- החברה בוחנת כדאיות השקעות חדשות בתחום פעילות הנדל"ן בישראל.

16.3. מימוש נכסים - האסטרטגיה במימוש נכסי החברה היא מקסום התשואה מהנכס. עם זאת, תבחן החברה אפשרות למימוש נכסים, על אף שטרם הגיעו למיקסום תשואה, במידה ותידרש לגייס מקורות מימון לצורך עמידה בהתחייבויותיה ו/או לצורך קידום נכסים אחרים בעדיפות אסטרטגית לחברה ו/או תבחר כך משיקולים עסקיים רלוונטיים אחרים כגון העדפת פעולה עצמאית על פני פעילות בשליטה משותפת.

16.4. המידע באשר ליעדים ואסטרטגיה עסקית של החברה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מטבעו מתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות ומידע כאמור הינו בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה.

17. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך לפעול בשנה הקרובה להשבחת נכסי הנדל"ן להשקעה בישראל ומיצוי הפוטנציאל הגלום בהם על ידי אישור תב"ע חדשה (בית אגיש רבד וקרקע ברעננה) או קידום תכנון לצורך הוצאת היתר בנייה (קרקע בשדה דב).

ביחס לפרויקט הנדל"ן היזמי בתל אביב בכוונת החברה לסיים את הליך הבוררות עם השותף לפרויקט ולהביא להפרדות בין הצדדים בין על ידי רכישת זכויות השותף או על ידי מכירת זכויות החברה לשותף או לצד ג' אחר או על ידי הכנסת שותף חדש לפרויקט. במקביל תפעל החברה למיצוי ההליך המשפטי וההשגתי מול רמ"י לשם הסדרת תשלום דמי ההיתר לרמ"י וכן לחתימת הסכם עם המדינה ביחס לזכויותיה במקרקעי הפרויקט.

המידע באשר לצפי להתפתחות בשנה הקרובה הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד" אשר מטבעו מתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות ומידע כאמור הינו בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט להלן וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה.

18. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

למידע בדבר מגזרים גיאוגרפיים ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

19. דיון בגורמי סיכון

19.1. **להלן מספר גורמי סיכון המאיימים על פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה:**

19.1.1 שינויים ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני/האטה בשוק המקומי - ככלל, שינוי ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני בישראל ו/או שינוי ו/או האטה במשק הישראלי, הרחבה משמעותית של

היצע שטחי משרדים אשר מסתמן בתל אביב רבתי, כל אלה, עלולים ליצור, בין היתר, עודף היצע של שטחי משרדים להשכרה ולירידה במחירי השכירות ובכך לגרום לירידה בתפוסת הנכסים המניבים ולירידה בדמי השכירות הנגבים ובאפשרות החברה להשכיר שטחים פנויים. לפרטים נוספים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ו"מבצע שאגת הארי" על החברה ראו סעיף 3.2.1 לעיל.

19.1.2 תלות בתהליכי אישור של תוכניות למימוש זכויות בניה קיימות או פוטנציאליות - לחברה זכויות בניה קיימות ופוטנציאליות בנכסי הנדל"ן בישראל שבעלותה שמימושם תלוי בהגשת תוכניות ואישורן על ידי ועדות מקומיות ו/או מחוזיות. התארכות הליכי האישור, אישור זכויות חלקי או בתנאים מגבילים או אי אישורן של תוכניות אלו עלול להשפיע מהותית על שווי ההון של נכסי החברה.

19.1.3 מצב תעשיית ההיי-טק ואיתנות שוכרים עיקריים - בעלות החברה חלקים בנכס מניב בישראל המושכרים לתקופות שונות, לשוכרים שונים מתחום ההיי-טק ומתחום מתן שירותים. האטה בתחום תעשיית ההיי-טק בארץ ובעולם (אשר רבים מלקוחותיה של החברה בתחום המשרדים משתייך אליו) המתבטאת בקושי בגיוס כספים של חברות ההיי-טק ובפיטורי עובדים חלף גיוסים גדולים שהיו בשנים קודמות ו/או במגמת צמצום השטחים המושכרים, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחי משרדים עבור תחום זה וכן לירידה במחירי השכירות של נכסים אלו, באופן שישיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה.

19.1.4 שינויים ברגולציה החלה על החברה והחברות המוחזקות שלה - שינויים לרעה ברגולציה החלה על החברה והחברות המוחזקות שלה ונכסיהן, לרבות בעניין מיסוי, תכנון ובניה, סביבה ועוד, עלולים לגרום עלויות נוספות לחברה ולהשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות.

19.1.5 שינויים בשיעורי הריביות על הלוואות - לחברה ולחברה מאוחדת, הלוואות בריבית משתנה, ראו סעיפים 9.3 ו-9.5 לעיל. בהתאם הן חשופות לשינויים בשיעורי הריבית ולגידול בהוצאות המימון שיכולות לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה. לפרטים נוספים בדבר חשיפה זו ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

19.1.6 שינויים בנכונות מוסדות פיננסיים להעניק מימון לנדל"ן - יכולת החברה למחזור הלוואות קיימות ולקבלת הלוואות נוספות חשופה לשינויים בזמינות מימון בעתיד, ולשינויים בנכונות מוסדות פיננסיים להעניק מימון לנדל"ן לאור המצב הכלכלי והבטחוני בארץ ובעולם, למצב הביקוש למשרדים וליציבות המוסדות הפיננסיים.

19.1.7 שותפים של החברה - לחברה אחזקה משותפת בשטחים מסוימים במבנה בישראל עם שותפים ישראלים, ויתכן כי גם בעסקאות בעתיד תיכנס החברה לרכישת נכסים מניבים לצד שותפים נוספים. יכולת החברה לייצר רווחים ותשואות ולמימוש פוטנציאל הגלום בנכסים אלו תלויה בין היתר בהסכמת השותפים לגבי אופן ניהול הנכס, מיצוי זכויותיו או מכירתו.

19.1.8 ירידת שווי נכסי החברה - ירידה בשוויים של נכסי החברה עשויה להוביל לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה, בשל רישום הנכסים לפי שוויים ההוגן, זאת לפי כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS). מצב השווקים עלול להשפיע על הדוחות הכספיים במידה ותיווצר ירידה בשווי נכסי החברה והחברה תיאלץ לכלול הפסד בדוח הרווח והפסד ולהקטין את יתרת ההון, בנוסף עשויה להיות השלכה על יחסי המינוף של החברה.

19.1.9 **יכולת מימוש נכסים** - במקרה בו החברה תבקש לממש נכסים בעתיד, קיים סיכון כי תנאי השוק לא יאפשרו מימוש כזה במועד בו בחרה החברה לממש את הנכס, או לחלופין, יקשו על מימוש או יאפשרו מימושים רק במחירים נמוכים יחסית.

19.1.10 **עלויות ניהול נכס הנדל"ן המניב ונזקים לנכס** - עלויות ניהול הנכס הבנוי הקיים עלולות לגדול כי הנכס חשוף להתיישנות, בלאי ונזקים שונים העלולים להיגרם לו. פגיעה בנכס עלולה לחייב תיקונו, שיפוצו, חידושו והתאמתו לסטנדרטים המקובלים בשוק.

19.1.11 **שינויים בדיני המס** - שינויים בדיני המס בישראל, עלולים להשפיע חשבונאית ותזרימית על תוצאות החברה.

19.2 **להלן גורמי סיכון המאיימים על פעולות החברה בתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל:**

19.2.1 **שינויים ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני/ האטה בענף הבניה בישראל** - האטה בענף הבניה, לאור המצב הביטחוני השורר בישראל, שמלווה בירידה בזמינות כוח העבודה הפיזי בענף הבניה, בעיקר בשל מגבלת כניסה של פועלים משטחי יהודה ושומרון, גידול במדד תשומות הבניה והתייקרות חומרי גלם וירידה בביקושים עלולה לגרום לירידה בקצב מכירת דירות למגורים ולירידה במחירי הדירות. לכל האמור לעיל, עשויה להיות השפעה שלילית על ערכו של מלאי המקרקעין בספרי החברה. בהתאם לתקני ה-IFRS, מלאי המקרקעין מוצג בדוחות כנמוך מבין עלותו לשווי מימוש נטו. בשל ירידה בערכו בספרים של מלאי המקרקעין, תיאלץ החברה לכלול הפסד בדוח הרווח והפסד ולהקטין את יתרת ההון. בנוסף ירידה בשווי מלאי המקרקעין עשויה להביא לשינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי חדש ו/או אי חידוש אשראי קיים ו/או אי נכונות להעמדת ליווי בנקאי/הקשחת התנאים למתן ליווי בנקאי להקמת הפרויקט ובכלל זה היקף ההון העצמי הנדרש ושיעור הריבית הבנקאית, ובכך להביא לפגיעה ברווחיות הפרויקט וביכולת להוצאת הפרויקט לפועל.

לפרטים נוספים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ו"מבצע שאגת הארי" על החברה ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

19.2.2 **מדיניות הממשלה בקשר עם נדל"ן ובניה** - מדיניות הממשלה, לרבות בעניין זמינות משכנתאות ו/או הטבות לרוכשי דירות משפיעה על היקף הביקוש בענף. שינוי מדיניות הממשלה בנושא זה, לרבות ביטול חלק ו/או כל הטבות אלו בנושאי משכנתאות ומיסוי עלול לגרום לירידה בביקושים לדירות ולירידה במחירי דירות ולכך עשויה להיות השפעה שלילית על שווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין.

19.2.3 **שינויים בשיעורי הריביות על הלוואות והרעה בתנאי מימון** - פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים. עליה בשיעור הריבית ו/או שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי חדש ו/או אי חידוש אשראי קיים ו/או אי נכונות להעמדת ליווי בנקאי/הקשחת התנאים למתן ליווי בנקאי להקמת הפרויקט, עלולים להשפיע לרעה על היקף ההון העצמי הנדרש לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל היקף הוצאות המימון של הקבוצה ותפגע ברווחיות הפרויקט וביכולת התזרימית של הקבוצה. בנוסף, הרעה בתנאי המימון של משכנתאות לרוכשי דירות עלולה להביא לירידה בביקושים ולהאטה בהתקדמות הפרויקט.

19.2.4 **שותפים בפרויקט** - ל-BIT אחזקה משותפת במלאי המקרקעין ביחד עם מינהל הדיור הממשלתי. כמו כן, לחברה שותפים באחזקה ב-BIT. במצב זה, יכולת החברה לייצר רווחים ותשואות תהיה תלויה בין היתר בהסכמת השותפים לגבי אופן ביצוע הפרויקט, מכירת חלקים

בו או מכירתו לצד ג' או להכנסת שותף לפעילות. כמו כן תלויה BIT ביכולת הפיננסית של בעלי מניותיה ובכלל זה השותפים בפרויקט.

19.2.5 **שינויים במיסוי על נדל"ן** - מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי דירות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

19.2.6 **חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם** - עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה.

19.3 כללי :

סיכוני סייבר - לחברה קיימות מערכות מידע שונות. החברה מעריכה כי מידת הנוק שעלול להיגרם לה מהתקפת סייבר אינה גבוהה. אף על פי כן, החברה מסתייעת מעת לעת ביועצים לענייני אבטחת מידע ומטמיעה כלים ומערכות שמטרתם להגן מפני איומי סייבר, אובדן מידע, סכנת גניבת מידע והשמדתו על ידי גורמים זדוניים, וכן פועלת לגיבוי המידע ולאפשרות להתאושש במהירות במקרה של אירועי סייבר. בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע, כדי להפחית את הסכנה של חדירת גורמים עוינים למערכות המידע הפנימיות ולרשת המחשבים שלה. יחד עם זאת, יובהר, כי לא תיתכן וודאות ביחס ליכולת החברה למנוע באופן מוחלט אירועי סייבר.

מדיניות ניהול סיכוני הסייבר בחברה מנוהלת על ידי מנהל מערכות מידע חיצוני בכפיפות למנכ"ל החברה. במסגרת מדיניות ניהול סיכוני הסייבר בחברה, החברה מבצעת באופן תקופתי בחינה של אמצעי אבטחת המידע שברשותה, שעל בסיסה נבנית תוכנית לצמצום חשיפות, מעודכנים נהלים ומוטמעים כלי הגנה נוספים בהתאם לצורך. החברה מקיימת פעילות שוטפת להעלאת מודעות בקרב העובדים לסיכוני הסייבר האמורים.

19.4 טבלת גורמי סיכון – השפעה על עסקי החברה :

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו בהתאם להערכת הנהלת החברה, על-פי השפעתם על עסקי החברה :

תחום פעילות	גורם הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
תחום הנדל"ן להשקעה	סיכונים מאקרו כלכליים			
	שינויים בשיעורי הריביות על הלוואות	X		
	שינויים בדיני המס		X	
	שינויים ברגולציה החלה על החברה והחברות המוחזקות שלה		X	
	סיכונים ענפיים			
	שינויים ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני/האטה בשוק המקומי	X		
	תלות באישורן של תוכניות למימוש זכויות בניה	X		
שינויים בנכונות מוסדות פיננסיים להעניק מימון לנדל"ן	X			

תחום פעילות	גורם הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
	יכולת מימוש נכסים		X	
	עלויות ניהול נכס ונזקים לנכס			X
	סיכונים ייחודיים לחברה			
	מצב תעשיית ההיי-טק ואיתנות שוכרים עיקריים			X
	ירידת שווי נכסי החברה			X
	שותפים של החברה			X
תחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל	סיכונים מאקרו כלכליים			
	שינויים בשיעורי הריביות על הלוואות והרעה בתנאי מימון		X	
	סיכונים ענפיים			
	שינויים ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני/ האטה בענף הבניה בישראל		X	
	מדיניות הממשלה בקשר עם נדל"ן ובניה			X
	שינויים במיסוי על נדל"ן			X
	חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם			X
	סיכונים ייחודיים לחברה			
	שותפים בפרוייקט		X	
	סיכוני סייבר			
כללי				

מידע צופה פני עתיד

סעיף זה בדבר גורמי סיכון של החברה כולל גם תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לחברה במועד דוח זה. המידע צופה פני עתיד הכלול בסעיף זה לעיל מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים, ועל השתלבותן של התפתחויות כאמור אלה באלה. אין לחברה כל ודאות, כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח"), ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה ולחברות המאוחדות ולחברות הכלולות שלה (להלן: "הקבוצה") על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 המצייב בפרק ג' לדוח תקופתי זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. מובהר כי התיאור בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו לדעת החברה מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

למונחים בפרק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות הנודעת להם בפרק א' (תיאור עסקי החברה) ("פרק תיאור עסקי החברה") לדוח תקופתי זה, אלא אם נאמר אחרת באופן מפורש.

חלק ראשון - תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1. כללי

1.1. החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות, פועלת, למועד הדוח, בשני תחומי פעילות המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה:

1.1.1. **תחום הנדל"ן המניב** - פעילות החברה בתחום זה כוללת רכישה, החזקה ומכירה של נכסי נדל"ן מניבים בישראל ומחוץ לישראל, כאשר נכון למועד הדוח מחזיקה החברה, יחד עם שותפים, בנכס מניב בישראל, לגביו היא מקדמת תוכנית בניין עיר חדשה להוספת זכויות בנייה משמעותיות לתעסוקה, בנכס מניב נוסף בשוויץ¹, בזכויות חכירה במקרקעין בייעוד לתעסוקה ומסחר בשדה דב בתל אביב שלגביהם היא מקדמת בקשה להיתר בנייה ובקרקע ברעננה שלגביה היא מקדמת תוכנית בניין עיר חדשה לשינוי ייעוד בעיקר לשימוש תעסוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 בפרק תיאור עסקי החברה.

1.1.2. **תחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל** - פעילות הקבוצה בתחום זה מתבצעת באמצעות החברה המאוחדת (51%) בי.איי.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (להלן: "BIT")² המחזיקה למועד הדוח, ב-96.5% מזכויות החכירה במקרקעין עליהן מתוכנן פרויקט להקמת מבנה למגורים, משרדים ומסחר בתל אביב. לפרטים נוספים אודות תחום זה, ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי החברה.

במחצית השנה הראשונה של שנת 2024, פעלה החברה בתחום נוסף – תחום אחזקה, ניהול והפעלת בתי אבות סיעודיים באנגליה. ביום 4 ביולי 2024, השלימה החברה את העסקה למכירת מניות Care Investments UK S.a.r.l (להלן: "Care Investments"), בהתאם לתנאי הסכם המכר. עם השלמת עסקת המכר האמורה חדלה החברה לפעול בתחום פעילות זה. לפרטים נוספים בדבר המכירה, ראו ביאורים 7 ו-10ב' (1)א' בדוחות הכספיים.

¹ לאחר תאריך הדוח, נכס זה נמכר.

² BIT מוחזקת בשיעור של 60% באמצעות שותפות ישראלית רשומה, בה מחזיקה החברה 85%.

2. התפתחויות בסביבה הכלכלית של הקבוצה

לפרטים בדבר התפתחויות בסביבה הכלכלית של הקבוצה בישראל, ראו סעיף 3 לפרק תיאור עסקי החברה.

3. אירועים מהותיים בשנת הדוח ולאחריה

3.1 ביום 25 בפברואר 2025, התקשרה החברה בהסכמים למימון רכישת זכויות חכירה במקרקעין בשדה דב, תל אביב, והשלימה את תשלום יתרת עלות רכישת מקרקעין אלו, לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 25 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012975). לפרטים בדבר הלוואה מתאגיד בנקאי למימון רכישת המקרקעין, מסגרת אשראי והלוואות שניטלו מכוחה, המובטחות בשעבוד זכויותיה של החברה במקרקעין, ראו ביאורים 11א(2) ו-11א(3) בדוחות הכספים. לפרטים נוספים בקשר עם המקרקעין ראו ביאור 9ה' לדוחות הכספיים וסעיף 4.9.2 בפרק תיאור עסקי החברה.

3.2 ביום 27 במרץ 2025 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי המניות בחברה, אשר שולם ביום 10 באפריל 2025 לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021775), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3 ביום 27 במרץ 2025, הוארכו מועד פירעונה של ההלוואה למימון מלאי המקרקעין שנטלה BIT וכן תוקפה של מסגרת האשראי (להלן: "מסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות" או "מסגרת האשראי") שהועמדה לה, בשנה נוספת, קרי עד ליום 1 בספטמבר 2026.

ביום 30 בנובמבר 2025, נטלה BIT הלוואה נוספת בסך כולל של כ-14.5 מיליוני ש"ח, על חשבון מסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות וזאת למימון תשלום אגרות בניה, דמי הקמה (כולל מע"מ) והיטלים, אשר נדרשו לשם הוצאת היתר הבניה.

לאחר תאריך הדוח, הוארך מועד פירעון של ההלוואות המתוארות לעיל וכן תוקפה של מסגרת האשראי ליום 30 ביוני 2027. יתרת מסגרת האשראי הופחתה, ביוזמת BIT ל-11 מיליוני ש"ח והיא תוכל לשמש להעמדת הלוואות חדשות לצורך תשלום הוצאות ריבית עתידיות בגין ההלוואה הקיימת וההלוואות החדשות וכן לצורך הנפקת ערבויות כספיות. יתרת תנאי ההלוואות ומסגרת האשראי, נותרו ללא שינוי.

לפרטים נוספים ראו ביאור 11ב(1) לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021785), מיום 7 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-097474) ומיום 15 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-022581), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.4 ביום 27 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם בנק לנטילת מסגרת אשראי בסך 80 מיליוני ש"ח המובטחת בשעבודים הקיימים לתאגיד הבנקאי ביחס למקרקעין במתחם שדה דב. לפרטים נוספים ראו ביאור 11ב(3) לדוחות הכספיים ודיווח מיידי מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021789), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

לאחר תאריך הדוח, נמסר לחברה ע"י הבנק, כי ועדת האשראי של הבנק (להלן: "הוועדה") אישרה שתוקפה של מסגרת האשראי שלא נוצלה למועד הדיווח, אשר יתרתה הינו 74.5 מיליון ש"ח, הוארך בשנה, קרי עד ליום 6 באפריל 2027 והלוואות אשר תועמדה מכוחה (ככל שתועמדה) תישאנה ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.4%, אשר תשולם באופן שוטף מדי רבעון. ההלוואות האמורות נשוא המסגרת תיפרענה ביום 25 בפברואר 2028. פירעון הלוואות אלו (ככל שתועמדה

כאמור) יובטח באותם בטחונות שהחברה העמידה לבנק, בגין זכויותיה במקרקעין בשדה דב, כמפורט לעיל.

בהמשך לפניו יזומה של החברה, לאחר תאריך הדוח, נחתם עדכון למסגרת האשראי, אשר ייכנס לתוקפו ביום 7 באפריל 2026 (להלן: "העדכון"). על פי העדכון, תועמד לחברה מסגרת האשראי בסך 40 מיליון ש"ח, בתנאים שאושרו על ידי הוועדה, כמפורט לעיל, ואשר בגינה תשולם עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.4% (מסך המסגרת בפועל שלא נוצלה). יתרת המסגרת שאושרה על ידי הוועדה ואשר בגינה החברה לא תשולם עמלת אי ניצול, תעמוד לחברה במשך חצי שנה ללא צורך באישור וועדה נוסף.

3.5 ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק למנכ"ל החברה בסך 548 אלפי ש"ח בגין עמידתו ביעדי המנכ"ל לשנת 2024 (וזאת בשים לב לתקרת עלות התגמול השנתית הכוללת של מנכ"ל החברה כפי שנקבעה במדיניות התגמול של החברה). באותו מועד אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק לסמנכ"לית הכספים בסך כ-552 אלפי ש"ח בגין עמידתה ביעד סמנכ"לית לשנת 2024 (בשים לב לתקרת המענק המירבי שנקבעה שם) וכן אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 19 במרץ 2025 וביום 27 במרץ 2025, בהתאמה, תשלום בונוס חד פעמי לסמנכ"לית הכספים בסך כ-184 אלפי ש"ח וזאת בשל תרומתה הניכרת למימוש השקעתה של החברה בפעילות בתי האבות באנגליה.

3.6 ביום 4 במאי, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 19 במרץ 2025 ומיום 27 במרץ 2027, בהתאמה) תשלום בונוס חד פעמי, למנכ"ל החברה, בסך של כ-2,585 אלפי ש"ח החורג ממדיניות התגמול של החברה וזאת בגין מאמצים ניכרים ביחס למימוש השקעתה של החברה בתי האבות באנגליה וכן אישרה האסיפה האמורה הגדלת סכומו של בונוס חד פעמי לסמנכ"לית הכספים, מסך של כ-184 אלפי ש"ח לסך של 307 אלפי ש"ח באופן החורג ממדיניות התגמול של החברה וזאת בשל תרומתה הניכרת למימוש השקעתה של החברה בפעילות בתי האבות באנגליה. לפרטים נוספים ראו ביאור 22ג' לדוחות הכספיים ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 4 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-031073), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.7 ביום 14 במאי 2025, החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה, עד לתאריך 17 במאי 2026.

3.8 ביום 14 ביוני 2025 דיווחה החברה במסגרת דיווח מיידי (מס' אסמכתא: 01-2025-032579) כי כתוצאה מהתקפת הטיילים למרכז הארץ נפגע נכס החברה הידוע כבית אגיש רבד בתל אביב, ללא פצועים ונפגעים. החברה מחזיקה כ-46% מהשטחים הבנויים בבניין. עיקר הפגיעה בנכס היתה בזכויות ואלומיניום בשטחים המשותפים ומיעוטה בזכויות ואלומיניום בשטחים המושכרים, באופן שלא הגביל את העבודה במרבית השטחים המושכרים בנכס. לפרטים נוספים ראו ביאור 9ד' לדוחות הכספיים.

3.9 בהמשך לביאור 9ו' לדוחות הכספיים, ביום 31 ביולי 2025, הודיעה הוועדה המקומית של עיריית רעננה, לחברה, כי בשיבתה ביום 28 ביולי 2025, הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית, בהתאם להסכם, על הפקדת תוכנית בתנאים, לשינוי יעוד המקרקעין שהועברו לבעלות החברה מייעוד שב"צ לייעוד תעסוקה עם חזית מסחרית בהיקף של 23,460 מ"ר מעל הכניסה הקובעת (כולל שטחי ציבור). התנאים להפקדה כללו קבלת מספר אישורים למסמכי התכנית ועדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם לאישורים אלו. החברה השלימה את כלל הדרישות ובהתאם לכך, לאחר מועד הדוח, התקיימה ישיבת פרה רולינג בוועדה המחוזית אשר אישרה את הגשת התוכנית. התוכנית הוגשה לבדיקת עמידה בתנאי סף וקיבלה את אישור הוועדה המחוזית לעמידה בהם. החברה ממתנה לקביעת מועד לדיון בתוכנית בוועדה המחוזית.

3.10. ביום 14 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי מניות החברה את ההחלטות הבאות: (1) הארכת תוקף כתבי פטור מאחריות לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה, למשך 3 שנים נוספות מיום 19 באוקטובר 2025, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1)(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999(להלן: "חוק החברות"); (2) חידוש כהונתו של מר רון אלעזר קליינפלד כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 15 באוגוסט 2025; (3) מינויה של גב' עליזה פרי כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל מיום 15 באוגוסט 2025; (4) מתן כתב פטור מאחריות לגב' עליזה פרי, החל מתחילת כהונתה בחברה; (5) מתן כתב שיפוי לגב' עליזה פרי, החל מתחילת כהונתה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 060788-01-2025), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

אסיפה זו לא אישרה ברוב הנדרש את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה, למשך 3 שנים נוספות מיום 19 באוקטובר 2025 וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1)(1) לחוק החברות. לפיכך, הובא לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה נוסח מתוקן של כתב השיפוי, הרלוונטי לדירקטורים שנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, (להלן: "כתב השיפוי המעודכן") אשר במסגרתו תוקן "סכום השיפוי המירבי" באופן ש- "לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, בנטרול זכויות מיעוט, על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל", בתוקף מיום 19 באוקטובר 2025. הנוסח האמור אושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 באוקטובר 2025. לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 01-074051), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.11. ביום 14 באוגוסט 2025, הסתיימה כהונתה של גברת עמית בריקמן דרורי כדירקטורית חיצונית בחברה וביום 15 באוגוסט 2025 החלה כהונתה של גב' עליזה פרי כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה במקומה.

3.12. ביום 4 באוגוסט 2025, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חתמה החברה הסכם פשרה עם מר שרון זכות, מנכ"ל החברה לשעבר, אשר כניסתו הותנתה בקבלת אישור אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה וקבלת תוקף של פסק דין. ביום 9 בספטמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית את הסכם הפשרה של החברה עם מר שרון זכות ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישרה את תשלום סכום הפשרה למר זכות ואת התמורה למר זכות עבור שירותי הייעוץ, כהגדרתם בהסכם הפשרה. ביום 14 בספטמבר 2025 נתן בית הדין תוקף של פסק דין להסכם הפשרה. למועד הדוח, שילמה החברה את סכום הפשרה ואת התמורה בגין שירותי הייעוץ שניתנו עד לאותו המועד. למועד אישור הדוח הסתיימה התקופה בה ניתנו שירותי הייעוץ ושולמה כל התמורה בגינם. לפרטים נוספים ראו ביאור 14א(1) לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים מיום 9 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-068164, 2025), ומיום מיום 15 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-069422), אשר המידע הכלול בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.13. ביום 26 באוגוסט 2025 וביום 28 באוגוסט 2025, אישרו ועדת וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת, בחברה ובחברות בנות המוחזקות במישורין ו/או בעקיפין על-ידי החברה, ואת הכללתם בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כדלקמן:
(1) מבטח: כלל חברה לביטוח.
(2) תקופה: 12 חודשים, החל מיום 27 באוגוסט 2025 ועד ליום 26 באוגוסט 2026.

(3) גבול כיסוי אחריות: עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח).
(4) פרמיה לתקופת הביטוח: 28.977 אלפי דולר ארה"ב.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065117), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.14. ביום 7 בדצמבר 2025, קיבלה BIT היתר בנייה לפרויקט אנטוקולסקי בתל אביב (להלן: "**פרויקט אנטוקולסקי**"), כך שהפרויקט יכלול 94 יחידות דיור בשלושה בניינים, חניון תת קרקעי, בריכה וחצר פנימית משותפת וכן שטחי מסחר ומשרדים בהיקף בניה כולל של כ-18,000 מ"ר. השטחים לשיווק מסתכמים בכ-9,600 מ"ר שטחי מגורים ומרפסות, 600 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 7 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-097474), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
יודגש כי BIT אינה רשאית להתחיל בהקמת הפרויקט ו/או שיווקו עד לחתימת הסכם עם מנהל הדיור הממשלתי ביחס לזכויותיו (3.5%) במקרקעין ועד שלא יוסדר בינה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") נושא תשלום דמי ההיתר לרמ"י, המצוי בימים אלה בהליכים משפטיים.

לפרטים נוספים אודות פרויקט אנטוקולסקי ראו סעיף 5 בפרק תיאור עסקי החברה.

3.15. ביום 30 בדצמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את המינויים הבאים:
מינוי מחדש של משרד KPMG סומך חייקין, כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד מועד תום האסיפה השנתית הבאה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו, וכן אישרה את מינויים מחדש של מר ארנון שפיר, הגב' אורלי בדוסה, מר גיא סייג ומר אמיר סקלר, כדירקטורים בחברה, החל ממועד קבלת אישור האסיפה ועד למועד תום כינוס האסיפה הכללית השנתית הבאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-105338), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.16. בהמשך לאמור בסעיף 4.9.1 (ו) בפרק תיאור עסקי החברה ולדיווח מיידי שפירסמה החברה ביום 5 בפברואר 2026, (מס' אסמכתא: 2025-01-012810) (אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה), למועד אישור הדוח, החברה מקדמת עם חברת אמות השקעות בע"מ (להלן: "**אמות**"), השותף העיקרי לאחזקה בנכס, תוכנית בניין עיר חדשה שתחליף את תוכנית תא/4041, התואמת את תוכנית המתאר החדשה תא/5500 (שטרם אושרה), לפיה יוקם מבנה חדש ביעוד תעסוקה בשטח של כ-71,000 מ"ר (חלק החברה הצפוי כ-34,000 מ"ר) חלף המבנה הקיים (להלן: "**התוכנית החדשה**"). התוכנית החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש של החלקה עם חלקה סמוכה שנמצאת בבעלות מדינת ישראל (להלן: "**המדינה**"), נדונה בחודש דצמבר 2025 בפורום מהנדס העיר בעיריית תל אביב-יפו ובמסגרת הדיון הוחלט על ידי מהנדס העיר לקדם את התכנון בכפוף לפתרון מספר סוגיות תכנוניות. אישור התוכנית החדשה הינו בסמכות וועדה מחוזית ובהתאם לכך נציגי החברה, אמות והמדינה קיימו מספר ישיבות עם גורמי התכנון בוועדה המחוזית בעניין זה. מתכנן המחוז אישר להתקדם עם התכנון תוך בחינת מספר נושאים תכנוניים. החברה ושותפיה פועלים להכנת והגשת מסמכי התוכנית.

אין כל וודאות שהתוכנית החדשה תאושר במתכונת המוצעת ו/או שלא תחולנה שינויים (ואף מהותיים) במתכונתה המוצעת עובר לאישור, שכן אישור התוכנית החדשה אינו בשליטת החברה והשותף העיקרי בנכס וכפוף לאישור מוסדות התכנון הרלבנטיים והנחיותיהם כאמור.

4. המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים בשנת הדוח (באלפי ש"ח)

4.1 המצב הכספי

הסברים עיקריים לשינויים לעומת 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר		נכסים
	2024	2025	
			נכסים שוטפים
עיקר הקיטון נובע מהשלמת רכישת המקרקעין בשדה דב. ראו פירוט להלן בהסברים לדוח על תזרימי המזומנים.	140,597	2,907	מזומנים ושווי מזומנים
	196	54	לקוחות
הקיטון נובע בעיקר מקבלת החזר מע"מ בסך של כ- 2.7 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח (שנבע ברובו בגין מקדמות ששולמו בשנת 2024 לרכישת מקרקעין שדה דב)	5,804	3,502	חייבים ויתרות חובה
	146,597	6,463	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
הקיטון נובע מירידה בשווי מימוש נטו של מלאי המקרקעין בפרויקט אנטוקולסקי, בהתאם להערכת שווי שהתקבלה למועד הדוח ממעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.	213,164	201,539	מלאי מקרקעין
הגידול בעיקר כתוצאה מהשלמת עסקת רכישת זכויות החכירה במקרקעין בשדה דב בחודש פברואר 2025 (כולל מס רכישה ועלויות נלוות) בסך כ-150 מיליון ש"ח, בתוספת עלויות תיכנון שנצברו בתקופת הדוח ורווח מעליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בהתאם להערכות שווי שהתקבלו למועד הדוח ממעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי. לפרטים נוספים ראו ביאור 9 בדוחות הכספיים.	129,056	286,360	נדל"ן להשקעה
הגידול הינו בגין הכנסות לקבל ששולמו בגין חלק המדינה באגרות והיטלים שנדרשו לשם הוצאת היתר בניה לפרויקט אנטוקולסקי	1,358	2,184	חייבים ויתרות חובה
למועד הדוח היתרה כוללת את ההשקעה בחברה הכלולה (50%) המחזיקה בנכס בשווי. הגידול נובע מרישום רווחי אקוויטי בסך כ-1.5 מיליוני ש"ח. לפרטים בדבר מכירת הנכס המניב בבעלות החברה הכלולה וחלוקת דיבידנד לאחר מועד הדוח ראו ביאור 10ב' בדוחות הכספיים	6,624	8,105	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
הגידול הינו בשל העמדת הלוואות נוספות לבעלי מניות מיעוט ב-BIT וריבית שנצברה בתקופת הדוח, בקיזוז הפסד מהפרשה להפסדי אשראי בסך כ-4 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופת הדוח.	17,822	18,151	הלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת
אין שינוי מהותי.	141	160	נכסי זכות שימוש
	32	20	רכוש קבוע, נטו
	368,197	516,519	סה"כ נכסים לא שוטפים
	514,794	522,982	סה"כ נכסים

הסברים עיקריים לשינויים לעומת 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר		התחייבויות
	2024	2025	
			התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מנטילת הלוואה נוספת בסך 14.5 מיליון ש"ח ע"י BIT למימון תשלום אגרות והיטלים לצורך הוצאת היתר בניה לפרויקט אנטוקולסקי. לאחר מועד הדוח הוארך מועד פירעון כלל הלוואות שנטלה BIT בסך כ- 111.5 מיליון ש"ח, ליום 30 ביוני 2027 - לפרטים נוספים ראו ביאור 11ב'(1) לדוחות הכספיים.	97,170	111,694	הלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
אין שינוי מהותי.	101	76	חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות לשלם למתכננים ויועצים בסך כ-1.1 מיליון ש"ח ומגידול בהפרשות למיסים שוטפים.	<u>11,750</u>	<u>17,592</u>	ספקים, זכאים ויתרות זכות
	109,021	129,362	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
הגידול נובע בעיקר עקב נטילת הלוואה ממזרחי למימון רכישת המקרקעין בשדה דב בסך 36 מיליון ש"ח, וכן הלוואות נוספות בסך כ-5.5 מיליון ש"ח למימון פעילותה השוטפת של החברה	3,400	44,736	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהעמדת הלוואות מבעלי מניות המיעוט בגין חלקם במימון עלויות בחברה הבת BIT, בתוספת ריבית שנצברה.	67,822	74,639	הלוואות מבעלי מניות מיעוט בחברות מאוחדות
	37	85	התחייבות חכירה
בהתאם לתוצאות החברה בתקופת הדוח	<u>28,513</u>	<u>24,662</u>	התחייבויות בגין מסים נדחים
	99,772	144,122	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
הקטון נובע מחלוקת דיבידנד בתקופה בסך של 20 מיליון ש"ח ומההפסד בתקופה להסבר לתוצאות הפעילות ראו להלן.	(*)318,685	281,759	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
הקטון נובע מחלק המיעוט בתוצאות BIT.	<u>(12,684)</u>	<u>(32,261)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
	306,001	249,498	סה"כ הון
	514,794	522,982	סה"כ התחייבויות והון

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראו ביאור 2ה' בדוחות הכספיים.

