



חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

- פרק א' – תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד
- פרק ג' – דוחות כספיים
- פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2025

מועד אישור הדוח: 30 במרץ 2026

תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> | <u>פרק א' – תיאור עסקי התאגיד</u> | <u>סעיף</u> |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| | <u>חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u> | |
| 4-א | | .1 כללי |
| 4-א | פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו | .1.1 |
| 4-א | תרשים מבנה האחזקות של החברה | .1.2 |
| 4-א | השקעות בחון החברה ועסקאות במניותיה | .2 |
| 5-א | חלוקת דיבידנדים | .3 |
| | <u>חלק שני – מידע אחר</u> | |
| 7-א | מידע כספי לגבי תחומי פעילות התאגיד | .4 |
| 7-א | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד | .5 |
| | <u>חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</u> | |
| 13-א | <u>תחום הנדל"ן</u> | .6 |
| 13-א | מידע כללי על תחום הפעילות | .6.1 |
| 13-א | מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו | .6.2 |
| 15-א | מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות | .6.3 |
| 16-א | שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו | .6.4 |
| 16-א | גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות | .6.5 |
| 17-א | חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות | .6.6 |
| 17-א | מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו | .6.7 |
| 17-א | תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם | .6.8 |
| 17-א | האזורים הגאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות | .6.9 |
| 17-א | ניהול פעילות הנדל"ן המניב באזורי הפעילות | .6.10 |
| 17-א | סוגי נכסים מניבים בתחום הפעילות | .6.11 |
| 22-א | תמהיל שוכרים | .6.12 |
| 22-א | מדיניות רכישת נכסים וקריטריונים להשקעה | .6.13 |
| 22-א | שלב הרכישה בחיי הנכס | .6.14 |
| 22-א | מדיניות מימוש נכסים | .6.15 |
| 23-א | שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות | .6.16 |
| 23-א | השלכות מס יחודיות במסגרת תחום הפעילות | .6.17 |
| 23-א | תמצית התוצאות | .6.18 |
| 23-א | פילוחים של נכסי החברה ברמת הפעילות בכללותה במדינת ישראל | .6.19 |
| 29-א | רשימת נכסים מהותיים | .6.20 |
| 58-א | מוצרים ושירותים (בתחום הפעילות) | .6.21 |
| 58-א | לקוחות (בתחום הפעילות) | .6.22 |
| 59-א | שיווק והפצה | .6.23 |
| 59-א | צבר הזמנות | .6.24 |
| 59-א | תחרות | .6.25 |
| 59-א | מבנה התחרות בתחום הפעילות | .6.26 |
| 60-א | כושר ייצור | .6.27 |
| 61-א | חומרי גלם וספקים | .6.28 |
| 61-א | הון חוזר | .6.29 |
| 61-א | השקעות מהותיות | .6.30 |
| 61-א | הסכמים מהותיים | .6.31 |
| 61-א | הסכמי שיתוף פעולה | .6.32 |
| 61-א | יעדים ואסטרטגיה עסקית | .6.33 |
| 61-א | צפי התפתחות בשנה הקרובה | .6.34 |

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------|-------|
| 63-א | תחום יבוא ושיווק העצים | .7 |
| 63-א | מידע כללי על תחום הפעילות | .7.1 |
| 63-א | מגבלות, חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות | .7.2 |
| 63-א | שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו | .7.3 |
| 64-א | שינויים במאפייני הלקוחות | .7.4 |
| 64-א | גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות | .7.5 |
| 65-א | שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם | .7.6 |
| 65-א | חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בו | .7.7 |
| 65-א | תחליפים למוצרי תחום הפעילות | .7.8 |
| 65-א | מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו | .7.9 |
| 65-א | מוצרים ושירותים | .7.10 |
| 65-א | פילוח הכנסות ורווחיות מוצרם ושירותים | .7.11 |
| 65-א | לקוחות | .7.12 |
| 66-א | שיווק והפצה | .7.13 |
| 66-א | צבר הזמנות | .7.14 |
| 66-א | תחרות | .7.15 |
| 66-א | עונתיות | .7.16 |
| 66-א | כושר ייצור | .7.17 |
| 66-א | חומרי גלם וספקים | .7.18 |
| 67-א | הון חוזר | .7.19 |
| 69-א | השקעות מהותיות | .7.20 |
| 69-א | הסכמים מהותיים | .7.21 |
| 69-א | הסכמי שיתוף פעולה | .7.22 |
| 69-א | צפי התפתחות בשנה הקרובה | .7.23 |
| 70-א | חלק רביעי – מידע נוסף אודות החברה בכללותה | |
| 70-א | רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים | .8 |
| 70-א | הון אנושי | .9 |
| 71-א | מימון | .10 |
| 71-א | מיסוי | .11 |
| 71-א | הון חוזר | .12 |
| 72-א | איכות הסביבה | .13 |
| 73-א | מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד | .14 |
| 74-א | יעדים ואסטרטגיה עסקית | .15 |
| 74-א | הליכים משפטיים | .16 |
| 76-א | הסכמים מהותיים | .17 |
| 76-א | הסכמי שיתוף פעולה | .18 |
| 76-א | השקעות | .19 |
| 76-א | דיון בגורמי סיכון לפי תחומי פעילות | .20 |

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. כללי

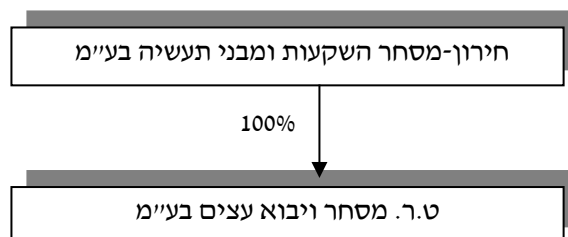
1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "החברה"), הוקמה והתאגדה כדין בישראל ביום 27 באוקטובר 1974 כחברה פרטית על פי פקודת החברות. ביום 30 למאי 1983 הפכה החברה לחברה ציבורית, ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). החברה עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים: תחום הנדל"ן המניב, ותחום יבוא ושיווק עצים – באמצעות חברת הבת ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ (להלן: "ט.ר." או "חברת הבת", וביחד עם החברה: "הקבוצה").

א. בתחום הנדל"ן המניב החברה עוסקת ברכישת מגרשים, רכישת נכסי נדל"ן, בניית מרכזים מסחריים מניבים, ובהשכרתם. בין היתר כוללים נכסים אלו: בית קירור, מחסני ערובה, ארכיב, מחסנים לוגיסטיים, תעשייה קלה, משרדים, מרכזי מכר מסחריים ועוד.

ב. בתחום יבוא ושיווק עצים עוסקת החברה בייבוא ושיווק עצים ומוצרי עץ, ובעיקר לבידים לתעשיית הרהיטים. בתחום זה החברה פועלת באמצעות חברת הבת ט.ר., המייבאת עץ ממקומות שונים בעולם לבניה ולנגרות, לצורך שיווק ומכירה בארץ.

1.2 תרשים מבנה החזקות החברה¹



2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה למועד אישור הדוח, בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון התאגיד ולא נעשתה כל עסקה מהותית על ידי בעל ענין במניות התאגיד מחוץ לבורסה, למעט המפורט להלן:

2.1 ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה מדיניות רכישה עצמית של מניות החברה, על ידי החברה הבת, לפיה נקבעה מסגרת לביצוע רכישות עצמיות של מניות של החברה, בסך, כולל, של עד 5 מיליון ש"ח בשנה, לפי החלטת מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח

¹ חברת ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ מחזיקה ב-83,496 מניות של החברה ו-39,658 מניות באוצר של החברה (מניות רדומות ללא זכות הצבעה).

החברה מיום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030022) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2. לפרטים אודות רכישת מניות רגילות של החברה על ידי החברה הבת (שהפכו למניות רדומות ללא זכות הצבעה) ראו דיווחי החברה מימים 29 בפברואר, 4 ו-7 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021090, 2024-01-033322 ו-2024-01-034168) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. דירקטוריון החברה אימץ מדיניות חלוקת דיבידנד לחברה לפיה תחלק החברה מדי שנה כדיבידנד לבעלי מניותיה לפחות שליש (1/3) מהרווח הנקי, ללא שערוכים, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט–1999 (להלן: "חוק החברות"), חלוקת הדיבידנד כפופה למבחני החלוקה הקבועים בחוק, ובכללם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון; לפיכך, החלוקה כפופה למצב תזרים המזומנים של החברה, צרכי המימון לפעילות החברה ו/או צרכי מימון עתידיים לפעילות החברה כדי שהחלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה. כמו כן, חלוקת הדיבידנד כפופה לקבלת אישור דירקטוריון החברה.

3.2. מדיניות זו נכנסה לתוקפה בשנת 2012 ומיושמת מאז מדי שנה.

3.3. במהלך שנת 2024 חילקה החברה פעמיים דיבידנד לבעלי המניות (חלוקות שלא הצריכו אישור בית משפט):

3.3.1. ביום 10 בינואר 2024 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא הצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.² יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ-924,557 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 28 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-129390) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3.2. ביום 10 ביולי 2024 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא הצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.³ יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ-947,474 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 27 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-0521980) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.4. במהלך שנת 2025 חילקה החברה פעמיים דיבידנד לבעלי המניות (חלוקות שלא הצריכו אישור בית משפט):

² כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,454,500 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.
³ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.

3.4.1. ביום 12 בינואר 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא הצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.⁴ יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ-1,055,239 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620204) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.4.2. ביום 29 במאי 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא מצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.⁵ לפרטים אודות המועד הקובע ומועד התשלום ראו דיווח החברה שפורסם בסמוך לפרסום דוח זה (מס' אסמכתא: 2025-01-039007) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.5. ביום 27 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא מצריכה אישור בית משפט) בסך של 25 ש"ח למניה, ובסך כולל של 12,345,875 ש"ח.⁶ לפרטים אודות המועד הקובע ומועד התשלום ראו דיווח החברה שפורסם בסמוך לפרסום דוח זה (מס' אסמכתא: 2025-01-093468) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁴ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.
⁵ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח ישולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.
⁶ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 3,078,900 ש"ח ישולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

4.1. להלן נתונים כספיים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות לשנים 2023, 2024 ו-2025

| מאוחד | התאמות | אחר | מגזר יבוא ושיווק העצים | מגזר השכרת המקרקעין ⁷ | באלפי ש"ח בסכומים מדווחים |
|-----------------|-----------|-----|------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| שנת 2025 | | | | | |
| 125,803 | (360) | - | 37,882 | 88,281 | הכנסות תחום הפעילות |
| 121,482 | - | - | (2,655) | 124,137 | רווחי המגזר |
| 1,424,633 | (117,226) | - | 32,390 | 1,509,469 | נכסי המגזר |
| 20,986 | (360) | - | 10,034 | 11,312 | הוצאות קבועות |
| 40,591 | - | - | 31,563 | 9,028 | הוצאות משתנות |
| שנת 2024 | | | | | |
| 126,187 | (360) | - | 40,304 | 86,243 | הכנסות תחום הפעילות |
| 109,697 | - | - | (1,012) | 110,710 | רווחי המגזר |
| 1,342,822 | (110,338) | - | 44,813 | 1,408,347 | נכסי המגזר |
| 18,492 | (360) | - | 9,048 | 9,804 | הוצאות קבועות |
| 41,321 | - | - | 32,992 | 8,329 | הוצאות משתנות |
| שנת 2023 | | | | | |
| 119,029 | (360) | - | 37,445 | 81,944 | הכנסות תחום הפעילות |
| 97,122 | - | - | (1,325) | 98,447 | רווחי המגזר |
| 1,277,217 | (78,852) | - | 33,418 | 1,322,651 | נכסי המגזר |
| 18,806 | (360) | - | 9,596 | 9,570 | הוצאות קבועות |
| 37,914 | - | - | 30,287 | 7,627 | הוצאות משתנות |

4.2. השינויים המהותיים שחלו בתחומי פעילות החברה בשנת 2025

4.2.1. בתחום הנדל"ן: בשנת הדוח חברת הבת התקשרה בהסכם לרכישת נכס מניב

במודיעין בתמורה לסך של 65 מיליון ש"ח. שולם סך 6 מיליון ש"ח על חשבון הרכישה במעמד החתימה על ההסכם, ועד ליום 8 בפברואר 2026 שולמה היתרה.

כמו כן, בתקופת הדוח נכס מניב בעיר לוד אשר שועבד לחברת הבת על ידי חייב, נרשם על שמה של חברת הבת. לתאריך המאזן הנכס הוערך בסך של 11.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 23ב' לדוחות הכספיים, וסעיף 6.2 לפרק א' זה להלן.

4.2.2. בתחום יבוא ושיווק עצים: בשנת הדוח נרשמה ירידה של כ-7% במכירת עצים.

הירידה בהיקף המכירות נבעה, בין היתר, מהמצב הביטחוני והמלחמה באזור אשר הובילו להאטה בפעילות הכלכלית במשק ולירידה בביקושים בענף הבניה והעץ.

נוסף על כן, חלו שיבושים בשרשרת האספקה, ובפרט התארכות בזמני הגעת הסחורות, בין היתר על רקע שינויים בנתיבי השייט העולמיים עקב המצב הביטחוני

⁷ הכנסות המגזר כוללות גם הכנסות ממכירות בתחום החשמל בסך של כ-9,032 אלפי ש"ח בשנת 2025, בסך של כ-8,496 אלפי ש"ח בשנת 2024, ובסך של כ-7,464 אלפי ש"ח בשנת 2023.

באזור הים האדום. שיבושים אלו הביאו לאי-ודאות תפעולית ולהשפעות שליליות על זמינות המלאי.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה עשויה להיות להם השפעה על תוצאותיה העסקיות או על ההתפתחויות בתחומי פעילותה. הערכות החברה בסעיף 5 זה להלן בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות מבוססות על הנתונים שבידי החברה במועד אישור הדוח, וזאת תחת ההנחה שפעילותה של החברה תמשיך במהלך עסקיה הרגיל של החברה, והן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") אשר אינו בשליטתה של החברה, ושאינו ודאי, המתבסס על המקורות שצוינו על ידי החברה. אין כל ודאות כי הערכות, הנחות ואמדנים אלו יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל ואלו תלויים, בין היתר, בגורמים חיצוניים ומקרו-כלכליים שונים, אשר אין לחברה כל יכולת השפעה עליהם ו/או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

5.1 מצב המשק⁸

סקירה כללית

הכלכלה העולמית מתאימה את עצמה לסביבה חדשה לאחר שינויי מדיניות ומכסים. חלק מהלחצים התמתנו, אך התנודתיות נמשכת. הצמיחה העולמית צפויה להאט מ-3.2% בשנת 2025 ל-3.1% בשנת 2026 כאשר הכלכלות המפותחות צפויות לצמוח סביב 1.5% והכלכלות המתעוררות והמתפתחות בקצב של מעט מעל 4%. האינפלציה צפויה להמשיך לרדת ברמה הגלובאלית.

מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה עם מתקפת חמאס בחודש אוקטובר 2023 והתרחבה למערכה רב זירתית, המשיכה להשפיע על המשק גם במהלך שנת 2025. המלחמה האמורה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה לא ידועה, וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

בחודש יוני 2025 פתחה ישראל במצבע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף נגד איראן ובחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס. המחצית השנייה של שנת 2025 התאפיינה בהתייצבות יחסית בגזרת עזה בהמשך להפסקת האש ולהחזרת החטופים הישראליים, לצד השפעת המערכה מול איראן ושלוחותיה. העליונות הצבאית שהפגינה ישראל והחתימה על הסכם הפסקת האש תרמו לירידה בפרמיית הסיכון ולחיזוק אמון המשקיעים בשוק המקומי, אשר בא לידי ביטוי בעליות חדות במדדי המניות ובהתחזקות השקל. בסוף חודש פברואר 2026 ישראל וארצות הברית פתחו במתקפה משולבת נגד איראן, מלחמת "שאגת הארי". בתגובה לכך איראן החלה בירי רקטי משמעותי

⁸ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת www.bankisrael.gov.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת www.cbs.gov.il.

אל ישראל ומטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי ומדינות נוספות באזור, ובנוסף חודשה המערכה מול ארגון הטרור חזבאללה בלבנון. כתוצאה מכך, הוכרז מצב חירום בישראל ופיקוד העורף השית על האוכלוסייה בישראל מגבלות ביחס לפתיחת עסקים, מוסדות חינוך והתכנסות.

בשנת 2025 נרשמה התאוששות מקרו-כלכלית ברורה, הגירעון הממשלתי ירד משיעור של 6.8% תוצר בסוף 2024, לשיעור של כ-4.7% תוצר, האינפלציה התכנסה חזרה ליעד של כ-2.6%. שוק העבודה נותר יציב עם שיעור אבטלה סביב ה-3% והצריכה הפרטית הציגה צמיחה דו-ספרתית בקצב שנתי. השקל התחזק בכ-12% מול הדולר במהלך השנה, ופרמיות הסיכון (CDS) ירדו בהשוואה לאשתקד.

בהיבט המוניטרי, בנק ישראל הותיר את הריבית ברמה גבוהה לאורך רוב השנה נוכח אי הוודאות, אך בחודש נובמבר 2025 החל במהלך הפחתת ריבית של 0.25% על רקע התמתנות האינפלציה, ירידה בפרמיית הסיכון והתחזקות המטבע המקומי.

החברה מעריכה, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסיה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה, איכות השוכרים, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בשיעור מינוף נמוך, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, ככל שיקרו, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשך האטה כלכלית.

שוק ההון

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות איגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון.

על רקע השיפור בסנטימנט, שוק ההון המקומי הציג ביצועים יוצאי דופן (ואף עקפו את המדדים המובילים בארה"ב ובאירופה) – מדד ת"א-35 עלה בשיעור של כ-52% ומדד ת"א-90 עלה בכ-46% תוך שבירת שיאים היסטוריים, והיקף הגיוסים בשוק המניות זינק לכ-20.5 מיליארד ש"ח. זאת בהשוואה לעליות של כ-16.4% במדד S&P500 וכ-20.17% במדד Nasdaq 100. במהלך השנה ניתן היה לזהות שלושה שלבים מרכזיים בהתפתחות השוק, כאשר החל מחודש יוני 2025, על רקע המערכה מול איראן והחתימה על הסכם הפסקת אש עם חמאס, חל שינוי חיובי מהותי בסנטימנט המשקיעים ונרשמה האצה משמעותית בעליות השערים. בתקופה זו בלט השוק המקומי בביצועי יתר ביחס לשווקים הבינלאומיים.

המסחר בשנת 2025 התנהל על רקע התמתנות האינפלציה, התייצבות בגירעון הממשלתי והפחתת ריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.25% בחודש נובמבר 2025. האינפלציה התכנסה לתוך יעד בנק ישראל ועמדה על כ-2.6% לצד התחזקות השקל בשיעור של כ-12% מול הדולר במהלך השנה, גורמים שתמכו בשיפור בסביבת המקרו ובירידה בפרמיות הסיכון.