4.2. תוצאות הפעולות (באלפי ש"ח)

הסבר עיקרי לשינוי בין שנת 2025 לעומת שנת 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח				
					הכנסות
נובע מגידול בשטחים המושכרים בבית אגיש רבד בתקופת הדוח וכן מהכנסות שכ"ד משטח שנרכש במחצית השנייה של שנת 2024	4,083	4,276	7,894	8,399	השכרת נכסים וניהולם
					עלויות
נובע בעיקר מקיטון בתשלומי ארנונה ודמי ניהול בגין שטחים שלא היו מושכרים בתקופת הדוח.	(1,259)	(1,332)	(2,459)	(2,385)	אחזקת נכסים וניהולם
	2,824	2,944	5,435	6,014	רווח גולמי
נובע בעיקר מרישום רווח בסך כ-13 מיליון ש"ח בגין עליית ערך נכס בית אגיש, ובסך כ-1 מיליון ש"ח בגין הקרקע ברעננה, המתקזז מהפחתת ערך המקרקעין בשדה דב בסך כ-8 מיליון ש"ח לשווי ההוגן (בשל עלות מס רכישה). לפרטים ראו באור 9 בדוחות הכספיים.	3,785	15,587	3,785	6,039	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מהוצאות בגין מענקים לנושאי משרה בגין מכירת הפעילות באנגליה בשנת 2024, אשר הוכרו בדוחות הכספיים בשנת 2025, לאחר אישורם על-ידי האסיפה הכללית וכן מגידול בעלויות שירותים מקצועיים.	(4,186)	(3,763)	(7,245)	(10,173)	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח - הפסד מירידת ערך מלאי המקרקעין בפרויקט אנטוקולסקי בתל-אביב. לפרטים ראו באור 8 בדוחות הכספיים.	(6,684)	(30,006)	(24,406)	(35,437)	ירידת ערך מלאי מקרקעין ואחרות, נטו
	(4,261)	(15,238)	(22,431)	(33,557)	הפסד מפעולות
הקיטון בהכנסות המימון נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מריבית בגין פיקדונות בבנק, עקב שימוש במזומנים.	5,705	786	7,170	2,719	הכנסות מימון
עיקר הגידול נובע מהוצאות מימון בסך כ-2 מיליון ש"ח בגין הלוואות שנטלה החברה בתקופת הדוח למימון רכישת המקרקעין בשדה דב ולצרכים שוטפים, וכן עקב הפסד מהפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואה שניתנה לבעל מניות המיעוט בסך כ-4 מיליון ש"ח (בתקופה אשתקד כ-0.9 מיליון ש"ח).	(957)	(5,931)	(1,003)	(7,362)	הוצאות מימון
	4,748	(5,145)	6,167	(4,643)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו

הסבר עיקרי לשינוי בין שנת 2025 לעומת שנת 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח				
	487	(20,383)	(16,264)	(38,200)	(הפסד) רווח אחרי הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
בתקופת הדוח - רווחי חברה כלולה בשוויץ המוחזקת בשיעור 50%.	<u>1,693</u>	<u>1,217</u>	<u>2,259</u>	<u>1,547</u>	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
	2,180	(19,166)	(14,005)	(36,653)	(הפסד) רווח לפני מיסים על הכנסה
בהתאם לתוצאות החברה בתקופת הדוח, יצוין כי לא נרשם נכס מס נדחה בגין הפסד מירידת ערך מלאי המקרקעין המוחזק ע"י חברה מאוחדת, עקב אי הוודאות לניצולו.	(3,323)	(3,550)	(3,206)	(643)	הוצאות מיסים על הכנסה
	(1,143)	(22,716)	(17,211)	(37,296)	הפסד נטו מפעילויות נמשכות
בתקופת הדוח - רישום רווח נטו ממס מהתחשבות בגין סעיפי הון חוזר של חברת Care Investments למועד השלמת מכירתה, ראו גם ביאורים 7 וביאור 10 ב' בדוחות הכספים.	<u>43,938</u>	(15)	<u>48,605</u>	<u>397</u>	רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו
	42,795	(22,731)	31,394	(36,899)	(הפסד) רווח נקי לתקופה
					רווח כולל אחר:
תקופות קודמות - מימוש עסקת גידור תזרימי מזומנים בחברה כלולה באנגליה, נטו ממס מקומי, אשר נמכרה ביולי 2024.	(740)	-	(546)	-	חלק החברה בהפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
תקופות קודמות - הפרשי שער בגין תירגום פעילות החברה באנגליה, נטו ממס. פעילות זו נמכרה ביולי 2024.	<u>12,254</u>	(188)	<u>14,847</u>	<u>22</u>	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
	54,309	(22,919)	45,695	(36,877)	סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:					
	(*) 58,271	(6,786)	(*) 58,628	(17,300)	בעלים של החברה האם
בתקופת הדוח ואשתקד נובע בעיקר מחלק המיעוט בהפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין שנרשם בתקופה.	(*) (3,962)	(16,133)	(*) (12,933)	(19,577)	זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראו ביאור 2ה' בדוחות הכספים.

הסבר עיקרי לשינוי בין שנת 2025 לעומת שנת 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח				
	20,289	7,514	23,841	140,597	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
בתקופת הדוח – תזרים מזומנים שלילי שנבע מגידול במלאי ב-BIT עקב תשלום אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר בניה בסך כ-14 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, תשלומי ריבית לבנקים, בקיזוז ריבית שהתקבלה מפיקדונות.	(1,357)	(20,069)	(5,821)	(23,885)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
בתקופת הדוח - בעיקר השקעה בנדליין להשקעה בשדה דב.	151,777	(453)	151,762	(149,634)	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח - נטילת ההלוואות בסך כ-56 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי, בקיזוז חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 20 מיליון ש"ח.	(30,105)	15,939	(29,187)	35,853	תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון
	120,315	(4,583)	116,754	(137,666)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	(7)	(24)	2	(24)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
	140,597	2,907	140,597	2,907	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום התקופה

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת את פירעון החוב של הקבוצה למוסדות בנקאיים וכן מימון פעילות שוטפת והשבחת הנדל"ן שבבעלותה. ככל שניתן, הקבוצה מבצעת מחזור חוב שוטף לחוב ארוך טווח. מקורות הנזילות הפוטנציאליים של הקבוצה הינם מזומנים הנובעים ממימוש נכסים, תזרים מזומנים חיובי שוטף מנכסים, ניצול מסגרות אשראי, נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים המובטחות בנכסים, הסכמי מימון חדשים, הון עצמי ובמקרה הצורך הכנסת שותפים עסקיים לפעילות החברה.

למועד הדוח, בדוחותיה המאוחדים של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 123 מיליוני ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי בסך כ- 37.6 מיליוני ש"ח שהיה לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים 31.12.2025		הסכום שנכלל בדוחות הכספיים 31.12.2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,463	(140,134)	146,597	
(129,362)	(20,341)	(109,021)	
(122,899)	(160,475)	37,576	

נכסים שוטפים

התחייבויות שוטפות

עודף (גירעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרות מזומנים בחשבונות הבנק ובפיקדונות קצרי מועד הינן בסך של 2.9 מיליוני ש"ח לעומת יתרה של 141 מיליוני ש"ח שהיו בידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024. במהלך שנת 2025, דירקטוריון החברה החליט כי החברה תשתמש ברוב הכספים הזמינים בחשבונותיה בבנקים בישראל כהון עצמי לצורך השלמת רכישת זכויות החכירה בשדה דב (ראו ביאור 9ה' בדוחות הכספים) תוך לקיחת הלוואה בנקאית מינימלית ככל שניתן, וזאת במקביל לקבלת מסגרת אשראי בסך של 80 מיליוני ש"ח (ואשר יתרתה לניצול למועד הדוח - 74 מיליוני ש"ח) מבנק שתהיה ניתנת למימוש מידי לכל צורך כנגד שיעבוד המקרקעין כך שבכל עת שבה החברה תזדקק לסכומים נוספים לצורך עמידה בהתחייבויותיה ו/או לצורך פיתוח והשבחת נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לצורך רכישת נכסים נוספים, היא תוכל לעשות זאת ללא כל עיכוב. לאחר תאריך הדוח, תוקפה של מסגרת האשראי, הוארך בשנה נוספת, עד ליום 6 באפריל 2027 (ראה סעיף 3.4 לעיל). לפרטים נוספים בגין מסגרת האשראי, ראו ביאור 11ב'(3) בדוחות הכספים. בנוסף, יצוין כי ההלוואה הקיימת המובטחת כנגד שיעבוד נכס "בית אגיש רבד" בתל אביב (ראו ביאור 11ב'(4) בדוחות הכספים) הינה למועד הדוח, בסך כ-3.4 מיליוני ש"ח בלבד ולהערכת החברה היא תוכל להגדיל את היקף המימון בצורה משמעותית, ככל שיהיה צורך בכך.

בהמשך לאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך כ- 123 מיליוני ש"ח, (לעומת הון חוזר חיובי בסך כ- 37.6 מיליוני ש"ח שהיה לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024) וזאת בעיקר בשל ההלוואה שהעמיד תאגיד בנקאי ל-BIT בסך כ- 111.5 מיליוני ש"ח, אשר מועד פירעונה היה ביום 1 בספטמבר 2026 ובהתאם, למועד הדוח מוצגת בדוחות הכספיים כהתחייבות שוטפת תחת סעיף "הלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגידים בנקאיים" (להלן: "הלוואה מהתאגיד הבנקאי"). הלוואה זו מובטחת בשעבוד זכויותיה של BIT במקרקעין. כאשר, היחס בין יתרת הלוואה מהתאגיד הבנקאי לשווי של המקרקעין, שבחכירת BIT, בהתאם להערכת שמאי חיצוני, ממנו הופחתו עלויות נלוות לדמי היתר לרמ"י (ראו ביאור 8 בדוחות הכספים), הינו כ- 55%. יצוין כי החברה העמידה לטובת התאגיד הבנקאי ערבות בעלים בלתי מוגבלת בסכום כולל בגין חלק השותף בחברה זו. למועד אישור הדוח, הוארך מועד פירעונה של הלוואה זו עד ליום 30 ביוני 2027 ול-BIT קיימת מסגרת אשראי בנקאית בסך 11 מיליוני ש"ח אשר תוכל לשמש למימון תשלומי הריבית העתידיים וכן לצורך ערבויות כספיות. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואה האמורה, ראו ביאור 11ב'(1) בדוחות הכספים.

בנוסף, יצוין כי לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופות אשתקד אשר נבע בעיקר מתשלומי ריבית לבנקים, ובתקופת הדוח, גם מתשלום אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט אנטוקולסקי בסך כ-14 מיליון ש"ח.

החברה סבורה, כי יתרת המזומנים הקיימת, למועד אישור הדוח, בתוספת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ניצול מסגרות האשראי הקיימות ו/או לקיחת הלוואות חדשות כנגד נכס המשועבד לבנק במידת הצורך יאפשרו לחברות הקבוצה לשלם את התחייבויותיהן במועדן.

בתקופת הדוח, הקבוצה הגדילה את התחייבויותיה לבנקים בישראל בסך כ- 56 מיליוני ש"ח בעיקר עקב: (1) הלוואות שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בסך 41.5 מיליוני ש"ח שנועדו לשם רכישת הקרקע בשדה דב ולמימון צרכיה השוטפים ו- (2) הלוואות מתאגיד בנקאי, בסך כ- 14.5 מיליון ש"ח, שנטלה BIT למימון תשלום אגרות והיטלים שנדרשו לשם הוצאת היתר בניה לפרויקט אנטוקולסקי.

5.1. אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים

להלן ריכוז נתוני האשראי של הקבוצה:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		אשראי בישראל
100,570	156,430	בנקים
67,230	74,054	בעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת
167,800	230,484	סה"כ אשראי בישראל
		אשראי בחו"ל
7,451	7,238	בנקים בשווייץ ³
592	585	בעל מניות בחברה מאוחדת
8,043	7,823	סה"כ אשראי בחו"ל
175,843	238,307	סה"כ אשראי

הנתונים המוצגים בטבלה כוללים את ההתחייבויות לנותני אשראי של החברה ושל חברות מאוחדות ואת חלקה היחסי של הקבוצה בהלוואה של החברה הכלולה בשוויץ. בדבר חשיפת החברה, ביחס להלוואות הנושאות ריבית משתנה, ראו ביאור 20' לדוחות הכספיים.

5.2. יחסי חוב פיננסי נטו לסך הנכסים במאזן:

יחס החוב הפיננסי נטו לסך המאזן המאוחד⁴ ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-40% (ליום 31 בדצמבר 2024 כ-2%).

³ לאחר תאריך הדוח, החברה הכלולה בשוויץ מכרה את הנכס שהיה בבעלותה והלוואה זו נפרעה במלואה.
⁴ מחושב כיחס שבין יתרת ההלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בניכוי מזומן ויתרת הלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת לסך המאזן, כפי שנתונים אלו מוצגים בדוחות המאוחדים של החברה.

6. מדיניות התאגיד בנושא תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנושא תרומות. בתקופת הדוח לא בוצעו תרומות.

7. גילויים בדבר שכר רואה החשבון המבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה החל משנת 2024 הינם משרד KPMG סומך חייקין.

להלן פירוט שכר הטרחה הכולל ששולם להם בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה:

2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
260	270	שירותי ביקורת ומס לחברה (*)
23	57	שירותי ייעוץ, מס ושונות
283	327	סה"כ

(*) כולל שירותי ביקורת לחברות מוחזקות בחו"ל וכן שירותי ביקורת וייעוץ מס לחברת בת בישראל (לפי חלק החברה - 51%).

8. גילוי בדבר המבקר הפנימי

8.1 כללי

המבקר הפנימי בחברה הינו מר דורון כהן ממשרד "פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ". מר כהן הינו רואה חשבון, מבקר פנימי מוסמך, CIA, שותף ב-"פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ" והוא עומד בהוראות סעיף 146(ב') לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א') ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

מינוי המבקר הפנימי אושר על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 1 בנובמבר 2009. מר דורון כהן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה של החברה, מורכבות פעילותה, ניסיונו הרב והיכרותו רבת השנים עם החברה.

8.2 השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת, השוטפת והרב שנתית

תוכנית העבודה שנתית של החברה מבוססת על המלצות מבקר הפנים והערכת וועדת הביקורת והדירקטוריון לגבי נושאים מהותיים וסיכונים פוטנציאליים. וועדת הביקורת היא הגוף הקובע את תוכנית העבודה של המבקר הפנימי והיקפה, אך התכנית מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2025, ביצע מבקר הפנים ביקורת בנושא "אבטחת אמצעי תשלום", שהיה נושא עבודת הביקורת הפנימית הראשון, לשנת 2025. הדוח הוגש לוועדת הביקורת בחודש אוגוסט 2025 והוא נדון בוועדת הביקורת ביום 26 באוגוסט 2025. במהלך הרבעונים השלישי והרביעי של שנת 2025, ביצע מבקר הפנים ביקורת בנושא "השכר", שהיה נושא עבודת הביקורת הפנימית השני, לשנת 2025. הדוח הוגש לוועדת הביקורת בחודש דצמבר 2025 והוא נדון בוועדת הביקורת ביום 15 בדצמבר 2025. בגין עבודות הביקורת, כמפורט בפסקה זאת, הושקעו על-ידי המבקר כ-220 שעות. עלות ביקורת פנים לשנת 2025, הינה בסך של כ-60 אלפי ש"ח.

ביום 19 במרץ 2026, אושרה תוכנית ביקורת פנים לשנת 2026. יו"ר הדירקטוריון הינו הממונה הארגוני על המבקר הפנימי. לדעת הדירקטוריון היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים. הגישה החופשית ניתנה גם לגבי חברות מוחזקות של החברה בישראל ובחו"ל, בהתאם לצורך.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים, הוא אחד (להלן: "המספר המזערי הראוי"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם. נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים חמישה דירקטורים, אשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה ארנון שפיר (יו"ר), אורלי בדוסה (דירקטורית), רון אלעזר קליינפלד (דח"צ), עליזה פרי (דח"צית) ואמיר סקלר (דירקטור).

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים, ראו פירוט ביחס לתקנה 26 בפרק ד' ("פרטים נוספים") לדוח תקופתי זה.

10. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה. נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה 2 דחצ"ים, ה"ה רון אלעזר קליינפלד ועליזה פרי, שהינם דירקטורים בלתי תלויים.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר מועד הדוח - ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

12. אומדנים חשבוניים קריטיים - ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

13. הערכות שווי

לפרטים בדבר הערכות שווי שנערכו לבקשת החברה למועד הדוח, ראו סעיף 4.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד וכן ביאורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר תמצית הערכת השווי של הנכסים - נכס "בית אגיש רבד" וקרקע במתחם שדה דב בתל אביב - אשר נערכו לבקשת החברה לצרכי הכנת דיווחים כספיים, על-ידי ירון ספקטור שמאות ומקרקעין בע"מ, ראו סעיף 4.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד. הערכות השווי של הנכסים - נכס "בית אגיש רבד" וקרקע במתחם שדה דב בתל אביב - הינן הערכות שווי מהותיות מאוד בתאגיד קטן (כהגדרת המונח בתקנות הדוחות) ולפיכך מצורפות כנספח לדוח תקופתי זה.

14. גילוי אודות מערכי שווי מהותיים מאוד⁵

מר ירון ספקטור, כלכלן ושמאי מקרקעין, מנכ"ל משרד ירון ספקטור שמאות ומקרקעין בע"מ. המשרד מונה כ-20 שמאי מקרקעין. סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר ספקטור, מהווה כ-93% מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. ההחלטה על ההתקשרות עם מר ספקטור בנוגע להערכות השווי של החברה התקבלה על-ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח. מר ספקטור הוא בעל תואר בכלכלה ומנהל עסקים בהצטיינות אוניברסיטת בר אילן ובעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. החברה בחרה להתקשר עם מר ספקטור בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה התחייבה לשפות את ספקטור שמאות ומקרקעין בע"מ ו/או מר ירון ספקטור (בסעיף זה: "מעריך השווי"), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם לו בשל תביעה בקשר להערכת השווי, ובלבד וחייב מעריך השווי אינו נובע כתוצאה מזדון וזאת בקשר עם סכומים מעבר לכיסוי הביטוחי הקיים של מעריך השווי, העולים על שלוש פעמים שכ"ט ששולם לו.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

למועד הדוח, אין לחברה אגרות חוב הנסחרות בבורסה בישראל.

בשם הדירקטוריון:

אייל ביגון
מנהל כללי

ארנון שפיר
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 29 במרס 2026

⁵ "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרת המונח בעמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד.

ר בד בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2025

רבד בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2025

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
3-ג - 5-ג	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
6-ג	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-ג	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
8-ג	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9-ג - 11-ג	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-ג - 13-ג	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-ג - 66-ג	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים

לבעלי המניות של חברת רבד בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת רבד בע"מ להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת**

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, יתרות נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של 286,360 אלפי ש"ח, וסך הרווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של 6,039 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים 3.1 ד. ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מודדת נדל"ן להשקעה בשווי הוגן, בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, בהתאם לחלופת השימוש המיטבי בנכס, אומדן מחירי מכירה למ"ר, עלויות הבנייה וההריסה הצפויות, אומדן הרווח הציפוי, אומדן היטל השבחה ואומדן עלויות צפויות לצורך מימוש זכויות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. לצורך קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

ביקורת הערכות השווי דורשת מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה הנהלה את ההנחות והאומדנים האמורים לעיל במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

לשינויים באומדנים וההנחות המתוארים לעיל עשויה להיות השפעה מהותית על אומדן השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

לפיכך זיהינו את השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- להלן נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו על ידי צוות הביקורת בקשר לעניין המפתח
- השגנו הבנה של תהליך הערכת השווי וסקרנו את התהליך שהנהלה מיישמת באמידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.
- ביצענו בחינה של נתונים באופן מדגמי מתוך בסיסי הנתונים, אשר שימשו את מעריכי השווי לצורך עבודתם.
- הערכנו את מומחיותם ואי תלותם של המומחים מעריכי השווי, מטעם החברה, בקשר עם הערכות השווי האמורות.
- הסתייענו בשמאי מומחה מטעמנו, בעל ידע וניסיון נדרשים בהערכות שווי נדל"ן להשקעה, בדבר בחינת נאותות ויישום המתודולוגיה וסבירות ההנחות של הנהלת החברה לצורך קביעת השווי הוגן.
- בדקנו את נאותות התחשיבים האריתמטיים באופן מדגמי ואת נאותות הגילויים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים.

ירידת ערך מלאי מקרקעין

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, יתרת מלאי מקרקעין ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 201,539 אלפי ש"ח, וסך ההפסד מירידת ערך של מלאי מקרקעין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של 35,437 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאור 1.3 ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים, מלאי מקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות והערך מימוש נטו. עלות מלאי המקרקעין כוללת, בין היתר, עלות רכישת קרקע, עלויות תכנון, עלויות אשראי שהונו ועלויות אחרות המיוחסות ישירות לקרקע. בהערכת שווי המימוש נטו ובחינת ירידת ערך מלאי מקרקעין נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, אומדן מחירי המכירה למ"ר, עלויות הבנייה הצפויות, אומדן הרווח היזמי ואומדן היטל ההשבחה הצפוי. שינוי בערכו של אי מי ממרכיבים אלו, או בכללם, יכול להשפיע באופן משמעותי על ערך המימוש נטו של מלאי המקרקעין כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. לצורך קביעת ערך המימוש נטו של מלאי המקרקעין מתבססת הנהלת החברה על הערכת שווי המבוצעת לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

ביקורת הערכת שווי דורשת מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה הנהלה את ההנחות והאומדנים האמורים לעיל בהערכת שווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין. לשינויים באומדנים וההנחות המתוארות לעיל עשויה להיות השפעה מהותית על הערכת שווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין המוצג בדוחות הכספיים של החברה. לפיכך, זיהינו את האומדנים וההנחות הנהלה המשמשים להערכת שווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין, כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- להלן נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו על ידי צוות הביקורת בקשר לעניין המפתח
- השגנו הבנה של תהליך הערכת מלאי המקרקעין וסקרנו את התהליך שהנהלה מיישמת באמידת שווי מימוש נטו בגין מלאי המקרקעין.
- ביצענו בחינה של נתונים באופן מדגמי מתוך בסיס הנתונים, אשר שימש את מעריך השווי לצורך עבודתו. הערכנו את מומחיותו ואי תלותו של המומחה, מעריך השווי, מטעם החברה, בקשר עם הערכת שווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין.
- הסתייענו בשמאי מטעמנו, בעל ידע וניסיון נדרשים בהערכות שווי מלאי מקרקעין, לשם בחינת נאותות יישום המתודולוגיה וסבירות ההנחות של הנהלת החברה לצורך קביעת שווי מימוש נטו.
- בדקנו את נאותות התחשיבים האריתמטיים באופן מדגמי ואת נאותות הגילויים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הענו 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 והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

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

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

פיסקת קישור

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ר"ח איתי שניטקביץ.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, ישראל
29 במרס 2026

רבד בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
140,597	2,907	5	נכסים
196	54		נכסים שוטפים
5,804	3,502	א'6	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
<u>146,597</u>	<u>6,463</u>		חייבים ויתרות חובה
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
213,164	201,539	8	מלאי מקרקעין
129,056	286,360	9	נדל"ן להשקעה
1,358	2,184	ב'6	חייבים ויתרות חובה
6,624	8,105	ב'10	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
17,822	18,151	א'10(5)	הלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת
141	160		נכסי זכות שימוש
32	20		רכוש קבוע, נטו
<u>368,197</u>	<u>516,519</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>514,794</u>	<u>522,982</u>		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
97,170	111,694	11	הלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
101	76		חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
11,750	17,592	12	ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>109,021</u>	<u>129,362</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
3,400	44,736	11	הלוואות מתאגידים בנקאים
67,822	74,639	11	הלוואות מבעלי מניות מיעוט בחברות מאוחדות
37	85		התחייבות חכירה
28,513	24,662	א'13	התחייבויות בגין מסים נדחים
<u>99,772</u>	<u>144,122</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
(*)(318,685)	281,759	15	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
(*)(12,684)	(32,261)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>306,001</u>	<u>249,498</u>		סה"כ הון
<u>514,794</u>	<u>522,982</u>		סה"כ התחייבויות והון

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה ביאור ה'2.

בתיה מני – סמנכ"לית כספים

אייל ביגון - מנכ"ל

ארנון שפיר - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרס, 2026

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבד בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			<u>ביאור</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
8,788	7,894	8,399	ב'9	הכנסות השכרת נכסים וניהולם
(1,840)	(2,459)	(2,385)	ב'9	עלויות אחזקת נכסים וניהולם
6,948	5,435	6,014		רווח גולמי
14,570	3,785	6,039	ב'9	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ירידת ערך מלאי מקרקעין הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
(5,842)	(24,474)	(35,437)	8	
(5,847)	(7,245)	(10,173)	16	
1,567	68	-	18	
11,396	(22,431)	(33,557)		הפסד (רווח מפעולות)
6,260	7,170	2,719	א'17	הכנסות מימון הוצאות מימון והפסדי אשראי (הוצאות) הכנסות מימון, נטו
(53)	(1,003)	(7,362)	ב'17	
6,207	6,167	(4,643)		
17,603	(16,264)	(38,200)		הפסד (רווח אחרי (הוצאות) הכנסות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
891	2,259	1,547		הפסד (רווח לפני מסים על הכנסה הוצאות מסים על הכנסה
18,494	(14,005)	(36,653)		
(3,063)	(3,206)	(643)	ב'13	
15,431	(17,211)	(37,296)		הפסד (רווח נטו מפעילויות נמשכות רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו
(1,086)	48,605	397	ב'7	
14,345	31,394	(36,899)		הפסד (רווח נקי לשנה
				מיוחס ל:
(*) 18,103	(*) 44,238	(17,354)		בעלים של החברה האם
(*) (3,758)	(*) (12,844)	(19,545)		זכויות שאינן מקנות שליטה
14,345	31,394	(36,899)		
			19	הפסד (רווח נקי בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בש"ח בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם: מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקו
(*) 0.73	(*) (0.17)	(0.68)		
(0.04)	1.86	0.02		
(*) 0.69	(*) 1.69	(0.66)		

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור ה'2.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבד בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,345	31,394	(36,899)
		(הפסד) רווח נקי לשנה
		רווח (הפסד) כולל אחר
		סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס:
		רווח כולל אחר נטו, מפעילות נמשכת:
884	914	22
884	914	22
		הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
		סה"כ רווח כולל אחר לשנה, מפעילות נמשכת, נטו ממס
		רווח כולל אחר נטו, מפעילות מופסקת:
(399)	(546)	-
8,388	13,933	-
7,989	13,387	-
8,873	14,301	22
		חלק החברה בהפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
		הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
		סה"כ רווח כולל אחר לשנה, מפעילות מופסקת, נטו ממס
		סה"כ רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
23,218	45,695	(36,877)
		סך (הפסד) רווח כולל לשנה
		סך (הפסד) רווח כולל לשנה מיוחס ל:
(*) 26,865	(*) 58,628	(17,300)
(*) (3,647)	(*) (12,933)	(19,577)
23,218	45,695	(36,877)
		בעלים של החברה האם
		זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור ה'2.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ר בד בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות וקרנות אחרות	הון מניות
306,001	(12,684) (*)	318,685 (*)	(13,278)	(123,379) (*)	464	(15,853)	184,113	39,860
(36,899)	(19,545)	(17,354)	-	(17,354)	-	-	-	-
22	(32)	54	-	-	-	54	-	-
(36,877)	(19,577)	(17,300)	-	(17,354)	-	54	-	-
374	-	374	-	-	374	-	-	-
374	-	374	-	-	374	-	-	-
(20,000)	-	(20,000)	-	(20,000)	-	-	-	-
(20,000)	-	(20,000)	-	(20,000)	-	-	-	-
249,498	(32,261)	281,759	(13,278)	86,025	838	(15,799)	184,113	39,860

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

הפסד לשנה
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ הפסד כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות (**)

דיבידנד שחולק (***)

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר, 2025

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2ה'.
(**) ראה ביאור 15ג' להלן.
(***) ראה ביאור 15ה' להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ר בד בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות וקרנות אחרות	הון מניות	
259,842	(*)249	(*)259,593	(13,278)	(*)79,141	-	546	(30,789)	184,113	39,860	י תרה ליום 1 בינואר, 2024
31,394	(*) (12,844)	(*)44,238	-	(*)44,238	-	-	-	-	-	רווח לשנה חלק החברה בהפסד בגין גידור תזרימי מזומנים של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס (**)
(546)	-	(546)	-	-	-	(546)	-	-	-	פרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס (**)
14,847	(89)	14,936	-	-	-	-	14,936	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
45,695	(*) (12,933)	(*)58,628	-	(*)44,238	-	(546)	14,936	-	-	
464	-	464	-	-	464	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
464	-	464	-	-	464	-	-	-	-	
306,001	(*) (12,684)	(*) 318,685	(13,278)	(*)123,379	464	-	(15,853)	184,113	39,860	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר, 2024

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור ה'2.
 (***) כולל מימוש קרנות הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ ובגין גידור תזרימי מזומנים, בשל מכירת פעילות החברה בבתי אבות באנגליה, לפרטים נוספים ראה ביאור 7 להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבד בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	עודפים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות וקרנות אחרות	הון מניות
<u>אלפי ש"ח</u>								
236,624	(*)3,896	(*)232,728	(13,278)	(*)61,038	945	(39,950)	184,113	39,860
14,345	(*) (3,758)	(*)18,103	-	(*)18,103	-	-	-	-
(399)	-	(399)	-	-	(399)	-	-	-
9,272	111	9,161	-	-	-	9,161	-	-
23,218	(*) (3,647)	(*) 26,865	-	(*)18,103	(399)	9,161	-	-
<u>259,842</u>	<u>(*)249</u>	<u>(*)259,593</u>	<u>(13,278)</u>	<u>(*)79,141</u>	<u>546</u>	<u>(30,789)</u>	<u>184,113</u>	<u>39,860</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח נקי לשנה
חלק החברה בהפסד בגין גידור תזרימי מזומנים של
חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח כולל לשנה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר, 2023

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה – ראה ביאור 2ה'.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבד בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

14,345	31,394	(36,899)
--------	--------	----------

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(הפסד) רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:

13,737	15,180	762
(6,207)	(6,167)	4,643
(14,570)	(3,785)	(6,039)
5,842	24,474	35,437
-	11,437	-
-	464	374
(10,479)	(8,773)	(1,547)
197	131	132
-	(65,502)	(517)
2,865	(1,147)	(3,654)

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

הוצאות מיסים על הכנסה
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ירידת ערך מלאי מקרקעין
סיווג הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ שמומשה, נטו ממס
תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי
המאזני, נטו ממס
פחת והפחתות
רווח ממכירת פעילות בתי האבות באנגליה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(1,510)	(966)	1,507
(507)	1,810	(223)
(2,017)	844	1,284

קיטון (גידול) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בספקים, זכאים ויתרות זכות

2,667	3,733	1,311
(2,419)	(2,209)	(2,911)

תקבולי ריבית
תשלומי ריבית (לא כולל ריבית ששולמה בחברה מאוחדת והוונה
למלאי המקרקעין)

1,096	1,221	(3,970)
-------	-------	---------

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת לפני עליה במלאי מקרקעין

עליה במלאי מקרקעין (*)

(6,760)	(7,042)	(19,915)
---------	---------	----------

(5,664)	(5,821)	(23,885)
---------	---------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לאחר עליה במלאי מקרקעין

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבד בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
-	1,328	-
(12)	(25)	-
(3,520)	(19,532)	(150,151)
-	173,343	517
-	(18,390)	-
13,930	934	-
-	14,104	-
<u>10,398</u>	<u>151,762</u>	<u>(149,634)</u>
-	-	41,500
(6,582)	(30,887)	(171)
-	97,000	37,024
(1,000)	(95,300)	(22,500)
-	-	(20,000)
<u>(7,582)</u>	<u>(29,187)</u>	<u>35,853</u>
(2,848)	116,754	(137,666)
26,609	23,841	140,597
80	2	(24)
<u>23,841</u>	<u>140,597</u>	<u>2,907</u>
<u>6,449</u>	<u>6,764</u>	<u>6,303</u>

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

השקעה

פיקדונות מוגבלים בשימוש
רכישת רכוש קבוע
השקעה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
מיסים בגין ממכירת השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
פירעון הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות
דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת הלוואות זמן קצר
פירעון הלוואות זמן קצר
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(ירידה) עליה נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) כולל ריבית ששולמה בחברה מאוחדת והוונה למלאי המקרקעין

נספח א' - מידע נוסף בדבר פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
2,102	2,920	2,897
-	-	1,114

מתן הלוואות לחברה מאוחדת על ידי בעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת,
כנגד הלוואות שניתנו להם ע"י החברה
גידול בנדל"ן להשקעה כנגד גידול בזכאים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

רד בע"מ (להלן - "החברה"), התאגדה בישראל ביום 27 בספטמבר, 1951 ומשרדה הרשום ממוקם בתל אביב. למועד הדוח, החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות שלה (להלן יחדיו - "הקבוצה"), עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים:

- (1) השקעה בנדל"ן מניב בישראל ובשוויץ;
- (2) ייזום נדל"ן ביעוד למגורים, מסחר ומשרדים בישראל באמצעות חברה מאוחדת (51%).

למידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 21 להלן.

יצוין כי הנכס המניב בשוויץ, אשר הוחזק באמצעות חברה כלולה מקומית, נמכר לאחר תאריך הדוח.

החברה פעלה, עד ליום 4 ביולי 2024, בתחום פעילות נוסף שכלל אחזקה, ניהול והפעלת בתי אבות סיעודיים באנגליה (להלן: "פעילות בתי האבות באנגליה"). במועד זה, הושלמה העסקה למכירת פעילות זו, בהתאם לתנאי הסכם המכר ומלוא תמורת המכירה התקבלה בידי החברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב'א' לדוחות הכספיים. עם השלמת עסקת המכר האמורה חדלה החברה לפעול בתחום פעילות זה ובהתאם, החל מדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024, פעילות בתי האבות באנגליה סווגה כפעילות מופסקת. כספי תמורת המכירה שימשו, בתקופת הדוח, לרכישת זכויות חכירה במקרקעין במתחם שדה דב (ראה ביאור 9) וזאת בהתאם לאסטרטגיית החברה למיקוד פעילותה בנדל"ן בישראל.

החברה הינה חברה ציבורית אשר מנייתה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א (להלן - "הבורסה"). לפרטים בדבר בעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 22 להלן.

ב. הגדרות:

- צדדים קשורים** - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין** - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- בעל שליטה** - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
- חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות, שותפויות, עסקאות משותפות וחברות כלולות. לרשימת חברות מאוחדות וחברות כלולות (כולל שותפויות), ראה ביאור 10 להלן.

ג. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שגת הארי":

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - "המלחמה"), וזאת לאחר מתקפת הטרור בה פתח ארגון החמאס ביום זה. בתקופה שחלפה מאז, הייתה מצויה מדינת ישראל במלחמה בעצימות משתנה במספר חזיתות ואל מול גורמים שונים. עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה ולמערכה רב זירתית מול חמאס ברצועת עזה, ארגון הטרור חזבאללה על נגזרותיו בלבנון ובסוריה ומול איראן על כל שלוחותיה לרבות החות'ים בתימן.

ברבעון האחרון של שנת 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, אשר הביאה לסיומו של שלב הלחימה העצים בעזה, כלל החטופים הושבו לארץ, המהלך הצבאי מול איראן ונפילת המשטר בסוריה - כל אלו הפחיתו, לפחות בטווח הקצר, את אי הוודאות ששררה במשק הישראלי מאז פרוץ המלחמה.

המלחמה לוותה בהשפעות עסקיות משמעותיות על המשק בכלל ועל השווקים הפיננסיים בפרט. ענף הנדל"ן למגורים חווה צניחה חדה בהיקף הדירות הנמכרות ועליה חריגה במחירי חומרי הגלם, בין היתר בשל התיקרות עלויות חומרי גלם מיובאים, מחסור בכוח אדם וסביבת ריבית גבוהה. סיומ המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעלויות שערים חדות בשוק ההון ולשיפור בפעילות הריאלית במשק, אשר ביחד עם גורמים נוספים ובהם ייסוף השקל תרמו להתמתנות סביבת האינפלציה דבר שתמך בתהליך הורדת ריבית בנק ישראל שהחלה בנובמבר 2025. בשנת 2025, המשיכה מגמת ההתאוששות בנפח העסקאות למכירת דירות בתל אביב, אך עדיין מתחת לרמה טרום המלחמה, מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו בתל אביב שנתר גבוה יחסית, הגביר תמריצים והנחות מצד יזמים, אשר בסופו של דבר הוגבלו רגולטורית. בנוסף, סביבת הריבית הגבוהה ואי-ודאות ביטחונית מתמשכת, בלמו את הביקוש לדירות.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" (המשך):

ככלל, במהלך פעילותה השוטפת, עלולה הקבוצה להיות חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים ממצב המלחמתי, אשר כוללים בין היתר, צמצום השטחים המושכרים לשוכרים בנכס הנדל"ן ובנכס הקיים על גבי מלאי המקרקעין, וירידה במחירי השכירות. בנוסף הקבוצה חשופה לעיכוב בקצב הליכי קידום ואישור של פרויקטים, הליכי רישוי שונים והיתרי בניה. כמו כן, ביחס לפעילות הקבוצה בתחום הייזום, חשופה הקבוצה להשפעות שונות ובכלל זה התארכות זמן הבנייה עקב מחסור בפועלים, התייקרות עלויות ההקמה עקב המגבלות על הסחר הימי והאווירי. והשלכותיהן על שווי מלאי המקרקעין.

מרבית שטחי החברה בנכס הידוע "כבית אגיש רבד" מושכרים לשוכרים מסקטור ההייטק. החל מהמחצית השנייה של שנת 2024, ניכרת התאוששות הדרגתית בביקושים גם בענף ההייטק המקומי ובכלל זה גם ביחס לשטחים המוחזקים בידי החברה, יצוין כי הענף המשיך להציג עמידות, עם גיוסי הון ועסקאות משמעותיות גם בעיצומו של מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי".

השפעת האמור לעיל, על דוחותיה הכספיים של החברה, באה לידי ביטוי בירידה בשווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין כפי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי וזאת בעיקר בשל ירידה בשווי מ"ר מבונה זכויות מגורים, כתוצאה מהשפעת הירידה בקצב ובמחירי מכירת דירות והגידול באומדן עלויות הבניה, ראה ביאור 8 להלן.

לאחר תום תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע. למועד אישור הדוח, יש הקלות חלקיות בהנחיות של פיקוד העורף, אבל עדיין לא חזרה מלאה לשגרה.

עם זאת, היות ומדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה שאינו בשליטת החברה, גורמים כגון המשך התמשכות המבצע והתרחבותו לגזרות נוספות, כמו גם אירועים נוספים, עשויים להשפיע על החברה, על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה ובכלל זה על שווי מלאי המקרקעין. בהתאם, למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את מלוא השלכות פוטנציאליות כאמור על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותה ועל תזרימי המזומנים שלה, ככל שיהיו. הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה.