מעצם פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים במצב הפעילות העסקית במשק הישראלי, ולשינויים בענף הנדל"ן בפרט. בין היתר, תוצאות פעילות החברה בתחום הנדל"ן מושפעות מגורמים מקרו-כלכליים, שהעיקריים בהם הם שיעורי הצמיחה במשק, שינויים בשיעורי הריבית, מצב שוקי ההון ושינויים ברמת ההכנסה, המשפיעים בעיקר על היקפי הביקוש לנכסים ולשטחי השכרה בישראל.

ענף הנדל"ן המניב בישראל

על אף העליה המשמעותית באי הוודאות בעקבות המלחמה, והסביבה העסקית המורכבת, במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, ענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה התאפיין בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי.

הביקושים לנכסי לוגיסטיים נותרו גבוהים ויציבים גם בסביבה המאופיינת באי-ודאות כלכלית. המשך התרחבות המסחר המקוון והדגש הגובר על ייעול שרשרות האספקה תומכים בשיעורי תפוסה גבוהים ובשמירה על ערכי נכסים יציבים. הפעלתם של נמלי הים החדשים, לצד ירידה מסוימת ברמת הסיכון הביטחוני, צפויות להגדיל את היקפי הסחר ולהעצים את הצורך בשטחי אחסון והפצה. העליה במחירי הקרקעות והנכסים בשנים האחרונות מעודדת תכנון מתקדם יותר וניצול מיטבי של זכויות הבניה. חלק משמעותי מהפרויקטים מוקמים בהתאמה לצרכיו של שוכר ייעודי, ולעיתים אף בשיתוף פעולה עמו, עובדה שמצמצמת את סיכוני הייזום ומחזקת את הוודאות התזרימית.

החברה קובעת את השווי ההוגן של נכסיה בין היתר על ידי קביעת שיעורי היוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון המושפעים, בין היתר, מהריבית חסרת הסיכון במשק.

החברה חשופה לתנודות במדד המחירים לצרכן, מכיוון שמרבית הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן.

חרף היציבות ששררה בשנת הדוח בענף הלוגיסטיקה והאחסנה, בהם פועלים עיקרי שוכרי הנכסים של החברה, למועד הדוח נצפים במשק הישראלי איומים בולטים שעשויים להוביל לזעזועים במצב המשק, בהם, השלכות להימשכות ההסלמה במצב הביטחוני ולהתרחבות הלוחמה, המשך השינויים בריבית ובאינפלציה שהשפעתם העתידית אינה ודאית, שינויים גלובאליים כגון המשך הלוחמה בין רוסיה לאוקראינה, וכן שינויים פוטנציאליים במערכת המשפט הישראלית, שהשפעתם אינה ודאית. החברה בוחנת את המצב בשוק על מנת לקבוע את החלטותיה בנושא השקעותיה העתידיות ופעילותה השוטפת.

מצב החברה

למועד אישור דוח זה, השפעות המלחמות על תוצאות פעילותה של הקבוצה לא היו מהותיות. עם זאת, האירועים הביטחוניים מהווים מצב דינאמי המאופיין באי-ודאות רבה, ומידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון הפרת הסכם הפסקת האש וחידוש

הלחימה בעזה ו/או בלבנון, הסלמה ביהודה ושומרון וכן המשך המלחמה מול איראן, על פעילותה העתידית של הקבוצה אינה ידועה. להערכת הקבוצה, חידוש הלחימה בעזה ו/או המשכות המלחמה מול איראן ו/או התרחבות הלוחמה לחזיתות נוספות עלולים להוביל להשלכות שליליות מהותיות על הכלכלה והמשק הישראלי, אשר עשויים להשפיע באופן משמעותי על פעילות הקבוצה ותוצאותיה בעתיד. הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר התפתחות האירועים, ושוקלת בכל עת את ההשלכות על פעילותה העסקית ואת צעדיה בהתאם.

השפעות המלחמה על פעילות הנדל"ן

יצוין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על ביטחון עובדיה ולקוחותיה, לבין הצורך בהמשכיות העסקית.

בתחום פעילות הנדל"ן, למועד אישור הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במצב החברה, הואיל ומרבית לקוחות החברה בתחום הפעילות פועלים בענפי הלוגיסטיקה והתעשייה והמשיכו לפעול כרגיל, ורק מספר מצומצם של לקוחות מבית ספר, בתחומי המסחר בטקסטיל, נפגעו בעקבות המצב. עם זאת, בשלב זה, אין באפשרות החברה להעריך את המשך השינויים, ככל שיהיו, על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה שלה בעקבות הימשכות המלחמה, התרחבותה לאזורים נוספים ולהשלכותיה העתידיות.

כאמור, למועד אישור הדוח, ולנוכח העובדה שמדובר באירוע דינאמי המאופיין באי-ודאות רבה, מידת השפעת המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

גורמים המשפיעים על הפעילות והרווחיות בענף זה:

5.2.1. עליה בריבית ובעלויות מימון – עליה בריבית אשר מובילה לעלויות מימון גבוהות עלולה להשפיע על הרווחיות של הענף.

5.2.2. סביבה מקרו-כלכלית וגאופוליטית – אי-הוודאות הביטחונית עלולה להביא לירידה בביקושים למשרדים ו/או לשטחים מסחריים.

5.2.3. מחסור בכח אדם – ענף הבניה התמודד במהלך שנת 2025 עם מחסור בעובדים בענף, מגמה אשר הובילה לעיכובים בפרוייקטים ולעליה בביקוש לשטחים להשכרה.

5.3. בתחום יבוא ושיווק עצים

ענף יבוא ושיווק העץ מושפע מתחרות קשה מצד יבואנים מתחרים, מיבוא מאסיבי של רהיטים וכן משינויים במחירי העץ בעולם, הנובעים ממכלול גורמים, כגון שינויים בעלויות התובלה הימית, שינויים בשערי המטבע בארצות המוצא, שינויים בביקושים ועוד.

גורמים המשפיעים על הפעילות והרווחיות בענף זה:

5.3.1. במהלך השנים האחרונות חלה תנודתיות רבה במחירי ההובלה הימית אשר משפיעה על מחירי הסחורה. כמו כן, נמשכו מתקפות החותיים על נתיבי השייט ולכן משך זמן ההפלגה מהמזרח הרחוק לישראל עדיין אורך זמן רב מאוד, דבר המקשה על תכנון הזמנת והחזקת המלאי.

5.3.2. חלק קטן מלקוחות החברה בתחום העץ הם תושבי השטחים שמעבר לקו הירוק. היקף המכירות ללקוחות אלו מושפע מהותית מהמצב הביטחוני ומתקופות הסגר המוטל על השטחים.

5.3.3. בשנים האחרונות עלו מחירי העץ בעולם באופן משמעותי. מגמה שהביאה לשחיקת הרווחיות בענף מאחר שלא ניתן היה להעלות מחירים בהתאמה, עקב ירידה בביקוש בארץ ותחרות רבה בתחום.

5.3.4. תנודות בשערי מטבע זר – תנודות בשערי החליפין של המטבעות בהם נרכש העץ משפיעות על עלויות העץ ובכך עשויות להשפיע על תוצאות החברה. הרכישות נערכות באירו ובדולר ארה"ב, ואילו המכירות בארץ נערכות בש"ח, ועל כן פערים בין שערי המטבעות עשויים להשפיע ישירות על הרווחיות.

המידע האמור לעיל ביחס להשפעות עתידיות של המלחמה בישראל, לשינויים מקרורכלליים ולשינויים במשק הישראלי, ולהשפעות האינפלציה והעליה בשיעור הריבית על עסקי החברה, הוא מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכותיה נכון למועד זה. המידע וההערכות האמורים עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם ידועים לחברה למועד דוח זה וכן שאינם בשליטתה לרבות, בין היתר, עקב חרפת המצב הביטחוני, משך המלחמה ו/או התרחבות העימותים לחזיתות נוספות, שינויים במדיניות המוניטרית, ו/או שינויי מדיניות בבנק ישראל ו/או שינויי אינפלציה וריבית השונים מתחזית בנק ישראל, שינויים באופן מימון החברה ו/או בהסכמים של החברה, ו/או כתוצאה משינויים ביטחוניים אחרים ו/או גאופוליטיים ו/או מקרורכלליים ו/או האטה כלכלית שעלולה להתפתח בארץ או בעולם; אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה.

הערכותיה של החברה אשר פורטו בסעיפים לעיל באשר להתפתחויות עתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, ובאשר לגורמים חיצוניים שונים להם פוטנציאל השפעה על פעילותה של החברה, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה או בשליטתה המלאה של החברה, המבוסס על נתונים ופרסומים פומביים, וכן על המידע והנתונים הקיימים בידיה של החברה למועד אישור הדוח.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

האמור בחלק זה להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר היתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. השפעתם של הגורמים השונים המפורטים להלן משתנה מעת לעת בהתאם לנסיבות הפרטניות של כל נכס מנכסי החברה.

6. תחום הנדל"ן

6.1. מידע כללי על תחום הפעילות

בבעלות החברה נכסי נדל"ן שעליהם בנויים מבני תעשייה, אחסנה, מרכזי מכר ומסחר, מרכזי לוגיסטיקה וכן מגרשים שאינם בנויים כלל או בנויים בחלקם. החברה פועלת בשטחי מדינת ישראל בלבד, ונכסי הנדל"ן של החברה פזורים ברחבי הארץ: בתל-אביב-יפו, בחיפה, באשדוד, בראשון לציון, במודיעין ובצריפין. רוב הנכסים שהחברה משכירה משמשים לאחסנה מסוגים שונים, כגון אחסנה בקירור, מחסני ערובה, מחסנים חופשיים, מרכזים לוגיסטיים, וכן נכסים המשמשים לתעשייה, מסחר, משרדים, ארכיב ועוד. בחלק מהמקרים משכירה החברה נכס במצב של מעטפת, והשוכר מבצע את הבינוי הפנימי בהתאם למפרט הנחוץ לו; בחלק מהמקרים נבנה המבנה על פי דרישות השוכר לאחר שהנכס מושכר מראש עוד לפני רכישתו או בנייתו; וישנם מקרים בהם מבצעת החברה את ההתאמות בבינוי הפנימי, כולן או חלקן.