ד. מצב עסקי התאגיד :

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרות מזומנים בחשבונות הבנק ובפיקדונות קצרי מועד הינן בסך של 2.9 מיליוני ש"ח לעומת יתרה של 141 מיליוני ש"ח שהיו בידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024. במהלך שנת 2025, דירקטוריון החברה החליט כי החברה תשתמש ברוב הכספים הזמינים בחשבונותיה בבנקים בישראל כהון עצמי לצורך השלמת רכישת זכויות החכירה בשדה דב (ראה ביאור 9'ה להלן) תוך לקיחת הלוואה בנקאית מינימלית ככל שניתן, וזאת במקביל לקבלת מסגרת אשראי בסך של 80 מיליוני ש"ח (ואשר יתרתה לניצול למועד הדוח - 74 מיליוני ש"ח) מבנק שתהיה ניתנת למימוש מידי לכל צורך כנגד שיעבוד המקרקעין כך שבכל עת שבה החברה תזדקק לסכומים נוספים לצורך עמידה בהתחייבויותיה ו/או לצורך פיתוח והשבחת נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לצורך רכישת נכסים נוספים, היא תוכל לעשות זאת ללא כל עיכוב. לאחר תאריך הדוח, הוארך תוקפה של מסגרת האשראי בשנה נוספת עד ליום 6 באפריל 2027. לפרטים נוספים בגין מסגרת האשראי, ראה ביאור 11'ב(3) להלן. בנוסף, יצוין כי הלוואה הקיימת המובטחת כנגד שיעבוד נכס "בית אגיש רבד" בתל אביב (ראה ביאור 11'ב(4) להלן) הינה למועד הדוח, בסך כ-3.4 מיליוני ש"ח בלבד ולהערכת החברה היא תוכל להגדיל את היקף המימון בצורה משמעותית, ככל שיהיה צורך בכך.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. מצב עסקי התאגיד (המשך) :

בהמשך לאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך כ- 123 מיליוני ש"ח, (לעומת הון חוזר חיובי בסך כ- 37.6 מיליוני ש"ח שהיה לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024) וזאת בעיקר בשל ההלוואה שהעמיד תאגיד בנקאי לחברה מאוחדת בסך כ- 111.5 מיליוני ש"ח, אשר מועד פירעונה הינו ביום 1 בספטמבר 2026 ובהתאם, למועד הדוח מוצגת בדוחות הכספיים כהתחייבות שוטפת תחת סעיף "הלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגידים בנקאיים" (להלן: "ההלוואה מהתאגיד הבנקאי"). הלוואה זו מובטחת בשעבוד זכויותיה של החברה המאוחדת במקרקעין. כאשר, היחס בין יתרת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי לשוויו של המקרקעין, שבחכירת החברה המאוחדת, בהתאם להערכת שמאי חיצוני, ממנו הופחתו עלויות נלוות לדמי היתר לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י), (ראה ביאור 8 להלן), הינו כ- 55%. יצוין כי החברה העמידה ערבות בעלים בלתי מוגבלת בסכום כולל בגין חלק השותף בחברה זו. למועד אישור הדוח, הוארך מועד פירעונה של הלוואה זו עד ליום 30 ביוני 2027 ולחברה המאוחדת קיימת מסגרת אשראי בנקאית בסך 11 מיליוני ש"ח אשר תוכל לשמש למימון תשלומי הריבית העתידיים וכן לצורך ערבויות כספיות. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואה האמורה, ראה ביאור 11ב' (1) להלן.

בנוסף, יצוין כי לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופות אשתקד אשר נבע בעיקר מתשלומי ריבית לבנקים, ובתקופת הדוח, גם מתשלום אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט בחברה מאוחדת בסך כ-14 מיליון ש"ח.

החברה סבורה, כי יתרת המזומנים הקיימת, למועד אישור הדוח, בתוספת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, ניצול מסגרות האשראי הקיימות ו/או לקיחת הלוואות חדשות כנגד נכס המשועבד לבנק במידת הצורך יאפשרו לחברות הקבוצה לשלם את התחייבויותיהן במועדן.

ה. אימוץ הקלות ל-"תאגיד קטן":

החברה הינה "תאגיד קטן" כמשמעותו על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים)-1970 (להלן - "תקנות הדוחות"). ביום 24 במרס, 2014 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ארבעת ההקלות שנקבעו בתקנות הדוחות לגבי תאגידים קטנים החל מהדוח התקופתי לשנת 2013 ואילך. ביום 30 בדצמבר, 2018 החליט דירקטוריון החברה להמשיך לאמץ את הקלות "תאגיד קטן" על פי תקנות הדוחות.

בנוסף, אימצה החברה את ההקלה הקבועה בתקנה 5ד(ב) (5) לתקנות הדוחות בדבר מעבר למתכונת דיווח חצי שנתי, אשר יישומה החל מיום 1 בינואר 2023.

על פי תיקון תקנות מיום 26 במאי, 2022 החברה כתאגיד קטן רשאית לאמץ פטור מהחובה לצרף מידע כספי נפרד. החברה אימצה את הפטור האמור ולפיכך אינה כוללת במסגרת הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025, מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות הדוחות.

ה. הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 29 במרס 2026, על ידי דירקטוריון החברה.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "תקני IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010.

ב. תקופת המחזור התפעולי ומתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים. תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה, בהתייחס לתחום הנדל"ן המניב, הינה שנה. בהתייחס לתחום הנדל"ן היזמי, תקופת המחזור התפעולי ארוכה יותר ויכולה להמשך עד שלוש שנים.

ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. הסיווג כאמור מתאים להבנת עסקיה של החברה, הפועלת במגוון רחב של שירותים.

ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו צפוי לקרות בעתיד הנראה לעין ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ" ומוצגים בהון העצמי בקרן הון הפרשי תרגום.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך) :

ה. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במהלך עריכת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, ביצעה החברה התאמה במספרי השוואה של הדוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025, באופן חישוב חלקם ברווח של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה. החברה בחנה את מהותיות ההתאמה שבוצעה בגין האמור בדוחותיה הכספיים ביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בהתאמה זו בכדי להשפיע על אופן קבלת ההחלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים. להלן השפעות התיקון, אשר נכלל במספרי השוואה בדוחות כספיים אלה בדרך של סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית".

השפעת התיקון על הדוח על המצב הכספי וההון (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024		
כפ"ד דוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
318,685	3,365	315,320
(12,684)	(3,365)	(9,319)
<u>306,001</u>	<u>-</u>	<u>306,001</u>

הון המימון לבעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר 2023		
כפ"ד דוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
259,593	2,191	257,402
249	(2,191)	2,440
<u>259,842</u>	<u>-</u>	<u>259,842</u>

הון המימון לבעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

השפעת התיקון על דוח הרווח וההפסד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
כפ"ד דוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
44,238	1,174	43,064
(12,844)	(1,174)	(11,670)
<u>31,394</u>	<u>-</u>	<u>31,394</u>

סה"כ רווח לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בש"ח בת 1 ש"ח ע.ג. המימון לבעלים של החברה האם:

1.69 0.04 1.65

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
כפ"ד דוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפי שדווח בעבר
18,103	2,603	15,500
(3,758)	(2,603)	(1,155)
<u>(14,345)</u>	<u>-</u>	<u>(14,345)</u>

סה"כ רווח לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בש"ח בת 1 ש"ח ע.ג. המימון לבעלים של החברה האם:

0.69 0.10 0.59

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

א. בסיס האיחוד:

(1) כללי

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. יתרות הדדיות ורווחים או הפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין חברתיות בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

(2) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת, מוכרות ככס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

במצבים בהם חברה כלולה מוכרת מניות של חברת בנות שלה, תוך כדי שימור שליטה בהן, עשוי לחול שינוי בהון המיוחס לבעלים של החברה הכלולה. במצבים כאלה, הקבוצה בחרה לזקוף את חלקה בשינוי זה ישירות להון.

זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה והלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

(3) פעילויות משותפות

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפרטים אלו, כולל חלקה בפרטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

ב. מטבע חוץ:

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם הפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי הוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך) :

ב. מטבע חוץ (המשך):

(1) עסקאות במטבע חוץ (המשך) :

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

(2) פעילות חוץ

כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של החברה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח לפי שיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום בגובה הסכום שהיה נוצר לו פעילות החוץ הייתה מתורגמת ישירות לש"ח.

בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.

בנוסף, בעת שינויים בשיעור ההחזקה של החברה בחברה בת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

כאשר הקבוצה מממשת חלק מהשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג מחדש לרווח והפסד.

לפרטים נוספים בדבר הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות החוץ, ראה ביאור 2'ד לעיל.

(3) שערי חליפין ובסיס ההצמדה

יתרות כספיות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

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

להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות עיקריים במדינות בהן פועלת הקבוצה (ביחס לש"ח) ולגבי מדד המחירים לצרכן ("מדד"):

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025	2024	2025	
	%		ש"ח	ש"ח	
6.89	(5.36)	(1.3)	3.80	3.75	שע"ח של אירו
13.06	(6.62)	(0.2)	4.03	4.02	שע"ח של פרנק שוויצרי
9.05	(1.01)	(6.2)	4.57	4.29	שע"ח של ליש"ט
					מדד המחירים לצרכן:
3.0	3.24	2.64	130.94	134.4	מדד "בגין"
3.3	3.43	2.36	131.30	134.4	מדד "ידוע"

רבד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך) :

ג. מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים, מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. לקבוצה פיקדונות מוגבלים בשימוש שהמגבלות החוזיות החלות עליהם נמשכות מעבר לתקופת המחזור התפעולי המתייחס ולפיכך סכומי השקעות אלה מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

ד. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

רווח או הפסד משערוך נדל"ן להשקעה מוכר בסעיף "עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה" בדוח רווח והפסד. לצורך קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, מתבססת הקבוצה בדרך כלל על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. למידע נוסף ראה ביאור 9' להלן.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי הוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות נטו". אלא אם כן הנכס שמומש מהווה חלק מפעילות מופסקת שאז הרווח או ההפסד ממימוש מוכרים כחלק מתוצאות הפעילות המופסקת.

ה. היוון עלויות אשראי:

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

ו. מלאי מקרקעין:

בעת ההכרה בנכס מלאי מקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את הטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. מלאי מקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. עלות מלאי מקרקעין כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (לרבות היטלים, מס רכישה ודמי חכירה), חומרים, הטבות לעובדים ישירים, יועצים, קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 3' לעיל.

רבד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך) :

1. מלאי מקרקעין (המשך) :

ככלל, שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות הנדרשות להשלמת ההקמה ואומדן עלויות המכירה של הפרויקט. לאור התהליכים המשמעותיים הנדרשים ואי הוודאויות הקיימות, למועד הדוח, לשימוש במקרקעין במסגרת פרויקט בניה, שווי מימוש נטו, למועד הדוח, מייצג את אומדן מחיר המכירה של המקרקעין בהתאם להערכת שווי משמאי חיצוני ובלתי תלוי, בניכוי אומדן העלויות למכירה.

2. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

לקבוצה יש שתי קבוצות של נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

לקבוצה יתרת מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים ויתרות חובה והלוואות מסוימות שהועמדו לבעלי זכויות המיעוט, המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים, לפרטים ראה ביאור 20 להלן. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

לקבוצה הלוואות מסוימות שהועמדו לבעל זכויות מיעוט (ובשנים קודמות, גם יתרת הלוואות לחברות מוחזקות), הנמדדות בשווי הוגן, לפרטים ראה ביאור 20'א' להלן.

בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, הקבוצה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית.

כחלק מבחינת קריטריון הקרן והריבית, הקבוצה בוחנת את מאפייני הלוואה, בין היתר, את תנאי פירעון הלוואה ולרבות רווחיות הפרויקט.

גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ספקים, זכאים ויתרות זכות, ראה ביאור 20 להלן.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מהתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך) :

ז. מכשירים פיננסיים (המשך) :

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

גרעת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד. התחייבות פיננסית נגרעת כאשר החייב (החברה):

- א. פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים; או
- ב. משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה על פי שוויה ההוגן לאותו מועד. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות במישרין לשינוי התנאים, מוכרות אף הן בדוח על הרווח או הפסד.

כאשר לא חל שינוי תנאים מהותי, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות לפי תזרימי המזומנים החדשים כשהם מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי. השינוי בסכום החוב נזקף לרווח והפסד במועד שינוי התנאים.

ח. הכרה בהכנסה:

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על השירות שהובטח. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת השירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול

הקבוצה מכירה בהכנסות מדמי שכירות בעיקר מהשכרת משרדים, מחסנים, שטחי מסחר וחניות, כאשר ההשכרה עונה להגדרת חכירה תפעולית. כמו כן, מכירה הקבוצה בהכנסות מדמי ניהול בגין מתן שירות ניהול בנכס שבבעלותה, המוכרות באופן יחסי על פני תקופת השירות.

הקבוצה מסווגת חכירה כחכירה תפעולית במידה והיא לא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות על נכס הבסיס.

הקבוצה מכירה בתקבולים מחכירות תפעוליות כהכנסה, על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה. בתחום הנדל"ן המניב, התקבולים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים, ולכן החוזה אינו מכיל רכיב מימון משמעותי.

במקרים בהם הסדר מכיל רכיבים שמהווים חכירה ורכיבים שאינם מהווים חכירה, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 15 לצורך הקצאת התמורה בחוזה לרכיביו השונים. בתחום הנדל"ן המניב, במסגרת חוזים עם שוכרים, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

ט. מסים על הכנסה:

(1) כללי

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך) :

ט. מסים על הכנסה (המשך):

(2) מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

(3) מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

(4) קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

(5) עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות או כאשר חקיקה ייחודית אשר חלה על החברה באופן ספציפי, פקעה או עומדת לפקוע וטרם הוארכה על ידי המחוקק.

(6) תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר לקבוצה יכולת לשלוט בעיתוי חלוקת הדיבידנדים והם אינם צפויים בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד. מסים על הכנסה, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, נזקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד.

י. הכנסות והוצאות מימון:

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ו/או ריבית ששולמה מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. בהתאם, עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים מהפרשי שער, וכן הכנסות ריבית בגין העמדת הלוואות לבעלי מניות מיעוט.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפרשה להפסדי אשראי.

למידע נוסף, ראה ביאור 17 להלן.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך) :

יא. פעילות מופסקת:

פעילות מופסקת הינה מרכיב של עסקי הקבוצה, המייצג קו עסקים משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי משמעותי נפרד של פעילות שמומש, המוחזק למכירה או לחלוקה או שהינו חברה בת שנרכשה במטרה למוכרה. הסיווג כפעילות מופסקת נעשה במועד בו מומשה הפעילות או כאשר היא מקיימת את הקריטריונים לסיווג כמוחזקת למכירה, אם הדבר קרה קודם לכן. בגין כל פעילות מופסקת הוצגו מחדש מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד, כאילו הופסקה הפעילות מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר.

הקבוצה מציגה בדוח על הרווח והפסד סכום יחיד בגין הפעילות שהופסקה שמורכב מסיכום של: הרווח או הפסד לאחר מס של תוצאות הפעילות שהופסקה; וכן הרווח או הפסד לאחר מס שהוכר בעת המימוש של הנכסים שמהווים את הפעילות שהופסקה. בנוסף, נותנת הקבוצה גילויי בביאור לניתוח של הסכום היחיד שהוצג כאמור לעיל.

יב. עסקאות תשלום מבוסס מניות:

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאים שאינם תנאי הבשלה או בתנאי הבשלה שהינם תנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, החברה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים, ולכן החברה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה.

יג. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות:

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או הפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

יד. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן: "התקן" או "IFRS 18")

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1, הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או הפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או הפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP").

כמו כן, במסגרת התקן נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנחיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. עם זאת, ביום 4 באוגוסט 2024, פרסמה רשות ניירות ערך החלטה לפיה יישום מוקדם של התקן יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

הקבוצה בוחנת את השלכות התקן על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך) :

ד. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך):

תיקונים ל – IFRS 9 מכשירים פיננסיים ול-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים : תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- מוסיפים הבהרות לעניין מועד ההכרה והגרעה של מכשירים פיננסיים, והוספת חריג לעניין מועד גרעתן של התחייבויות פיננסיות המסולקות בהעברות אלקטרונית של מזומנים;
 - סווג נכסים פיננסיים:
 - עדכון הנחיות היישום לעניין אופן ההערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית (SPPI) כאשר התנאים החוזיים של הנכס כוללים מאפיינים מותנים (למשל, הצמדה למדדי ESG), והוספת דוגמאות בנושא;
 - הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse) לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית (SPPI);
 - עדכון דרישות הגילוי בעבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותנים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן
 - עדכון דרישות הגילוי עבור השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI). התיקונים יישמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. יישום מוקדם אפשרי. ניתן לבחור ליישם ביישום מוקדם את כלל התיקונים או רק את התיקונים לעניין סיווגם של נכסים פיננסיים (לרבות התיקון ל-IFRS 7 הכולל את דרישות הגילוי הקשורות). התיקון ל-IFRS 9 יישם למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל-IFRS 7, לא נדרש לספק גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים.
- הקבוצה בוחנת את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ככלל והמדיניות החשבונאית המהותית בפרט, המתוארת בביאור 3 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב וכן לקבוע הערכות ואומדנים.

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

א. שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים

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

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

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

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

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

(1) בחינת הפחתה לירידת ערך של מלאי המקרקעין

כאמור בביאור 3' לעיל, הפחתה לירידת ערך מלאי מקרקעין נרשמת כאשר שווי המימוש נטו של המלאי נמוך מעלותו. לצורך קביעת שווי מימוש נטו נעזרה חברה מאוחדת בהערכת שווי של מלאי המקרקעין המבוצעת על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי ובעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. ההנחות העיקריות שעליהן התבססה הערכת השווי הן: זכויות בניה, בהתאם להיתר הבניה ושווי למ"ר מבונה למגורים (כולל מרפסות וחניה) למסחר ולמשרדים אשר נקבעו בהתבסס על מודל גישת השוואה לקביעת שווי למ"ר מבונה לפי מחיר שוק של עסקאות שבוצעו בנכסים דומים /או בהתבסס על עסקאות שבוצעו לנכסים בנויים, באמצעות ביצוע חילוץ למרכיב שווי הקרקע (בניכוי רווח יזמי סביר, ועלויות בניה עדכניות), תוך ביצוע התאמות נדרשות כגון בגין סוג הנכס, ייעודו ומיקומו. כמו כן, בוצעו הפחתות בגין שווי מ"ר מבונה של דירות שיושכרו לדירות בר השגה וכן בגין התשלום הצפוי, בהתאם להערכת השמאי בגין דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל, לאחר מיצוי הליכי הערעור והשגה מולה.

שינויים בהנחות המשמשות לקביעת שווי המימוש נטו, יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של מלאי המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכם לסך של כ- 201.5 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 213 מיליוני ש"ח).

לפרטים נוספים אודות מלאי המקרקעין, ראה ביאור 8 להלן.

(2) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 3' לעיל, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן למועד הדוח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת הקבוצה, על הערכות שווי המבוצעות בדרך כלל אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים, בלתי תלויים ובעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

שוויים של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בישראל הינו בהתבסס על מודל גישת השוואה לקביעת שווי למ"ר מבונה לפי מחיר שוק של עסקאות שבוצעו בנכסים דומים /או בהתבסס על עסקאות שבוצעו לנכסים בנויים, באמצעות ביצוע חילוץ למרכיב שווי הקרקע (בניכוי רווח יזמי סביר, ועלויות בניה עדכניות), תוך ביצוע התאמות נדרשות כגון בגין סוג הנכס, ייעודו ומיקומו. שווי נכסי הנדל"ן להשקעה, מייצג את שוויין של זכויות הבניה (בהתאם לשימושים השונים של הזכויות) הגלומות בנכסים אלו בניכוי אומדן ההיטלים הצפויים, פרק הזמן החזוי עד למימוש הזכויות, ניכוי בגין מקדם אי ודאות ביחס לאפשרות מימוש הזכויות הפוטנציאליות ושיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו.

בחינת שווי הוגן של הנכס המוחזק באמצעות חברה כלולה בשוויץ, נקבע ליום 31 בדצמבר 2025 - בהתאם למחיר שנתקבל בחברה הכלולה ממכירת נכס זה, לאחר תאריך הדוח. יצויין כי בשנים קודמות, שווי הנכס נקבע על בסיס היוון תזרימי מזומנים נטו הצפויים מהנכס.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 286.4 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 129 מיליוני ש"ח).

לפרטים נוספים אודות נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9 להלן.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך) :

(3) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במדינות בהן היא פועלת, אשר למועד הדוח הינן בעיקר ישראל. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות במדינות שונות עם משטרי מס שונים, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה אינה מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים זמניים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש, וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. בנוסף, במקרים בהם נדרשת הקבוצה להכיר במסים נדחים בגין השקעותיה כאמור לעיל (למשל כאשר מימושן צפוי בעתיד הנראה לעין) הקבוצה מכירה בהתחייבויות אלו, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת לעתים על יועצים מקצועיים מקומיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות ומימושים אלו. ככל ובתקופות עתידיות, יתגלה מידע חדש או תוצג עמדה של שלטונות המס אשר יצריכו את הקבוצה לשנות את האומדן שלה באשר להתחייבות המס שהוכרה. שינויים כאמור, יזקפו כהוצאה מיידיית באותה תקופה.

(4) עמדות מס לא וודאיות

מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה והסיכון כי דחיית הכרה בהוצאות יגרמו להוצאות ריבית והוצאות מימון נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים, לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2025	הרכב
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025	
473	231	4.05	מזומנים ויתרות בבנקים (בשקלים):
137,206	1,507		בחשבונות עובר ושב בפיקדונות זמן קצר
821	600		מזומנים ויתרות בבנקים (במטבע חוץ) :
2,038	-		באירו
59	569		פרנק שוויצרי
			בלירה שטרלינג
140,597	2,907		

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		א. הרכב בנכסים השוטפים:
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,735	301	מוסדות ממשלתיים (1)
111	383	הוצאות מראש
1,926	1,772	פקדון בנאמנות, בקשר עם נכס שנמכר בחברה מאוחדת (2)
1,032	1,046	צדדים קשורים וחייבים אחרים (3)
5,804	3,502	

- בשנת 2024 כלל בעיקר, יתרת החזר מע"מ בקשר עם תשלום מקדמה על חשבון רכישת זכויות חכירה במתחם שדה דב (לפרטים ראה ביאור 9' להלן), אשר התקבלה בידי החברה בתקופת הדוח.
- סכום שמוחזק בנאמנות עבור חברה מאוחדת להבטחת תשלומי מס בגין מכירת נכס שהיה בבעלותה, אשר כנגדו קיימת הפרשה למס הנכללת במסגרת זכאים ויתרות זכות.
- כולל בעיקר, יתרת הלואה שהועמדה לבעל מניות מיעוט, ע"י חברה מאוחדת, בשל חלקו בתמורה ממכירת נכס שהיה בבעלותה ועתידה להתקזז מחלק המיעוט כדיבידנד שיחולק מחברה מאוחדת זו.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך) :

ב. ההרכב בנכסים הלא שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,358	1,383
-	801
1,358	2,184

פיקדונות מוגבלים בשימוש (1)
הכנסות לקבל (2)

- (1) בשנת 2022, התקשרה החברה בהסכם למכירת כלל זכויותיה בנכס מניב שהיה בבעלותה. למועד הדוח התקבלה מלוא התמורה בגין המכירה למעט יתרת פיקדון כספי המוחזק נאמנות בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח להבטחת השלמת פעולת רישום הבית המשותף של הנכס הנמכר על ידי החברה .
- (2) חוב בגין תשלום אגרות בניה, דמי הקמה והיטלים (ובכלל זה היטל השבחה) במקום מדינת ישראל, בגין חלקה בפרויקט אנטוקולסקי בת"א (לפרטים ראה ביאור א'8 להלן) .

ביאור 7 - הפסקת פעילות בתי האבות באנגליה של החברה

א. ביום 4 ביולי 2024, השלימה שותפות ישראלית (בבעלות החברה ב-50%) את מכירת מניות Care Investments Sarl, (אשר החזיקה באמצעות חברות מקומיות בפעילות בתי האבות באנגליה) וזאת בהתאם לתנאי הסכם המכר. לפרטים נוספים, ראה ביאור 10 ב'1(א)(2) להלן.

ב. ניתוח פעילויות שהופסקו:

תוצאות פעילות באנגליה הוצגו בנפרד בדוח על הרווח או ההפסד במסגרת סעיף "רווח נטו מפעילויות שהופסקו".
(1) נתוני רווח או הפסד מפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
9,588	6,514	-
9,588	6,514	
-	54,065	517 (*)
(10,674)	(11,974)	(120)
(1,086)	48,605	397
(1,086)	48,605	397

חלק ברווחי חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
רווח לפני מיסים על הכנסה
רווח ממכירת פעילות מופסקת (*)
מס על הרווח ממכירת פעילות מופסקת (**)

סה"כ רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו

(*) בדבר חלק החברה ביתרת ההון החוזר של חברת Care Investments למועד השלמת מכירתה לשותפות, אשר התקבל בתקופת הדוח. לפרטים ראה ביאור 10 ב'1(א)(2) להלן.

(**) בשנת 2024, כולל תשלום מקדמת מס בסך 18.3 מיליוני ש"ח בגין רווח הון שנוצר ממכירת מניות Care Investments בחודש יולי 2024.

נתוני הפעילות שהופסקה, לשנים 2024 ו-2025, אינם כוללים מענקים לנושאי משרה בחברה בגין עמידה ביעד מדיד - מכירת פעילות בתי האבות באנגליה, בסך כ-1.1 מיליוני ש"ח ובסך כ-2.9 מיליוני ש"ח, בהתאמה, אשר נכללו בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף "הנהלה וכלליות".

(2) נתוני תזרימי מזומנים, נטו מפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	166,883	517
-	166,883	517

תזרימי מזומנים, נטו מפעילות השקעה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

רד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
164,132	164,132	עלות הקרקע
11,249	24,862	עלויות נלוות אחרות
68,099	78,298	עלויות מימון שהונו
(30,316)	(65,753)	ירידת ערך (*)
213,164	201,539	

(*) החברה רשמה בתקופת הדוח, במסגרת סעיף "ירידת ערך מלאי מקרקעין" הפסד בגין התאמת מלאי המקרקעין לשווי מימוש נטו, אשר הסתכם בתקופת הדוח, לסך של כ- 35.4 מיליוני ש"ח (2024: הפסד של כ- 24.5 מיליוני ש"ח) וזאת בגובה ההפרש שבין ערכו הפינקסני של המלאי לשווי מימוש נטו שלו, קרי בגין הפחתת עלויות שהונו למלאי המקרקעין בתקופת הדוח בסך כ- 23.8 מיליוני ש"ח (ובכלל זה הוצאות מימון שהונו בתקופת הדוח בסך כ- 10.2 מיליוני ש"ח) וכן בגין הקיטון בשווי מלאי המקרקעין בסך כ-11.6 מיליוני ש"ח (בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, ולאחר ניכוי מס הרכישה הצפוי עם תשלום דמי ההיתר לרמ"י (כ-2.6 מיליוני ש"ח). יצוין כי החל ממועד קבלת היתר בניה, אשר נתקבל ב-7 בדצמבר 2025 (ראה להלן), עלויות המימון בגין המקרקעין אינן מהוונות לנכס ונזקפות לרווח והפסד במועד התהוותן.

לפרטים בדבר ההנחות העיקריות שעליהן התבססה הערכת השווי, ראה ביאור 4ב' (1) לעיל. הקיטון בשווי מלאי המקרקעין נבע בעיקר מירידה בשווי מ"ר מבונה זכויות מגורים, בשל השפעת הירידה בקצב ובמחירי מכירת דירות והגידול באומדן עלויות הבניה, וכן בשל גידול באומדן דמי ההיתר שישולמו לרמ"י המופחתים משווי מלאי המקרקעין, בשל צבירת ריבית והפרשי הצמדה בסך כ-5.1 מיליוני ש"ח.

א. מידע נוסף – פרויקט אנטוקולסקי בתל-אביב (להלן: הפרויקט")

החברה, באמצעות בי.אי.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ ("להלן: "BIT") (לפרטים בדבר צירוף עסקים עם BIT, ראה ביאור 10א' להלן), מחזיקה, בזכות חכירה מהוונת הרשומה ברשות מקרקעי ישראל ("רמ"י), של חלק (93%) מהמקרקעין, הידועים כחלקה 682 בגוש 6217, הממוקמת בין הרחובות אנטוקולסקי מצפון, אבן גבירול ממערב ושטרק ממצר, בתל אביב ("להלן: "המקרקעין") ופועלת להקמה של פרויקט מגורים משרדים ומסחר במקרקעין (להלן ולעיל: "הפרוייקט"). למועד הדוח BIT ומדינת ישראל (באמצעות מינהל הדיור הממשלתי) ("להלן: "המדינה") מחזיקות כל אחת, ב- 50% מיתרת זכויות החכירה במקרקעין.

ביום 13 באוקטובר 2021, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ("להלן: "הוועדה המקומית") המאשרת את הבקשה להיתר שהוגשה על ידי BIT וזאת בכפוף לעמידה בתנאים המקובלים בפרוייקט מעין זה. על פי אישור הוועדה עתיד הפרוייקט לכלול 94 יח"ד בשלושה בניינים, חניון תת קרקעי, בריכה וחצר פנימית משותפת וכן שטחי מסחר ומשרדים בהיקף בניה כולל של כ- 18,000 מ"ר. השטחים לשינוק מסתכמים בכ-9,600 מ"ר שטחי מגורים ומרפסות, 600 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 מ"ר שטחי מסחר. ביום 5 בינואר 2022 התקבלה החלטת וועדה נוספת ביחס להקלה בגובה הגגות בפרוייקט המשלימה את החלטת הוועדה מיום 13 באוקטובר 2021.

ביום 16 בינואר 2024, התקבלו מעיריית תל אביב- יפו ("להלן: "העירייה") מפרט כספי ושומה לתשלום היטל ההשבחה בגין הפרוייקט בסך כ- 10.3 מיליוני ש"ח. ביום 22 בפברואר 2024, פנתה BIT בבקשה למינוי שמאי מכריע ובמסגרת ההליך הגישה שומה שהוכנה על ידי שמאי חיצוני מטעמה. ביום 25 ביולי, 2024 התקבלה החלטתו של השמאי המכריע להפחתת היטל ההשבחה לסך של כ- 7.4 מיליוני ש"ח (נכון למועד הקובע בשנת 2021). חלק BIT בשומה זו הינו 93%. לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע, BIT והעירייה הגישו כל אחת, ערר לוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה על החלטת השמאי המכריע. הדיון בעררים היה ביום 3 בדצמבר 2025, ועדת הערר החליטה לתת אורכה לצדדים להשלים מסמכים בסוגיות שנידונו כאשר בתקופה זו העירייה תוכל לעדכן את עמדתה באשר להצעת ועדת הערר למחיקת הערר שהוגש על ידה. בנוסף הוועדה המליצה לצדדים לבוא בדיון ודברים על מנת לנסות ולסיים את המחלוקת ביניהם על דרך הפשרה. למועד אישור הדוח, הצדדים הגיעו לפשרה אשר אושרה ע"י ועדת פשרות בעיריית תל אביב ועל ידי דירקטוריון BIT, להפחתת היטל ההשבחה בסך של כ-0.8 מיליוני ש"ח, הפשרה כפופה לאישור ועדת הערר.

רביד בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין (המשך) :

א. מידע נוסף – פרויקט אנטוקולסקי בתל-אביב (המשך) :

ביום 7 בדצמבר 2025, קיבלה BIT היתר בנייה לפרויקט התואם את זכויות הבנייה שפורטו לעיל. לצורך קבלת ההיתר שילמה BIT, ביום 30 בנובמבר 2025, אגרות בניה, דמי הקמה (כולל מע"מ בסך כ-0.2 מיליוני ש"ח) והיטלים בסך כולל של כ-14.5 מיליוני ש"ח (ובכלל זאת – את מלוא סכום היטל השבחה, בהתאם להחלטת השמאי המכריע אשר סכומו המשוערך הסתכם לכ-8.5 מיליוני ש"ח ואשר סכומו הסופי, באותו המועד, טרם נקבע). יצוין כי סך של כ-800 אלף ש"ח שולם במקום המדינה בגין חלקה בפרוייקט. בהתאם להוראות ההסכם המשולש (כהגדרתו בסעיף ב' להלן) המדינה מחויבת לשלם את חלקה בעלויות אלו, BIT פועלת לחתימת הסכם שיתוף פעולה עם המדינה להסדרת אופן החזרת סכום זה.

יודגש כי BIT אינה רשאית להתחיל בהקמת הפרויקט ו/או שיווקו עד לחתימת הסכם עם המדינה ביחס לזכויותיו (3.5%) במקרקעין ועד שלא יוסדר בינה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") נושא תשלום דמי היתר לרמ"י, המצוי בימים אלה בהליכים משפטיים, לפרטים נוספים ראו סעיפים ב' וג' להלן.

ב. הסכם עם מדינת ישראל

ביום 14 בינואר 2021, התקשרה BIT בהסכם לרכישת זכויות חברת דואר ישראל בע"מ (להלן: "הדואר") וכן בהסכם בין BIT, חברת הדואר והמדינה ("ההסכם המשולש"). ההסכם המשולש, אשר הינו גם נספח להסכם הרכישה, נועד להסדיר את הסכמת המדינה לרישום זכויות BIT במקרקעין הנרכש מחברת הדואר, את הסכמת המדינה לשאת בכל התשלומים שידרשו בגין חלקה במקרקעין, את חלוקת חלק חברת הדואר במקרקעין בין BIT לבין המדינה וכן את אופן רישום זכויות המדינה. על פי ההסכם המשולש, יחס הבעלות בחלק חברת הדואר הרשום במקרקעין, הינו 50% ל-BIT ו-50% למדינה, BIT פנתה למדינה, במטרה להגיע להסכמות ביחס למימוש משותף של זכויות הבנייה במקרקעין באמצעות ייחוד חלקה של המדינה לשטחים בנויים בפרוייקט. נכון למועד אישור הדוח קיימת טיטת הסכם המייחדת את זכויות המדינה לשטחי מגורים בנויים בפרוייקט על בסיס קביעתו של שמאי מוסכם לשווי זכויותיה של המדינה אך אין ודאות כי הצדדים יגיעו להסכמות מחייבות.

ג. דמי היתר לרמ"י בפרויקט

ביום 3 בינואר 2023, קיבלה BIT הודעה מרמ"י בדבר אישור עסקה לשינוי ייעוד וניצול למקרקעין לה צורפו מפרט כספי ושומה עבור דמי היתר בגין חלק BIT במקרקעין (93%). דרישת דמי היתר עמדה על סך של 68 מיליוני ש"ח שערכם המשוערך על פי חישוב רמ"י ונכון ליום 3 בינואר 2023 הינו כ-72.5 מיליוני ש"ח. BIT בחנה את המפרט הכספי והשומה בסיוע יועציה המקצועיים, וביום 24 בינואר 2023, הגישה BIT השגה לרמ"י בגין טענות משפטיות ובגין טעויות בשומה שנערכה לנכס. ביום 18 ביוני 2023, קיבלה BIT מענה מרמ"י להשגה בטענות המשפטיות, לפיו נדחו רוב טענות BIT וכי בגין הטענות שהתקבלו תעודכן השומה ויופק מפרט כספי מעודכן.

ביום 10 ביוני 2024 קיבלה BIT הודעה מעודכנת מרמ"י לה צורפו מפרט כספי ושומה מעודכנים וזאת בהמשך לבקשות BIT מיוני ונובמבר 2023 כי רמ"י תעדכן את המועד הקובע לשומה. דרישת דמי היתר שהתקבלה עמדה על סך של 76.6 מיליוני ש"ח (נכון ליום 25 בפברואר 2024) שערכם המשוערך, על פי הערכת שווי חיצונית, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-87 מיליוני ש"ח. דמי היתר בתוספת מע"מ כחוק יחויבו בהפרשי שיערוך כמפורט בסעיף 4.20.9 בקובץ ההחלטות מועצת מקרקעי ישראל ויתווסף להם תשלום מס רכישה. מסכום זה תקוזז מחצית מהיטל השבחה ששולם ע"י BIT לעיריית תל אביב יפו.

מכיוון שרמ"י דחתה את רובן המכריע של הטענות המשפטיות של BIT, ביום 1 ביולי 2024, הגישה BIT תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד רמ"י בבקשה כי בית המשפט יורה לשמאי מטעם רמ"י לעדכן את השומה בהתאם לכל טענותיה המשפטיות. ביום 13 בפברואר 2025 הגישה רמ"י את כתב ההגנה ביחס לתביעה האמורה. ביום 23 באוקטובר 2025, הגישה BIT לבית המשפט את תצהיר גילוי מסמכים ועידכנה את בית המשפט כי רמ"י הגישה לה את תצהיר גילוי המסמכים מטעמה.

בנוסף, ביום 7 באוגוסט 2024 הגישה BIT השגה ראשונה על שומת המקרקעין (בהתאם ללוח הזמנים העומד לרשותה) וזאת בטענות שמאיות הנתמכות בשמאות, שהוכנה על ידי יועציה המקצועיים. נכון למועד הדוח מסרבת רמ"י לדון בהשגה השמאית וזאת עד לביורר הטענות המשפטיות בבית המשפט ובטענה כי השמאות כוללת גם טיעונים משפטיים. BIT פעלה, מול רמ"י, עד בסמוך למועד הוצאת היתר הבניה, לדיון בהשגה השמאית ו/או להגעה להסכם פשרה ביחס לתביעה המשפטית, אולם ללא הגעה להסכמה.