תחום הנדל"ן המניב בו פועלת החברה מאופיין בביזור רב של חברות העוסקות בתחום, וענף זה מושפע משינויים בביקושים הנובעים, בין היתר, מחלופות השקעה באפיקים פיננסיים שונים המושפעים משינויים במדיניות הממשלה ביחס לריבית במשק. כמו כן, פעילות הנדל"ן מושפעת משיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק, לרבות המצב הביטחוני השורר בארץ, אי-ודאות כלכלית במשק, מדיניות שער הריבית ומגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על ידי בנק ישראל, בכל הקשור להיקף אשראי לבניה.

6.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בתחום הנדל"ן המניב, החברה עוסקת ברכישת נכסי מקרקעין ובייזום והקמת מבנים המיועדים להשכרה בעיקר עבור תחומי התעשייה, המסחר והאחסנה.

בדומה לשנים קודמות, גם בשנת 2025 חוזי שכירות שהסתיימו נחתמו מחדש, או ששטחי השכרה שהתפנו הושכרו לשוכרים אחרים שנכנסו חלף שוכרים קודמים, תוך שינוי קל בדמי השכירות. כמו כן, בתקופת הדוח הכנסות החברה מדמי שכירות עלו בעיקר כתוצאה מעליית המדד, וממימוש אופציות של שוכרים קיימים. כאשר דמי השכירות ברוב נכסיה של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן.

במהלך שנת 2025, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, התמקדה בחיפוש נכסים נוספים לרכישה ובשימור ובתחזוקת המבנים הקיימים, רכישת נכס מניב על ידי החברה הבת וקבלת הזכויות בנכס מניב מחייב של החברה הבת.

בהמשך לאמור בביאורים 10 ו-23.ב) לדוחות הכספיים ולסעיפים 6.2, 6.4, 6.11.17 ו-7.19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, בקשר להסדר חוב של החברה אל מול חייב שבמסגרתו, בין היתר, הוסכם שהקבוצה תקבל שני נכסי נדל"ן, החברה מתכבדת לעדכן כי בהמשך להשלמת חידוש החכירה (בחודש אוקטובר 2024) באחד משני הנכסים האמורים אל מול רשות מקרקעי ישראל, נכס מקרקעין ברח' המסגר, באזור התעשייה בעיר לוד, מקרקעין הידועים כגוש 3990, חלקות 39 ו-41, ביום 30 בספטמבר 2025 התקבל בידי החברה אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר השלמת העברת מחצית מהזכויות בנכס מהחייב לחברה הבת. שטחו הכולל של החלק של החברה הבת בנכס הוא כ-2,335 מ"ר, ובו בנוי מבנה בעל קומה אחת. למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כפי שפעל עד היום ולהשכירו לשוכרים הקיימים.

ביום 31 בדצמבר 2025, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מאותו מועד, התקשרה חברת הבת, ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ, עם צד שלישי (להלן, בהתאמה: "חברת הבת" ו-"המוכרת"), חברה שאינה קשורה לחברה, לבעלי העניין בה או לנושאי משרה בקבוצה, בהסכם לרכישת 100% מזכויותיה בנכס נדל"ן ברח' שדרות הרכס 43א' באזור התעשייה בעיר מודיעין (מודיעין-מכבים-רעות), חלק ממקרקעין הידועים כגוש 5897, חלקה 25 (להלן: "הנכס"), בתמורה לסך של 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ולהוצאות עסקה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

שטחו הכולל של המגרש הנרכש הוא כ-7,789 מ"ר, ועליו בנוי מבנה אחד, חלקו עם קומה אחת וגלריה וחלקו דו קומתי. סך השטח הבנוי במגרש מסתכם לכ-5,350 מ"ר.

יצוין, כי שטחו הכולל של המגרש מתפרש על פני כ-23.5 דונם, בבעלות המוכרת, ושתי חברות נוספות מולן יש הסכם שיתוף אל מול המוכרת. בכוונת החברה לפעול להפרדת הרישום אל מול השותפים בנכס ברשות מקרקעי ישראל, לאחר קבלת החזקה בנכס הנרכש. כ-9% (6 מיליוני ש"ח) מהתמורה עבור הנכס הנרכש הועברה למוכרת במועד ההתקשרות, ויתר התמורה הועברה למוכרת ביום 8 בפברואר 2026. כן הוסכם, כי החזקה בנכס תועבר לידי חברת הבת בתאריך התשלום האחרון.

עוד יצוין, כי למועד הדוח שיעור התפוסה בנכס עומד על 100%. שטח של 1,650 מ"ר מושכר לשוכר הקיים לתקופת שכירות של 3 שנים, עד ליום 31 ביולי 2026, ושלוש תקופות אופציה בנות שנה עד ליום 31 ביולי 2029, בתמורה לסך חודשי של כ-101 אלפי ש"ח, המשמש את השוכר לצורך אחסנה. שטח של 3,700 מ"ר מושכר לשוכר אחר לצורך אחסנה ומשרדים, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 250 אלפי ש"ח, לתקופת שכירות של שנתיים ממועד קבלת החזקה עם אופציה ל-10 שנים נוספות. הוסכם כי חברת הבת תרכוש מהשוכר ציוד בתמורה לסך של 3.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר ישמש את השוכר במהלך תקופת השכירות והאופציה. נוסף על כן, בנכס קיימות מערכות פוטו-וולטאיות, המניבות הכנסות בסך של כ-300 אלפי ש"ח לשנה. כך שלמועד הדיווח ההכנסה השנתית הצפויה בגין השכירויות והמערכות הפוטו-וולטאיות צפויה להסתכם לסך של כ-4.5 מיליון ש"ח בשנה.

הקבוצה מימנה את רכישת הנכס באמצעות אשראי בנקאי (מתוך מסגרות האשראי הקיימות של הקבוצה). כמו כן, לא הועמדו בטוחות כלשהן בגין הרכישה.

כן יובהר, כי למועד דיווח זה בכוונת החברה הבת להמשיך להשכיר את הנכס כאמור לעיל, באופן דומה לייעודו הנוכחי. למיטב ידיעת החברה, אין מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לבעלי הנכס המגבילים את יכולת השימוש בו.

לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-105845) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הערכות החברה באשר להכנסות והשימושים הצפויים בנכס הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים רגולטורים משמעותיים, אי קיום או עיכובים בקיום התנאים המתלים להשלמת העסקה וכן עקב גורמי הסיכון של הקבוצה, כפי שפורטו בדוחותיה התקופתיים של החברה.

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

6.3.1. תחום פעילות החברה בנדל"ן המניב כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ולדיני התכנון והבניה. לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, וכן לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו מכוחו, העוסקים בהוראות הקשורות להליכי התכנון והבניה, תכניות אשר לפיהן נקבעים יעודי הקרקע, זכויות בניה, וכיוצא בזאת רישוי והיתרים הדרושים לשם מימוש זכויות הבניה, והתנאים להוצאתם מהכח אל הפועל. לעיתים נדרשת החברה לפעול לשינוי יעוד נכסים שבבעלותה; שינויים הכרוכים, לעיתים, בתשלום אגרות והיטלים שונים, ובכללם היטלי השבחה בהתאם להוראות החקיקה האמורה.

6.3.2. לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבח עשויה להיות השפעה על פעילות החברה, במקרה בו החברה מחליטה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן. חקיקה המשפיעה על התמורה המתקבלת ממכירה ו/או רכישה נכסים.

6.3.3. הפעילות בתחום זה מושפעת אף משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי העסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני לרבות היטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

6.3.4. על פעילות החברה בתחום השכרת נכסים חלים גם חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

6.3.5. כמו כן, לחברה בית קירור אותו משכירה החברה לשוכר אשר מפעיל אותו (להלן: **"בית הקירור"**). בית הקירור מופעל בלעדית על ידי השוכר, ושמה של החברה מופיע על רישיון ההפעלה עקב נסיבות היסטוריות שבמסגרתן הפעילה החברה בעבר את בית הקירור, אך כיום החברה אינה נושאת באחריות כלשהי על הנעשה בבית

הקירור; כך שהטיפול בהיתרים, חידוש הרישיון, והפעלתו השוטפת של בית הקירור הם באחריותו הבלעדית של השוכר.

כמו כן, החברה אינה נושאת באיזשהן עלויות הנוגעות להפעלת בית הקירור. אי לכך נכס זה מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כחלק מנכסי הנדל"ן המניב.

לענין זה יצוין, כי הרישיונות להפעלת בית הקירור מחודשים מעת לעת. כאשר, ישנו רישיון עסק מעיריית אשדוד בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2028, והיתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה בתוקף עד ליום 1 בספטמבר 2031. באופן תיאורטי עשויה להיות לחברה חשיפה בקשר עם הפעלת בית הקירור מכח בעלותה בנכס, אולם הסכם השכירות אל מול השוכר מטיל על האחרון את מלוא האחריות באשר להפעלתו. על כן, הסיכון היחיד שקיים לחברה הוא שהשוכר יכנס למצב של חדלות פירעון ואז תעמוד בפני החברה האפשרות להכנס בנעליו. לפרטים אודות המגבלות והחקיקה החלות על בית הקירור ראו האמור בסעיף 14.1 לפרק א' זה להלן.

6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בשלוש השנים האחרונות החברה השקיעה בעיקר בשימור ובתחזוקת המבנים הקיימים, ולצד זאת המשיכה לעקוב ולהשקיע מאמצים לצורך איתור הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הפעילות. לפרטים אודות רכישת נכס על ידי חברת הבת במודיעין; וכן, לפרטים אודות השלמת העברת זכויות במחצית מנכס בעיר לוד שהיה בבעלות חייב של החברה, ראו האמור בסעיפים 6.2 ו-6.11.16 ו-17) לפרק א' זה לעיל ולהלן. כמו כן, בשנת 2024 רכשה החברה נכס ברח' בן יהודה, ת"א, כמפורט בסעיף 16 בעמוד 22 לדוח זה להלן.

6.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב עסקי נמדדת במונחים של החזרי ההשקעה. גורם הסיכון מהווה פקטור משמעותי כאשר בוחנים כדאיות השקעה בנכס מניב, כמו כן ישנה חשיבות גם לתנאי ההתקשרות עם שוכרים שונים, ולמידת איתנותם הפיננסית. העלויות השוטפות באחזקת הנכס, מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו, בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב לצורך בחינת כדאיות ההשקעה בנכסי נדל"ן.

האטרקטיביות של נכסי נדל"ן מניב מושפעת במידה רבה ממיקומם הגאוגרפי. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקושים גבוהים יותר, ובהתאמה דמי השכירות שניתן לגבות מהשכרתם יהיו גבוהים יותר.

בין גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום פעילות זה, ניתן למנות את יכולת ההסתגלות לתנאי השוק, לרבות היכולת לשמר שוכרים קיימים וכן היכולת לאתר שוכרים חדשים. היכולת לאתר נכסים שעלות בנייתם לחברה נמוכה, ולבנות עליהם נכס מניב על סמך התקשרות מראש עם שוכר פוטנציאלי, ובכך להקטין את חשיפת החברה לרגישות הקיימת ולמצב הנוכחי בשוק הנדל"ן בישראל. כמו כן, ישנה חשיבות גם ליכולתה של החברה לספק מענה לדרישות התרחבות של שוכרים קיימים, והיכולת להתאים את דמי השכירות מנכסים אלו לתנאי השוק הקיימים.

במרוצת השנים, החברה סיגלה לעצמה את היכולת לצפות ביקושים באזורים מסוימים ו/או למטרות מסוימות ולהכין עצמה למימוש ביקושים אלו, תוך התגמשות על פי צרכי השוק ואיתור נכסים או שוכרים פוטנציאליים.

6.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

חסמי הכניסה העיקריים בתחום פעילות הנדל"ן המניב הם איתנות פיננסית והיכולת לרכוש נכסי נדל"ן; וכן הצורך בהון עצמי (התחלתי) המאפשר רכישת נכסים אלו, במקביל לנגישות למקורות מימון חיצוניים וקבלת מימון בנקאי לצורך רכישת נכסים. למיטב ידיעת החברה למועד אישור הדוח, לא חלו שינויים בחסמי הכניסה והיציאה האמורים בתחום הפעילות.

6.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן בישראל רווי מתחרים, וישנם שחקנים רבים בשוק אשר עוסקים בייזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן מסחריים מניבים. התחרות בתחום הפעילות קיימת החל משלב היזמות ואיתור הקרקעות, תוך איתור שוכרים פוטנציאליים ושיווק הנכסים, ועד להקמת ובניית הנכסים והשכרתם. להערכת החברה, עיסוקה בבניה (באמצעות קבלני משנה) והצלחתה להשכיר את מלוא שטחי המסחר בחוזי שכירות ארוכי טווח המוגנים בבטחונות מקובלים, תורמים ליציבותה ולמיצובה של החברה בתחום הפעילות. למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ולמועד הדוח לא חל שינוי מהותי במבנה התחרות בתחום הפעילות.

6.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

תחליפים לנכסי הנדל"ן המניב שהחברה משכירה הם שטחי מסחר ו/או נכסים מניבים אחרים המוצעים להשכרה או למכירה בשוק הנדל"ן הישראלי על ידי יזמים וחברות נדל"ן המתחרים בתחום.

6.9 האזורים הגאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות

בתחום הנדל"ן המניב החברה פועלת בשטחי מדינת ישראל בלבד. לחברה נכסי נדל"ן מניב הממוקמים באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם, בין היתר, בערים תל-אביב-יפו, חיפה, אשדוד, ראשון לציון, מודיעין ובצריפין.

6.10 ניהול פעילות הנדל"ן המניב באזורי הפעילות

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב מתבצעת באמצעות החברה עצמה וחברת הבת. נכון למועד הדוח, מתרכזת פעילות החברה בתחום הנדל"ן המסחרי המניב בניהול הנכסים הקיימים, וכן באיתור, יזום, הקמה והפעלה של נכסי נדל"ן מניב נוספים.

6.11 סוגי נכסים מניבים בתחום הפעילות

הנכסים המוחזקים על ידי החברה בתחום פעילות הנדל"ן המניב כוללים בעיקרם, מרכזים לוגיסטיים, מרכזים מסחריים ושטחי מסחר הממוקמים ברובם באזורי מסחר ותעשייה ברחבי הארץ כאמור בסעיף 6.9 לעיל, וכפי שיפורט להלן.

1. הנכס ברח' תל גיבורים 5, תל-אביב-יפו ("בית-טפר")

מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ-30,000 מ"ר (להלן: "הנכס") הממוקם על מגרש בשטח של כ-6 דונם. הבניין בן 7 קומות, הכוללות קומת מרתף וקומת גג, כאשר מתוך השטח הבנוי הכולל, שטח של כ-18,000 מ"ר נטו מיועד להשכרה ויתר השטח הוא שטח ציבורי המיועד למעברים וחניה של הדיירים ולקוחותיהם. למועד אישור הדוח 99% משטחי הנכס מושכרים, לכ-69 שוכרים שונים לתקופות שכירות שונות. הקרקע עליה בנוי הנכס נמצאת בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת בשנת 2028, עם אופציה להארכת החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות. בעבר, החזיקה החברה ב-80% מזכויות החכירה בנכס, וביום 23 באוגוסט 2018 רכשה החברה את יתר זכויות החכירה בנכס (20% נוספים מהנכס), בתמורה להשקעה בסך של 26.5 מיליון ש"ח, והחל מיום 1 בספטמבר 2018 100% מהנכס בבעלותה. רכישה זו הגדילה את הכנסות החברה משכירות בסך של כ-2 מיליוני ש"ח לשנה.

2. הנכס ברח' עציון גבר 11, תל-אביב-יפו

מגרש בבעלות החברה בשטח של 753 מ"ר ועליו מבנה בשטח של כ-391 מ"ר, המשמש כמוסד למכוניות, ומושכר לשוכר אחד החל משנת 1988, והשכירות מתחדשת מעת לעת בהתאם לבקשת השוכר. הסכם השכירות הנוכחי חודש עד ליום 31 בדצמבר 2026.

3. הנכס ברח' עציון גבר 13, תל-אביב-יפו

מגרש בבעלות החברה בשטח של 679 מ"ר ועליו מבנה בשטח של כ-36 מ"ר, וסככה בשטח של כ-200 מ"ר. למועד אישור הדוח, המבנה הושכר ל-4 שוכרים לתקופות שכירות שונות הנעות בין שנה ל-3 שנים, אשר מועדי סיומן נעים בין ה-30 באפריל 2026 ועד ליום 31 בינואר 2027.

4. הנכס ברח' דרך בן-צבי 20-22, תל-אביב-יפו

מגרש בבעלות החברה בשטח של כ-6 דונם, ועליו בניית סככות, ומבנה דו-קומתי בשטח של כ-430 מ"ר המושכר לשני שוכרים. כמו כן, במגרש זה ממוקמים משרדי החברה ומשרדי חברת הבת, מהם השתיים מנהלות את עסקיהן. הסככות משמשות את חברת הבת לאחסון העץ המיובא על ידה, ומשם משווק העץ ללקוחותיה השונים.

5. הנכס ברח' הבושם, אשדוד

מגרש בבעלות החברה בשטח של כ-70 דונם, עליו בנויים מבנים וסככות כמפורט להלן:

א. בית קירור בן 11 חדרים בשטח כולל של 6,500 מ"ר. כושר קירור של עד -18°C (מינוס שמונה עשרה מעלות צלזיוס), בכל נפח הקירור, המתאים ל-40,000 טון. החל מחודש פברואר 2008 בית הקירור הושכר בשלמותו לשוכר אחד, לתקופת שכירות שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, שבמסגרתה נקבע כי השוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות בהפעלת בית הקירור. בראשית שנת 2022 נחתם חוזה חדש להשכרת בית הקירור לשוכר אחר, לתקופת שכירות בת 5 שנים, הצפויה להסתיים

ביום 31 במרץ 2027, הכוללת אופציה להארכה בשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים. בדומה להתקשרות עם השוכר היוצא בנכס, גם השוכר הנכנס נושא בכל ההוצאות בגין הפעלת בית הקירור.