מועד הדיון נדחה מספר פעמים בשל בקשת בית המשפט ולבסוף מונה שופט אחר לדון בהליך ומועד הדיון נקבע ליום 25 ביוני 2026.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין (המשך):

ג. דמי היתר לרמ"י בפרויקט (המשך):

ביום 7 בינואר 2026, פנו הצדדים בהודעה משותפת נוספת לבית המשפט בדבר הסכמת הצדדים לקיום דיון בבקשת BIT להורות לרמ"י לדון בהשגה השמאית במקביל לדיון המשפטי וכן כי הגיעו להסכמה דיונית ולפיה ההכרעה בהליך כולו תינתן על בסיס כתבי בי-דן שהוגשו בהליך, לרבות הליכי גילוי המסמכים, וכן על בסיס סיכומי הצדדים שיוגשו לבית המשפט.

בכוונת BIT לממן את תשלום דמי היתר באמצעות מימון בנקאי ו/או הכנסת משקיע חדש לחברה ו/או הלוואות מבעלי מניותיה.

ד. מנגנון איזון והתאמה עם השותפים בפרויקט

בהקשר זה, יצוין כי בין רבד אבידר שותפות מוגבלת, אשר מוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 85% (להלן: השותפות) ומחזיקה בשיעור של 60% ב-BIT, ובין החברה הזרה המחזיקה בשיעור של 40% ב-BIT (להלן החברה הזרה) נחתם הסכם השקעה ב-BIT (להלן: הסכם ההשקעה), המתואר בביאור 10 א' (2) להלן, בו נקבע מנגנון איזון והתאמת מחיר ההשקעה של השותפות ב-BIT אשר מבוסס על (1) מכפלת סך שטחי המכר שיאושרו בפרוייקט מעל סך של 9,440 מ"ר (על בסיס 93%) ב-18,100 ש"ח למ"ר בניכוי (2) הסכום הכולל שיוטל על BIT בגין תשלום היטל השבחה ו/או תשלום מטלה ציבורית ו/או תשלומים לרמ"י בגין זכויות הבניה, מעל סכום של 20 מיליוני ש"ח (להלן: הסכום להתאמת מחיר העסקה).

ככל והסכום להתאמת מחיר העסקה הינו שלילי, התחייבה החברה הזרה להזרים ל-BIT באופן מיידי 60% מהסכום האמור אשר ישמש לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-BIT ע"י השותפות. ככל והסכום להתאמת מחיר העסקה הינו חיובי אזי על השותפות להזרים באופן מיידי 40% מהסכום האמור, אשר ישמש לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-BIT מטעם החברה הזרה. בהתאם להסכם ההשקעה מועד ההתחשבות יבוצע במועד קבלת היתר הבניה בפועל. יצוין כי, למרות שנתקבל היתר בניה לפרויקט, למועד אישור הדוח, לא הופעל מנגנון ההתאמה בין הצדדים. בדבר הליך בוררות המתנהל בין השותפות לבין החברה הזרה ויורשותיו של בעל השליטה בחברה הזרה, העוסק בין היתר, באופן יישום המנגנון האיזון וההתאמה, המתואר לעיל, ראה ביאור 14 א' (3) להלן.

ה. לפרטים בדבר הלוואה ומסגרת אשראי שקיבלה BIT מתאגיד בנקאי ובדבר שעבוד המקרקעין לתאגיד הבנקאי, ראה ביאור 11 ב' (1) להלן.

ו. הסכם עם עיריית תל אביב יפו בנוגע לאופן ניהול והקמת דירות בהישג יד במסגרת הפרויקט

ביום 21 בדצמבר 2022, חתמה BIT על הסכם עם עיריית תל אביב יפו (להלן "העירייה") בנוגע לאופן ניהול והקמת דירות בהישג יד במסגרת הפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי 8 דירות בשטח של כ-400 מ"ר תשמשנה לצרכי דיור בהישג יד אשר תושכרנה לגורמים פרטיים מקרב הציבור אשר ייבחרו על ידי העירייה ויופנו אל BIT על ידה. כל דירה תושכר לשוכרים לתקופה כוללת של 20 שנים החל ממועד השכרתה בפועל. מיקום הדירות בהישג יד בפרוייקט ושטחן נקבע במסגרת הבקשה להיתר.

בהתאם להסכם מול עיריית תל אביב, גובה דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידי השוכרים ל-BIT ייקבעו על ידי העירייה בסמוך למועד אכלוס הדירות. בהתאם למסמך מדיניות עירוני מתאריך 31 באוגוסט 2022, הוחלט ע"י מועצת העיר כי בכל פרויקט שיכלול דיור בהישג יד לקבוע את שיעור ההנחה הגבוה ביותר (40% ביחס לדמי השכירות הנהוגים בשוק).

BIT תהיה זכאית להעביר את זכויותיה בדירות בהישג יד לצד ג', כמקשה אחת של כלל הדירות בהישג יד ולנעבר אחד ובלבד והנעבר יכנס לנעלי BIT לכל דבר ועניין.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

למועד הדוח, נדל"ן להשקעה כולל זכויות במבנה קיים בתל אביב (בית אגיש רבד) להשכרה בייעוד משרדים ומסחר, קרקע ברעננה שמועדת להקמת מבנה להשכרה בייעוד של משרדים ומסחר וקרקע במתחם שדה דב המיועדת להקמת שני מבנים להשכרה בייעוד של משרדים ומסחר.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
105,740	129,056
3,785	6,039
5,916	151,265
9,701	157,304
115,441	286,360
13,615	-
129,056	286,360

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים במהלך השנה:

גידול בשווי הוגן

השקעות (*)

סה"כ שינויים

מקדמות על חשבון רכישת מקרקעין במתחם שדה דב (**)

יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) בשנת 2025, כולל בעיקר את השלמת רכישת זכויות חכירה במקרקעין בשדה דב וכן עלויות יועצים – לפרטים נוספים ראה סעיף ה' להלן. בשנת 2024, כולל רכישת שטח בבית אגיש רבד, לפרטים ראה סעיף ד' להלן.
(**) ראה סעיף ה' להלן.

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,788	7,894	8,399
(1,840)	(2,459)	(2,385)
14,570	3,785	6,039

הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם (*)

עלויות אחזקת נכסים וניהולם (*)

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

(*) כולל גם הכנסות ועלויות מהשכרת שטחים המיועדים לפרויקט ייזום (ראה ביאור 8 לעיל).

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן למועד הדוח וזאת בהתאם להערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה, בזהירות וללא כפייה לפי תקני הערכות שווי ותקני חשבונאות בינלאומיים.

לפרטים בדבר ההנחות העיקריות שעליהן התבססו הערכות השווי, ראה ביאור 4ב' (2) לעיל.

ד. בית אגיש רבד, בתל אביב

(1) החברה מחזיקה כ-46% מהשטחים הבנויים בבניין. בבעלות החברה, למועד הדוח, שטחי משרדים ואחסנה בהיקף של כ-4,078 מ"ר בבעלות מלאה ובמושע (50%) בבית אגיש רבד הממוקם ברחוב נוח מוזס, בתל אביב. כמו כן מחזיקה החברה ב-50% מזכויות בנייה נוספות.
ביום 7 ביולי 2016 פורסמה בילקוט הפרסומים תכנית בניין עיר מספר תא/4041/מח בקשר עם בית אגיש רבד. עיקרי התכנית הינם:

- אישור הקמת מגדל בן 23 קומות תעסוקה מעל 6 הקומות הקיימות במבנה.
- תוספת שטח עיקרי ושירות בסך כולל של כ-16,600 מ"ר.
- תותר חלופה של הריסה ובניה מחדש של כל הבניין הקיים או חלקו הדרומי בלבד.

רבד בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך) :

ד. בית אגיש רבד, בתל אביב (המשך):

למועד אישור הדוח, החברה מקדמת עם חברת אמות השקעות בע"מ (להלן: "אמות"), השותף העיקרי לאחזקה בנכס, תוכנית בניין עיר חדשה שתחליף את תוכנית תא/4041, התואמת את תוכנית המתאר החדשה תא/5500 (שטרם אושרה), לפיה יוקם מבנה חדש ביעוד תעסוקה בשטח של כ-71,000 מ"ר (חלק החברה הצפוי כ-34,000 מ"ר) חלף המבנה הקיים (להלן: "התוכנית החדשה"). התוכנית החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש של החלקה עם חלקה סמוכה שנמצאת בבעלות מדינת ישראל (להלן: "המדינה"), נדונה בחודש דצמבר 2025 בפורום מהנדס העיר בעיריית תל אביב-יפו ובמסגרת הדיון הוחלט על ידי מהנדס העיר לקדם את התכנון בכפוף לפתרון מספר סוגיות תכנוניות. אישור התוכנית החדשה הינו בסמכות וועדה מחוזית ובהתאם לכך נציגי החברה, אמות והמדינה קיימו מספר ישיבות עם גורמי התכנון בוועדה המחוזית בעניין זה. מתכנן המחוז אישר להתקדם עם התכנון תוך בחינת מספר נושאים תכנוניים. החברה ושותפיה פועלים להכנת והגשת מסמכי התוכנית.

(2) ביום 22 ביולי 2024, אישר דירקטוריון החברה רכישת 50% במושע משטח משרדים של כ-430 מ"ר בבית אגיש רבד, בעלות של 5 מיליוני ש"ח, בתוספת מס ערך מוסף. ביום 21 בנובמבר 2024, החזקה בנכס נמסרה לחברה. במקביל לחתימה על ההסכם לרכישת השטח, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברה בשליטת המוכרים לתקופה של 5 שנים עם אפשרות לפינוי מוקדם.

(3) בחודש יוני 2025, במהלך תקופת מלחמת עם כלביא, נפגע "בית אגיש רבד", פגיעות הדף, ללא פצועים ונפגעים כתוצאה מהתקפת טילים למרכז הארץ. עיקר הפגיעה בנכס היתה בזכויות ואלומיניום בשטחים המשותפים ומיעוטה בזכויות ואלומיניום בשטחים המושכרים, באופן שלא הגביל את העבודה במרבית השטחים המושכרים בנכס עם סיום מלחמת עם כלביא. למועד אישור הדוח, בוצעו התיקונים הנדרשים והתקבל החזר ממס רכוש בגין מלוא עלות תיקונים שנדרשה ע"י החברה.

ה. רכישת זכויות חכירה במקרקעין במתחם שדה דב

(1) ביום 2 בדצמבר 2024, זכתה החברה במכרז רמ"י לחכירת מקרקעין, ביעוד תעסוקה ומסחר, (מגרש 305 בתב"ע תמל 3001) בשטח כולל של כ-6,150 מ"ר, הכולל זכויות חכירה להקמת שטחי תעסוקה (15,400 מ"ר עיקרי בתוספת 6,600 מ"ר שטחי שירות עיליים) ומסחר (5,320 מ"ר עיקרי בתוספת 2,280 מ"ר שטחי שירות עיליים) במבנה בן 11 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות תת קרקעיות. זכויות החכירה של המקרקעין הינן לתקופה של 98 שנים (להלן: זכויות החכירה) עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות (להלן: "המקרקעין"). עלות רכישת זכויות החכירה המקרקעין בתוספת הוצאות פיתוח, הסתכמה לסך כ-154 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת מס רכישה בהיקף של כ-9 מיליוני ש"ח (להלן: "עלות הרכישה"). סך השווה לכ-13.6 מיליוני ש"ח שולם בשנת 2024 בדרך של מימוש ערבות שהועמדה ע"י החברה לרמ"י, כחלק מתנאי המכרז ובהתאם נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה בשנת 2024 בסעיף "מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה". יתרת עלות הרכישה, שולמה בתקופת הדוח ממקורותיה העצמיים של החברה ובאמצעות מימון בנקאי, לפרטים נוספים אודות מימון רכישת הקרקע ראה ביאור 11ב(2) להלן.

יצוין כי בהתאם לחוזה החכירה, התחייבה החברה להשלים את הבניה תוך 5 שנים ממועד אישור הזכייה. תקופה זו ניתנת להארכה באישור רמ"י. ביום 15 בפברואר 2026 נערכה ישיבת פורום מהנדס העיר בה הוצג תכנון של הפרוייקט. ההחלטה של מהנדס העיר הייתה לאשר קידום של תוכניות העיצוב האדריכלי לדיון בוועדה מקומית בכפוף להתייחסות להערות של מחלקות העירייה השונות והחברה פועלת בהתאם לכך. יצוין כי בשלב זה, אין ודאות ביחס להיקף מימוש בפועל של מלוא הזכויות במקרקעין ולהקמת הפרוייקט במסגרת הזמן לה התחייבה החברה.

(2) בתקופת הדוח, הופקה לחברה שומת מס רכישה, הכוללת תשלום מס רכישה נוסף בסך כ-370 אלפי ש"ח. החברה הגישה השגה בגין שומה זו וכללה בספריה הפרשה בגובה מלוא סכום זה.

(3) לאחר תאריך הדוח, התקבלה בידי החברה, בדומה לבעלי קרקעות נוספים במתחמי שדה דב, פנייה מאת רמ"י, לפיה נמסר לרמ"י על ידי המשרד להגנת הסביבה כי על פי ממצאים ראשוניים, התגלו בדיגומי מי תהום במתחם שדה דב חריגות בתרכובות מסוג PFAS (Per- and polyfluoroalkyl substances) שמקורן בשימוש לאורך השנים בקצפי כיבוי במתחם שדה דב, בעת ששימש במשך עשרות שנים כשדה תעופה צבאי ואזרחי. בהתאם לפניה כאמור ולאור הממצאים שנמצאו במתחם יבוצעו - על ידי המשרד להגנת הסביבה - עבודות לצורך השלמת דיגום וחקר הקרקע. נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יודעת האם הממצאים החריגים שנמצאו כאמור, קיימים גם במגרש שהיא חוכרת מרמ"י ובמידה והם אכן קיימים מה ההשפעות של הממצאים הנ"ל ובכלל זה, ההשפעות הכספיות, אם וככל שישנן, על החברה.

(4) ביום 16 בפברואר 2025, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז, בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית (להלן: "הסכם הפשרה"), שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל ורשות המיסים וזאת בשל אי קבלת חשבונית מס עבור חלק מהוצאות הפיתוח ששולמו החל מיום 28 בפברואר 2022 מכח מכרזים שפורסמו עד 31 בינואר 2025. בהתאם להסכם הפשרה יהיו זכאים חברי הקבוצה להשבה בגובה 8.5% מהוצאות הפיתוח הנוספות

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך) :

ה. רכישת זכויות חכירה במקרקעין במתחם שדה דב (המשך) :

(להלן: סכום ההשבה). כתנאי לקבלת ההשבה נדרש תשלום מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח האמורות, דיווח סכום ההשבה בדוח המס בשנה בה הוא שולם ותשלום שכ"ט לעורכי הדין שטיפלו בתובענה. לאחר תאריך הדוח, הסכם הפשרה קיבל תוקף פסק דין. יצוין כי ההפרשה למס הרכישה הנוסף שהחברה כללה בדוחות כספיים אלו, בסך 370 אלפי ש"ח, שווה לסכום מס הרכישה הנוסף הנדרש כתנאי להתקיימות הסכם הפשרה. החברה בוחנת אפשרויות נוספות וטרם בחרה להצטרף להסכם הפשרה ולכן לא כללה הכנסה לקבל בגין הסכם הפשרה בדוחות כספיים אלו.

ו. קרקע ברעננה

ביום 26 במרץ 2023, הגיעו החברה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה ועיריית רעננה לנוסח הסדר מוסכם מותנה (להלן: "ההסכם"), ביחס לביטול הפקעתם של 5 דונם באזור התעשייה רעננה. בהתאם להסכם, תבוטל באופן מיידי, הפקעת שטח של 4 דונם והשטח יוחזר לבעלות החברה, יתרת שטח של 1.1 דונם תישאר בבעלות העירייה והחברה והעירייה תקדמנה במשותף על חשבון החברה תוכנית ביחס לכל השטח אשר תשנה את ייעודו הנוכחי - שב"צ (בניין ציבורי) ותאפשר הקמתם של שטחים המיועדים לתעסוקה ולמסחר ושטחים מבוזרים למוסדות ציבור (להלן: "התוכנית החדשה"). החברה התחייבה לשאת בעלות הריסה והעתקת משרדי העירייה הקיימים בשטח ולשאת בעלויות שכירות מבנה חלופי במהלך תקופת הבנייה. כמו כן התחייבה החברה לבנות בבניין החדש או בבניין נפרד על חשבונה שטח מבונה של כ- 1,530 מ"ר למוסדות ציבור. ככל שלא יינתן תוקף לתוכנית החדשה, אזי החברה תהא רשאית על-פי שיקול-דעתה להחליט אם לבנות או לא לבנות על שטח השב"צ בניין התואם את השימושים המותרים בשימוש ציבורי-כלכלי לפי התכנית הקיימת. במקרה זה ובתנאי של בנייה חדשה על כל שטח השב"צ ייבנו שטחי ציבור בשטח של 765 מ"ר. יובהר כי בשתי החלופות המתוארות דלעיל החברה תשלם היטל השבחה. למועד הדוח, הפקעתו של שטח של כ-4 דונם מתוך שטח השב"צ בוטלה והבעלות וההחזקה בו הוחזרו לחברה.

יצוין כי טרם ביטול הפקעתה, הקרקע לא היתה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה. בהתאם, הקרקע רשומה בספרי החברה בהתאם לשווייה ההוגן, בניכוי הפחתת עלויות נלוות ליועצים.

ביום 20 במאי 2024, בוצעה הפקעה בפועל של 751 מ"ר מהשטח שהוחזר לבעלות החברה, לטובת הרחבת כביש 4 מכוח תוכנית תת"ל/4/א. ביום 1 בינואר 2025 הגישה החברה תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התיכנון והבנייה כנגד הוועדה המקומית רעננה וזאת בגין נזק שעלול להגרם לה כתוצאה מההפקעה האמורה, במקרה ולא תוכל לנצל את מלוא זכויות הבנייה בשטח שהפקעתו בוטלה, על פי תוכנית המתאר של רעננה. סכום התביעה הוא כ-6.5 מיליוני ש"ח אך אין בידי החברה יכולת להעריך בשלב זה את תוצאות הליך התביעה.

ביום 31 ביולי 2025, הודיעה הוועדה המקומית של עריית רעננה, לחברה, כי בישיבתה ביום 28 ביולי 2025, הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית, בהתאם להסכם, על הפקדת תוכנית בתנאים, לשינוי יעוד המקרקעין שהועברו לבעלות החברה מייעוד שב"צ לייעוד תעסוקה עם חזית מסחרית בהיקף של 23,460 מ"ר מעל הכניסה הקובעת (כולל שטחי ציבור). התנאים להפקדה כללו קבלת מספר אישורים למסמכי התכנית ועדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם לאישורים אלו. החברה השלימה את כלל הדרישות ובהתאם לכך, לאחר מועד הדוח, התקיימה ישיבת פרה רולינג בוועדה המחוזית אשר אישרה את הגשת התוכנית. התוכנית הוגשה לבדיקת עמידה בתנאי סף וקיבלה את אישור הוועדה המחוזית לעמידה בהם. החברה ממתינה לקביעת מועד לדיון בתוכנית בוועדה המחוזית.

ז. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בדבר קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן ראה ביאור 9ג' לעיל.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך) :

ז. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך) :

ש"ח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	שם הנכס
8,250 15% 15%	שווי מ"ר מבונה משרדים מקדם דחיה עד לאישור תוכנית מפורטת מקדם סיכון להיקף הזכויות המבוקש	גישת ההשוואה (רמה 3)	113,260	בית אגיש רבד (*)
3,400	שווי מ"ר מבונה משרדים	גישת ההשוואה (רמה 3)	16,780	קרקע ברעננה
3,460	שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים כולל פיתוח	גישת ההשוואה (רמה 3)	156,320	קרקע בשדה דב (**)

(*) בתחשיב השווי נלקח בחשבון זכויות בניה מבוקשות בהיקף של כ-71 אלף מ"ר ברוטו, ושטחים לשיווק בהיקף של 68 אלף מ"ר על פי תכנית בהכנה תא/5293 (חלק החברה-50%).

(**) בתחשיב השווי נלקח בחשבון סה"כ שטח ברוטו עילי אקוויוולנטי לתעסוקה של 44.8 אלף מ"ר.

ש"ח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	שם הנכס
8,250	שווי מ"ר מבונה משרדים	גישת ההשוואה (רמה 3)	100,180	בית אגיש רבד
3,400	שווי מ"ר מבונה משרדים	גישת ההשוואה (רמה 3)	15,250	קרקע ברעננה

ניתוח רגישות:

להלן השפעת שינויים בשווי מ"ר מבונה ששימשו בהערכות שווי הנכסים של שווי נדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח):

שינוי בשווי באלפי ש"ח		השינוי
שנת 2024 (שווי מ"ר מבונה) אלפי ש"ח	שנת 2025 (שווי מ"ר מבונה) אלפי ש"ח	
3,960	12,450	עלייה של 5%
(3,960)	(12,440)	ירידה של 5%

להלן השפעת שינויים במקדם דחיה עד לאישור תוכנית מפורטת או במקדם הסיכון להיקף הזכויות המבוקש ששימשו בהערכות שווי הנכס בית אגיש רבד (באלפי ש"ח):

שינוי בשווי באלפי ש"ח		השינוי
שנת 2025 (מקדם דחיה/מקדם סיכון) אלפי ש"ח		
(6,570)		עלייה של 5%
6,570		ירידה של 5%

רבד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

בי.א.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ

(1) החברה, באמצעות שותפות מוגבלת (85%) בה החברה הינה השותף הכללי וביתרת הזכויות מחזיק צד ג' אשר הינו השותף המוגבל בשותפות (להלן: "השותפות" ו-"השותף", בהתאמה), התקשרה ביום 7 במרץ 2016, בהסכם השקעה (להלן: "הסכם ההשקעה"), עם BIT וחברת Mavistan AB (להלן: "החברה הזרה") לפיו השותפות והחברה הזרה מחזיקות כל אחת ב-60% ו-40% ממניות BIT, בהתאמה. בהתאם, למועד הדוח, חלקה האפקטיבי של החברה, בהון BIT הינו, 51%.

החל ממועד ההתקשרות בהסכם, לשותפות קיים רוב בדירקטוריון BIT (שלושה דירקטורים מטעמה לעומת שני דירקטורים מטעם החברה הזרה). רוב זה מקנה לחברה (בשרשור סופי) את השליטה ב-BIT. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי במקרים מסוימים, כגון שינויים בתנאי הלוואות הבעלים, שינויים בהון המונפק, עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל והגדלת תקציב הניהול מעבר ל-5 מיליוני ש"ח, ההחלטה בדירקטוריון של BIT ו/או באסיפה הכללית של BIT תעשה פה אחד.

כמו כן, בהתאם לתנאי הסכם ההשקעה, הוענקה לחברה הזרה זכות הזדמנות ראשונה במקרה של החלטה למכירת המקרקעין שנעשתה בהחלטה בדירקטוריון BIT. בנוסף הוענקה באופן הדדי זכות סירוב ראשונה במקרה שמי מהצדדים יהיה מעוניין למכור את מניותיו כולן או חלקן וכן זכות הצטרפות למכירה כזו. יצוין כי בהסכם נקבעו הוראות לשיפוי החברה ובכלל זה בגין מצג חסר או תביעות שעילתן טרום חתימה על הסכם זה אשר בעטיין נגרם נזק כספי ל-BIT בהיקף העולה על 1 מיליוני ש"ח.

ראה ביאור 8'ד' לעיל, בדבר הסכמת הצדדים על מנגנון התאמה המבוסס על שטחי המכירה שיאשרו בפרויקט ועל הסכום הכולל שיוטל על BIT בגין תשלום היטל השבחה ו/או תשלום מטלה ציבורית ו/או תשלומים לרמ"י בגין זכויות הבניה. מנגנון ההתאמה ישפיע על יחס יתרות הלוואות בעלי המניות ל-BIT.

ביום 7 בפברואר 2024, בעקבות פטירתו של בעל השליטה בחברה הזרה אשר היה גם דירקטור ב-BIT אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של BIT את תיקון התקנון של BIT כך שדירקטוריון BIT יהא מורכב מלא פחות משני דירקטורים ולא יותר מחמישה דירקטורים; דירקטור אחד לפחות ולא יותר משני דירקטורים לחברה הזרה. בהתאם, למועד יו"ר הדירקטוריון (שאינו לוקול מוכריע) ודירקטור אחד לפחות ולא יותר משני דירקטורים לחברה הזרה. בהתאם, למועד הדוח, לדירקטורים מטעם השותפות ולדירקטורית מטעם החברה הזרה יש כוח הצבעה התואם לשיעור אחזקותיהם של השותפות והחברה הזרה, בהתאמה. גם לאחר תיקון זה, מוקנית לחברה השליטה ב-BIT.

(2) לפרטים נוספים בקשר עם מלאי המקרקעין שבבעלות BIT וכן בדבר הלוואה וכן מסגרת אשראי שהועמדו ל-BIT, ראה ביאורים 8'א' ו-11'ב'(1), בהתאמה.

(3) יתרות הלוואות שהועמדו ל-BIT ע"י החברה והשותף (באמצעות השותפות), החברה הזרה ומטעם החברה הזרה ליום 31 בדצמבר 2025, כולל ריבית שנצברה, הסתכמו בכ-84.6 מיליוני ש"ח, כ-14.93 מיליוני ש"ח כ-6.97 מיליוני ש"ח וכ-52.15 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בהתאם בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נכללו הלוואות מבעלי מניות מיעוט ל-BIT בסך כ-74.1 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 -67.2 מיליוני ש"ח). הלוואות אלו הינן בשקלים חדשים, אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור 5.75%. בהתאם להסכם ולהתחייבות כלפי התאגיד הבנקאי, הלוואות הבעלים נדחות בפני הלוואה מהבנק, והן תפרענה להם במקביל, למעט כמפורט להלן.

לפרטים בדבר הלוואות שהעמידה החברה לטובת השותף ולטובת החברה הזרה לשם מימון חלקם בהלוואות הבעלים שהועמדו ל-BIT, ראה סעיף (5) להלן.

(4) לפרטים בדבר הליך בורות בין השותפות, החברה הזרה ויורשותיו של בעל השליטה בחברה הזרה, ראה ביאור 14'א'(3) להלן.

רְבֵד בַּע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות (המשך):

בי.א.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (המשך) :

(5) הלוואות שהועמדו על ידי החברה לבעלי מניות המיעוט ב-BIT :

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום
2024	2025	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
3,796	6,261	10%
14,920	16,800	5.75%
(894)	(4,910)	
17,822	18,151	

הלוואות שהעמידה החברה, באמצעות השותפות, לחברה הזרה, הנמדדת בשווי הוגן (א)
הלוואות שהעמידה החברה לשותף (ב)
הפרשה להפסדי אשראי (ב)

א. הלוואות שהועמדו על ידי השותפות לחברה הזרה

ל-BIT רווח תפעולי מהשכרת שטחי המבנה והחנייה הקיימים על המקרקעין, אולם רווחים אלו נמוכים משלומי הריבית לתאגיד הבנקאי ו-BIT תלויה במימון הבעלים לשם פירעונם.
במהלך השנים 2023-2025, העמידה החברה (באמצעות השותפות) הלוואות ל-BIT והלוואות לחברה הזרה לצורך העמדת חלקה בהלוואות הבעלים ל-BIT וזאת לשם מימון תשלומי הריבית הבנקאית. יצוין כי בהתאם להסכם, הלוואות אלה יפרעו ע"י BIT בקדימות ראשונה לפני כל הלוואה אחרת, (למעט הלוואות בנק) והינן נושאות ריבית שנתית בשיעור של 10%.

ב. התקשרות עם השותף והלוואות שהועמדו לו

באסיפה כללית שהתקיימה ביום 5 ביוני 2016 אישרו בעלי המניות של החברה, למען הזהירות, את התקשרות החברה בהסכם עם השותף כהתקשרות שלבעל השליטה לשעבר בחברה היה עניין אישי באישורה, הכוללת את הרכיבים הבאים: (א) הקמת השותפות עם השותף; (ב) העמדת חלקו של השותף בהלוואות הבעלים, אשר הועמדה לו על ידי החברה כהלוואה נושאת ריבית שנתית של 5.75% בתנאי ריקורס מלא, ללא הגבלת זמן, אשר תפרע מכל תמורה נטו שתתקבל בשותפות (להלן: "הלוואת החברה לשותף"); (ג) העמדת חלקו של השותף בהלוואות הבעלים הנוספות, ככל ותהיינה אשר ישולמו על-ידי החברה בלבד ויועמדו לשותף כהלוואות נוספות בתנאים זהים להלוואת החברה לשותף, קרי בריבית שנתית של 5.75% ובתנאי ריקורס מלא; (ד) החברה תישא בכל הפסדי השותפות, ככל שיהיו, והשותף לא יהיה אחראי, לפי חלקו, להתחייבות שהשותפות נטלה על עצמה ובכלל זה לערבויות ו/או בטוחות אחרות שיכול ותידרש השותפות להעמיד לגורמים מממנים של BIT, אם וככל שתידרש, אשר יועמדו על ידי החברה בלבד, אלא אם כן הדבר ידרש על ידי הגורם המממן; (ה) תשלום חודשי מ-BIT בסך של 12,500 ש"ח עבור שירותי ייעוץ אשר יועמדו על ידי השותף (באמצעות חברה בבעלותו של השותף) לטובת קידום הפרויקט.
יש לציין כי השותף כן נושא בהפסדים וזאת עד גובה חלקו בהלוואות הבעלים.

יצוין, כי העמדת חלקו של השותף בהלוואות הבעלים הנוספות (כולל ביחס להלוואות בגין חלקו בהלוואות שהעמידה השותפות לחברה הזרה) ובהתחייבויות עתידיות של השותפות (ככל ותידרשנה) תבוצענה בהלוואה על-ידי החברה לשותף בתנאים זהים להלוואה הקיימת, קרי, בריבית שנתית של 5.75% ובריקורס מלא. ביחס להלוואות בגין חלקו בהלוואות שהעמידה השותפות לחברה הזרה, הוסכם כי החברה תהיה זכאית לקבלת מלוא הפרש של סך הריבית שיתקבל מהחברה הזרה בגין הלוואות אלו.

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההלוואות שהועמדו לשותף, הסתכמו לכ- 16.8 מיליוני ש"ח (כולל ריבית שנצברה). הלוואות אלו נרשמות בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס עלות מופחתת. בהתאם לאומדן הפסדי האשראי החזויים שהתקבל מיועץ חיצוני בלתי תלוי, יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים למועד הדוח הינה כ- 4.9 מיליוני ש"ח (2024 - 0.9 מיליוני ש"ח). יצוין כי הפרשה להפסדי אשראי מחושבת ביחס לכשלי אשראי חזויים לאורך תקופת ההלוואה, עקב עלייה בסיכון האשראי כתוצאה מירידת ערך מלאי המקרקעין, אי הוודאות בקשר עם נוסחת האיזון והשיפוי הצפוי להתקבל, ומנגד, הגידול ביתרת ההלוואה לשותף.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות (המשך):

בי.א.י.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (המשך) :

(5) הלוואות שהועמדו על ידי החברה לבעלי מניות המיעוט ב-BIT (המשך) :

יתרת הלוואות שהועמדו לשותף (בניכוי ההפחתה האמורה) מוצגות תחת סעיף "הלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת".

ב. חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני:

(1) חברה כלולה ושותפות שהינה בשליטה משותפת של הקבוצה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מקום תחום פעילות עיקרית	הערה	שם היישות
2024	2025			
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	תחום פעילות עיקרית	הערה	שם היישות
%	%			
50	50	אחזקה, ניהול והפעלה בתי אבות באנגליה (בעקיפין)	(א)	בית הזהב רבד-בתי אבות אנגליה, שותפות מוגבלת
50	50	נדל"ן להשקעה בשוויץ	(ב)	Shearly Property AG

א. השקעה בבית הזהב רבד-בתי אבות אנגליה, שותפות מוגבלת

(1) הסכם שותפות עם בית הזהב בע"מ

בשנת 2013 התקשרה החברה בהסכם שותפות עם בית הזהב בע"מ (להלן "בית הזהב"). בהתאם, הקימו החברה ובית הזהב שותפות ישראלית מוגבלת (רשומה) במטרה לפעול בשותף לרכישת בתי אבות באנגליה והקמת רשת בתי אבות באנגליה (להלן: "השותפות") וכן התקשרו בהסכם שותפות.

(2) מכירת השקעת החברה בפעילות בתי האבות באנגליה

ביום 1 ביולי 2024 חתמה השותפות (באמצעות השותף הכללי בשותפות) על הסכם מכר מחייב (SPA) עם רוכש שהינו למיטב ידיעת החברה תאגיד זר בעל פעילות קיימת של בתי אבות באנגליה, בתוקף מיום 30 ביוני 2024, שעיקרו היו כדלקמן:

- א. הרוכש ישלם סך של 145 מיליוני ליש"ט (להלן: "מלוא תמורת המכירה ו/או שווי פעילות בתי האבות") עבור מלוא אחזקותיה של השותפות (להלן: "המוכרת") בחברת Care Investments (100%) ועבור פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה ו/או בית הזהב (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) וכן בעבור פירעון כל הלוואות הבנקאיות שהועמדו לתאגידים המוחזקים על ידי Care Investments.
- ב. בטרם מועד ההשלמה, תחלק Care Investments דיבידנד לשותפות, בסך כולל של 5 מיליוני ליש"ט (חלקה של החברה 2.5 מיליוני ליש"ט).
- ג. בנוסף, תוך 60 ימי עסקים ממועד ההשלמה, תיערך התחשבות בין הצדדים, ביחס ליתרת ההון החוזר למועד ההשלמה בהתאם למנגנון שנקבע, כאשר יתרת הון חוזר זו תתווסף או תגרע מתמורת המכירה. לצורך התחשבות זאת יופקדו כספים בחשבון נאמנות.
- ד. הסכם המכר כלל מצגים מלאים, כאשר התחייבות המוכרת לשיפוי הרוכש מוגבלת לתקרה של 1 ליש"ט בלבד בהתבסס על ביטוח מצגים ושיפויים (Warranty & Indemnity) שערך הרוכש, ושהמוכרת תישא בחלק מעלויות ביטוח זה. תקרת השיפוי על ידי המבטח עומדת על 30 מיליוני ליש"ט. החשיפה היחידה למוכרת בקשר עם המצגים המבוטחים הינה תביעה נגדית של המבטח במקרה בו יוכיח הונאה (Fraud) מצד המוכרת.

בהתאם לכתב ההסכמה שנחתם ביום 26 באוקטובר 2023, בין החברה לבית הזהב ואשר הוארך שוב בסמוך לפני חתימת הסכם המכר (להלן: "כתב ההסכמה"), חלקה של בית הזהב בתמורה וכן בזכאות לחלוקת רווחים עודפת הנובעים מהמכירה המשותפת, יהיו כאילו נעשתה המכירה בתמורה המשקפת את שווי פעילות בתי האבות בסכום בסך של כ-152 מיליוני ליש"ט (חלף 145 מיליוני ליש"ט כאמור בסעיף (1) לעיל).

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך) :

ב. חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך):

(1) חברה כלולה ושותפות שהינה בשליטה משותפת של הקבוצה (המשך):

א. השקעה בבית הזהב רבד-בתי אבות אנגליה, שותפות מוגבלת (המשך):

(2) מכירת השקעת החברה בפעילות בתי האבות באנגליה (המשך):

ביום 4 ביולי 2024, הושלמה העסקה למכירת מניות Care Investments, בהתאם לתנאי הסכם המכר. ביום 24 ביולי 2024, התקבלו בידי החברה 38.8 מיליוני ליש"ט (כ- 185 מיליוני ש"ח) בגין העסקה וזאת בהתאם לחלק החברה בתמורת המכירה, בהתאם לתנאים שנקבעו בכתב ההסכמה ולאחר תשלום עלויות נלוות לעסקה ולפני מס.

ביום 29 ביולי 2024, דיווחה החברה לרשויות המס בישראל על רווח ההון הנובע ממכירת מניות Care Investments וביום 30 ביולי 2024 העבירה החברה לרשויות המס בישראל תשלום מס בסך כ- 18 מיליוני ש"ח בגין רווח ההון לצרכי מס בעסקה.

בהמשך לאמור לעיל, החברה רשמה, בדוחותיה הכספיים לשנת 2024, את חלקה ברווחי Care Investments בגין החציון הראשון של שנת 2024 בלבד, בנוסף, רשמה החברה, בשנת 2024, רווח הון ממכירת מניות Care Investments בניכוי הפסד ממימוש קרן הון מהפרשי תרגום שנצברו בגין השקעה זו (אשר מויין מסעיף קרנות הון ללא השפעה על סך ההון של החברה), לפני מיסים ובניכוי עלויות נלוות, בסך כ- 54 מיליוני ש"ח (כ- 42 מיליוני ש"ח, נטו לאחר מס) וזאת במסגרת סעיף "רווח, נטו מפעילויות שהופסקו", לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לעיל.

כאמור לעיל, כחלק מהסכם המכר הפקידה המוכרת מתוך כספי החברות הכלולות האנגליות, סך של 550 אלפי ליש"ט בחשבון נאמנות ביחס להתחשבות עתידית בקשר עם יתרות ההון החוזר וזאת במקביל להפקדת 400 אלפי ליש"ט ע"י הרוכש. במהלך תקופת הדוח, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם המכר, מינו השותפות והרוכש מומחה חשבונאי אשר יפסוק את סך יתרת ההון החוזר של חברת Care Investments למועד השלמת מכירתה וכן את הסכומים המגיעים לכל אחד מהם מחשבון הנאמנות. ביום 23 ביוני 2025, התקבלה החלטת המומחה החשבונאי. חלק החברה בסכום שנפסק לשותפות והתקבל בתקופת הדוח הינו כ- 517 אלפי ש"ח (לפני מס) והוא התקבל בתקופת הדוח.