ב. חמישה מבנים וסככות בגבהים שונים בשטח כולל של כ-27,000 מ"ר, המושכרים לשוכר אחד (להלן, בסעיף זה: "השוכר") ומשמשים הן לאחסנה והן לצרכי משרדים, שיווק, לוגיסטיקה וכדומה. חמשת המבנים הושכרו לשוכר לתקופות שכירות שונות שהחלו בשנת 2005, הצפויות להסתיים ביום 31 במאי 2035. על גגות המבנה בנתה החברה ומפעילה מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל (להלן: "מערכת פוטו-וולטאית").⁹

ג. מבנה בשטח של כ-4,500 מ"ר וכ-1,400 מ"ר גלריה, שבנייתו הושלמה בשנת 1995; המשמש למסחר, לאחסנה, לתעשייה ולאולמות תצוגה ומושכר לשוכרים שונים לתקופות שכירות של שנה עד 5 שנים עם אופציות שונות להארכה הצפויות להסתיים עד ליום 30 בנובמבר 2038. על גג המבנה החברה בנתה ומפעילה מערכת פוטו-וולטאית.¹⁰

יצוין, כי בתוך השטח של 70 הדונם שבבעלות החברה ישנה רצועת שטח של כ-462 מ"ר בגבולו המערבי של הנכס, הנמצאת בחלקה משותפת עם חברה אחרת. עובדה שנוצרה עקב מצב היסטורי שבמסגרתו בנין שהיה קיים בסמוך למבנה זה פלש לתוך שטחה של החברה האחרת. החברה החלה בהליכי איחוד וחלוקה, כך שהשטח כולו יהיה בחלקה אחת, ויופרד השיתוף עם החברה האחרת. הליך הרישום נערך בשיתוף פעולה עם החברה האחרת, המעוניינת גם היא להפריד את הבעלות בשטחים. למועד אישור הדוח הליך הרישום טרם הושלם, עם זאת, יצוין, כי מדובר בענין טכני-רישומי בלבד, אשר לא נוצרו ולא עשויות להוצר לחברה חשיפות ו/או סיכונים כלשהם בעטיו.

6. הנכס ברח' האומן, אשדוד

מגרש בחכירה ל-999 שנים¹¹ בשטח של כ-38 דונם, עליו בנויים חמישה מבנים בשטח כולל של כ-18,800 מ"ר. המבנים הושכרו לשוכר אחד עד ליום 31 בדצמבר 2020, והחל משנת 2021 הנכס מושכר ל-4 שוכרים לתקופה של 5 שנים, עם אופציות להארכה. על גגות המבנים החברה בנתה ומפעילה שתי מערכות פוטו-וולטאיות.¹²

⁹ מערכות פוטו וולטאיות – לחברה ישנן מערכות פוטו וולטאיות. מערכות אלו מפיקות חשמל אותו החברה מוכרת לחברת החשמל וללקוחותיה, מערכות אלו אינן יוצרות לחברה סיכונים או חשיפות כלשהן, וכן אין מחויבות לייצר חשמל בכמות מסוימת. כמו כן, לחברה יש את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים, והחברה עומדת בכל הדרישות הקבועות על פי חוק החשמל, תשי"ד-1954 והתקנות שהותקנו מכוחו. ממערכות אלו הפיקה החברה במהלך שנת 2021 הכנסות בסך של כ-3,046 אלפי ש"ח, בשנת 2022 הכנסות בסך של כ-3,414 אלפי ש"ח, בשנת 2023 הכנסות בסך של כ-2,826 אלפי ש"ח, ובשנת 2024 הכנסות בסך של כ-3,698 אלפי ש"ח.

¹⁰ ראו ה"ש 12 לעיל.

¹¹ מועד סיום החכירה הוא עד ליום 16 במאי 2989.

¹² ראו ה"ש 12 לעיל.

7. הנכס ברח' הנפט, אשדוד

מגרש בבעלות החברה בשטח של כ-19.4 דונם עליו בנויים ארבעה מבנים בשטח כולל של כ-9,980 מ"ר וגלריה בשטח של 812 מ"ר, המשמשים לאחסנה. המגרש והמבנים מושכרים לשוכר אחד עד ליום 30 בנובמבר 2026. על גג המבנה החברה בנתה ומפעילה מערכת פוטו-וולטאית.¹³

8. הנכס ברח' בעלי מלאכה, אשדוד

מגרש בבעלות החברה בשטח של כ-16.1 דונם עליו מבנים בשטח כולל של כ-10,813 מ"ר. הנכס משמש כארכיב ומושכר לשוכר אחד עד ליום 31 בדצמבר 2031, עם אופציית הארכה עד ליום 31 בדצמבר 2035. על גג המבנה החברה בנתה ומפעילה מערכת פוטו-וולטאית.¹⁴

9. הנכס ברח' היהלומים 6, אשדוד

מגרש בבעלות החברה בשטח של כ-11.6 דונם, עליו החברה הקימה שני מבנים המשמשים ללוגיסטיקה ולאחסנה, מבנה ששטחו כ-4,775 מ"ר, ומבנה בשטח של כ-1,800 מ"ר וגלריה בשטח של כ-600 מ"ר. שני המבנים מושכרים לתקופה שסיומה ביום 30 ביוני 2025, עם אופציית הארכה עד ליום 30 ביוני 2030. על גג המבנה החברה בנתה ומפעילה מערכת פוטו-וולטאית.¹⁵

10. הנכס ברח' היהלומים 11, אשדוד

בשנת 2007 רכשה החברה מגרש ברח' היהלומים באשדוד, בשטח של כ-23,300 מ"ר. על המגרש בנתה החברה מרכז מכר מסחרי בשטח של כ-9,700 מ"ר. ההשקעה בבניה הסתכמה בזמנו לסך של כ-38.4 מיליון ש"ח. שטחי ההשכרה במבנים הושכרו ל-3 שוכרים. כ-45% מהשטח הושכרו לתקופה של 5 שנים עד ליום 7 בפברואר 2022, עם אופציה להארכה ב-2 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א, שהראשונה בהן מומשה, וצפויה להסתיים ביום 7 בפברואר 2027. כ-44% מהשטח הושכרו לאותו שוכר החל מיום 1 באוקטובר 2025 עד 2 באוגוסט 2027 עם אופציות להארכה עד ליום 2 באוגוסט 2042 (השוכר יתחיל לשלם החל מיום 1 באפריל 2026). כ-11% מהנכס, הושכרו עד ליום 30 ביוני 2026, עם 2 אופציות להארכה ב-3 שנים נוספות, שהאחרונה בהן עד ליום 30 ביוני 2032.

11. הנכס ברח' החיטה, מפרץ חיפה, חיפה

מגרש בבעלות החברה בשטח של כ-6.6 דונם, באזור התעשייה שבמפרץ חיפה, עליו בנויים מבנים וסככות בשטח של כ-4,070 מ"ר. למועד אישור הדוח, המבנים והסככות משמשים לצרכי אחסנה, תעשייה ומשרדים; ומושכרים לשוכר אחד לתקופה של 5 שנים

¹³ ראו הייש 12 לעיל.

¹⁴ ראו הייש 12 לעיל.

¹⁵ ראו הייש 12 לעיל.

עד ליום 31 במאי 2028, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת בת 5 שנים. על גג המבנה החברה בנתה ומפעילה מערכת פוטו-וולטאית.¹⁶

12. הנכס ברח' יוסף ספיר, ראשון לציון

מגרש בבעלות החברה בשטח של כ-617 מ"ר ועליו מבנה דו-קומתי בשטח כולל של כ-657 מ"ר, המשמש כמסגריה וכמצבעה. הנכס מושכר לשוכר אחד לתקופה של שנה עד ליום 30 בספטמבר 2026 עם אופציה להארכה עד ליום 30 בספטמבר 2029.

13. הנכס בצריפין

בעלות החברה מגרש בשטח של כ-4.5 דונם המושכר למשרד הביטחון עד ליום 28 בפברואר 2026, עם אופציה להארכה בשנה נוספת.

14. הנכס ברח' המעיין, מודיעין

מגרש בשטח של כ-10 דונם בחכירה ל-49 שנה עד לשנת 2049, עליו מבנה בשטח של כ-10,000 מ"ר. המבנה הושכר ל-3 שוכרים, כ-50% מהנכס הושכרו לשוכר לתקופה של 5 שנים, עד ליום 31 ביולי 2026, עם אופציות להארכה עד לשנת 2031; כ-25% הושכרו לשוכר נוסף לתקופה דומה לרבות האופציות, וכ-25% נוספים הושכרו לשוכר שלישי עד ליום 31 ביולי 2027. על גג המבנה החברה בנתה ומפעילה מערכת פוטו-וולטאית.¹⁷

15. הנכס ברח' האורגים, אשדוד

ביום 31 בדצמבר 2019, השלימה החברה רכישת נכס נדל"ן מחברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ (להלן: "המוכרת"), ברח' האורגים באזור התעשייה באשדוד, הידוע כחלקות 52, 54 ו-55 בגוש 2452, אשר שימש כמפעל "טבע מדיקל" (להלן: "הנכס"), בתמורה לסך של 109 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, מס רכישה בסך של כ-6 מיליון ש"ח והוצאות עסקה בסך של כמיליון ש"ח.

שטחו הכולל של הנכס הוא כ-35.42 דונם, ובו בנויים מספר מבנים בני 1-2 קומות, חלקם בבניה קלה וחלקם בבניה קשיחה. סך השטח הבנוי במגרש מסתכם לכ-14,366 מ"ר. זכויות הבניה בנכס הן בהיקף של עד 40%.

הנכס מושכר לחמישה שוכרים שונים לתקופות שכירות שונות. חוזה אחד עד ליום 31 בדצמבר 2029 עם אופציות להארכה עד ליום 31 בדצמבר 2039. חוזה שני עד ליום 31 בדצמבר 2032 עם אופציות להארכה עד 31 בדצמבר 2047. חוזה שלישי עד ליום 31 ביוני 2030 עם אופציה להארכה עד ליום 31 ביוני 2040, חוזה רביעי עד ליום 31 במרץ 2030 עם אופציה להארכה עד ליום 31 במרץ 2035; והאחרון עד ליום 31 בינואר 2027 עם אופציות להארכה עד ליום 31 בינואר 2036.