ב. השקעה בחברת Shearly Property AG

ביום 30 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה Shearly Property AG (להלן: "Shearly") (המוחזקת בשיעור של 50%, בעקיפין, על ידי החברה), בהסכם למכירת נכס הנדל"ן המניב שבבעלותה, השלמת הליך המכירה התאפשרה בעקבות הסכמות שהושגו בין בעלי המניות של Shearly, לאחר תאריך הדוח. לפרטים בדבר הדיבידנד שחילקה Shearly לחברה לאחר תאריך הדוח, ראה ביאור 10 ד' (4) להלן. בדוחות הכספיים של Shearly ליום 31 בדצמבר 2025, נרשם הנכס בהתאם למחיר המכירה.

יצויין כי כתוצאה ממכירת הנכס, תרשום החברה, בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026, במסגרת דוח הרווח וההפסד, הפסד מימוש קרן הון מהפרשי תרגום שנצברו בגין ההשקעה ב-Shearly שסכומו ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 16 מיליוני ש"ח, נטו ממס, ואשר ימויין מסעיף קרנות הון לסעיף "הוצאות אחרות" שבדוח הרווח וההפסד ללא השפעה על סך ההון של החברה.

ג. הרכב ההשקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני :

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(12,870)	(11,125)
19,494	19,230
6,624	8,105

יתרת השקעה (גירעון) בהון, נטו
הלוואות (1)
סך הכל

רבד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך) :

ג. הרכב ההשקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך):

(1) כולל הלוואות אשר הועמדו לחברה כלולה ולחברה בשליטה משותפת, אשר מכרו את הנכסים שהיו בבעלותן בעבר ולמועד הדוח, יש בהן יתרות מזומנים מסוימות. חלק החברה בגירעון בהון של חברות אלו, מוצג בדוחות הכספים עד לגובה הלוואות הבעלים שהועמדו להן, כך שהיתרה המאזנית של השקעת החברה בחברות אלו, הינה אפס. בשנת 2024 התקבלו בידי החברה 539 אלפי ש"ח בגין פירעון חלק מהלוואות הבעלים ובהתאם הכירה החברה ברווח בגינם אשר נרשם במסגרת סעיף " חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס".

ד. דיבידנדים מחברות מוחזקות:

- (1) בשנת 2025 לא שולמו לחברה דיבידנדים מחברות כלולות.
- (2) ביום 4 ביולי 2024, חילקה Care Investments דיבידנד לבעלי מניותיה. חלק החברה בדיבידנד זה הינו 2.5 מיליוני ליש"ט (כ-11.9 מיליוני ש"ח).
- (3) ביום 15 באוקטובר 2024, חילקה Shearly דיבידנד לבעלי מניותיה, חלק החברה בדיבידנד זה הינו 500 אלף פרנק שוויצרי (כ-2.1 מיליוני ש"ח) הדיבידנד נרשם בספרי הקבוצה כהקטנת השקעה בחברה זו.
- (4) לאחר תאריך הדוח, מכרה Shearly את הנכס המניב שהיה בבעלותה ובחודש פברואר, 2026, חילקה דיבידנד לחברה בסך 1.8 מיליוני פרנק שוויצרי (כ-7.2 מיליוני ש"ח) ולמועד אישור הדוח, הוא התקבל בידי החברה.

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב:

סך הכל ליום 31 בדצמבר		התחייבויות לא שוטפות ליום 31 בדצמבר		התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית ליום 31 בדצמבר
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
100,570	156,430	3,400	44,736	97,170	111,694	6.45 - 6.77
100,570	156,430	3,400	44,736	97,170	111,694	
67,230	74,054	67,230	74,054	-	-	5.75
592	585	592	585	-	-	
67,822	74,639	67,822	74,639	-	-	
168,392	231,069	71,222	119,375	97,170	111,694	

הלוואות מתאגידים בנקאיים:
בש"ח בריבית משתנה (1)

הלוואות מאחרים:

בש"ח בריבית קבועה (2)

באירו בריבית קבועה (3)

סה"כ

- (1) לפרטים נוספים, ראה ביאורים 11ב'(1), (2) ו-(4) להלן.
- (2) ההלוואות מטעם בעלי מניות מיעוט בחברת BIT, לפרטים ראה ביאור 10א'(3) לעיל.
- (3) יתרת הלוואה מבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת, אשר החזיקה בנכס באירלנד שנמכר בשנת 2021.

רבד בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף:

(1) הלוואה בחברת BIT מתגיד בנקאי בישראל

ביום 28 במרץ 2024 התקשרה BIT בהסכם מחייב עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי המורכב מהלוואה בנקאית בסך של 97 מיליוני ש"ח שהועמדה ל-BIT לצורך פירעון מלא של קרן וריבית בגין ההלוואה בנקאית קודמת (להלן: "ההלוואה למימון המקרקעין") ומסגרת אשראי כספי בהיקף של 30 מיליוני ש"ח שהועמדה בחשבון BIT לצורך תשלום הוצאות משביחות בקשר עם המקרקעין קרי, תשלום היטל השבחה, אגרות בנייה והיטלי פיתוח הנדרשים לשם הפקת היתר בניה במקרקעין והוצאות תכנון ויועצים הקשורים בקידום ביצועו של הפרויקט (יובהר כי דמי היתר לרמ" אינם נכללים בהוצאות אלה) (להלן: "מסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות"). ההלוואה למימון המקרקעין הועמדה לתקופה של 12 חודשים ועתידה הייתה להיפרע ביום 28 במרץ 2025, בתנאי גרייס על הקרן ופירעון ריבית רבעוני שוטף והינה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.75% (להלן: "ריבית האשראי"). מסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות תעמוד בתוקף עד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה למימון המקרקעין וההלוואות שתועמדה מתוכה תישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית האשראי ותיפרענה במועד הפירעון של ההלוואה למימון המקרקעין.

בימים 8 באוקטובר 2024 ו-27 במרץ 2025, הוארך מועד פירעונה של ההלוואה למימון המקרקעין וכן תוקפה של מסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות ליום 1 בספטמבר 2025 וליום 1 בספטמבר 2026, בהתאמה. יתר תנאי ההלוואה למימון המקרקעין ומסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות נותרו ללא שינוי.

ההלוואה יש עילות מקובלות לפירעון מיידי של חוב בנקאי, ובכלל זה העברת הבעלות ו/או הזכויות במקרקעין ללא קבלת אישור המלווה, שינוי שליטה במישרין ו/או עקיפין ו/או שינוי בהרכב ובזהות בעלי המניות ב-BIT ללא קבלת אישור המלווה מראש. כמו כן בנוסף הוסכם כי יתרת הלוואת הבעלים וההלוואה מטעם החברה הזרה (כהגדרתה בביאור 10א' (1) לעיל) תהיינה נחותות להלוואה הבנקאית עד לפירעון מלא התחייבויות BIT לתאגיד הבנקאי ולא תתאפשר משיכות בעלים ללא אישור הבנק, למעט במקרים שהוסכמו מראש.

האשראי מובטח בין היתר במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות BIT במקרקעין, שעבוד קבוע ושעבוד צף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות BIT במקרקעין, לרבות שעבוד חשבונות הבנק של הפרויקט וכן בערבות בעלים בלתי מוגבלת בסכום להתחייבות BIT אשר הועמדה במלוואה על ידי החברה.

בהתאם להסכם עם הבנק, BIT רשאית, בהסכמת יורשות מר אורי הלר ז"ל (אשר עד לפטירתו היה בעל השליטה בחברה הזרה) לפנות לבנק בבקשה לצרף את יורשות מר אורי הלר כערבות לחוב BIT כלפי הבנק בצירוף כל המסמכים שיידרשו על ידו (להלן: "הבקשה"). הבנק יבחן את הבקשה תוך 60 ימים, וככל שיאשר את היורשות כערבות, יודיע גם את עמדתו האם הצטרפותן תפחית את שיעור ערבות החברה לחוב BIT ובאיזה שיעור. מובהר כי ערבות יורשות מר אורי הלר תוגבל לשווי נכסי העיזבון וכי על הבנק לא מוטלת חובה להפחית את שיעור הערבות לו ערבה החברה והחלטתו תהא לפי שיקול דעתו הבלעדי. בכל מקרה לא תופחת ערבותה של החברה מתחת ל-60% מגובה התחייבויות BIT לבנק. למועד הדוח, BIT פנתה ליורשות מר אורי הלר ז"ל להעברת המסמכים הנדרשים ע"י הבנק לשם בחינת הבקשה, ללא מענה מצידן.

ביום 30 בנובמבר 2025, נטלה BIT הלוואה נוספת בסך כולל של כ-14.5 מיליוני ש"ח, על חשבון מסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות וזאת למימון תשלום אגרות בניה, דמי הקמה (כולל מע"מ) והיטלים, אשר נדרשו לשם הוצאת היתר הבניה. בהתאם למועד הדוח יתרת מסגרת ההלוואות למימון הוצאות משביחות עמדה על כ-15.5 מיליוני ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, הוארך מועד פירעונה של ההלוואה המתוארת לעיל וכן תוקפה של מסגרת האשראי ליום 30 ביוני 2027, בהתאמה. יתרת מסגרת האשראי הפחתה, ביוזמת BIT ל-11 מיליוני ש"ח והיא תוכל לשמש להעמדת הלוואות חדשות לצורך תשלום הוצאות ריבית עתידיות בגין ההלוואה הקיימת וההלוואות החדשות וכן לצורך הנפקת ערבויות כספיות. יתרת תנאי ההלוואה ומסגרת האשראי, נותרו ללא שינוי.

(2) הלוואה בחברה מתגיד בנקאי בישראל למימון רכישת זכויות החכירה במקרקעין בשדה דב

בהמשך לאמור בביאור 9ה' לעיל, בדבר זכיית החברה במכרז רמ" לחכירת מקרקעין בשדה דב, ביום 25 בפברואר 2025, התקשרה החברה בשלושה הסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי מקומי להעמדת אשראי לטובת השלמת מימון רכישת זכויות החכירה במקרקעין והוצאות הפיתוח (להלן: "הבנק" ו-"הסכמי ההלוואה", בהתאמה), כאשר האשראי מכוח הסכמי ההלוואה הסתכם בסך של 36 מיליוני ש"ח לפירעון ביום 25 בפברואר 2028 (להלן: "ההלוואה"), הלוואה בסך של 22.5 מיליוני ש"ח (הלוואת גישור לתשלום המע"מ), אשר נפרעה

ר בד בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(2) הלוואה בחברה מתאגיד בנקאי בישראל למימון רכישת זכויות החכירה במקרקעין בשדה דב (המשך):

בתקופת הדוח והלוואה נוספת בסך של 50 מיליוני ש"ח (הלוואות אונקול ל-3 ימים, אשר נפרעה עם פירעון פיקדון בסכום האמור בבנק) (להלן ביחד: "האשראי"). יצוין כי יתרת התשלום מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ההלוואה נושאת ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.75%, המשולמת על-בסיס רבעוני.

בהתאם להסכמי ההלוואה, פירעון מוקדם של ההלוואה יהא פטור מעמלת פירעון מוקדם למעט ככל והפירעון המוקדם יהיה באמצעות מימון שהועמד על ידי בנק אחר, המובטח בשעבוד זכויות החברה במקרקעין, במקרה זה עמלת הפירעון המוקדם של ההלוואה תעמוד על שיעור של 0.2% מסכום קרן ההלוואה הנפרע בפירעון המוקדם בתוספת ריבית צבורה למועד הפירעון, לכל שנת מח"מ.

ההלוואה יש עילות מקובלות לפירעון מיידי של חוב בנקאי, ובכלל זה העברת הבעלות ו/או הזכויות במקרקעין ללא קבלת אישור המלווה, הרעה במצבה הפיננסי ו/או העסקי של החברה ו/או קיומם של נסיבות אשר עלולות לסכן את החזרת האשראי לבנק וכן שינוי שליטה (כהגדרתה בהסכם) ללא קבלת אישור המלווה מראש.

האשראי מובטח בין היתר בשעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה ומשכנתא בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה במקרקעין, עליהם נבנה ו/או יבנה הפרוייקט, שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות על פי הסכם החכירה שנחתם עם רמ"י וההסכם לביצוע תשתיות ציבוריות שנחתם עם עיריית תל אביב-יפו וכן בקשר עם כל חוזה ו/או תוספת לחוזה שייכרתו בעקבות הסכמים אלו ו/או המרכז, שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ושעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחשבונות הפרוייקט בבנק.

(3) מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי המובטחת בשעבודים הקיימים ביחס לאשראי הקיים על המקרקעין בשדה דב

ביום 27 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם התאגיד הבנקאי (אשר העמיד לחברה הלוואה כמפורט בסעיף 11ב' (2) לעיל) לנטילת מסגרת אשראי בסך 80 מיליוני ש"ח (לטובת צרכים תזרימיים עתידיים של החברה) המובטחת בשעבודים הקיימים לתאגיד הבנקאי ביחס לאשראי הקיים על המקרקעין בשדה דב (להלן: "מסגרת אשראי"). מסגרת האשראי הועמדה בתקופת הדוח, והינה בתוקף עד ליום 6 באפריל 2026, משולמת עברה עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5% (מסך המסגרת שלא נוצלה) והלוואות אשר תועמדנה מכוחה (ככל שתועמדנה) תפרענה ביום 25 בפברואר 2028 ותישאנה ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.7%. בתקופת הדוח, נטלה החברה הלוואות מתוך מסגרת האשראי, לצרכיה השוטפים, בסך 5.5 מיליוני ש"ח.

לאחר תאריך הדוח, נמסר לחברה ע"י הבנק, כי ועדת האשראי של הבנק (להלן: "הוועדה") אישרה שתוקפה של מסגרת האשראי שלא נוצלה למועד הדיווח, אשר יתרתה הינו 74.5 מיליון ש"ח, הוארך בשנה, קרי עד ליום 6 באפריל 2027 והלוואות אשר תועמדנה מכוחה (ככל שתועמדנה) תישאנה ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 0.4%, אשר תשולם באופן שוטף מדי רבעון. ההלוואות האמורות נשאו המסגרת תפרענה ביום 25 בפברואר 2028. פירעון הלוואות אלו (ככל שתועמדנה כאמור) יובטח באותם בטוחות שהחברה העמידה לבנק, בגין זכויותיה במקרקעין בשדה דב, כמפורט לעיל.

בהמשך לפניה יזומה של החברה, לאחר תאריך הדוח, נחתם עדכון למסגרת האשראי, אשר יכנס לתוקפו ביום 7 באפריל 2026 (להלן: "העדכון"). על פי העדכון, תועמד לחברה מסגרת אשראי בסך 40 מיליון ש"ח, בתנאים שאושרו על ידי הוועדה, כמפורט לעיל, ואשר בגינה תשולם עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.4% (מסך המסגרת בפועל שלא נוצלה). יתרת המסגרת שאושרה על ידי הוועדה ואשר בגינה החברה לא תשלם עמלת אי ניצול, תעמוד לחברה במשך חצי שנה ללא צורך באישור וועדה נוסף.

(4) הלוואה בחברה מתאגיד בנקאי בישראל

למועד הדוח לחברה יתרת קרן הלוואה בסך 3.4 מיליוני ש"ח מתאגיד בנקאי בישראל אשר מתוכה סך של כ-170 אלפי ש"ח מוצג במסגרת חלויות שוטפות. ההלוואה נושאת ריבית בתשלומים רבעוניים בגובה הפריים בתוספת 1.02%. תקופת ההלוואה הינה עד ליום 1 באוקטובר 2030. קרן ההלוואה נפרעת על בסיס רבעוני, כאשר בסיס התקופה תפרע החברה את יתרת הקרן.

לטובת ההלוואה שיעבדה החברה את חלקה בנכס "בית אגיש רבד" וכן רשמה משכונים קבועים וראשונים בדרגה, על כל זכויות החברה, נוכחיים ועתידיים, בנכס זה.

יתרת ההלוואה למועד הדוח, אשר ניטלה מהתאגיד הבנקאי בשנת 2020, הינה לאחר מספר פירעונות יזומים של החברה לאורך מספר שנים. יצוין כי ביום 16 בפברואר 2023 פרעה החברה ביוזמתה סך של כ-5 מיליוני ש"ח על חשבון קרן ההלוואה וביום 28 באוגוסט 2024, פרעה החברה ביוזמתה סך של 30 מיליוני ש"ח על חשבון קרן ההלוואה.

בנוסף, אמות מידה פיננסיות שנדרשו בעבר ע"י התאגיד הבנקאי בוטלו בתקופת הדוח.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,082	3,481	הוצאות לשלם
116	402	ריבית לתאגידים בנקאיים
1,692	1,072	שכר ונלוות לשכר (*)
96	167	הכנסות מראש
6,912	11,362	מיסים לשלם ומוסדות ממשלתיים (**)
300	450	בעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת
552	658	ספקים ואחרים
<u>11,750</u>	<u>17,592</u>	

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כולל הפרשה לתשלום מענקים למנכ"ל החברה בגין עמידה ביעדים מדידים, בסך של כ-0.4 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כולל הפרשה לתשלום מענקים לנושאי משרה בחברה בגין עמידה ביעדים מדידים, בסך של כ-1.1 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 22ג' להלן.
(**) סך של כ-5 מיליוני ש"ח מהווה חובות והפרשות למס בגין חברות לא פעילות בחו"ל. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 13ה' (3) להלן.

ביאור 13 - מסים על הכנסה

א. יתרות מסים נדחים:

הרכב התחייבויות מס נדחה מפורט כדלהלן:

יתרה ליום	הוכר בקרן	הוכר ברווח	יתרה ליום	
31 בדצמבר	הון	והפסד	1 בינואר	
2025	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,592	-	312	20,280	הפרשים זמניים
977	-	977	-	נדל"ן להשקעה
3,093	-	(5,140)	8,233	רווחים צבורים בחברה כלולה
<u>24,662</u>	-	<u>(3,851)</u>	<u>28,513</u>	אחרים
				סה"כ
יתרה ליום	הוכר בקרן	הוכר ברווח	יתרה ליום	
31 בדצמבר	הון	והפסד	1 בינואר	
2024	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,280	-	892	19,388	הפרשים זמניים
-	-	(10,674)	10,674	נדל"ן להשקעה
8,233	(90)	5,157	3,166	רווחים צבורים בחברה המטופלת בשיטת
<u>28,513</u>	<u>(90)</u>	<u>(4,625)</u>	<u>33,228</u>	השווי המאזני (*)
				הפסדים ואחרים
				אחרים והפסדים לצורכי מס, נטו
				סה"כ

(*) נרשם במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות הופסקו", לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לעיל. במהלך שנת 2024, החברה ניצלה את כל יתרת ההפסד המועבר שהיה לה משנים קודמות מול רווח שוטף לצורכי מס. לחברות בנות הפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר, 2025 בגינם לא נוצרו מיסים נדחים מאחר והחברה אינה צופה כי הפסדים אלו ינוצלו בעתיד הנראה לעין.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):

א. יתרות מסים נדחים (המשך):

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,513	24,662	בהתחייבויות לא שוטפות - התחייבויות מסים נדחים

ב. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד (*):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,637)	1,453	5,076	מסים שוטפים
-	(107)	(582)	הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים
(1,637)	1,346	4,494	הכנסות מסים בגין שנים קודמות
			סה"כ מסים שוטפים
4,700	1,860	(3,851)	מסים נדחים
3,063	3,206	643	סה"כ הוצאות מס

(* לא כולל הוצאות מיסים הכלולים בדוח הרווח וההפסד בסעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו", לפרטים ראה ביאור 7 לעיל.

ג. התאמת הוצאות מסים על הכנסה לרווח לפני מס:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,603	(16,264)	(38,200)	(הפסד) רווח לפני מסים על הכנסה (לא כולל תוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני)
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי עיקרי
(4,049)	3,741	8,786	הכנסות (הוצאות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			חיסכון (תוספת) במס בגין:
(24)	(10)	(32)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
-	107	582	מיסים בגין שנים קודמות
-	-	(977)	מיסים נדחים בגין רווחים צבורים בחברה כלולה
			הכנסות פטורות וניצול הפסדים משנים קודמות שלא נוצרו בגין מסים נדחים
1,114	(171)	-	השפעת המס על הפרשי שער שנזקפו להון הפסדים והטבות לצורך מס שלא הוכרו בגינם
(344)	(6,183)	(9,872)	מסים נדחים, נטו
240	(785)	870	הפרשים אחרים, נטו
(3,063)	(3,206)	(643)	סה"כ הוצאות מיסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח רווח והפסד
17%	20%	2%	שיעור מס אפקטיבי

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):

ד. מידע נוסף - מיסוי בישראל:

- (1) לחברה ולחברת הבת BIT הוצאו שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.
- (2) החל משנת 2018, שיעור מס החברות החל בישראל הוא 23%.

ה. מיסוי חברות מאוחדות בחו"ל:

- (1) שיעור המס החל על החברה וחברות הבנות הנישומות בחו"ל הינו עפ"י חוקי המס החלים באותן מדינות.
- (2) לחברות מאוחדות בחו"ל הוצאו שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.
- (3) מידע נוסף:

בגין נכס (הידוע בכינוי "מון") שהחזיקה בעבר חברה מאוחדת (להלן: "החברה המאוחדת"), נערך הליך ביקורת מס לשנים 2016-2007 על ידי רשויות המס בגרמניה. לרשויות המס בגרמניה היו מספר טענות אשר מקימות, לכאורה, חבות מס בהיקף של כ-3 מיליוני אירו כנגד החברה המאוחדת, כאשר לחברה המאוחדת היו טענות נגדיות. למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, הצדדים ממתנים עדיין להחלטה חלוטה של בית משפט בגרמניה בדיון מקביל, ביחס לאחד מהנושאים שבמחלוקת (להלן: "הדיון המשפטי"). במקביל להליך זה, קיבלה החברה המאוחדת, בשנת 2022 דרישה מרשויות המס בגרמניה לתשלום מיידי של כל חבות המס עוד טרם השלמת הדיון המשפטי. להערכת הנהלת החברה, בדוחות הכספיים נכללה הפרשה נאותה בקשר עם תשלומי מס של חברה זו. יצוין כי הקבוצה קיבלה יעוץ משפטי בעבר, בקשר עם אי יכולת של רשויות המס בגרמניה לפנות לחברת האם של החברה המאוחדת, לגביית חוב זה. בנוסף, החברה, ו/או חברות הבנות שלה המחזיקות בשרשור בחברה המאוחדת בגרמניה, לא העמידו ערבות לטובת החברה המאוחדת.

בנוסף, לחברה מאוחדת בלוקסמבורג שהחזיקה בעבר בנכס בשוויץ, יש שומה פתוחה בגין מכירת נכס שלגביה נרשמה הפרשה מתאימה בספרים.

ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. הליכים משפטיים:

- (1) ביום 14 בספטמבר 2023, הוגש כתב תביעה כנגד החברה על ידי מר שרון זכות, מנכ"ל החברה לשעבר, לבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב (להלן: "כתב התביעה"). במסגרת כתב התביעה טען מר שרון זכות, בין היתר, כי החברה הפרה את הסכם סיום העבודה שנחתם עמו ולא שילמה לו מענק פרישה ומענק הסתגלות מיוחד בגובה 9 משכורות (אשר היה טעון אישור אסיפה כללית של החברה) וכי מלכתחילה לא נדרש אישור האסיפה הכללית לצורך התשלומים המגיעים לו (לטענתו) על פיו, וכן ביקש את בית המשפט לחייב את החברה לשלם לו את מענק ההסתגלות, המענק המיוחד ויתרת מענק בגין יעדים מדידים, וכן לפצות אותו בגין עוגמת נפש ופגיעה בשמו הטוב, אשר לטענתו נגרמו לו. כמו כן ביקש לחייב את החברה בהוצאותיו לרבות שכ"ט עו"ד. הסכום הנתבע במסגרת כתב התביעה עומד סך של כ-1,858 אלפי ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. ביום 31 בדצמבר 2023, הגישה החברה כתב הגנה ובו דחתה את טענותיו של מר שרון זכות.

יצוין כי בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלה החברה ולתנאי הסכם סיום העבודה, החברה הייתה מחויבת להביא את תשלום המענקים לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה וכי אסיפה כללית לא זומנה במועד הסמוך לחתימת הסכם סיום העבודה עם מר שרון זכות, עקב ההליך המנהלי שנפתח כנגד החברה וכנגד מר שרון זכות. עם סיום ההליכים המשפטיים, ביום 13 באוגוסט 2023 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את תשלום מענק ההסתגלות והמענק המיוחד למר שרון זכות.

ביום 4 באוגוסט 2025, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חתמה החברה הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") עם מר שרון זכות, אשר כניסתו לתוקף הותנתה בקבלת אישור אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה וקבלת תוקף של פסק דין, ועיקרי הינם:

- א. בלי הודות בטענות של כל צד כלפי משנהו, ולצורך סילוק סופי ומוחלט של כל טענות כל צד כלפי משנהו, תשלם החברה למר זכות סך כולל של 480 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "סכום הפשרה"), בתוך 7 ימים מהמועד בו ינתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.
- ב. לפרק זמן של 6 חודשים ממועד תשלום סכום הפשרה מאת החברה למר זכות, יעניק מר זכות שירותי ייעוץ לחברה, בנושאים שעסק בהם בעבר כאשר כיהן כמנכ"ל החברה ו/או לאחר מכן (להלן: "שירותי הייעוץ"). בכפוף למתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה, תשלם החברה למר זכות סך של 120 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, שישולם בשישה תשלומים חודשיים ועוקבים, החל מ-30 יום ממועד תשלום סכום הפשרה.

רד בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. הליכים משפטיים (המשך):

ביום 9 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם הפשרה של החברה עם מר זכות. ביום 14 בספטמבר 2025 נתן בית הדין תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.

למועד הדוח, שילמה החברה את סכום הפשרה ואת התמורה בגין שירותי הייעוץ שניתנו עד לאותו המועד. למועד אישור הדוח הסתיימה התקופה בה ניתנו שירותי הייעוץ ושולמה כל התמורה בגינם.

בהמשך לאמור לעיל, רשמה החברה בדוחות כספים אלו, הוצאה בגין הסכם הפשרה בסך 560 אלפי ש"ח אשר נכללה במסגרת סעיף "הנהלה וכלליות".

(2) שוכרת אשר שכרה מהחברה ומשני שותפים ("המשכירות") שטחי מסחר ואחסנה בנכס "פלטינום" בתל אביב להפעלת מסעדה בתחומם, פנתה בחודש דצמבר 2020 לבית המשפט וביקשה כי יינתן בעניינה צו פתיחה בהליכי חדלות פירעון. בחודש ינואר 2021 מונתה לה נאמנה (להלן: "הנאמנה") שהופקדה על יישום הליכי חדלות הפירעון ובחודש פברואר 2021 נעתר בית המשפט לבקשת הנאמנה לבטל את הסכם השכירות. ביום 6 בדצמבר 2023 נחתם בין החברה ושני שותפיה בשטחים אלו (באותו המועד) לבין הערב העיקרי של השוכרת, הסכם פשרה, אשר במסגרתו הוסכם כי לסילוק סופי מלא ומוחלט של כל טענות המשכירות מהערבים, הערב העיקרי ישלם למשכירות פיצוי בסך כולל של 2.56 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ, כדון, אם וככל שיתחייב תשלומי), אשר ישולם בתשלומים חודשיים שווים עד תום שנת 2024. בהתאם ולאחר הפחתת חוב קיים של השוכרת שהיה רשום בספרי החברה, רשמה החברה בשנת 2023, במסגרת סעיף "הכנסות והוצאות אחרות", רווח (לפני מיסים ולאחר ניכוי הוצאות יועצים שייצגו אותה בהליך) בסך כ-1.6 מיליוני ש"ח. יתרת התשלומים על פי הסכם הפשרה שולמה במלואה במהלך שנת 2024. בנוסף, בשנת 2024, התקבל דיבידנד מפירוק על סך של 166 אלפי ש"ח וזאת בהסכמה עם הנאמנה.

(3) בהמשך לאמור בביאור 10א' (1) ו-8ד' לעיל, בהתאם להוראות הסכם ההשקעה בין השותפות, החברה הזרה ו-BIT, התחייבה החברה הזרה, בין היתר: להזרים כספים ל-BIT, במועד קבלת היתר הבניה בפועל לפרויקט בהתאם לנוסחת התאמה ו/או האיזון של מחיר העסקה; לחתום על ערבות לחובות BIT בגין חלקה היחסי, לרבות העמדת ערבות אישית על ידי מר אורי הלר ז"ל (אשר היה בעל השליטה ומנהל בפועל בחברה הזרה); וכן להעמיד הון עצמי לטובת BIT, לפי שיעור האחזקות, כפי שיידרש לפעילותה של BIT. ביום 3 דצמבר 2023 נפטר מר אורי הלר ז"ל, ובהתאם לצו קיום צוואה מיום 4 באפריל 2024 ה"ה דניאל הלר ולי אור-פז הן יורשות המנוח כל אחת על פי חלקה (להלן: "היורשות"). למועד הדוח, החברה חתמה על ערבות בלתי מוגבלת בסכום להבטחת מלוא התחייבויות BIT כלפי תאגיד בנקאי וכל פניותיה אל היורשות להעמדת ערבות בגובה 40% מהתחייבויות BIT כלפי הבנק ולהעברת מלוא המסמכים הנדרשים לשם כך על ידי הבנק, לא זכו למענה. בנוסף, החברה, בשם השותפות, נדרשה, החל משנת 2023, להזרמה בפועל ל-BIT של כספים הנדרשים למימון תשלומי הריבית בגין הלוואות מבנק וזאת לאחר שהחברה הזרה לא העמידה את חלקה בכספים שנדרשו ל-BIT.

ביום 23 בספטמבר 2024, לאחר ניסיונות שלא צלחו לבוא עם היורשות בדברים, פנתה השותפות, באמצעות באי כוחה, בדרישה בכתב לחברה הזרה וליורשות כי: BIT תמכור את המקרקעין ואת מלוא זכויותיה בפרויקט אשר עתיד להיות מוקם על המקרקעין באמצעות התמחרות פנימית (בין בעלי המניות ב-BIT); ימונה בורר להכרעה בכל המחלוקות בין הצדדים, לרבות לצורך קביעת אופן ביצוע ההתמחרות בין הצדדים; וכן יועברו באופן מיידי לחברה מלוא הכספים אשר הועמדו על ידה לחברה הזרה. ביום 21 בנובמבר 2024 מונה בהסכמה בין הצדדים בורר להליך וביום 15 בינואר 2025 התקיימה ישיבה ראשונה בין הצדדים, במסגרתה החליט הבורר על קיום הליך מקוצר לבירור הטענות. ביום 10 באפריל 2025, הגישה השותפות כתב תביעה. הסעדים המתבקשים בתביעה הם קביעת התמחרות פנימית, בהתאם להסכם ההשקעה; חיוב הנתבעות בהשבת המימון השוטף שהשותפות העמידה במקומו; עריכת התחשיב על פי נוסחת התאמה ובהתאם להורות לנתבעות להעביר לחברה את התשלום מכוח התחשיב, על סך כ-48 מיליון ש"ח (נכון למועד הגשת התביעה ועל בסיס מלוא דמי היתר בהם חוייבה BIT הגשת התביעה).

ביום 10 באוגוסט 2025, הגישו החברה הזרה והיורשות כתב הגנה, במסגרתו בין היתר טענו כי ערבות בעלים שהועמדה על ידי אורי הלר פקעה עם פטירתו וכי אי העמדת המימון השוטף על ידן אינו מהווה הפרה של הסכם ההשקעה. בנוסף, הנתבעות טוענות כי היורשות, אינן צריכות להיות חלק מהליך הבוררות. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית, תצהירי גילוי מסמכים כללי וספציפי, מענה לדרישות כל צד להשלמת הליכי גילוי המסמכים, תצהירים משלימים וכן חוות דעת שמאיות התומכות בטענותיהם. יציין כי בתצהיר עדות ראשית שהוגש על ידן, העלו החברה הזרה והיורשות לראשונה טענות כנגד אופן יישום מנגנון האיזון וההתאמה, אשר מועד יישומו בהתאם להסכם ההשקעה היה במועד הוצאת היתר הבניה.

דיון מקדמי מסכם בבוררות נקבע ליום 14 באפריל 2026. בהתאם להחלטת הבורר, במסגרת דיון זה ייקבעו סדרי ומועדי דיוני ההוכחות בהליך הבוררות, במסגרתם ייחקרו המצהירים מטעם הצדדים.

לאחר תאריך הדוח, הצדדים הסכימו להפנות את המחלוקות ביניהם להליך גישור מהיר, שיתקיים במקביל להליך הבוררות, מבלי לעצור או לעכב את הליך הבוררות. ישיבת גישור ראשונה נקבעה ליום 31 במרץ 2026.

להערכת יועציה המשפטית של החברה, בשלב זה של ההליך, טרם התקיים דיון מקדמי מסכם וטרם דיוני ההוכחות, קיים סיכוי של מעל ל-50% שעילות התביעה של החברה יתקבלו, מבלי לקבוע מסמרות לגבי הסכומים. בדוחותיה הכספיים של החברה לא הוכרו נכס או התחייבות בגין יישום מנגנון האיזון וההתאמה.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך) :

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימאליים עתידיים:

הקבוצה התקשרה עם שוכרים בנכסיה בחוזי שכירות לתקופות שונות. להלן הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות (וכן דמי ניהול והכנסות מחניה) מינימאליים עתידיים, כולל חלק החברה בהכנסות החברה הכלולה בשוויץ (עד למועד מכירת הנכס), על בסיס הסכמי שכירות חתומים שאינם ניתנים לביטול, (לא כולל אופציות שוכרים), בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 (כולל שני הסכמי שכירות שהוארכו בחודש ינואר 2026) :

אלפי ש"ח	
5,366	שנה ראשונה
3,652	שנה שניה
1,626	שנה שלישית
365	שנה רביעית
11,009	

ביאור 15 - הון מניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי מניות	אלפי מניות	
100,000	100,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק ונפרע

מספר מניות (*)		
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
26,170,805	26,170,805	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שנפרעו במלואן

(*) מספר המניות מוצג בניכוי 556,490 מניות המוחזקות על ידי החברה.

ג. הקצאת אופציות ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולסמנכ"ל לית הכספים של החברה

ביום 29 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית תגמול ישראלית להקצאת אופציות לשנת 2023 ("תוכנית 2023") על פיה יוענקו לניצעים, ללא תמורה, אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה וכן בחירה במסלול רווח הון בהתאם לסעיף 102(ב) (2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) ("סעיף 102") כמסלול שתחתיו יוקצו אופציות לניצעים לפי סעיף 102 תחת התוכנית.

ביום 21 במרץ 2024 וביום 28 במרץ 2024 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במסגרת ובהתאם לתוכנית 2023 הקצאה של 260,000 אופציות לא סחירות למנכ"ל החברה, של 80,000 אופציות לא סחירות ליו"ר הדירקטוריון (שהינו מבעלי השליטה המשותפת בחברה) וכן של 80,000 אופציות לא סחירות לסמנכ"ל לית הכספים של החברה.

האופציות ניתנות למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו כמפורט להלן) - באמצעות תשלום במזומן או באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise) - למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה ("האופציות"). מחיר המימוש של כל אופציה יעמוד על 7.67 ש"ח (לא צמוד למדד או מטבע כלשהו). בתוכנית האופציות נקבעו מנגנוני התאמה עקב שינויים בהון, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנדים. בהתאם לחלוקת דיבידנד בשנת הדוח על ידי החברה, מחיר המימוש הותאם ולמועד הדוח עומד על סך של 6.91 ש"ח.

האופציות תבשלה בשלוש מנות שנתיות שוות החל מתום השנה הראשונה (קרי מיום 28 במרץ 2025) ועד לתום השנה השלישית מהמועד הקובע כאשר תקופת המימוש של כל מנה תהיה עד שלוש שנים מיום ההבשלה. הקצאת האופציות לניצעים היתה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות האמורות, אשר התקבלה בשנת 2024. ביום 15 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הקצאת האופציות למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - הון מניות (המשך) :

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד על ידי יועץ כלכלי חיצוני, באמצעות המודל הבינומי לתמחור אופציות. הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן: מחיר מניה, מחיר מימוש, תנודתיות צפויה, מקדם מימוש מוקדם, שיעור ריבית חסרת סיכון, ושיעור דיבידנדים צפוי (לאור תיאום תוספת המימוש לחלוקת דיבידנדים, נקבע שיעור זה על אפס). התנודתיות הצפויה חושבה על פי ממוצע משוקלל של שער נעילה מתואם היסטורי של מניית החברה, לתקופות התואמות את משך החיים החוזי של כתבי האופציה, למועד ההערכה. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב ממשלתיות שקליות לא צמודות לתקופות התואמות את משך החיים החוזי של כתבי האופציה.

במהלך התקופות המדווחות, מלבד האופציות האמורות לעיל, לא היו הענקות נוספות של תשלום מבוסס מניות. כמו כן במהלך התקופות המדווחות לא היו מימושים או חילוסים או פקיעות של אופציות שהוענקו.

להלן הפרמטרים שהובאו בחשבון במועד ההענקה:

מנכ"ל		
סמנכ"לית הכספים	ויו"ר הדירקטוריון	
1.98-2.5	2.16-2.86	שווי הוגן
7.14	7.46	מחיר המניה
7.67	7.67	מחיר המימוש
31.16%-32.53%	29.08-33.7%	תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)
4-6	3.87-5.87	משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)
0%	0%	שיעור דיבידנדים צפוי
3.93%-4.03%	4.2%-4.3%	שיעור ריבית חסרת סיכון

בתקופת הדוח ובשנת 2024, רשמה החברה הוצאות שכר בסך כ-374 אלפי ש"ח כ-464 אלפי ש"ח, בהתאמה, כנגד סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות" הכלולה במסגרת סעיף "הון החברה".

ד. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 30 בנובמבר, 2017 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד. בהתאם למדיניות, החברה תחלק דיבידנד בשיעור של כ-50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה (בניטרול רווחי/הפסדי שיערוך ובניטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות שאינן תזרימיות), בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999. ההחלטה על חלוקת דיבידנד כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון. בנוסף, רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל.

יודגש, כי יישום מדיניות הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה הכספי כפי שיהיו מעת לעת וכן בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות בהסכמי המימון של החברה, ככל שישנן. במסגרת זו, במועד אישור החלוקה, יבחן כאמור הדירקטוריון, בין היתר, כי אין בחלוקה ספציפית המובאת לאישורו כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בתניות הפיננסיות והמגבלות הקבועות בהסכמי המימון של החברה, ככל שישנן, לרבות לאחר ביצוע החלוקה. מבלי לגרוע מהאמור, יישום מדיניות הדיבידנד כאמור יבוצע בכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

מובהר, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולשנותה וכי אין לראות במדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור משום התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד על פי המדיניות, וכל חלוקה, תידון בנפרד על ידי הדירקטוריון אשר יהיה מוסמך להחליט בדבר ביצוע החלוקה בפועל, בין היתר בשים לב לקריטריונים המפורטים לעיל.

ה. חלוקת דיבידנד

בשנים 2023 ו-2024 החברה לא חילקה דיבידנדים.

ביום 27 במרץ 2025 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליוני ש"ח לבעלי המניות בחברה, אשר שולם בחודש אפריל 2025. סכום הדיבידנד למניה היה 0.764 ש"ח.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,325	4,397	5,928
-	-	560
1,806	1,963	2,688
519	751	859
197	134	138
<u>5,847</u>	<u>7,245</u>	<u>10,173</u>

שכר עבודה ונלוות לשכר (*)
הוצאות בגין הסכם פשרה עם מנכ"ל לשעבר (**)
שירותים מקצועיים
אגרות, ביטוח, אחזקת משרד ואחרות
פחת

(*) בתקופת הדוח, כולל הפרשה לתשלום מענקים למנכ"ל בגין עמידה ביעדים מדידים לשנת 2025, בסך של כ- 0.4 מיליוני ש"ח וכן בונוסים חד פעמיים לנושאי משרה ששולמו בשנת הדוח בגין שנת 2024, בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח.
בשנת 2024 כולל הפרשה לתשלום מענקים לנושאי משרה בגין עמידה ביעדים מדידים, בסך של כ- 1.1 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 22 ג' להלן.
(**) ראה ביאור 14 א' (1) לעיל.

ביאור 17 - הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,740	623	-
1,740	623	-
3,038	-	-
2	977	70
742	4,576	1,282
738	994	1,367
4,520	6,547	2,719
<u>6,260</u>	<u>7,170</u>	<u>2,719</u>

הכנסות ריבית
בגין הלוואות לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
סה"כ הכנסות ריבית

הכנסות מימון אחרות
שינויים בשווי הוגן של הלוואות בעלים לחברה
המטופלת בשיטת השווי המאזני
הפרשי שער, נטו
ריבית מפיקדונות
ריבית מהלוואות לבעלי מניות מיעוט ואחרות
סה"כ הכנסות מימון אחרות
סה"כ הכנסות מימון

ב. הוצאות מימון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,527	12,031	13,326
11,527	12,031	13,326
-	894	4,016
53	109	219
53	1,003	4,235
(11,527)	(12,031)	(10,199)
<u>53</u>	<u>1,003</u>	<u>7,362</u>

הוצאות ריבית
בגין הלוואות זמן ארוך וחלויות שוטפות
סה"כ הוצאות ריבית

הוצאות מימון אחרות
הפסד אשראי מהלוואה שניתנה לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת
אחרות
סה"כ הוצאות מימון אחרות
עלויות מימון שהונו למלאי
סה"כ הוצאות מימון

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - הכנסות אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,567 (*)	68	-

(*) ראה ביאור 14 א' (2) לעיל.

ביאור 19 - רווח למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
26,170	26,170	26,170

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות (באלפים)
שימש לצורך חישוב רווח הבסיסי והמדולל למניה

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים

א. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2025						
סה"כ	לא פיננסי	ש"ח לא צמוד למדד	ש"ח צמוד למדד	בפרנק שוויצרי	בליש"ט	באירו
2,907	-	1,738	-	-	569	600
1,383	-	1,383	-	-	-	-
4,357	1,526	53	-	-	-	2,778
18,151	-	18,151	-	-	-	-
26,798	1,526	21,325	-	-	569	3,378
111,694	-	111,694	-	-	-	-
17,592	11,512	5,497	-	-	5	578
119,375	-	118,790	-	-	-	585
248,661	11,512	235,981	-	-	5	1,163
(221,863)	(9,986)	(214,656)	-	-	564	2,215

נכסים פיננסיים (*)
מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בשימוש
לקוחות חייבים ויתרות חובה
הלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט
בחברה מאוחדת

התחייבויות פיננסיות
הלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות של
הלוואה מתאגיד בנקאי
ספקים, זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים

עודף נכסים על התחייבויות
(התחייבויות
על נכסים)

(*) הנכסים הפיננסיים מוצגים בעלות מופחתת, למעט הלוואות לאחד מבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת, הנמדדות בשווי הוגן, ראה סעיף יא' להלן.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

א. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024							נכסים פיננסיים (*)
סה"כ	לא פיננסי	ש"ח לא צמוד למדד	ש"ח צמוד למדד	בפרנק שוויצרי	בליש"ט	באירו	
140,597	-	137,679	-	2,038	59	821	מזומנים ושווי מזומנים
1,358	-	1,358	-	-	-	-	פיקדונות מוגבלים בשימוש
6,000	2,846	211	-	-	-	2,943	לקוחות חייבים ויתרות חובה
17,822	-	17,822	-	-	-	-	הלוואות שניתנו לבעלי מניות מיעוט
165,777	2,846	157,070	-	2,038	59	3,764	בחברה מאוחדת
97,170	-	97,170	-	-	-	-	התחייבויות פיננסיות
11,750	7,273	4,115	-	-	181	181	הלוואה לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
71,222	-	70,630	-	-	-	592	ספקים, זכאים ויתרות זכות
180,142	7,273	171,915	-	-	181	773	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
(14,365)	(4,427)	(14,845)	-	2,038	(122)	2,991	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים)

(*) הנכסים הפיננסיים מוצגים בעלות מופחתת, למעט הלוואות לאחד מבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת, הנמדדות בשווי הוגן, ראה סעיף יא' להלן.

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
140,597	2,907
4,512	4,214
14,025	11,890
3,797	6,261
162,931	25,272
4,477	6,080
168,392	231,069
172,869	237,149

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

140,597	2,907	מזומנים ושווי מזומנים
4,512	4,214	פיקדונות מוגבלים בשימוש, לקוחות, חייבים ויתרות חובה
14,025	11,890	הלוואות שניתנו לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת
3,797	6,261	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
162,931	25,272	הלוואות שניתנו לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ספקים, זכאים ויתרות זכות
הלוואות מבנקים ואחרים

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

הנהלת החברה מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה ומנתחת את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים גם סיכוני שוק (סיכון מטבע, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר וסיכון בגין שיעור מדד), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ד. סיכון שוק:

למועד הדוח, פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינויים בשיעורי ריבית (בעיקר בישראל).

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכון מטבע:

החברה ממירה מעת לעת יתרות מט"ח הכלולים ביתרות המזומנים ושווי מזומנים שברשותה. למועד הדוח, החברה מימשה את מרבית השקעותיה בחברות מוחזקות בחו"ל והמירה את תמורות המכירה לשקלים ויתרות המזומנים במט"ח, בחברות המוחזקות בחו"ל ובחברה הינן בסכומים שאינם מהותיים. לאחר תאריך הדוח, מימשה החברה הכלולה בשוויץ את הנכס שבעלותה, וחילקה דיבידנד לבעלי מניותיה (חלק החברה - 1.8 מיליוני פרנק שוויצרי), למועד אישור הדוח המירה החברה לשקלים את מלוא סכום הדיבידנד.

ו. סיכון ריבית:

חשיפת הקבוצה לשינוי במרווחים המתווספים לשיעורי הריבית, קיימת בעיקר במועדים בהם מסיימת הלואה והחברה נדרשת לחדש את ההלוואה. כמו כן חשופה הקבוצה לשינוי בשיעורי הריבית בשל הלוואות בריבית משתנה. ההלוואות שנטלו החברה ו-BIT מבנקים בישראל, הינן בריבית משתנה. ההלוואות שנתנה החברה לבעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת, הינן בריבית קבועה.

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה (ללא נתוני נכסים והתחייבויות פיננסיות של החברה הכלולה בשוויץ) לתום כל תקופת הדיווח, בהתאם לדיווחים להנהלת הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		מכשירים פיננסיים בריבית קבועה ללא הצמדה למדד
		פיקדונות
60,963	-	נכסים פיננסיים אחרים
17,822	18,151	התחייבויות פיננסיות
(67,822)	(74,639)	
<u>10,963</u>	<u>(56,488)</u>	
		מכשירים פיננסיים בריבית משתנה
		פיקדונות
77,601	2,890	התחייבויות פיננסיות
(100,570)	(156,430)	
<u>(22,969)</u>	<u>(153,540)</u>	

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה

גידול (קיטון) של 1% בשיעורי הריבית של התחייבויות והנכסים בריבית משתנה של הקבוצה (ללא נתוני התחייבויות ונכסים בריבית משתנה של החברה הכלולה בשוויץ), בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד (לפני מס) בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2024 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2025			
קיטון בריבית		גידול בריבית	
רווח והפסד	הון	רווח והפסד	הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,535	1,535	(1,535)	(1,535)

מכשירים בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2024			
קיטון בריבית		גידול בריבית	
רווח והפסד	הון	רווח והפסד	הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
230	230	(230)	(230)

מכשירים בריבית משתנה

ביחס לשנת 2025 ו-2024, השינוי ברווח ובהון מגידול או קיטון בשיעורי ריבית נובע בעיקר מהוצאות ריבית גבוהות או קטנות יותר בגין אשראי בריבית משתנה, בניכוי פיקדונות הנושאים ריבית משתנה.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי נכס הנמדד בשווי הוגן

גידול (קיטון) של 1% בשיעור הריבית הקבועה שנושאת הלוואה שהועמדה לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת הנמדדת בשווי הוגן, בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד (לפני מס) בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2024 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2025			
קיטון בריבית		גידול בריבית	
הון	רווח והפסד	הון	רווח והפסד
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
51	51	(50)	(50)

נכס הנמדד בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2024			
קיטון בריבית		גידול בריבית	
הון	רווח והפסד	הון	רווח והפסד
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
31	31	(30)	(30)

נכס הנמדד בשווי הוגן

ז. סיכוני מדד:

נכון למועד הדוח לחברה אין נכסים פיננסיים ו/או התחייבויות פיננסיות צמודות מדד.

ח. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהשוכרים השונים בנכסיה לא יעמדו בהתחייבויותיהם החוזיות ויגרמו להפסד פיננסי לקבוצה. סיכון האשראי של הקבוצה תלוי במגוון הסקטוריאלי של השוכרים, איתנותם הפיננסית של השוכרים השונים בנכסיה, ויכולתם של שוכרים אלו לשלם את דמי השכירות. בהתקשרות בהסכמי שכירות חדשים וכן בחידוש הסכמי שכירות קיימים, בוחנת הנהלת החברה, בין השאר, גם את איתנותם הפיננסית של השוכרים ומבקשת בטחונות בהתאם.

בחירת הצורך בהפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת, בוצעה באמצעות שימוש במניפת תרחישים לשווי מלאי המקרקעין של החברה המאוחדת ולגובה השיפוי אשר יתקבל מבעל מניות מיעוט בחברה המאוחדת, כתוצאה מיישום מנגנון ההתאמה והאיזון שנקבע בהסכם ההשקעה, אל מול גובה הלוואה הבנקאית למועד המימוש הצפוי של מלאי המקרקעין וגזירת התזרים הפנוי אשר ישמש לפירעון הלוואות לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת. בהתאם, על בסיס חוות דעת מיועץ כלכלי חיצוני, רשמה החברה, בתקופת הדוח, הפסד אשראי חזוי בסך כ- 4 מיליוני ש"ח (0.9-2024 מיליוני ש"ח) (לפני מס) בגין הלוואות שהועמדו לאחד מבעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת.

ט. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון הנזילות חלה על הדירקטוריון והנהלת החברה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה ופיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים, והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים ו/או שמירה על מסגרות אשראי בנקאיות בלתי מנוצלות בהתאם לצרכי התזרים של החברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 11 לעיל.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר (ללא נתוני התחייבויות פיננסיות של החברה הכלולה בשוויץ). הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן כולל אומדן תשלומי ריבית. לפרטים נוספים, בקשר עם התחייבות אלו, ראה ביאור 11 לעיל.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):
ט. ניהול סיכון נדילות(המשך):

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	מעל 5 שנים	2-5 שנים	מעל 3 חודשים עד שנה(*)	עד 3 חודשים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
						31 בדצמבר 2025
						הלוואות מתאגידים
						בנקאים ומבעלי
						מניות מיעוט בחברות
230,484	248,686	-	129,275	116,850	2,561	מאוחדות
6,080	6,080			2,288	3,792	זכאים ויתרות זכות (**)
585	585	585	-	-	-	התחייבויות באירו
<u>237,149</u>	<u>255,351</u>	<u>585</u>	<u>129,275</u>	<u>119,138</u>	<u>6,353</u>	

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	מעל 5 שנים	2-5 שנים	מעל 3 חודשים עד שנה(*)	עד 3 חודשים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
						31 בדצמבר 2024
						הלוואות מתאגידים
						בנקאים ומבעלי
						מניות מיעוט בחברות
167,800	179,352	2,911	74,658	100,040	1,743	מאוחדות
4,477	4,477			1,445	3,032	זכאים ויתרות זכות (**)
592	592	592	-	-	-	התחייבויות באירו
<u>172,869</u>	<u>184,421</u>	<u>3,503</u>	<u>74,658</u>	<u>101,485</u>	<u>4,775</u>	

(*) לימים 31 בדצמבר 2025, ו-2024, כולל יתרת הלוואה (קרן וריבית) מתאגיד בנקאי בקשר עם מימון פרוייקט אנטוקולסקי בסך 111.5 מיליוני ש"ח בהתאמה. לאחר תאריך הדוח, הוארך מועד פירעונה של הלוואה זו עד ליום 30 ביוני 2027. לפרטים נוספים, ראה ביאור 11ב(1) לעיל.

(**) ביחס לשנים 2025 ו-2024, לא כולל הפרשות למס (בעיקר בישראל) שאינן התחייבות פיננסית, בסך כ-5 מיליוני ש"ח ו-1.6 מיליוני ש"ח, בהתאמה, שמועד תשלומם הצפוי הינו בטווח שעד 12 חודשים וביחס לשנת 2025 חוב מס בסך כ-0.9 מיליוני ש"ח שמועד תשלומם הצפוי הינו בטווח שעד 3 חודשים. בנוסף ביחס לשנים 2025 ו-2024, לא כולל סך של כ-5 מיליוני ש"ח המהווה חובות והפרשות למס, שאינן התחייבות פיננסית, בגין חברות לא פעילות בחו"ל.

(2) נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים

למועד הדוח לקבוצה נכסים פיננסיים נדילים הניתנים למימוש מיידי: מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-2.9 מיליוני ש"ח.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך) :

י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

שווי הוגן		ערך פנקסני	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,725	10,896	14,025	11,890
12,725	10,896	14,025	11,890
43,216	32,827	67,822	74,639
43,216	32,827	67,822	74,639

נכסים פיננסיים
הלוואות לבעל מניות מיעוט
בחברה מאוחדת שנמדד על
בסיס עלות מופחתת (1)

התחייבויות פיננסיות
הלוואות מבעלי מניות
מיעוט בחברות מאוחדות(1)

(1) ראה ביאור 10א' (5) לעיל.

השווי ההוגן של ההלוואות נמדד, לצרכי גילוי בלבד, באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היון תזרימי המזומנים ע"י היוון תשלומי קרן והריבית בשיעור היוון המוערך כרמת הסיכון של ההלוואה.

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

למועד הדוח, לחברה אין מכשירים פיננסיים מהותיים המוצגים בשווי הוגן, מלבד הלוואות שהועמדו לאחד מבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת, המוצגות בשווי הוגן (ראה סעיף יא' להלן).

יא. שווי הוגן:

פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

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

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

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

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

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

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך) :

יא. שווי הוגן (המשך):

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

מדרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

ליום 31 בדצמבר 2025

נכסים נמדדים בשווי הוגן:

הלוואות לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת, הנמדדות בשווי הוגן (*)

6,261	6,261	-	-
-------	-------	---	---

מדרג שווי הוגן			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

ליום 31 בדצמבר 2024

נכסים נמדדים בשווי הוגן:

הלוואות לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת, הנמדדות בשווי הוגן (*)

3,796	3,796	-	-
-------	-------	---	---

(*) הערכת שווי הלוואות לבעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת (שנערכה על ידי יועץ חיצוני) בוצעה על ידי חישוב הערך הנוכחי הצפוי של הלוואות בריבית השוק המתאימה לסיכון הלוואות. לאור העובדה שנמצא שריבית השוק הייתה שווה נכון לתאריכי הדוחות על המצב הכספי, לריבית החוזית שנקבעה בהסכם הלוואה, השווי ההוגן של הלוואות זהה לערך החוזי (סכומי הקרן בתוספת הריבית שנצברה) נכון לתאריכים האמורים.

ביאור 21 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרי פעילות מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה (ה-"CODM"), מתבססת הן על בסיס אזורי גיאוגרפיים והן על בסיס מאפיין הפעילות. לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, ה-CODM עוקב אחר הנכסים המוחשיים, הבלתי מוחשיים והפיננסיים של כל מגזר. מרבית הנכסים מוקצים למגזרים השונים למעט נכסים או התחייבויות אותם לא ניתן לייחס ספציפית למגזר מסוים כגון נכסים פיננסיים של החברה עצמה והתחייבויות למסים נדחים.

תוצאות המגזר כוללות את הרווח (הפסד), לפני מס, שהופקו מפעילות כל מגזר בר-דיווח. דיווחים אלה נערכו על בסיס מדיניות חשבונאית זהה לזו המיושמת בחברה לאחר הקצאת עלויות מימון ספציפיות, הקצאת עלויות הנהלה וכלליות ספציפיות, רווחים משערוך נדל"ן להשקעה ותוצאות הפרשות או ביטול הפרשות לירידת ערך נכסים. הדיווח המגזרי אינו מוצג בהתאם לאופן הצגת ההשקעה בנכס המניב בשווי, בדוחות הכספיים, קרי שווי מאזני, וחלף זאת, תוצאות הפעילות של מגזר זה, מוצגות בדיווח המגזרי על פי חלקה של החברה.

בהמשך לביאורים 7 ו-10 ב'1) א' לעיל, ביום 4 ביולי 2024 הושלמה מכירת פעילות החברה בבתי האבות באנגליה. בהתאם לכך, מקבל החלטות התפעולי הראשי (ה-"CODM") של החברה הפסיק לסקור את תוצאות מגזר פעילות בתי אבות באנגליה, ולפיכך מגזר זה אינו כלול במסגרת הדיווח המגזרי בכל התקופות המדווחות.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - דיווח מגזרי

ב. מגזרי פעילות:

שנת 2025 (אלפי ש"ח)

סה"כ (**)	ייזום נדל"ן למגורים (*)		נדל"ן מניב		
	ישראל	ישראל	שוויץ	ישראל	
9,429	1,719		1,030	6,680	תוצאות המגזר
(2,477)	(1,024)		(92)	(1,361)	הכנסות מלקוחות חיצוניים
7,181	-		1,142	6,039	עלויות הפעלת נכסים התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(35,683)	(35,618)		(65)	-	הוצאות הנהלה וכלליות והפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין
(21,550)	(34,923)		2,015	11,358	רווח (הפסד) תפעולי
(3,450)	(699)		(99)	(2,652)	הוצאות מימון
(25,000)	(35,622)		1,916	8,706	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון
503,180	201,539		15,281	286,360	נכסים
237,722	185,578		7,238	44,906	נכסי המגזר
					התחייבויות
					התחייבויות המגזר

(*) עד לתחילת הבנייה משמש הנכס להשכרה לשוכרים שונים ומניב הכנסות כמפורט בסעיף זה.
(**) ראה סעיף ג' להלן.

שנת 2024 (אלפי ש"ח)

סה"כ (**)	ייזום נדל"ן למגורים (*)		נדל"ן מניב		
	ישראל	ישראל	שוויץ	ישראל	
8,863	1,738		969	6,156	תוצאות המגזר
(2,622)	(932)		(159)	(1,531)	הכנסות מלקוחות חיצוניים
4,794	-		1,009	3,785	עלויות הפעלת נכסים התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(24,736)	(24,681)		(55)	-	הוצאות הנהלה וכלליות והפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין
(13,701)	(23,875)		1,764	8,410	רווח (הפסד) תפעולי
(1,904)	(14)		(188)	(1,702)	הוצאות מימון
(15,605)	(23,889)		1,576	6,708	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון
356,418	213,164		14,198	129,056	נכסים
175,251	164,230		7,451	3,570	נכסי המגזר
					התחייבויות
					התחייבויות המגזר

(*) עד לתחילת הבנייה משמש הנכס להשכרה לשוכרים שונים ומניב הכנסות כמפורט בסעיף זה.
(**) ראה סעיף ג' להלן.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - דיווח מגזרי

שנת 2023 (אלפי ש"ח)

סה"כ (**)	ייזום נדל"ן למגורים (*)	נדל"ן מניב		
	ישראל	שוויץ	ישראל	
9,786	2,608	998	6,180	תוצאות המגזר
(1,975)	(564)	(135)	(1,276)	הכנסות מלקוחות חיצוניים
15,043	-	473	14,570	עלויות הפעלת נכסים התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(5,950)	(5,875)	(75)	-	הוצאות הנהלה וכלליות והפסד מירידת ערך מלאי מקרקעין
16,904	(3,831)	1,261	19,474	רווח (הפסד) תפעולי
(2,722)	(8)	(202)	(2,512)	הוצאות מימון
14,182	(3,839)	1,059	16,962	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון
345,240	225,330	14,170	105,740	נכסים
198,706	156,047	8,196	34,463	נכסי המגזר
				התחייבויות
				התחייבויות המגזר

(*) עד לתחילת הבנייה משמש הנכס להשכרה לשוכרים שונים ומניב הכנסות כמפורט בסעיף זה.
(**) ראה סעיף ג' להלן.

ג. התאמה בין סך ההכנסות ותוצאות המגזרים לבין ההכנסות והתוצאות בדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,786	8,863	9,429	הכנסות
(998)	(969)	(1,030)	הכנסות מגזרים בני דיווח
8,788	7,894	8,399	הכנסות מהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הכנסות בדוחות הכספיים
14,182	(15,605)	(25,000)	רווח והפסד
(168)	700	(369)	סך (הפסד) רווח מגזרים בני דיווח
(4,247)	(6,983)	(9,993)	התאמה בגין תוצאות יישויות בשליטה משותפת
8,727	7,883	(1,291)	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות שאינן מיוחסות למגזרים (הוצאות) הכנסות מימון שאינן מיוחסות למגזרים, נטו
18,494	(14,005)	(36,653)	(הפסד) רווח לפני מס

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - דיווח מגזרי (המשך) :

ד. התאמה בין סך נכסי והתחייבויות המגזרים לבין הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
356,418	503,180	סך נכסי מגזרים בני דיווח
(14,198)	(15,281)	נכסים הנכללים בישות בשליטה משותפת
172,574	35,083	נכסים שלא מיוחסים למגזר מסוים
<u>514,794</u>	<u>522,982</u>	נכסים בדוח על המצב הכספי
		התחייבויות
175,251	237,722	סך התחייבויות מגזרים בני דיווח
(7,451)	(7,238)	התחייבויות הנכללות בישות בשליטה משותפת
40,992	43,000	התחייבויות שאינן מיוחסות למגזר מסוים
<u>208,792</u>	<u>273,484</u>	התחייבויות בדוח על המצב הכספי

ביאור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי

בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי בעלי השליטה בה, החל מיום 27 ביוני 2022 ולמועד הדוח, בעלת השליטה החברה הינה אחזקות מניות רבד (שותפות כללית רשומה) (להלן: "השותפות") אשר למיטב ידיעת החברה הוקמה בחודש יוני 2022 לצורך השקעה ורכישת ניירות ערך בחברה וניהול ההחזקה בה. בעלי השליטה המשותפת בחברה הן לעניין חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") והן לעניין חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") הינם ה"ה" מר רועי גיל ומר יהודה סייג. מר ארנון שפיר (המכהן למועד הדוח, כיו"ר דירקטוריון החברה) הינו בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק החברות ולמען הזהירות בלבד ניחשב בעל שליטה משותפת בחברה גם לעניין חוק ניירות ערך וזאת בשל קשריו עם מר סייג ובכלל זה כהונתו כמנכ"ל חברת יהודה סייג 2000 בע"מ (חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות של מר יהודה סייג).

ה"ה מר אברהם ישעיהו טביסל וגברת אמה שלום טביסל הינם בעלי שליטה משותפת בחברה לעניין חוק החברות. כמו כן, הינם שותפים (בעקיפין) – באמצעות חברה פרטית שבבעלותם וכן באמצעות אחזקה ישירה של מר אברהם ישעיהו טביסל) בשותפות המחזיקה במניות החברה, ועל כן למען הזהירות בלבד נחשבים אף הם כבעלי שליטה משותפת בחברה לעניין חוק ניירות ערך.

מר צבי לברון הינו בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק החברות. כמו כן, הינו שותף (בעקיפין) – באמצעות שותפות בה הוא מחזיק) בשותפות המחזיקה במניות החברה, ועל כן נחשב למען הזהירות בלבד בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק ניירות ערך.

יצוין כי, למועד הדוח, מחזיקה השותפות, ביחד עם מר ארנון שפיר ובאמצעות חברה פרטית שבבעלות מר אברהם ישעיהו טביסל וגברת אמה שלום טביסל בכ- 66.12% מהון המניות המונפק של החברה.

ב. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

(1) ביום 12 בדצמבר 2022, אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), מתן גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות לה"ה גיא סייג (דירקטור בחברה ובנו של מר יהודה סייג, שהינו בעל שליטה בחברה) ואורלי בדוסה (דירקטורית בחברה וגיסתו של מר צבי לברון, שהינו בעל שליטה בחברה) החל מיום 1 בינואר 2023, וזאת בגין כהונתם כדירקטורים בדירקטוריון החברה, בגובה הסכומים הקבועים (להלן: "הגמול") המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית (בהתאמה) לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרת המונח בתקנות הגמול (כפי שתהיה מעת לעת). בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות, אישור הגמול לה"ה גיא סייג ואורלי בדוסה לא היה טעון אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

- (2) ביום 19 באוקטובר 2022, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, במסגרתה הוחלט לאשר מתן כתבי פטור ושיפוי לכלל הדירקטורים המכהנים בחברה כולל הדירקטורים אשר נמנים על בעלי שליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר (מבעלי השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה), גיא סייג ואורלי בדוסה, החל מתחילת כהונתם בחברה. אישור כתב הפטור היה למשך שלוש שנים ממועד אישור האסיפה, קרי, מיום 19 באוקטובר 2022. ביום 14 באוגוסט 2025, האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אישרה על פי הרוב הנדרש את הארכת תוקפם של כתבי הפטור לה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה למשך 3 שנים נוספות מיום 19 באוקטובר 2025 אולם לא אישרה ברוב הנדרש את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי כאמור. לפיכך, הובא לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה נוסח מתוקן של כתב השיפוי, הרלוונטי לדירקטורים שנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, להלן: ("כתב השיפוי המעודכן") אשר במסגרתו תוקן "סכום השיפוי המירבי" באופן ש- "לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, בנטרול זכויות מיעוט, על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל", בתוקף מיום 19 באוקטובר 2025. הנוסח האמור אושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 באוקטובר 2025.
- (3) ביום 29 בנובמבר 2023 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה ב(א)1(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות"), מתן גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות למר ארנון שפיר, החל מיום 29 בנובמבר 2023, וזאת בגין כהונתו כדירקטור בדירקטוריון החברה בגובה הסכומים הקבועים (להלן: "הגמול") המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית (בהתאמה) לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרת המונח בתקנות הגמול (כפי שתהיה מעת לעת).
- (4) ביום 26 באוגוסט 2025 וביום 28 באוגוסט 2025, אישרו ועדת וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שהיו מעת לעת, בחברה ובחברות בנות המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על-ידי החברה, ואת הכללתם בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה וזאת בגבול כסויו אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח) תמורת פרמיה שנתית של 28.977 אלפי דולר ארה"ב. פוליסת הביטוח הינה לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 27 באוגוסט 2025 ועד ליום 26 באוגוסט 2026.

ג. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים

- (1) בדבר תביעה שהגיש מנכ"ל החברה לשעבר, מר שרון זכות, ביום 14 בספטמבר 2023, לתשלום מענקי פרישה והסתגלות והסכם הפשרה אשר נחתם עימו בתקופת הדוח, ראה ביאור 14 א' (1) לעיל.
- (2) ביום 13 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אייל ביגון, אשר כיהן כדירקטור בחברה, כמנכ"ל החברה. מר ביגון מונה כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בדצמבר 2020. בימים 13 באוקטובר 2020 ו- 20 באוקטובר 2020, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי התקשרותה של החברה עם מר ביגון בתפקידו כמנכ"ל החברה, החל מיום 1 בדצמבר, 2020 וזאת בכפוף לאישור האסיפה הכללית לפי סעיף 272(ג1) לחוק החברות התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). ביום 26 בנובמבר, 2020 אישרה האסיפה הכללית את תנאי העסקתו של מר ביגון.
- בהתאם לאישור האסיפה הכללית, מר ביגון יעבוד בהיקף משרה של 100% ובתמורה למיליון כלל התחייבויותיו יהיה זכאי לגמול חודשי כולל במונחי עלות לחברה של כ- 82 אלפי ש"ח, זאת בתוספת ימי חופשה, מחלה ודמי הבראה כמוסכם בין הצדדים. כמו כן, החברה תעמיד לשימוש המנכ"ל רכב לפי שיקול דעתה, ותישא בכל הוצאות הפעלתו והחזקתו, לרבות עלות חכירת הרכב, בעלות חודשית מקסימלית של כ- 6,500 ש"ח וכן תגלם את תשלום המס בגין שווי הרכב בו יחוייב המנכ"ל, בכפוף לכל דין.
- ביום 23 באוגוסט 2022 החליטה וועדת התגמול של החברה לאשר תיקון להסכם העסקתו של מר אייל ביגון, מנכ"ל החברה, כך ששכר היסוד יהיה צמוד לעליית המדד מיום האישור, כאשר ההצמדה תתבצע על בסיס רבעוני. וועדת התגמול אישרה את התיקון האמור להסכם ההעסקה של מר אייל ביגון כשינוי שאינו מהותי ביחס לעסקה קיימת, בהתאם לסעיף 272(ד) לחוק החברות.

כמו כן יהיה מר ביגון זכאי להחזרי הוצאות וכיסוי עלויות לצורך מילוי תפקידו וזאת על פי המדיניות המקובלת בחברה. תוקף ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה, החל מיום 1 בדצמבר, 2020, בכפוף לזכות כל צד לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 3 (שלושה) חודשים.

כמו כן, זכאי מר ביגון להתחייבות לפטור מראש ולשיפוי בהתאם להסדרי הפטור והשיפוי שאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בנוסח המקובל ובמסגרת המותרת על פי תקנון החברה ועל פי- הדין, כפי שיהיה מעת לעת. בנוסף, ייכלל מר ביגון בפוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה הנוכחית של החברה.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך) :

ג. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

- (3) ביום 24 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 17 במרץ 2026, מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בחברה הכפופה לאישור האסיפה הכללית וזאת למשך 3 שנים ממועד האישור האמור.
- (4) בדבר הקצאת אופציות למנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים ויו"ר דירקטוריון החברה, ראה ביאור 15ג' לעיל.
- (5) וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו ביום 19 באפריל 2023, תגמול מותנה ביצועים למנכ"ל החברה בגין עמידה ביעדים שנקבעו באותו מועד. יצוין כי מר ביגון עמד ביעד המפורט להלן: (i) השבה (בין מלאה ובין חלקית) לחברה של מקרקעין בשטח של כ-5,100 מ"ר ברחוב השיזף 10, אזור התעשייה ברעננה (להלן: "הקרקע ברעננה") שהופקעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה ועיריית רעננה בשנת 2006; ו/או- (ii) השבחת הקרקע ברעננה על ידי קידום תוכנית התואמת בהיקפה ובמהותה את תכנית המתאר הכוללת של רעננה (תב"ע רע/3000) אשר תשנה את ייעוד הקרקע ברעננה ותאפשר הקמתם של שטחים המיועדים לתעסוקה ולמסחר ושטחים מבוזרים למוסדות ציבור. כי ככל שיעד (i) ו/או יעד (ii) יתקיים, מר ביגון יהא זכאי למענק בסכום בש"ח השווה ל-2% מהערך שבו תהא הקרקע רשומה בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023 (בניכוי היטל השבחה ושכר טרחת עו"ד) ועד תקרה שלא תעלה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול החדשה שאושרה. בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים בגין מענק זה, בסכום של כ-150 אלפי ש"ח. המענק אושר לתשלום בישיבת דירקטוריון החברה מיום 28 במרץ 2024.
- (6) בנוסף, ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 21 במרץ 2024, להעניק למר ביגון, מנכ"ל החברה, מענק בשיקול דעת, בגין שנת 2023, בגובה 3 משכורות (במונחי עלות מעביד), שהסתכם לסך של כ-285 אלפי ש"ח, שנרשם בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024.
- (7) וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 21 במרץ 2024 ו-28 במרץ 2024, בהתאמה, תגמול מותנה ביצועים למנכ"ל החברה בגין עמידה ביעד שנקבע באותו מועד, בשיעור שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות במונחי עלות שכר (להלן: "המענק המירבי"). ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו באותו מועד כי המנכ"ל יהא זכאי לקבלת המענק השנתי רק במידה ויתקיים אחד משני התנאים הבאים: (א) החברה תציג הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "דוחות 2024") רווח גולמי (חיובי) בסך של 2 מיליוני ש"ח לפחות, או לחלופין, גידול בסך נכסי החברה בשנת 2024 (להלן: "תנאי סף"). הסכום האמור צמוד לעלייה במדד ביחס למדד פברואר 2023. במקרה של אי קיום תנאי הסף כאמור לעיל, לא יהא המנכ"ל זכאי למענק שנתי על בסיס יעדים כאמור.
- יצוין כי בהתאם למדיניות התגמול של החברה, עלות התגמול הכוללת של המנכ"ל לא תעלה על 2.2 מיליוני ש"ח בשנה וכי הסכום האמור יהא צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד הידוע נכון למועד אישור מדיניות התגמול על ידי דירקטוריון החברה (המדד בגין חודש 2/23). מגבלת עלות השכר השנתית (לאחר הצמדה למדד בגין חודש 11/24) היתה כ-2.3 מיליוני ש"ח (להלן: "תקרת עלות התגמול השנתית").
- וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 19 במרץ 2025 ו-27 במרץ 2025, בהתאמה, כי בהתבסס על נתוני שנת 2024 תנאי הסף התקיים. כמו כן אושר כי מנכ"ל החברה עמד ביעד המפורט להלן:
- מימוש (בין במישרין ובין בעקיפין; בין לבדה ובין ביחד עם בית הזהב; בין באופן מלא ובין באופן חלקי) של השקעתה (כולל הלוואות בעלים) של החברה בבתי האבות באנגליה על פי שווי שלא יפחת מערך ההשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "דוחות 2022") (103,673 אלפי ש"ח) בניכוי עתודה למס שטרם נרשמה בספרים בסך של 7,096 אלפי ש"ח, קרי סך נטו של 96,577 אלפי ש"ח (להלן: "שווי ערך ההשקעה, נטו"), (להלן: "יעד מימוש השקעתה של החברה בבתי האבות באנגליה") ככל שהיעד האמור יתקיים, מר ביגון יהא זכאי למענק בסכום בש"ח השווה ל-2% מהפער בין התמורה נטו לחברה נשוא עסקת המכירה (להלן: "התמורה נטו") עד לסך של 136 מיליוני ש"ח ולמענק בסכום בש"ח השווה ל-5% מהפער בין התמורה נטו מעל לסך של 136 מיליוני ש"ח והכל לבין שווי ערך ההשקעה, נטו ועד תקרה שלא תעלה על המענק המירבי. יודגש כי לצורך חישוב התמורה נטו - כספים שהתקבלו בקופת החברה מאנגליה החל מיום 19 באפריל 2023 ואילך ועד מועד תשלום התמורה בגין הסכם המכר (להלן: "מועד ההשלמה") וכן כספים שיתקבלו לאחר מועד ההשלמה וזאת עקב התחשבות בגין סעיפי הון חוזר (או בהפחתתם במקרה של תשלום לרוכש) יתווספו בתחשיב לתמורה נטו.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך) :

ג. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך) :