¹⁶ ראו הי"ש 12 לעיל.

¹⁷ ראו הי"ש 12 לעיל.

16. הנכס ברח' בן יהודה 28, תל-אביב-יפו

ביום 10 בנובמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס מקרקעין ברח' בן יהודה 28, ת"א, מקרקעין הידועים כגוש 6907, חלקה 81, בשטח של כ-509 מ"ר (עליהם בנוי מבנה בן שלוש קומות, בשטח של כ-800 מ"ר), וכן כגוש 6907, חלקה 80/3, בשטח של כ-10.5 מ"ר, בתמורה לסך של 37.5 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ. כ-27% מהתמורה שולמו למוכרת במועד ההתקשרות, והיתרה שולמה למוכרת עד ליום 24 בינואר 2025, מועד העברת החזקה בנכס. החברה מימנה את רכישת הנכס מתוך מסגרות האשראי הבנקאיות של החברה, והחברה לא העמידה בטוחות כלשהן בגין הרכישה. למועד אישור הדוח, החברה שיפצה קלות את הנכס ומשכירה אותו בעיקר למטרות מגורים, לצד מסחר בקומת הקרקע, וזאת עד שיעלה בידי החברה לקבל היתר בניה לשם הריסת הנכס ובניית בנין חדש במקומו.

17. הנכס ברח' המסגר, לוד

בהמשך לאמור בביאור 24 לדוחות הכספיים ולסעיף 6.2 לפרק א' זה לעיל, בקשר להסדר חוב של החברה אל מול חייב שבמסגרתו, בין היתר, הוסכם שהקבוצה תקבל שני נכסי נדל"ן, ובהמשך להשלמת חידוש החכירה (בחודש אוקטובר 2024) באחד משני הנכסים האמורים אל מול רשות מקרקעי ישראל, נכס מקרקעין ברח' המסגר, באזור התעשייה בעיר לוד, מקרקעין הידועים כגוש 3990, חלקות 39 ו-41, ביום 30 בספטמבר 2025 התקבל בידי החברה אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר השלמת העברת מחצית מהזכויות בנכס מהחייב לחברה הבת. שטחו הכולל של החלק של החברה הבת בנכס הוא כ-2,335 מ"ר, ובו בנוי מבנה בעל קומה אחת. למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כפי שפעל עד היום ולהשכירו לשוכרים הקיימים.

6.12. תמהיל שוכרים

הנכסים המוחזקים על ידי החברה מושכרים, בין היתר, לחברות אחסנה, ארכיב, קירור, מסחר, לוגיסטיקה ומוסכים. נכס החברה ב"בית טפר" (ברח' תל גיבורים 5, ת"א) מושכר ברובו לחברות תעשייה ומסחר, שרובן עוסקות בתחומי האופנה והטקסטיל.

6.13. מדיניות רכישת נכסים וקריטריונים להשקעה

השיקולים לרכישת נכסי נדל"ן מניבים חדשים על ידי החברה הם, בין היתר, הצפי לתשואה שעשויה להתקבל מהנכס, מיקום הנכס, פוטנציאל ההשבחה של הנכס, נכס שעשוי להניב תזרים מזומנים והכנסות קבועות, תוך שימת דגש על היכולת להשכירו לשוכרים בעלי איתנות פיננסית.

6.14. שלב הרכישה בחיי הנכס

החברה פועלת לאיתור נכסים לרכישה, על בסיס קבוע ובאופן תמידי.

6.15. מדיניות מימוש נכסים

נכון למועד הדוח, החברה לא מימשה נכסים.

6.16. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הפעילות בשלוש השנים האחרונות

המטרות העומדות בפני החברה הן חיזוק והעצמת פעילותה בתחום הנדל"ן, וזאת, בין היתר, באמצעות השבחה והקמת שטחי אחסנה, לוגיסטיקה ומסחר. בשלוש השנים האחרונות החברה השקיעה בעיקר בשימור ובתחזוקת המבנים בלבד, כאשר לקראת סוף תקופת הדוח החברה הרכשה נכס נדלן מניב בת"א, כמפורט בדוח זה לעיל. כמו כן, החברה ממשיכה לעקוב אחר המתרחש בשוק ומשקיעה מאמצים לצורך איתור נכסים מניבים חדשים לרכישה.

6.17. השלכות מס יחודיות במסגרת תחום הפעילות

לנושא המיסוי השלכה מהותית על הפעילות הקשורה בנדל"ן להשקעה. שינויים בשיעורי מס רכישה או מיסוי רווחי הון או היטלי השבחה, ככל שנדרשים, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים המצורפים לפרק ג' לדוח זה להלן.

6.18. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן מניב עבור השנים 2023, 2024 ו-2025:

| לשנה שנסתיימה ביום | | | פרמטר |
|--------------------|------------|------------|---------------------------------------|
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 81,584 | 85,883 | 87,921 | סך הכנסות הפעילות (מאוחד) |
| 33,700 | 42,600 | 56,196 | רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד) |
| 98,447 | 110,710 | 124,137 | רווחי הפעילות (מאוחד) |
| 73,119 | 76,895 | 78,260 | NOI ¹⁸ מנכסים זהים (מאוחד) |
| 73,479 | 77,255 | 78,620 | NOI מנכסים זהים (חלק החברה) |

6.19. פילוחים של נכסי החברה ברמת הפעילות¹⁹ בכללותה במדינת ישראל²⁰

6.19.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי חלוקה לשימושים ליום 31.12.2025 במ"ר

| שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ | אחוז מסך שטח הנכסים |
|---------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|---------|---------------------|
| מ"ר | 37,139 | 99,713 | 12,305 | 4,463 | 153,620 | 100% |
| אחוז מסך שטח הנכסים | 24% | 65% | 8% | 3% | 100% | - |

¹⁸ NOI – רווח תפעולי נקי (net operating income). NOI לגבי תחום פעילות: סכום ה-NOI בפועל של כל נכסי הנדל"ן להשקעה בתחום הפעילות.

¹⁹ תעשייה ומסחר – בעיקר בית ספר. מסחר ושירותים – בעיקר מרכז המכר. אחר – מגרש המושכר למשרד הביטחון.
²⁰ הנהלת החברה מתייחסת לכל מדינת ישראל כשטח פעילות אחד. כמצוין בדוח זה לעיל ולהלן, החברה אינה פעילה מחוץ לגבולות ישראל.

6.19.2. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי חלוקה לשימושים ליום 31.12.2024 במ"ר

| שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ | אחוז מסך שטח הנכסים |
|---------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|---------|---------------------|
| מ"ר | 34,804 | 99,713 | 11,787 | 4,463 | 150,767 | 100% |
| אחוז מסך שטח הנכסים | 23% | 66% | 8% | 3% | 100% | - |

6.19.3. פילוח שווי הוגן של נכסי נדל"ן מניב בחלוקה לשימושים ליום 31.12.2025 באלפי

ש"ח

| שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ | שווי הנכסים |
|----------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|-----------|-------------|
| שווי נדל"ן | 329,003 | 845,600 | 189,200 | 468 | 1,364,271 | 100% |
| אחוז מסך שווי הנכסים | 24% | 62% | 14% | - | 100% | - |

6.19.4. פילוח שווי הוגן של נכסי נדל"ן מניב בחלוקה לשימושים ליום 31.12.2024 באלפי

ש"ח

| שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ | אחוז מסך שווי הנכסים |
|----------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|-----------|----------------------|
| שווי נדל"ן | 304,603 | 814,900 | 137,000 | 468 | 1,256,971 | 100% |
| אחוז מסך שווי הנכסים | 24% | 65% | 11% | - | 100% | - |

6.19.5. פילוח NOI²¹ בחלוקה לשימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 באלפי ש"ח

| אזור / שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ |
|---------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------|
| מדינת ישראל | 19,110 | 53,750 | 5,318 | 82 | 78,260 |
| אחוז מסך NOI הנכסים | 24% | 69% | 7% | - | 100% |

6.19.6. פילוח NOI בחלוקה לשימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 באלפי ש"ח

| אזור / שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ |
|---------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------|
| מדינת ישראל | 16,969 | 51,819 | 8,027 | 80 | 76,895 |
| אחוז מסך NOI הנכסים | 22% | 67% | 11% | - | 100% |

6.19.7. פילוח NOI בחלוקה לשימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 באלפי ש"ח

| אזור / שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ |
|---------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------|
| מדינת ישראל | 16,925 | 48,796 | 7,321 | 77 | 73,119 |
| אחוז מסך NOI הנכסים | 23% | 67% | 10% | - | 100% |

²¹ NOI – (Net Operating Income) לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוחות רווח והפסד, בניכוי כל הוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

6.19.8. פילוח רווחי שערוד בחלוקה לשימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 באלפי

ש"ח

| שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ | אחוז מסך רווחי השערוד |
|-----------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------|-----------------------|
| רווחי שערוד | 13,046 | 30,700 | 12,450 | - | 56,196 | 100% |
| אחוז מסך רווחי השערוד | 23% | 55% | 22% | - | 100% | - |

6.19.9. פילוח רווחי שערוד בחלוקה לשימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 באלפי

ש"ח

| שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ | אחוז מסך רווחי השערוד |
|-----------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------|-----------------------|
| רווחי שערוד | 11,200 | 26,900 | 4,500 | - | 42,600 | 100% |
| אחוז מסך רווחי השערוד | 26% | 63% | 11% | - | 100% | - |