- (8) ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק למנכ"ל החברה בסך 548 אלפי ש"ח, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 19 במרץ 2025, בגין עמידתו ביעדי המנכ"ל לשנת 2024 (וזאת בשים לב לתקרת עלות התגמול השנתית הכוללת של מנכ"ל החברה כפי שנקבעה במדיניות התגמול של החברה). באותו מועד אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק לסמנכ"לית הכספים בסך כ-552 אלפי ש"ח בגין עמידתה ביעד שנקבע לה לשנת 2024 (בשים לב לתקרת המענק המירבי שנקבעה).
- (9) בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נרשמה הפרשות בגין המענקים המתוארים לעיל, בסכום כולל של כ-1.1 מיליוני ש"ח והם נכללו כהוצאה, במסגרת סעיף "הנהלה וכלליות". מענקים אלו שולמו בתקופת הדוח.
- (10) ביום 19 במרץ 2025 וביום 27 במרץ 2025, בהתאמה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום בונוס חד פעמי לסמנכ"לית הכספים בסך כ-184 אלפי ש"ח וזאת בשל תרומתה הניכרת למימוש השקעתה של החברה בפעילות בתי האבות באנגליה.
- (11) ביום 4 במאי, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 19 במרץ 2025 ומיום 27 במרץ 2025, בהתאמה) תשלום בונוס חד פעמי, למנכ"ל החברה, בסך של כ-2,585 אלפי ש"ח החורג ממדיניות התגמול של החברה וזאת בגין מאמצים ניכרים ביחס למימוש השקעתה של החברה בבתי האבות באנגליה וכן אישרה האסיפה האמורה הגדלת סכומו של בונוס חד פעמי לסמנכ"לית הכספים, מסך של כ-184 אלפי ש"ח לסך של 307 אלפי ש"ח באופן החורג ממדיניות התגמול של החברה וזאת בשל תרומתה הניכרת למימוש השקעתה של החברה בפעילות בתי האבות באנגליה. תשלומי הבונוס החד פעמיים אושרו ללא התאמה עתידית בגין כספים שיתקבלו על חשבון ההון החוזר כמתואר בסעיף 7 לעיל.
- בתקופת הדוח, הבונוסים המתוארים לעיל שולמו ונרשמו בדוחות כספיים לשנת 2025, במסגרת סעיף "הנהלה וכלליות".
- (12) ביום 15 בדצמבר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו של מר ביגון, בהתאם להוראות סעיפים 270(2), 272(ג) ו-272(ד) לחוק החברות, על פיו, מר ביגון יהא ראשי לצבור עד מכסת חופשה של שלוש שנים חלף שנתיים, וזאת בהתאם למדיניות התגמול הנוכחית של החברה.
- (13) ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 19 במרץ 2025 ו-27 במרץ 2025, בהתאמה, תגמול מותנה ביצועים למנכ"ל החברה בגין עמידה ביעדים שנקבעו באותו מועד, בשיעור שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות במונחי עלות שכר (להלן: "המענק המירבי"). ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו באותו מועד כי המנכ"ל יהא זכאי לקבלת המענק השנתי רק במידה ויתקיים אחד משני התנאים הבאים: (א) החברה תציג הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "דוחות 2025") רווח גולמי (חיובי) בסך של 2 מיליון ש"ח לפחות, או לחלופין, גידול בסך נכסי החברה בשנת 2025 (להלן: "תנאי סף"). הסכום כאמור יהיה צמוד לעלייה במדד ביחס למדד פברואר 2025. במקרה של אי קיום תנאי הסף כאמור לעיל, לא יהא המנכ"ל זכאי למענק שנתי על בסיס יעדים כאמור.
- דירקטוריון החברה אישר ביום 29 במרץ 2026, כי בהתבסס על נתוני שנת 2025 תנאי הסף התקיים. כמו כן אושר כי מנכ"ל החברה עמד ביעדים המפורטים להלן: (i) השבחת נכס בית אגיש רבד על ידי קידום תוכנית משותפת בין החברה לבין מנהל הדיור הממשלתי אשר תאפשר את הקמת מגדל משרדים בשטח של כ-50,000 מ"ר וחתימה על הסכם שיתוף פעולה בנושא וכן חתימה על הסכם אופציה או הסכם מחייב לרכישה מלאה או חלקית (עסקת קומבינציה) של זכויות השותף לאחזקה בבית אגיש רבד המותנית באישור התוכנית האמורה. מר ביגון יהא זכאי למענק בסכום בש"ח השווה ל-2% מהשינוי בערך שבו תהא הקרקע רשומה בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025 לעומת הערך בו רשומה הקרקע בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 ועד תקרה שלא תעלה על המענק המירבי. בכל מקרה לא יפחת המענק מסכום של שלוש משכורות במונחי עלות. (ii) השבחת הקרקע ברעננה על ידי קידום תוכנית אשר תשנה את ייעוד הקרקע ברעננה ותאפשר הקמתם של שטחים המיועדים לתעסוקה ולמסחר ושטחים מבונים למוסדות ציבור. לשם כך יש להכין תוכנית חדשה ולאשרה בוועדה מקומית ובוועדה מחוזית. מר ביגון יהא זכאי למענק בסכום בש"ח השווה ל-2% מהשינוי בערך שבו תהא הקרקע רשומה בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025 לעומת הערך בו רשומה הקרקע בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 ועד תקרה שלא תעלה על המענק המירבי. בכל מקרה לא יפחת המענק מסכום של שלוש משכורות אחת במונחי עלות במקרה של אישור ועדה מקומית לתוכנית החדשה ולא יפחת מסכום של שלוש משכורות במונחי עלות במקרה של אישור גם על ידי ועדה מחוזית.
- ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק למנכ"ל החברה בסך 402 אלפי ש"ח, בגין עמידתו ביעדי המנכ"ל לשנת 2025. בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נרשמה הפרשה בגין מענקים אלו, בסכום של כ-402 אלפי ש"ח.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך) :

ג. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים (המשך) :

להלן הפילוח של סך התגמול הניתן לאנשי המפתח הניהוליים (כולל עלויות אחזקת רכב), אשר הוכר כהוצאה במהלך השנה, על פי סוגי הטבות לעובדים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,806	3,481	5,317
-	374	302
<u>2,806</u>	<u>3,855</u>	<u>5,619</u>

הטבות עובד לטווח קצר- מנכ"ל וסמנכ"לית כספים
תשלום מבוסס מניות- מנכ"ל וסמנכ"לית הכספים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
128	282	350
3	3	3
211	215	362
<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

גמול לבעלי השליטה ו/או לקרוביהם מכורח כהונתם
כדירקטורים בחברה (*)
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
גמול דירקטורים שאינם בעלי השליטה ו/או קרוביהם
ואשר אינם מועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) בשנת 2025, כולל תשלום מבוסס מניות ליו"ר דירקטוריון החברה בסך כ- 73 אלפי ש"ח (2024- 90 אלפי ש"ח).

ר בד בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך) :

ד. אימוץ נוהל עסקאות זניחות בחברה:

ביום 27 בנובמבר, 2017 אימצה ועדת הביקורת של החברה נוהל עסקאות זניחות הכולל אמות מידה וקווים מנחים לבחינת היותה של עסקת בעלי עניין (כהגדרתה בנוהל) כעסקה זניחה בהתאם לסעיף 117(א2) לחוק החברות התשנ"ט-1999 ולבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף ובדוחותיה הכספיים של החברה (להלן: "הנוהל").

"עסקה זניחה" משמעותה כדלקמן:

בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה של החברה או של חברה מאוחדת שלה או של חברה כלולה עם בעל עניין בחברה, עם בעל השליטה בחברה, מי מקרוביו או עם חברות קשורות או עסקה של בעל השליטה יש עניין אישי בה (להלן יחדיו: "עסקת בעל עניין") תחשב כעסקה זניחה (בהתאם לקבוע בתקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע-2010, תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ותקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969). אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן במצטבר:

- (א) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות אך לא רק, עסקאות לרכישה, מכירה, שכירות וניהול של נכסי מקרקעין ורכישת נכסים וקבלת שירותים לצורך הקמת פרויקט גדול;
- (ב) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק, ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין; וכן-
- (ג) ההיקף השנתי של העסקה אינו עולה על הנמוך מבין: (1) 0.5% מפרמטר מאזני ו-5% מפרמטר תוצאתי, בהתאם לאופי העסקה וטיבה מתוך הפרמטרים שיפורטו להלן (להלן: "אמת המידה הכמותית"); או (2) 2 מיליוני ש"ח. במידה וההתקשרות הינה לתקופה של מעל שנה, הסכום שיובא בחשבון לצורך אמת המידה הכמותית הינו סכום העסקה לשנה במוצע על פני תקופת ההתקשרות.

הפרמטרים אשר ישמשו לקביעת אמת המידה הכמותית, בהתאם לאופייה של כל עסקה, יהיו כדלקמן ויחושבו על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת הדיווח האחרונה (להלן: "הדוחות הכספיים"):

- סך הנכסים של החברה במאוחד - ביחס לעסקאות מכירה או רכישה של נכסים לא שוטפים, השקעות בנכסים, לרבות גדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין או רכוש קבוע וכיוצ"ב;
- סך ההתחייבויות של החברה במאוחד - ביחס לעסקאות בהן נוצרת התחייבות כספית של החברה לבעל השליטה;
- סך ההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים בתוספת הכנסות חברות כלולות, כפול שיעור החזקות החברה בחברות הכלולות - ביחס לעסקאות השכרה הכוללות או שאינן כוללות דמי ניהול;
- סך הרווח התפעולי בדוחות הכספיים המאוחדים בתוספת רווח תפעולי של חברות כלולות, כפול שיעור החזקות החברה בחברות הכלולות - ביחס לעסקאות של קבלת שירותים או רכישה משותפת של שירותים או מוצרים (למעט נכסים לא שוטפים) מצד ג' ביחד עם בעל השליטה וכיוצ"ב;

במידה ואף אחד מהפרמטרים האמורים איננו רלוונטי להתקשרות הנדונה יקבע הפרמטר המתאים על ידי ועדת הביקורת של החברה או דירקטוריון החברה, בכפוף לאמור בסעיף ג' לעיל בדבר אופן חישובו; במידה וישנן עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר יש ביניהן תלות, הן תחשבנה לצורך נוהל זה כעסקה אחת. עסקאות מאותו סוג שבוצעו בשנה קלנדרית מסוימת יבחנו לאחר צירופן יחדיו. עסקאות נפרדות שאין ביניהן תלות ושאין נספרות עם עסקאות אחרות מסוגן כאמור לעיל, ייבחנו כעסקה נפרדת ובודדת כל אחת;

במקרה בו בעסקה מסוימת אין לחברה את מלוא הזכויות והחובות בעסקה, תחושב אמת המידה הכמותית, לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה; תחשיבי עלות העסקאות המפורטות לעיל יהיו בסכומים לפני מע"מ.

על אף האמור לעיל, בחינת שיקולים איכותיים של התקשרות כאמור, לרבות מאפייני ההתקשרות והחשיבות בפרסום פרטיה, עשויה להוביל לסתירת החזקה הכמותית הקבועה דלעיל בדבר זניחות העסקה. כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקת בעל עניין עשויה שלא להיחשב כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה וכן, במצב דברים בו קיימת חשיבות בפרסום דיווח פרטי העסקה האמורה לציבור. עסקת בעל עניין עם חברות מוחזקות שהן תאגיד מדווח. עסקה שסווגה כזניחה על ידי חברה מאוחדת של החברה או של חברה כלולה, שהינה תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, תיחשב כעסקה זניחה גם בחברה. עסקת בעל עניין, שסווגה על ידי חברה כאמור כלא זניחה, תבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה.

ר בד בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך) :

ד. אימוץ נוהל עסקאות זניחות בחברה (המשך) :

שמידי שנה תסקור ועדת הביקורת את אופן יישום הוראות הנוהל על ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות שהחברה צד להן במישרין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על-פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת בין היתר את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. כמו כן תבחן ועדת הביקורת את הצורך בעדכון הוראות נוהל זה מעת לעת ולפחות אחת לשנה. בנוסף, לתכנית העבודה של המבקר הפנימי של החברה יתווסף הליך בקרה על יישום נוהל עסקאות זניחות. ביום 19 במרץ 2026, אישרה ועדת הביקורת את הנוהל.

בשנת 2024 וועדת הביקורת אישרה עסקת בעלי עניין אחת כהגדרתה לעיל כעסקה זניחה. העסקה המשיכה גם בשנת הדוח ולכן מדי חצי שנה בדקה ועדת הביקורת את המשך הגדרת העסקה כעסקה זניחה. במסגרת העסקה הזניחה, במהלך שנת 2025 הועמדו לחברה שירותים משפטיים בהיקף כולל של 542 אלפי ש"ח (2024-92 אלפי ש"ח), על ידי משרד עורכי דין השוכר משרדים מאחד מבעלי השליטה בחברה. על פי קביעת ועדת הביקורת, ביום 19 במרץ 2026, ההתקשרות האמורה עומדת באמת המידה הכמותית של עסקה זניחה למועד הדוח.

ביאור 23 - ערבויות

א. ליום 31 בדצמבר 2025, העמידה החברה ערבויות בנקאיות, צמודות מדד, הכוללות בין היתר ערבויות לטובת רוכשי זכויות בבית פלטינום בתל אביב להבטחת רישומו של בית פלטינום כבית משותף ולהבטחת רישום זכויותיהם בטאבו, בהיקף של כ- 1,713 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024-1,675 אלפי ש"ח).

ב. לפרטים בדבר ערבות החברה להחזר הלוואה בסך של כ- 111.5 מיליוני ש"ח שנטלה BIT מתאגיד בנקאי, ראה ביאור 11ב'(1) לעיל.

ג. בשנת 2025 העמידה החברה ערבות בנקאית לעריית תל אביב- יפו (להלן: "העיריה"), לסילוק כל סכום עד לסך 580 אלפי ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה למגורים, בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שנחתם בין החברה לעיריה בקשר עם המקרקעין בשדה דב.

ביאור 24 - אירועים לאחר מועד הדוח

א. לפרטים בדבר הארכת מועד פירעונה של הלוואה מתאגיד בנקאי שהועמדה ל-BIT ליום 30 ביוני 2027 וכן בדבר הקטנה, ביזמת BIT, של מסגרת האשראי הבנקאית שהועמדה לה, ראה ביאור 11ב'(1) לעיל.

ב. לפרטים בדבר מכירת נכס נדל"ן מניב ע"י חברה כלולה בשוויץ וחלוקת דיבידנד לחברה, ראה ביאור 10ב'(1) לעיל.

ג. בדבר תקיפת אירן על ידי ישראל וארה"ב, לאחר תאריך הדוח, ראה ביאור 1ג' לעיל.

ד. לאחר תאריך הדוח, התקבלה בידי החברה, בדומה לבעלי קרקעות נוספים במתחמי שדה דב, פנייה מאת רמ"י, לפיה נמסר לרמ"י על ידי המשרד להגנת הסביבה כי על פי ממצאים ראשוניים, התגלו בדיגומי מי תהום במתחם שדה דב חריגות בתרכובות מסוג PFAS (Per- and polyfluoroalkyl substances), לפרטים ראה ביאור 9ה'(3) לעיל.

ה. בדבר אישור ועדת האשראי של הבנק להארכת תוקפה של מסגרת האשראי שלא נוצלה בשנה נוספת עד ליום 6 באפריל 2027, ראו ביאור 11ב'(3) לעיל.

ו. ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק למנכ"ל החברה בסך 402 אלפי ש"ח, בגין עמידתו ביעדי המנכ"ל לשנת 2025, לפרטים ראה ביאור 22ג'(13).

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

תוכן עניינים

2	1	תקנה 9ד : דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון
2	2	תקנה 10א : תמצית דוחות על הרווח החציוני הכולל
3	3	תקנה 11 : רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות
4	4	תקנה 12 : שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח
5	5	תקנה 13 : הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן
5	6	תקנה 20 : מסחר בבורסה
6	7	תקנה 21 : תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה
13	8	תקנה 21א : השליטה בחברה
14	9	תקנה 22 : עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן
17	10	תקנה 24 : החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה
17	11	תקנה 24א : הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים
17	12	תקנה 24ב : מרשם בעלי מניות
17	13	תקנה 25א : מען רשום
18	14	תקנה 26 : הדירקטורים של התאגיד
22	15	תקנה 26א : נושאי משרה בכירה
22	16	תקנה 26ב : מורשי חתימה של התאגיד
22	17	תקנה 27 : רואה החשבון המבקר של התאגיד
23	18	תקנה 28 : שינוי בתזכיר או בתקנון
23	19	תקנה 29א) : המלצות והחלטות הדירקטוריון
23	20	תקנה 29ג) : החלטות אסיפה כללית מיוחדת
24	21	תקנה 29א4) : פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה

בחלק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות הנודעת להם בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח תקופתי זה.

1. **תקנה 19: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

ראו דיווח מיידי של החברה המצורף בדרך של הפנייה לדיווח אלקטרוני (טופס ת-126), המוגש בד בבד עם דוח זה.

2. **תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח החציוני הכולל**

להלן תוצאות פעילות הקבוצה בגין שנת 2025 בחלוקה לפי חציונים (באלפי ש"ח):

לשנת 2024	לשנת 2025	חציון 2 2025	חציון 1 2025	
7,894	8,399	4,276	4,123	הכנסות השכרת נכסים וניהולם
<u>(2,459)</u>	<u>(2,385)</u>	<u>(1,332)</u>	<u>(1,053)</u>	עלויות אחזקת נכסים וניהולם
5,435	6,014	2,944	3,070	רווח גולמי
3,785	6,039	15,587	(9,548)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(7,245)	(10,173)	(3,763)	(6,410)	הוצאות הנהלה וכלליות
(24,406)	(35,437)	(30,006)	(5,431)	ירידת ערך מלאי מקרקעין והוצאות אחרות, נטו
(22,431)	(33,557)	(15,238)	(18,319)	הפסד מפעולות רגילות
6,167	(4,643)	(5,145)	502	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>2,259</u>	<u>1,547</u>	<u>1,217</u>	<u>330</u>	חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(14,005)	(36,653)	(19,166)	(17,487)	הפסד לפני מסים על הכנסה
<u>(3,206)</u>	<u>(643)</u>	<u>(3,550)</u>	<u>2,907</u>	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(17,211)	(37,296)	(22,716)	(14,580)	הפסד נטו מפעילויות נמשכות
48,605	397	(15)	412	רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו
31,394	(36,899)	(22,731)	(14,168)	(הפסד) רווח נקי לתקופה
<u>14,301</u>	<u>22</u>	<u>(188)</u>	<u>210</u>	רווח (הפסד) כולל אחר
45,695	(36,877)	(22,919)	(13,958)	סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה

3. **תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות**

להלן רשימת ההשקעות של החברה בכל אחת מהחברות הבנות והחברות הכלולות (כולל בעקיפין) המהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

עיקר תנאי הלוואה		עלות מתואמת הלוואה (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ערך מאזני מותאם (כולל יתרת הלוואות לחברה המוחזקת) (אלפי ש"ח)	ע.נ. מוחזק ע"י החברה	מספר מניות	סוג מניה	שם החברה
תנאי הצמדה	ריבית							
חברות בנות								
ללא הצמדה	5.75%	284,610	151%	49,366	128	250	רגילה	בי.אי.טי ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (להלן: "BIT")
חברות כלולות מהותיות								
-	-	-	50%	8,105	500	1,000	רגילה	Shearly Property AG (להלן: "Shearly")

1 החברה מחזיקה ב-51% מההון בשירשור סופי אך הינה בעלת 60% מזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה המאוחדת.
 2 לפרטים בדבר מועד פרעון הלוואות, שהועמדו לבי.אי.טי ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, על ידי החברה, באמצעות שותפות, ראו ביאור 10א(3) בדוחות הכספיים.

4. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

- א. בשנת הדוח, החברה העמידה הלוואות בעלים ל-BIT בסך של כ-3 מיליוני ש"ח. לפרטים, ראו ביאור 10א(3) לדוחות הכספיים.
- ב. לאחר תאריך הדוח, מכרה Shearly את הנכס המניב שהיה בבעלותה ובחודש פברואר, 2026, חילקה דיבידנד לחברה בסך 1.8 מיליוני פרנק שוויצרי (כ-7.2 מיליוני ש"ח) ולמועד אישור הדוח, הוא התקבל בידי החברה. החברה אינה צופה חלוקת דיבידנד מהותית נוספת.

5. **תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי**

להלן פירוט הרווח הכולל (חלק החברה) של החברות הבנות והחברות הכלולות (כולל בעקיפין) הפעילות של החברה, הדיבידנד, דמי ניהול והריבית שקיבלה החברה ו/או הייתה זכאית לקבל מכל חברה עבור שנת 2025. הנתונים הינם באלפי ש"ח, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		רווח (הפסד) בשנת 2025			שם החברה
עבור התקופה שלאחר מכן	עבור שנת 2025	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלם בגין שנת 2025 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבלו עד ליום 31.12.2025 עבור שנת 2025	שנתקבל לאחר יום 31.12.2025 או שהחברה זכאית לקבלו בגין שנת 2025 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבל עד ליום 31.12.2025 עבור שנת 2025	רווח כולל אחר	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס	
									חברות בנות
-	4,497	-	-	-	-	-	(20,342)	(20,345)	בי.אי.טי ייזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
חברות כלולות מהותיות									
-	-	-	-	כ-7,200 (*)	-	(60)	1,547	1,916	Shearly Property AG

(*) ראו סעיף 4ב' לעיל.

6. **תקנה 20: מסחר בבורסה**

למועד הדוח, אין לחברה אגרות חוב הנסחרות בבורסה בישראל. בשנת הדיווח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהנפיקה החברה ולא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה בבורסה בתקופה זו.

7. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) שניתנו בגין שנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 - (1) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי התאגיד ובין אם ניתנו על ידי אחר; (2) וכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד עצמו, אם לא נמנה בפסקה (1):

סה"כ	תגמולים אחרים ³	תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
		אחר ⁴	רכב	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,885	-	45	76	-	-	236	402 (*)	1,126	50.3%	100%	מנכ"ל החברה	אייל ביגון
2,585	-	-	-	-	-	-	2,585 (**)	-				
1,149	-	22	56	-	-	66	307 (***)	698	6-	100%	סמנכ"לית כספים	בתיא מני
165	93	-	-	-	-	72	-	-	70.03%	--	יו"ר דירקטוריון	ארנון שפיר
120	120	-	-	-	-	-	-	-	-	--	דח"צ	רון אלעזר קליינפלד
121	121	-	-	-	-	-	-	-	-	--	דירקטור	אמיר סקלר

(*) הפרשה למענק בגין עמידה ביעדים מדידים לשנת 2025 בסך של כ- 402 אלפי ש"ח, שישולם בשנת 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.1 להלן.
 (**) בונוס חד פעמי בסכום של כ-2,585 אלפי ש"ח שניתן בגין שנת 2024, אולם שולם בשנת 2025 והוכר בדוחות הכספיים לשנת 2025. הבונוס אושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ברוב הנדרש על פי דין וזאת בחריגה מתקרת עלות התגמול הכוללת למנכ"ל על פי מדיניות התגמול. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.1 להלן.
 (***) בונוס חד פעמי בסכום של כ-307 אלפי ש"ח שניתן בגין שנת 2024, אולם שולם בשנת 2025 והוכר בדוחות הכספיים לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2.2 להלן.

3 גמול שנתי וגמול השתתפות, בהתאם לסכום הקבוע המופיע בתקנות החברות. הגמול בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת. ראו גם סעיף 7.3 להלן.
 4 השינוי השנתי בצבירת חופשה והבראה בשנת 2025.

5 כמו כן מחזיק מר ביגון ב-260,000 אופציות לא סחירות כמפורט בסעיף 7.2.1 להלן.

6 הגב' מני מחזיקה ב-80,000 אופציות לא סחירות כמפורט בסעיף 7.2.2 להלן.

7 כמו כן מר שפיר הינו שותף בעקיפין (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה) בשותפות אחזקות מניות רבד שהינה בעלת השליטה בחברה והינו נמנה על בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן. כן מחזיק מר שפיר ב-80,000 אופציות לא סחירות כמפורט בסעיף 7.3.3 להלן.

ביום 12 במאי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושא משרה בחברה. לפרטים נוספים ולנוסח המלא של מדיניות התגמול ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-045093), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה (להלן: "מדיניות התגמול הקודמת"). ביום 22 במרץ 2023, דנה ועדת התגמול במדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול הנוכחית") העבירה את המלצתה לדירקטוריון החברה, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 118ב(1) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") לאשר את מדיניות התגמול הנוכחית וביום 27 במרץ 2023 נדונה ואושרה בישיבת דירקטוריון החברה. ביום 3 באפריל 2023 פירסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית, בין היתר, עבור אישור מדיניות התגמול הנוכחית. לפרטים נוספים ולנוסח המלא של מדיניות התגמול הנוכחית ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-037890), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה. ביום 11 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית את דחיית הדיון וההצבעה בנושא אישור מדיניות התגמול החדשה לאסיפת המשך, שתתקיים ביום ד', 31 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-050709), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה. לפרטים נוספים ולנוסח המלא של מדיניות התגמול הנוכחית ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 15 במאי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-051810). ביום 31 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית את מדיניות התגמול החדשה.

ביום 21 במרץ 2024, דנה ועדת התגמול במס' תיקונים למדיניות התגמול (להלן: "תיקון מדיניות התגמול") והעבירה את המלצתה לדירקטוריון החברה, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 118ב(1) לחוק החברות לאשר את תיקון מדיניות התגמול וביום 28 במרץ 2024 נדון ואושר בישיבת דירקטוריון החברה. ביום 4 באפריל 2024 פירסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית, בין היתר, עבור אישור תיקון מדיניות התגמול. לפרטים נוספים ולנוסח המלא של תיקון מדיניות התגמול ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 4 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-033253). ביום 15 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית את תיקון מדיניות התגמול.

ביום 29 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול מיום 17 במרץ 2026, מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בחברה הכפופה לאישור האסיפה הכללית וזאת למשך 3 שנים ממועד אישור האסיפה (ככל שיאושר ברוב הנדרש על פי דין).

7.2. להלן פירוט ביחס לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה המנויים בטבלה לעיל

7.2.1. מנכ"ל החברה מר אייל ביגון

כללי

ביום 13 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר ביגון, אשר כיהן עד לאותו מועד כדירקטור בחברה, כמנכ"ל החברה. תנאי כהונתו והעסקתו של מר ביגון אושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 27 בנובמבר 2020 (לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 21 ו-22 באוקטובר 2020 ו-27 בנובמבר 2020 (מספרי אסמכתאות 2020-01-105619, 2020-01-106468 ו-2020-01-120448).

מר ביגון מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בדצמבר 2020, כאשר העסקתו הינה לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכות כל צד לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 3 (שלושה) חודשים. מר ביגון זכאי לשכר חודשי של 60,000 ש"ח ולעלות שכר חודשי שלא תעלה על 82,000 ש"ח וזאת בנוסף לחופשה שנתית, דמי הבראה וימי מחלה כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה בתפקידו.

בהתאם לאישור וועדת התגמול של החברה מיום 23 באוגוסט 2022, לפי סעיף 272(ד) לחוק החברות, שכרו של ביגון צמוד למדד המחירים לצרכן ועומד (נכון ליום 15 במרץ 2026) על סך של כ-69 אלפי ש"ח. בנוסף מעמידה החברה לשימושו של מר ביגון רכב ונושאת בכל הוצאות הפעלתו והחזקתו, בעלות חודשית מקסימלית של כ-6,500 ש"ח, וכן מגלמת את תשלום המס בגין שווי הרכב בו מחוייב מר ביגון, בכפוף לכל דין. כמו כן מר ביגון זכאי להחזרי הוצאות וכיסוי עלויות לצורך מילוי תפקידו וזאת על פי המדיניות המקובלת בחברה.

מר ביגון זכאי להסדרי הפטור השיפוי והביטוח הקיימים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת וזאת בנוסח המקובל ובמסגרת המותרת על פי תקנון החברה ועל פי דין.

ביום 15 בדצמבר 2025 אישרה וועדת התגמול של החברה שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו של מר ביגון, בהתאם להוראות סעיפים 270(2), 272(ג) ו-272(ד) לחוק החברות, על פיו, מר ביגון יהא רשאי לצבור עד מכסת חופשה של שלוש שנים חלף שנתיים, וזאת בהתאם למדיניות התגמול הנוכחית של החברה.

הקצאת אופציות

ביום 21 במרץ 2024 וביום 28 במרץ 2024 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במסגרת ובהתאם לתוכנית התגמול הישראלית להקצאת אופציות לשנת 2023 של החברה, הקצאה של 260,000 אופציות לא סחירות למנכ"ל החברה. האופציות ניתנות למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו כמפורט להלן) - באמצעות תשלום במזומן או באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise) - למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"ג כ"א של החברה ("האופציות"). מחיר המימוש של כל אופציה יעמוד על 7.67 ש"ח (לא צמוד למדד או מטבע כלשהו). בתוכנית האופציות נקבעו מנגנוני התאמה עקב שינויים בהון, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנדים. בהתאם לחלוקת דיבידנד בשנת הדוח על ידי החברה, מחיר המימוש הותאם ולמועד הדוח עומד על סך של 6.91 ש"ח. האופציות תבשלה בשלוש מנות שנתיות שוות החל מתום השנה הראשונה (קרי מיום 28 במרץ 2025) ועד לתום השנה השלישית מהמועד הקובע כאשר תקופת המימוש של כל מנה תהיה עד שלוש שנים מיום ההבשלה.

הקצאת האופציות היתה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות האמורות. האישור האמור התקבל בשנת 2024. בנוסף, הקצאת האופציות היתה כפופה גם לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה. ביום 15 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית את הקצאת האופציות האמורות (מספר אסמכתא: 2024-01-047608).

מענקים בגין מכירת פעילות בתי האבות באנגליה בשנת 2024

וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 21 במרץ 2024 ו-28 במרץ 2024, בהתאמה, תגמול מותנה ביצועים למנכ"ל החברה בגין עמידה ביעדים שנקבעו באותו מועד, בשיעור שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות במונחי עלות שכר (להלן: "המענק המירבי").

וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו באותו מועד כי המנכ"ל יהא זכאי לקבלת המענק השנתי רק במידה ויתקיים אחד משני התנאים הבאים: (א) החברה תציג הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "דוחות 2024") רווח גולמי (חיובי) בסך של 2 מיליון ש"ח לפחות, או לחלופין, גידול בסך נכסי החברה בשנת 2024 (להלן: "תנאי סף"). הסכום כאמור יהיה צמוד לעלייה במדד ביחס למדד פברואר 2023. במקרה של אי קיום תנאי הסף כאמור לעיל, לא יהא המנכ"ל זכאי למענק שנתי על בסיס יעדים כאמור.

יצויין כי בהתאם למדיניות התגמול של החברה, עלות התגמול הכוללת של המנכ"ל לא תעלה על 2.2 מיליוני ש"ח בשנה וכי הסכום האמור יהא צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד הידוע נכון למועד אישור מדיניות התגמול על ידי דירקטוריון החברה (המדד בגין חודש 2/23). מגבלת עלות השכר השנתית (לאחר הצמדה למדד בגין חודש 11/24) היתה כ- 2.3 מיליוני ש"ח (להלן: "**מגבלת עלות השכר השנתית**").

וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 19 במרץ 2025 ו-27 במרץ 2025, בהתאמה, כי בהתבסס על נתוני שנת 2024 תנאי הסף התקיים. כמו כן אושר כי מנכ"ל החברה עמד ביעד המפורט להלן:

מימוש (בין במישרין ובין בעקיפין; בין לבדה ובין ביחד עם בית הזהב; בין באופן מלא ובין באופן חלקי) של השקעתה (כולל הלוואות בעלים) של החברה בבתי האבות באנגליה על פי שווי שלא יפחת מערך ההשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "**דוחות 2022**") (103,673 אלפי ש"ח) בניכוי עתודה למס שטרם נרשמה בספרים בסך של 7,096 אלפי ש"ח, קרי סך נטו של 96,577 אלפי ש"ח (להלן: "**שווי ערך ההשקעה, נטו**"), (להלן: "**יעד מימוש השקעתה של החברה בבתי האבות באנגליה**").

ככל שהיעד האמור יתקיים, מר ביגון יהא זכאי למענק בסכום בש"ח השווה ל-2% מהפער בין התמורה נטו לחברה נשוא עסקת המכירה (להלן: "**התמורה נטו**") עד לסך של 136 מיליון ש"ח ולמענק בסכום בש"ח השווה ל-5% מהפער בין התמורה נטו מעל לסך של 136 מיליון ש"ח והכל לבין שווי ערך ההשקעה, נטו ועד תקרה שלא תעלה על המענק המירבי. יודגש כי לצורך חישוב התמורה נטו - כספים שהתקבלו בקופת החברה מאנגליה החל מיום 19 באפריל 2023 ואילך ועד מועד תשלום התמורה בגין הסכם המכר (להלן: "**מועד ההשלמה**") וכן כספים שיתקבלו לאחר מועד ההשלמה וזאת עקב התחשבות בגין סעיפי הון חוזר (או בהפחתתם במקרה של תשלום לרוכש) יתווספו בתחשיב לתמורה נטו.

ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק למנכ"ל החברה בסך 548 אלפי ש"ח, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 19 במרץ 2025, בגין עמידתו ביעדי המנכ"ל לשנת 2024 (וזאת בשים לב לתקרת עלות התגמול השנתית הכוללת של מנכ"ל החברה כפי שנקבעה במדיניות התגמול של החברה). בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נרשמה הפרשה בגין מענקים אלו, בסכום של כ- 548 אלפי ש"ח.

ביום 4 במאי, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 19 במרץ 2025 ומיום 27 במרץ 2025, בהתאמה) תשלום בונוס חד פעמי, למנכ"ל החברה, בסך של כ-2,585 אלפי ש"ח החורג ממדיניות התגמול של החברה וזאת בגין מאמצים ניכרים ביחס למימוש השקעתה של החברה בבתי האבות באנגליה.

תשלום הבונוס החד פעמי אושר ללא התאמה עתידית בגין כספים שיתקבלו על חשבון ההון החוזר כמתואר לעיל.

בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נרשמה הוצאה בגין מענק זה, בסכום של כ- 2,585 אלפי ש"ח.

מענקים בגין עמידה ביעדים מדידים בשנת 2025

וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 19 במרץ 2025 ו-27 במרץ 2025, בהתאמה, תגמול מותנה ביצועים למנכ"ל החברה בגין עמידה ביעדים שנקבעו באותו מועד, בשיעור שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות במונחי עלות שכר (להלן: "**המענק המירבי**").

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו באותו מועד כי המנכ"ל יהא זכאי לקבלת המענק השנתי רק במידה ויתקיים אחד משני התנאים הבאים: (א) החברה תציג הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "דוחות 2025") רווח גולמי (חיובי) בסך של 2 מיליון ש"ח לפחות, או לחלופין, גידול בסך נכסי החברה בשנת 2025 (להלן: "תנאי סף"). הסכום כאמור יהיה צמוד לעלייה במדד ביחס למדד פברואר 2025. במקרה של אי קיום תנאי הסף כאמור לעיל, לא יהא המנכ"ל זכאי למענק שנתי על בסיס יעדים כאמור.

דירקטוריון החברה אישר ביום 29 במרץ 2026, כי בהתבסס על נתוני שנת 2025 תנאי הסף התקיים. כמו כן אושר כי מנכ"ל החברה עמד ביעדים המפורטים להלן:

(1) השבחת נכס בית אגיש רבד על ידי קידום תוכנית משותפת בין החברה לבין מנהל הדיור הממשלתי אשר תאפשר את הקמת מגדל משרדים בשטח של כ- 50,000 מ"ר וחתימה על הסכם שיתוף פעולה בנושא וכן חתימה על הסכם אופציה או הסכם מחייב לרכישה מלאה או חלקית (עסקת קומבינציה) של זכויות השותף לאחזקה בבית אגיש רבד המותנית באישור התוכנית האמורה. מר ביגון יהא זכאי למענק בסכום בש"ח השווה ל-2% מהשינוי בערך שבו תהא הקרקע רשומה בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025 לעומת הערך בו רשומה הקרקע בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 ועד תקרה שלא תעלה על המענק המירבי. בכל מקרה לא יפחת המענק מסכום של שלוש משכורות במונחי עלות.

(2) השבחת הקרקע ברעננה על ידי קידום תוכנית אשר תשנה את ייעוד הקרקע ברעננה ותאפשר הקמתם של שטחים המיועדים לתעסוקה ולמסחר ושטחים מבוניים למוסדות ציבור. לשם כך יש להכין תוכנית חדשה ולאשרה בוועדה מקומית ובוועדה מחוזית.

מר ביגון יהא זכאי למענק בסכום בש"ח השווה ל-2% מהשינוי בערך שבו תהא הקרקע רשומה בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025 לעומת הערך בו רשומה הקרקע בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 ועד תקרה שלא תעלה על המענק המירבי. בכל מקרה לא יפחת המענק מסכום של משכורת אחת במונחי עלות במקרה של אישור ועדה מקומית לתוכנית החדשה ולא יפחת מסכום של שלוש משכורות במונחי עלות במקרה של אישור גם על ידי ועדה מחוזית.

ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה תשלום מענק למנכ"ל החברה בסך 402 אלפי ש"ח, בגין עמידתו ביעדי המנכ"ל לשנת 2025. בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נרשמה הפרשה בגין מענקים אלו, בסכום של כ- 402 אלפי ש"ח.

7.2.2. סמנכ"לית הכספים של החברה הגב' בתיה מני

כללי

החל מיום 1 ביוני 2020 מכהנת גב' מני כסמנכ"לית הכספים של החברה, זאת לאחר שהחלה בחפיפה לתפקיד ביום 10 במאי 2020. גב' מני זכאית לשכר חודשי צמוד למדד המחירים לצרכן העומד (נכון ליום 15 במרץ 2026) על סך של כ-45 אלפי ש"ח. הסכם העסקתה של הגב' מני הוא לתקופה בלתי קצובה בכפוף לזכות כל צד לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 2 (שני) חודשים. גב' מני זכאית לתנאים סוציאליים, קרן השתלמות, דמי חופשה, דמי הבראה וימי מחלה כמקובל לנושאי משרה בכירה בתפקידה. כמו כן, החברה מעמידה לרשותה של הגב' מני רכב ונושאת בכל הוצאות הפעלתו והחזקתו, לרבות עלות חכירת הרכב. במסגרת תפקידה זכאית הגב' מני להסדרי הפטור השיפוי והביטוח

הקיימים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת וזאת בנוסח המקובל ובמסגרת המותרת על פי תקנון החברה ועל פי דין. ביום 15 בדצמבר 2025 אושר שינוי לא מהותי בתנאי כהונתה של גבי' מני (בהתאם לתקנה 31 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000) על פיו, גבי' מני תהא רשאית לצבור עד מכסת חופשה של שלוש שנים חלף שנתיים, וזאת בהתאם למדיניות התגמול הנוכחית של החברה.

הקצאת אופציות

ביום 21 במרץ 2024 וביום 28 במרץ 2024 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במסגרת ובהתאם לתוכנית התגמול הישראלית להקצאת אופציות לשנת 2023 של החברה, הקצאה של 80,000 אופציות לא סחירות לסמנכ"לית הכספים של החברה. תנאי האופציות (ובכלל זה – מבלי לגרוע מכלליות האמור – מחיר המימוש, תקופת המימוש ותקופות ההבשלה) זהים לתנאי האופציות שהקצאתן אושרה למנכ"ל החברה כאמור. הקצאת האופציות היתה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות האמורות. האישור האמור התקבל בשנת 2024.

מענקים בגין מכירת פעילות בתי האבות באנגליה בשנת 2024

וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו בימים 21 במרץ 2024 ו-28 במרץ 2024, בהתאמה, תגמול מותנה ביצועים לסמנכ"לית הכספים בגין עמידה ביעדים שנקבעו באותו מועד, בשיעור שלא יעלה על 9 משכורות חודשיות במונחי עלות שכן (להלן: "המענק המירבי"). יצוין כי גבי' מני עמדה ביעד המפורט לעיל בדבר מימוש השקעתה של החברה בבתי האבות באנגליה. בהתאם לאישור, ככל שהיעד האמור יתקיים, גבי' מני תהא זכאית למענק בסכום בש"ח השווה ל-1% מהפער בין התמורה נטו, לבין שווי ערך ההשקעה, נטו, כהגדרת מונחים אלה בסעיף 7.2.1 לעיל. וועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו באותו מועד כי סמנכ"לית הכספים תהא זכאית לקבלת המענק השנתי רק במידה ויתקיים תנאי הסף (כהגדרת המונח בסעיף 7.2.1 לעיל). במקרה של אי קיום תנאי הסף כאמור לעיל, לא תהא סמנכ"לית הכספים זכאית למענק שנתי על בסיס היעד כאמור.

בדבר עמידה בתנאי הסף שנקבעו, ראו סעיף 7.2.1 לעיל.

סכום המענק שאושר על ידי דירקטוריון החברה לתשלום לסמנכ"לית הכספים בגין יעד זה בהתחשב במגבלת המענק המירבי הינו כ- 552 אלפי ש"ח. בהתאם, בדוחותיה הכספים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נרשמה הפרשה בגין מענק זה, בגובה הסכום האמור.

כמו כן וועדת תגמול ודירקטוריון החברה אישרו ביום 19 במרץ 2025 וביום 27 במרץ 2025, בהתאמה, לסמנכ"לית הכספים תשלום בונוס חד פעמי בגובה 5 משכורות חודשיות (בסך 307 אלפי ש"ח) בגין מאמץ מיוחד, מתוכם בונוס בגובה 2 משכורות חודשיות (במונחי עלות מעביד) בסך של כ-123 אלפי ש"ח, חורג ממדיניות התגמול, וזאת בשל תרומתה הניכרת של גבי' מני למימוש השקעתה של החברה בבתי האבות באנגליה. תשלום הבונוס החורג ממדיניות התגמול, היה כפוף גם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה.

ביום 4 במאי 2025 אישרה האסיפה האמורה הגדלת סכומו של בונוס חד פעמי לסמנכ"לית הכספים, מסך של כ-184 אלפי ש"ח לסך של 307 אלפי ש"ח באופן החורג ממדיניות התגמול של החברה וזאת בשל תרומתה הניכרת למימוש השקעתה של החברה בפעילות בתי האבות באנגליה.

בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נרשמה הוצאה בגין מענק זה, בסכום של כ-307 אלפי ש"ח.

ביום 29 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 17 במרץ 2026, להעניק לסמנכ"לית הכספים מענק בשיקול דעת, בגין שנת 2025, בגובה 2 משכורות במונחי עלות ובסך כ-127 אלפי ש"ח וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לא נרשמה הפרשה בגין מענקים אלו.

7.3. פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים על המנויים בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה

7.3.1. כלל הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד אישור דוח זה, זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות, בהתאם לסכום הקבוע המופיע בתוספת השנייה ובתוספת השלישית (בהתאמה) לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (לעיל ולהלן: "**תקנות הגמול**") בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת על פי התוספת הראשונה לתקנות הגמול.

לפרטים אודות אופן אישור גמול שנתי וגמול השתתפות לה"ה עמית דרורי בריקמן ורון אלעזר-קליינפלד (דירקטורים חיצוניים), ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 10 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 01-087133-2022), הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה. יצויין כי גברת עמית בריקמן סיימה את כהונתה כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה ביום 14 באוגוסט 2025.

לפרטים אודות אופן אישור גמול שנתי וגמול השתתפות למר אמיר סקלר (דירקטור רגיל), ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 01-109324-2022), הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות אופן אישור גמול שנתי וגמול השתתפות, החל מיום 1 בינואר 2023, לה"ה אורלי בדוסה (דירקטורית וגיסתו של מר צבי לברון, מבעלי השליטה בחברה) וגיא סייג (דירקטור ובנו של מר יהודה סייג, מבעלי השליטה בחברה), ראו דיווח מיידי מיום 12 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 01-150049-2022), הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות אופן אישור גמול שנתי וגמול השתתפות, החל מיום 29 בנובמבר 2023, למר ארנון שפיר (יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה), ראו דיווח מיידי מיום 29 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-130056-2023), הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות אופן אישור גמול שנתי וגמול השתתפות לגבי עליזה פרי (דירקטורית חיצונית), ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 01-050886-2025), הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה. יצויין כי גברת עליזה פרי החלה את כהונתה כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה ביום 15 באוגוסט 2025.

7.3.2. הגמול בעבור כהונתם של ה"ה אורלי בדוסה, גיא סייג וארנון שפיר כדירקטורים בחברה בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-350 אלפי ש"ח (בשנת 2024 כ-282 אלפי ש"ח). גמול זה כולל תשלום מבוסס מניות, בסך של 72 אלפי ש"ח, למר ארנון שפיר, כמפורט בסעיף 7.3.3. להלן (שנת 2024 – 89 אלפי ש"ח).

7.3.3. ביום 21 במרץ 2024 וביום 28 במרץ 2024 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במסגרת ובהתאם לתוכנית 2023 הקצאה של 80,000 אופציות לא סחירות למר ארנון שפיר יו"ר דירקטוריון החברה. תנאי האופציות (ובכלל זה – מבלי לגרוע מכלליות האמור – מחיר המימוש, תקופת הממוש ותקופות ההבשלה) זהים לתנאי האופציות שהקצאתן אושרה למנכ"ל החברה כאמור. הקצאת האופציות היתה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות האמורות. האישור האמור התקבל בשנת 2024.

בנוסף, הקצאת האופציות היתה כפופה גם לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה. ביום 15 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית את הקצאת האופציות האמורות (מספר אסמכתא: 2024-01-047608).

7.3.4. לפרטים בדבר הסדרי הביטוח, השיפוי והפטור לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ראו תקנות 22 ו-29א(4) להלן.

8. תקנה 21א: השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, בעלת השליטה בחברה הינה שותפות אחזקות מניות רבד (שותפות כללית רשומה) המחזיקה, למועד הדוח, ב-17,286,542 מניות רגילות של החברה המהוות כ-66.05% מהון המניות המונפק של החברה (בנטרול מניות רדומות). בעלי השליטה המשותפת בחברה הן לעניין חוק החברות, והן לעניין חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") נכון למועד חתימת הדוח, הינם:

8.1. ה"ה רועי גיל ויהודה סייג וזאת לאור התקשרותם (בעקיפין – באמצעות תאגידים בשליטתם) ביחד עם נופר ניהול ויזמות ומשפחת טביסל נכסים בחודש יוני 2022 בהסכם שותפות ותוספות לו בקשר עם שותפות אחזקות מניות רבד (להלן ובהתאמה: "**השותפות**" ו-"**ההסכם השותפות**"), מינויו של מר גיל כשותף מנהל בשותפות ובקבוצת יהלי וצבי (כשותף מנהל יחיד) וזכאותם למנות 3 דירקטורים ו-2 דירקטורים (בהתאמה) לדירקטוריון החברה מכוח ההסכם האמור.

8.2. מר ארנון שפיר הינו בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק החברות ולמען הזהירות בלבד ייחשב בעל שליטה משותפת בחברה גם לעניין חוק ניירות ערך וזאת בשל קשריו עם מר סייג ובכלל זה כהונתו כמנכ"ל חברת יהודה סייג 2000 בע"מ (חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יהודה סייג). יצוין כי מר שפיר הינו שותף בעקיפין (באמצעות חברת נופר ניהול ויזמות בע"מ (לעיל ולהלן: "**נופר ניהול ויזמות**"), שהינה חברה פרטית בבעלותו המלאה) בשותפות המחזיקה במניות החברה וכן הינו מחזיק למועד אישור הדוח גם במישרין במניות החברה המהוות כ-0.03% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בנטרול מניות רדומות).

8.3. ה"ה אברהם ישעיהו טביסל ואמה שלום טביסל הינם בעלי שליטה משותפת בחברה לעניין חוק החברות. כמו כן, ה"ה אברהם ישעיהו טביסל ואמה שלום טביסל שותפים (בעקיפין – באמצעות חברה פרטית שבבעלותם, משפחת טביסל נכסים בע"מ (לעיל ולהלן: "**משפחת טביסל נכסים**")) ומר אברהם ישעיהו טביסל הינו שותף (במישרין) בשותפות המחזיקה במניות החברה, אולם אינם זכאים למנות דירקטור לדירקטוריון החברה, ועל כן למען הזהירות בלבד ייחשבו בעלי שליטה משותפת בחברה לעניין חוק ניירות ערך. יצוין כי בנוסף, משפחת טביסל נכסים מחזיקה במישרין במניות החברה המהוות כ-0.01% מהון המניות המונפק של החברה (בנטרול מניות רדומות) ומר אברהם ישעיהו טביסל מחזיק למועד אישור הדוח במישרין במניות החברה המהוות כ-0.03% מהון המניות המונפק של החברה (בנטרול מניות רדומות).

8.4. מר צבי לברון הינו בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק החברות. כמו כן, הינו צד להסכם השותפות של קבוצת יהלי וצבי (שותפה בשותפות המחזיקה במניות החברה) אולם אינו זכאי למנות דירקטור לדירקטוריון החברה, ועל כן ייחשב למען הזהירות בלבד בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק ניירות ערך. (רועי גיל, יהודה סייג, ארנון שפיר, אברהם ישעיהו טביסל, אמה שלום וצבי לברון, להלן יחד: "**בעלי השליטה**").

ביום 19 במרץ 2024 מסרה השותפות לחברה הודעת בעל עניין (בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ניירות ערך) בדבר שינויים בשותפות בעקבות חתימת תוספת שנייה להסכם השותפות (להלן: "**התוספת השנייה**"), אשר עיקריהם יובאו להלן.

נופר ניהול ויזמות, שהינה כאמור חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר ארנון שפיר (יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה המשותפת בה, כמתואר לעיל) (אשר חלקה היחסי בשותפות מסתכם ב-4%, המחתה באופן בלתי חוזר לנאות אלמה בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר יהודה סייג (להלן: "**נאות אלמה**" ו-"**סייג**"), מבעלי השליטה המשותפת בחברה,

ואשר חלקה היחסי בשותפות מסתכם ב-31.5%, את מלוא זכויות ההצבעה שלה בשותפות בגין חלקה היחסי בשותפות כאמור, ועל כן החל מאותו מועד נאות אלמה רשאית לעשות שימוש בזכויות ההצבעה האמורות לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל עניין שהוא שיובא להצבעת השותפים בהתאם להוראות הסכם השותפות.

כמו כן מר ארנון שפיר חדל להיות שותף מנהל בשותפות, ולפיכך מר רועי גיל (מבעלי השליטה המשותפת בחברה) נשאר שותף מנהל יחיד בשותפות, החל ממועד חתימת התוספת השנייה, וכל עוד לא ימונה על ידי נאות אלמה שותף מנהל מטעם קבוצת סייג (נאות אלמה, נופר ניהול ומשפחת טביסל נכסים בע"מ, אשר חלקם היחסי בשותפות מסתכם ב-49.9% סה"כ – ביחד לעיל – "קבוצת סייג").

יובהר כי השינויים נשוא התוספת השנייה לא הביאו לשינוי בזהות בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות ולעניין חוק ניירות ערך ואלה נותרו כמפורט בדיווחים מיידיים קודמים של החברה ובכלל זה דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר פורסם ביום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002586) וכן דיווחים מיידיים מיום 26 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-018156 ו-2026-01-018158), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה ומערך ההסכמים בשותפות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביוני 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-079660), דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר פורסם ביום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002586) וכן דוח מיידי מיום 19 במרץ 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-028551), הנכללים בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה.

9. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות של החברה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד אישור הדוח או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות -

9.1. ביום 19 באוקטובר 2022, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, ההחלטות הבאות:

9.1.1. הוחלט לאשר מתן כתבי פטור לדירקטורים המכהנים בחברה אשר נמנים על בעלי שליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה, החל מתחילת כהונתם בחברה. אישור כתב הפטור הינו למשך שלוש שנים ממועד אישור האסיפה (קרי, מיום 19 באוקטובר 2022).

9.1.2. הוחלט לאשר מתן כתב שיפוי לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה, החל מתחילת כהונתם בחברה. אישור כתב השיפוי הינו למשך שלוש שנים ממועד אישור האסיפה (קרי, מיום 19 באוקטובר 2022).

לפרטים אודות זימון אסיפה מיוחדת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בספטמבר 2022 (אסמכתא 2022-01-114895) הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה.
לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 באוקטובר 2022 (אסמכתא 2022-01-127915).

בדבר הארכת כתבי פטור לדירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ואישור מתן כתבי שיפוי מעודכנים לדירקטורים אלו וזאת לתקופה נוספת של 3 שנים מיום 19 באוקטובר 2025, ראו סעיף 20.2 להלן.

9.2. ביום 12 בדצמבר 2022, אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), מתן גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות לה"ה גיא סייג (דירקטור בחברה ובנו של מר יהודה סייג, שהינו בעל שליטה בחברה) ואורלי בדוסה (דירקטורית בחברה וגיסתו של מר צבי לברון, שהינו בעל שליטה בחברה) החל מיום 1 בינואר 2023, וזאת בגין כהונתם כדירקטורים בדירקטוריון החברה, בגובה הסכומים הקבועים (להלן: "הגמול") המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית (בהתאמה) לתקנות הגמול בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרת המונח בתקנות הגמול (כפי שתהיה מעת לעת). בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות, אישור הגמול לה"ה גיא סייג ואורלי בדוסה אינו טעון אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בדצמבר 2022 (אסמכתא 2022-01-150049).

9.3. ביום 29 בנובמבר, 2023 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות ההקלות, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות לה"ה ארנון שפיר (מבעלי השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה). החל מיום 29 בנובמבר, 2023 וזאת בגין כהונתו כדירקטור בדירקטוריון החברה, בגובה הסכומים הקבועים (להלן: "הגמול") המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית (בהתאמה) לתקנות הגמול בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרת המונח בתקנות הגמול (כפי שתהיה מעת לעת). בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות, אישור הגמול לה"ה ארנון שפיר אינו טעון אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 בנובמבר 2023 (אסמכתא 2023-01-130056).

9.4. התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה :

9.4.1. ביום 27 ביוני 2022, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בשל שינוי בשליטה בחברה (כמפורט לעיל) ומכיוון שהפוליסה הקודמת שעמדה בתוקף עד מועד שינוי השליטה, אינה כוללת כיסוי ביטוחי לתביעות עתידיות אשר עשויות להיות מוגשות בגין אירועים שאירעו לפני פקיעתה, את רכישתה של פוליסת ביטוח במתכונת של Run off לנושאי משרה ודירקטורים בחברה שכינה עד למועד החלפת השליטה (לרבות ה"ה יונל כהן ויצחק עוז, בעלי השליטה הקודמים בחברה) בתמורה לסך כ-137 אלפי דולר, לתקופה של 7 שנים החל מיום 27 ביוני 2022 ובגבול אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 28 ביוני 2022 (אסמכתא- 2022-01-079705), הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפנייה.

9.4.2. ביום 25 באוגוסט 2024 וביום 27 באוגוסט 2024, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות מנכ"ל החברה והדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת, בחברה ובחברות בנות המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על-ידי החברה, ואת הכללתם בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה וזאת בגבול כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח) תמורת פרמיה שנתית של 31.412 אלפי דולר ארה"ב. פוליסת הביטוח היתה לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 27 באוגוסט 2024 ועד ליום 26 באוגוסט 2025. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 27 באוגוסט 2024 (אסמכתא 2024-01-094849) הנכלל בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה.

9.4.3. ביום 9 ביולי 2025 אישרה וועדת התגמול כי בכפוף לאישור מינויה של גבי עליזה פרי כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות ההקלות, גבי פרי תיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה השוטפת של החברה, החל ממועד תחילת כהונתה בחברה.

9.4.4. ביום 26 באוגוסט 2025 וביום 28 באוגוסט 2025, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח חבות

דירקטורים ונושאי משרה (לרבות מנכ"ל החברה ודירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם), כפי שיהיו מעת לעת, בחברה ובחברות בנות המוחזקות במישרין ו/או בעקיפין על-ידי החברה, ואת הכללתם בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה וזאת בגבול כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח) תמורת פרמיה שנתית של 28.977 אלפי דולר ארה"ב. פוליסת הביטוח הינה לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 27 באוגוסט 2025 ועד ליום 26 באוגוסט 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065117) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

9.5. הקצאת אופציות ליו"ר הדירקטוריון, מבעלי השליטה המשותפת בחברה - לפרטים אודות אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה להקצאת 80,000 אופציות למר ארנון שפיר (יו"ר הדירקטוריון), מבעלי השליטה המשותפת בחברה ראו סעיף 7.3.3 לעיל.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:

9.6. ביום 27 בנובמבר 2017 אימצה ועדת הביקורת של החברה נוהל עסקאות זניחות הכולל אמות מידה וקווים מנחים לבחינת היותה של עסקת בעלי עניין (כהגדרתה בנוהל) כעסקה זניחה בהתאם לסעיף 117(א2) לחוק החברות ולבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי, בתשקיף ובדוחותיה הכספיים של החברה (להלן: "הנוהל"). ביום 24 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת את הנוהל ובחנה עסקה זניחה שהחברה צד לה, בהתאם להוראות הנוהל. במסגרת הנוהל נקבע כי בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה של החברה או של חברה מאוחדת שלה או של חברה כלולה⁸ עם בעל עניין בחברה, עם בעל השליטה בחברה, מי מקורביו או עם חברות קשורות או עסקה שלבעל שליטה עניין אישי בה (להלן יחדיו: "עסקת בעלי עניין") תיחשב כעסקה זניחה⁹ אם היא עומדת בכל התנאים להלן: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות אך לא רק, עסקאות לרכישה, מכירה, שכירות וניהול של נכסי מקרקעין ורכישת נכסים וקבלת שירותים לצורך הקמת פרויקט נדל"ן; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק, ככל שמידע זה קיים וזמין; (3) ההיקף השנתי של העסקה אינו עולה על הנמוך מבין: (א) 0.5% מפרמטר מאזני ו-5% מפרמטר תוצאתי, בהתאם לאופי העסקה וטיבה מתוך הפרמטרים המפורטים בנוהל (להלן: "אמת המידה הכמותית"); (ב) 2 מיליון ש"ח. ככל שההתקשרות היא לתקופה של מעל לשנה, הסכום שיובא בחשבון לצורך אמת המידה הכמותית הוא סכום העסקה בממוצע על פני תקופת ההתקשרות. ככל שישנן עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר יש ביניהן תלות, הן תיחשבנה לצורך הנוהל כעסקה אחת. עסקאות מאותו סוג שבוצעו בשנה קלנדרית מסוימת ייבחנו לאחר צירופן יחדיו. על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין, לרבות מאפייני ההתקשרות והחשיבות בפרסום פרטיה, עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל). כך למשל, ולשם הדוגמא בלבד, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה, אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות או אם במסגרת העסקה צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה וכן במצב דברים בו קיימת חשיבות בפרסום דיווח פרטי העסקה האמורה לציבור. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 22ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

⁸ חברה כלולה לעניין נוהל זה- חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

⁹ בהתאם לקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התשי"ע-2010, תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ותקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

בשנת 2024 וועדת הביקורת אישרה עסקת בעלי עניין אחת כהגדרתה לעיל כעסקה זניחה. העסקה המשיכה גם בשנת הדוח ולכן מדי חצי שנה בדקה ועדת הביקורת את המשך הגדרת העסקה כעסקה זניחה. במסגרת העסקה הזניחה, במהלך שנת 2025 הועמדו לחברה שירותים משפטיים בהיקף כולל של 542 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - 92 אלפי ש"ח), על ידי משרד עורכי דין השוכר משרדים מאחד מבעלי השליטה בחברה. על פי קביעת ועדת הביקורת, ביום 19 במרץ 2026, ההתקשרות האמורה עומדת באמת המידה הכמותית של עסקה זניחה למועד הדוח.

10. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-002586), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפנייה וכן דיווחים מיידיים מיום 26 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-018156 ו-2026-01-018158), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפנייה.

11. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.

12. תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בפברואר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-024562), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפנייה.

13. תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום: רחוב הארבעה 21, תל אביב
דואר אלקטרוני: office@ravad.co.il
טלפון: 03-6236161
פקס': 03-6236162

14. תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן יובאו פרטי הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח:

שם	ארנון שפיר, יו"ר הדירקטוריון	אורלי בדושה, דירקטורית	גיא סייג, דירקטור	רון אלעזר קליינפלד, דח"צ	עליזה פרי, דח"צית	אמיר סקלר, דירקטור
מספר זיהוי	029476579	024019515	034269431	054571112	059209544	028038958
תאריך לידה	06/06/1972	30/04/1969	20/10/1977	16/11/1956	22.04.1965	09/12/1970
מען להמצאת כתבי בית דין	ריכטר ברטון 7, ראשון לציון	קמ 26, תל אביב	שער הים 2, הרצליה	המסילה 39, הרצליה	רח' חברון 3/4, הרצליה 4639104	הגפן 72, עשרת
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא	לא	לא	וועדת הביקורת, וועדת התגמול וועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה	וועדת הביקורת, וועדת התגמול וועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה	וועדת הביקורת, וועדת התגמול וועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות	לא	לא	לא	כן, דירקטור חיצוני	כן, דירקטורית חיצונית	לא
האם הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	כן	כן	לא	כן	כן	כן
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	לא	כן	כן	לא
האם הינו עובד של התאגיד,	כן ¹⁰	לא	כן ¹¹	לא	לא	לא

¹⁰ הדירקטור הינו מנכ"ל (שכיר) של חברת יהודה סייג 2000 בע"מ הקשורה ליהודה סייג (בעל שליטה משותפת בחברה).

¹¹ קיים קשר עסקי של קנייה ומכירת יהלומים בין חברת אר.י.אס יהלומים בע"מ (שהדירקטור הינו הבעלים ומשמש כמנכ"ל שלה) לבין חברה בשליטת יהודה סייג (בעל שליטה משותפת בחברה).

שם	אָרנוֹן שפיר, יו"ר הדירקטוריון	אורלי בדושה, דירקטורית	גיא סייג, דירקטור	רון אלעזר קליינפלד, דח"צ	עליזה פרי, דח"צית	אמיר סקלר, דירקטור
של חברה בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בו						
תחילת כהונה	27/06/2022	27/06/2022	10/07/2022	15/08/2022	15/08/2025	10/07/2022
השכלה	BA במשפטים, הקריה האקדמית אונו.	BA במשפטים ו- BA בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטת בר אילן. M.B.A במנהל עסקים באוניברסיטת בר אילן.	שיווק ומנהל עסקים- לימודי תעודה, המכללה למנהל	BA בכלכלה ויחסים בינלאומיים באוניברסיטת העברית.	בוגרת כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בן גוריון, רישיון רואה חשבון.	BA בחשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל. BA במשפטים, המכללה האקדמית נתניה. בעל תעודת עו"ד.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	2021- ואילך- מנכ"ל חברת בית סייג שרונה בע"מ; 2021- ואילך- מנכ"ל חברת נאות אלמה בע"מ; 2008- ואילך- מנכ"ל חברת פירסט בנפיט אינטרנשיונל בע"מ; 2003 ואילך - מנכ"ל חברת יהודה סייג 2000 בע"מ ויהלומי ערן - יהודה סייג דיאמונדס בע"מ.	1999 ואילך - סמנכ"ל בפידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ; 2021-2024- דירקטורית וחברת ועדת כספים בקרן ברל כצנלסון (חל"צ).	ינואר 2025 - מנהל ביהלומי ערן - יהודה סייג דיאמונדס בע"מ; 2022-2024 - בעלים ומנכ"ל של אר.יו.אס יהלומים בע"מ; 2008-2021 - מנהל ביהלומי ערן - יהודה סייג דיאמונדס בע"מ.	2025-ואילך-דירקטור בלתי תלוי בגירון פיתוח ובניה בע"מ; 2025- ואילך יו"ר דירקטוריון פעיל באמריקן אקוויטי פרטנרס לימיטד; 2024 -ואילך - דירקטור חיצוני בא.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ; 2023-ואילך - דירקטור חיצוני בבוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ; 2021-ואילך - דירקטור חיצוני בקבוצת אחים פסיירקס סי אן אס	מתן שירותי ניהול כספים לחברות ציבוריות ופרטיות משנת 2011 ועד היום; אוגוסט 2023 ואילך- דירקטורית חיצונית באריקה כרמל טק בע"מ (לשעבר-אריקה בי-קיור לייזר בע"מ); ספטמבר 2022 ועד פברואר 2025- דירקטורית חיצונית בווינד באז טכנולוגיות בע"מ; מאי 2025 ואילך- דירקטורית חיצונית פסיירקס סי אן אס	2015 ואילך - עו"ד עצמאי באמיר סקלר משרד עורכי דין (בשיתוף פעולה עם משרד ירון שידלו יצחקי ושות', עו"ד); 2006 ואילך - בעלים ודירקטור ב-א. סקלר שרותי יעוץ וניהול בע"מ.

שם	ארנון שפיר, יו"ר הדירקטוריון	אורלי בדושה, דירקטורית	גיא סייג, דירקטור	רון אלעזר קליינפלד, דח"צ	עליזה פרי, דח"צית	אמיר סקלר, דירקטור
				יעקובי (ואי. אס. בי) בע"מ; 2016-2025 - דירקטור חיצוני בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ; 2015-2024 - דירקטור חיצוני באדריאל ישראל נכסים בע"מ; 2015-2024 - דירקטור חיצוני בקופרליין אמריקאס לימיטד; 2012-2024 - דירקטור בלתי תלוי בנוו דיימנשן בע"מ (חברה ישראלית הנסחרת בנאסד"ק); 2020-2021 - דירקטור חיצוני באול-יר הולדינגס לימיטד.	ביו-טק בע"מ (לשעבר-קנבוטק בע"מ); ינואר 2018 עד ספטמבר 2022 - דירקטורית חיצונית באדריאל ישראל נכסים בע"מ.	
משמש כדירקטור בחברות הבאות	נופר ניהול ויזמות בע"מ; יהודה סייג 2000 בע"מ.	-	-	ראו פירוט לעיל תחת "עיסוק ב-5 השנים האחרונות".	ראו פירוט לעיל תחת "עיסוק ב-5 השנים האחרונות".	א. סקלר שרותי יעוץ וניהול בע"מ.

שם	ארנון שפיר, יו"ר הדירקטוריון	אורלי בדושה, דירקטורית	גיא סייג, דירקטור	רון אלעזר קליינפלד, דח"צ	עליזה פרי, דח"צית	אמיר סקלר, דירקטור
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	יש ¹²	יש ¹³	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	כן	לא	כן	כן	כן

¹² אורלי הינה גיסתו של מר צבי לברון. לברון הינו בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק החברות. כמו כן, הינו צד להסכם השותפות של קבוצת יהלי וצבי (שותפה בשותפות המחזיקה במניות החברה) אולם אינו זכאי למנות דירקטור לדירקטוריון החברה, ועל כן נחשב למען הזהירות בלבד בעל שליטה משותפת בחברה לעניין חוק ניירות ערך.

¹³ הדירקטור הוא בנו של יהודה סייג (בעל שליטה משותפת בחברה).

15. תקנה 26א: נושאי משרה בכירה (שפרטיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל)

שם	אייל ביגון	בתיה מני	דורון כהן
מספר תעודת זהות	022202360	038721007	028015592
תאריך לידה	08/11/1965	22/05/1976	10/10/1970
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	מנכ"ל	סמנכ"לית כספים	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה	01/12/2020	01/06/2020	01/11/2009
השכלה	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב.	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות בהצטיינות מאוניברסיטת בר אילן. תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.	רו"ח, תואר ראשון חשבונאות במכללה למנהל, תואר שני במנהל עסקים במכללה למנהל.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	2020 ואילך- מנכ"ל החברה וחברת הבת BIT.	2020 ואילך- סמנכ"ל כספים של החברה.	שותף ביקורת פנים במשרד רו"ח פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.
האם בעל עניין בחברה	בעל עניין מכוח כהונה כמנכ"ל	לא	לא
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא

16. תקנה 26ב: מורשי חתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים כהגדרת המונח "מורשה חתימה עצמאי" בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

17. תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

משרד KPMG סומך חייקין, רו"ח, נחום חת 7, חיפה. ביום 5 דצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של רו"ח סומך חייקין כרואי חשבון של החברה. לפרטים אודות זימון אסיפה שנתית ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בנובמבר 2024 (אסמכתא 2024-01-617299). ביום 30 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה מינוי מחדש של משרד KPMG סומך חייקין, כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד מועד תום האסיפה השנתית הבאה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-105338).

18. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת 2025 לא היה שינוי בתזכיר או בתקנון.

19. תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטוריון

19.1 תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה

ביום 27 במרץ 2025 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי המניות בחברה, אשר שולם בחודש אפריל 2025.

19.2 שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד
אין.

19.3 שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד
אין.

19.4 פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות
אין.

19.5 פדיון מוקדם של אגרות חוב
אין.

19.6 עיסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו
אין.

20. תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

20.1 ביום 4 במאי 2025 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, במסגרתה התקבלו ההחלטות הבאות:

20.1.1 לאשר תשלום בונוס חד פעמי בגין מאמץ מיוחד למנכ"ל החברה, מר אייל ביגון, בסך של 2,585 אלפי ש"ח בשל תרומתו החריגה והניכרת של מר ביגון למימוש השקעתה של החברה בפעילות בתי האבות באנגליה. למען הסר ספק יובהר כי התשלום האמור לא ילקח בחשבון בעת חישוב עלות התגמול הכוללת של המנכ"ל בשנת 2025.

20.1.2 לאשר הגדלת סכומו של בונוס חד פעמי לסמנכ"לית הכספים של החברה, גבי בתיה מני, מסך של כ-184 אלפי ש"ח לסך של 307 אלפי ש"ח וזאת בשל תרומתה הניכרת של גבי מני למימוש השקעתה של החברה בפעילות בתי האבות באנגליה.

לפרטים אודות זימון אסיפה מיוחדת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (אסמכתא 2025-01-021778), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי מיום 4 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031073).

20.2 ביום 14 באוגוסט 2025 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, במסגרתה התקבלו ההחלטות הבאות:

20.2.1 הוחלט לאשר הארכת תוקף כתבי פטור מאחריות לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר, גיא סייג

ואורלי בדוסה, למשך 3 שנים נוספות מיום 19 באוקטובר 2025, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1)(1) לחוק החברות.

20.2.2 הוחלט לאשר את חידוש כהונתו של מר רון אלעזר קליינפלד כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 15 באוגוסט 2025.

20.2.3 הוחלט לאשר את מינויה של גב' עליזה פרי כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל מיום 15 באוגוסט 2025; מתן כתב פטור מאחריות לגב' עליזה פרי (בכפוף לאישור מינויה כדח"צית), החל מתחילת כהונתה בחברה; מתן כתב שיפוי לגב' עליזה פרי (בכפוף לאישור מינויה כדח"צית), החל מתחילת כהונתה בחברה.

אסיפה זו לא אישרה ברוב הנדרש את הארכת תוקפם של כתבי השיפוי לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה, למשך 3 שנים נוספות מיום 19 באוקטובר 2025 וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1)(1) לחוק החברות. לפיכך, הובא לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה נוסח מתוקן של כתב השיפוי, הרלוונטי לדירקטורים שנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, להלן: ("כתב השיפוי המעודכן") אשר במסגרתו תוקן "סכום השיפוי המירבי" באופן ש- "לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, בנטרול זכויות מיעוט, על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל", בתוקף מיום 19 באוקטובר 2025. הנוסח האמור אושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 באוקטובר 2025.

לפרטים אודות זימון אסיפה מיוחדת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 ביולי 2025 (אסמכתא 050886-01-2025), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה. לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי מיום 15 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 060788-01-2025).

לפרטים אודות זימון אסיפה מיוחדת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט 2025 (אסמכתא 065115-01-2025), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 074051-01-2025).

20.3 ביום 9 בספטמבר 2025 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, במסגרתה התקבלו ההחלטות הבאות:

לאשר את הסכם הפשרה של החברה עם מנכ"ל החברה לשעבר, מר שרון זכות ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לאשר את תשלום סכום הפשרה למר זכות ואת התמורה למר זכות עבור שירותי הייעוץ, כהגדרתם בהסכם הפשרה.

לפרטים אודות זימון אסיפה מיוחדת ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 באוגוסט 2025 (אסמכתא 057759-01-2025), אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי מיום 9 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 068164-01-2025).

21. תקנה 29א(4): פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח

21.1 ביום 26 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 13 באוקטובר ומיום 20 באוקטובר 2020, בהתאמה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל ביגון, מנכ"ל החברה הנכנס, ובכלל זה מתן כתבי פטור ושיפוי

בהתאם להסדרי הפטור והשיפוי שאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בעבר ביחס למנכ"ל.

21.2 ביום 28 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור וועדת התגמול של החברה מיום 23 באוגוסט 2022, הכללה של כלל הדירקטורים המכהנים בחברה בפוליסת ביטוח וכן אישרה את הכללתו של מר גלעד דמארי (דירקטור לשעבר בחברה) בפוליסת הביטוח שעמדה בתוקף במועד מינויו ובפוליסת ה-Run off; ומתן כתבי פטור ומתן כתבי שיפוי לכלל הדירקטורים המכהנים בחברה ולמר גלעד דמארי בגין תקופת כהונתו כדירקטור בחברה. יצוין כי מתן כתבי הפטור וכתבי השיפוי היו כפופים לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר התקבל כאמור להלן. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-109324) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

21.3 ביום 19 באוקטובר 2022, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 23 ו-28 באוגוסט 2022, בהתאמה, מתן כתבי פטור ומתן כתבי שיפוי לדירקטורים המכהנים בחברה אשר נמנים על בעלי שליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה, החל מתחילת כהונתם בחברה למשך שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית. כמו כן, אישרה האסיפה מתן כתבי פטור ומתן כתבי שיפוי לדירקטורים המכהנים בחברה אשר אינם נמנים על בעלי שליטה בחברה או קרוביהם - ה"ה עמית דרורי-בריקמן (דח"צית שלמועד הדוח סיימה את כהונתה), רון אלעזר-קליינפלד (דח"צ) ואמיר סקלר (דירקטור), החל מתחילת כהונתם בחברה. האסיפה הכללית אישרה גם את מתן כתב פטור ומתן כתב שיפוי למר גלעד דמארי, דירקטור לשעבר בחברה, בגין תקופת כהונתו בחברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 באוקטובר 2022 (אסמכתא 2022-01-127915) אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

21.4 ביום 14 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 9 ביולי 2025, בהתאמה, מתן כתב פטור מאחריות לגבי עליזה פרי (בכפוף לאישור מינויה כדח"צית), החל מתחילת כהונתה בחברה; וכן מתן כתב שיפוי לגבי עליזה פרי (בכפוף לאישור מינויה כדח"צית), החל מתחילת כהונתה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 20.2.3 לעיל.

21.5 בימים 28 באוגוסט 2025 ו-5 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית על פי הרוב הנדרש את הארכת תוקפם של כתבי הפטור ומתן כתבי שיפוי מעודכנים, בהתאמה, לה"ה ארנון שפיר, גיא סייג ואורלי בדוסה למשך 3 שנים נוספות מיום 19 באוקטובר 2025 וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1)(1) לחוק החברות, בתוקף מיום 19 באוקטובר 2025. לפרטים ראו סעיף 20.2 לעיל.

21.6 ביטוח נושאי משרה- ראו תקנה 22 לעיל.

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידים</u>
ארנון שפיר	יו"ר הדירקטוריון
אייל ביגון	מנכ"ל

תאריך: 29 במרס 2026

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, אייל ביגון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של רבד 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 המהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ, 2026

תאריך

אייל ביגון, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)2

אני, בתיה מני, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רבד 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 המהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במרץ, 2026

בתיה מני, סמנכ"ל כספים

תאריך