6.19.10. פילוח רווחי שערוד בחלוקה לשימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 באלפי

ש"ח

| שימוש | תעשייה ומסחר | אחסנה ולוגיסטיקה | מסחר ושירותים | משרד הביטחון | סה"כ | אחוז מסך רווחי השערוד |
|-----------------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------|-----------------------|
| רווחי שערוד | 7,200 | 13,800 | 12,700 | - | 33,700 | 100% |
| אחוז מסך רווחי השערוד | 21% | 41% | 38% | - | 100% | - |

6.19.11. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בשקלים חדשים

| שימושים | | תעשייה ומסחר | | אחסנה ולוגיסטיקה | | מסחר ושירותים | | משרד הביטחון | |
|--------------------|------------|--------------|------------|------------------|------------|---------------|------------|--------------|------------|
| לשנה שהסתיימה ביום | | | | | | | | | |
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| 1 | 2 | 58 | 73 | 47 | 45 | 51 | 48 | 1 | 2 |
| 1 | 2 | 25-91 | 25-253 | 27-85 | 27-85 | 10-144 | 10-147 | 1 | 2 |

6.19.12. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש, לגבי החוזים שנחתמו בתקופה,

בשקלים חדשים

| שימושים | | תעשייה ומסחר | | אחסנה ולוגיסטיקה | | מסחר ושירותים | | משרד הביטחון | |
|--------------------|------------|--------------|------------|------------------|------------|---------------|------------|--------------|------------|
| לשנה שהסתיימה ביום | | | | | | | | | |
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| 1 | - | 34 | 73 | 44 | 41 | 61 | 42 | 1 | - |
| 1 | - | 25-38 | 25-253 | 31-78 | 33-84 | 10-140 | 10-146 | 1 | - |

6.19.13. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים

| שימושים | | תעשייה ומסחר | | אחסנה ולוגיסטיקה | | מסחר ושירותים | | משרד הביטחון | |
|----------|-----------------|--------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|
| באחוזים | | | | | | | | | |
| שנת 2024 | ליום 31.12.2025 | שנת 2024 | ליום 31.12.2025 | שנת 2024 | ליום 31.12.2025 | שנת 2024 | ליום 31.12.2025 | שנת 2024 | ליום 31.12.2025 |
| 100% | 100% | 100% | 83% | 100% | 100% | 100% | 99% | 100% | 100% |

6.19.14. מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

| משרד הביטחון | | מסחר ושירותים | | אחסנה ולוגיסטיקה | | תעשייה ומסחר | | שימושים |
|--------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|--------------|------------|-------------------------------|
| לימים | | | | | | | | אזורים גאוגרפיים |
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| - | - | 2 | 3 | - | - | 2 | 2 | תלאביב-יפו רבתי ²² |
| 1 | 1 | - | - | 1 | 1 | - | 1 | מרכז הארץ |
| - | - | 1 | 1 | 5 | 5 | 1 | 1 | דרום הארץ |
| - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | צפון הארץ |
| 1 | 1 | 3 | 4 | 7 | 7 | 3 | 4 | סה"כ מספר נכסים מניבים |

6.19.15. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף השנה) לפי שימושים

| משרד הביטחון | | מסחר ושירותים | | אחסנה ולוגיסטיקה | | תעשייה ומסחר | | שימושים |
|----------------------------------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|--------------|------------|-----------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר – באחוזים | | | | | | | | שיעור (%) |
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | 5.9% | 2.8% | 6.4% | 6.4% | 5.6% | 6.0% | |

6.19.16. פילוח מידע אודות נכסי החברה בחלוקה לפי אזורים גאוגרפיים

| שכ"ד ממוצע חודשי 2025 | שיעור מסך נדל"ן | שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.2025 | NOI לשנת 2025 | שטח עילי ליום 31.12.2025 | שימושים |
|-----------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------|
| ש"ח למ"ר | % | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | במ"ר | אזורים גאוגרפיים |
| 49 | 17 | 225,403 | 12,045 | 21,131 | תלאביב-יפו רבתי ²³ |
| 24 | 7 | 97,568 | 5,733 | 16,798 | מרכז |
| 47 | 75 | 1,021,200 | 59,119 | 111,847 | דרום הארץ |
| 27 | 1 | 20,100 | 1,363 | 3,844 | צפון הארץ |
| 37 | 100 | 1,364,271 | 78,260 | 153,620 | סה"כ |

| שכ"ד ממוצע חודשי 2024 | שיעור מסך נדל"ן | שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.2024 | NOI לשנת 2024 | שטח עילי ליום 31.12.2024 | שימושים |
|-----------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------|
| ש"ח למ"ר | % | באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | במ"ר | אזורים גאוגרפיים |
| 56 | 14% | 176,903 | 11,836 | 20,613 | תלאביב-יפו רבתי ²⁴ |
| 33 | 7% | 84,168 | 5,570 | 14,463 | מרכז |
| 48 | 78% | 976,300 | 58,361 | 111,847 | דרום הארץ |
| 29 | 1% | 19,600 | 1,128 | 3,844 | צפון הארץ |
| 47 | 100% | 1,256,971 | 76,895 | 150,767 | סה"כ |

²² תלאביב-יפו, וראשון לציון.

²³ תלאביב-יפו, ורש"צ.

²⁴ תלאביב-יפו, ורש"צ.

6.19.17. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים | | | | בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים | | | | תקופת הכרה בהכנסה | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------|
| שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים אחרים (באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח) | שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר) | מספר חוזים מסתיימים | הכנסות מרכיבים אחרים (באלפי ש"ח) ²⁵ | הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח) | | |
| 745 | 9 | - | 20,540 | 11,208 | 13 | - | 20,679 | רבעון 1 | שנת 2026 |
| 1,369 | 14 | - | 20,313 | 2,429 | 15 | - | 19,968 | רבעון 2 | |
| 908 | 11 | - | 20,058 | 9,535 | 17 | - | 18,982 | רבעון 3 | |
| 12,788 | 17 | - | 19,059 | 12,876 | 20 | - | 17,379 | רבעון 4 | |
| 19,676 | 37 | - | 67,106 | 25,552 | 39 | - | 55,916 | שנת 2027 | |
| 1,462 | 8 | - | 61,015 | 12,078 | 15 | - | 42,753 | שנת 2028 | |
| 4,563 | 19 | - | 58,931 | 14,018 | 21 | - | 35,947 | שנת 2029 | |
| 109,469 | 52 | - | 383,121 | 63,284 | 27 | - | 118,934 | שנת 2030 ואילך | |
| 150,980 | 167 | - | 650,143 | 150,980 | 167 | - | 330,558 | סה"כ | |

הערכות החברה בקשר להכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים הן מידע צופה פני עתיד ובלתי ודאי, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח. על אף שהנהלת החברה מאמינה שהערכותיה כפי שהן לעיל סבירות, ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהערכות שניתנו על ידי החברה כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, כגון – (אך לא רק) הפרת הסכמי שכירות על ידי שוכרים שונים, שינויים במצב הכלכלי של המשק, לרבות קשיי מימון, שינוי מדיניות המיסוי ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

6.19.18. שוכרים עיקריים של נכסים מניבים מהותיים מאד

| השוכר | שימוש של הנכס המושכר | הכנסות בשנת 2025 באלפי ש"ח | שיעור מסך כל הכנסות התאגיד | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) | אופציות להארכה (שנים) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי שכירות | בטחונות | ציון תלות מיוחדת |
|---------|----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------|------------------|
| שוכר א' | לוגיסטיקה | 17,939 | 10.0% | החל מ-1.6.05 עד 31.5.35 | 5 שנים | צמוד מדד | 2 ערבים | אין |
| שוכר ב' | בית קירור | 7,837 | 4.4% | החל מ-1.1.08 עד 31.3.27 | 6 שנים | צמוד מדד | - | אין |
| שוכר ג' | לוגיסטיקה | 5,401 | 3.0% | החל מ-1.11.10 עד 30.11.26 | - | צמוד מדד | - | אין |
| שוכר ד' | לוגיסטיקה | 5,169 | 2.9% | החל מ-1.2.02 עד 31.12.31 | 4 שנים | צמוד מדד | ערבות חברת אם | אין |
| שוכר ה' | מסחר ושירותים | 4,107 | 2.3% | החל מ-8.2.12 עד 7.2.27 | 5 שנים | צמוד מדד | - | אין |

²⁵ יצוין, כי לחברה לא צפויות הכנסות מהותיות מרכיבים אחרים.

6.19.19. נכסים בהקמה

| התקופה (שנה שהסתיימה ביום) | | | פרמטרים | שימוש |
|----------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | | |
| - | - | - | מספר נכסים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה | מסחרי |
| - | - | - | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) | |
| - | - | - | סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (במאוחד) (באלפי ש"ח) | |
| - | - | - | הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | |
| - | - | - | תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) | |
| - | - | - | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) | |
| - | - | - | שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חווי שכירות (%) | |
| - | - | - | הכנסה שנתית צפויה מפרויקט שיושלם בתקופה העוקבת ושנחתמו לגביו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (באלפי ש"ח) | |

6.19.20. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

| תקופה (שנה שהסתיימה ביום) | | | פרמטרים | |
|---------------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | | |
| - | - | - | מספר נכסים שנמכרו בתקופה | נכסים שנמכרו |
| - | - | - | תמורה ממיימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) | |
| - | - | - | שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) | |
| - | - | - | NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח) | |
| - | - | - | רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) | נכסים שנרכשו |
| - | 1 | 1 | מספר נכסים שנרכשו בתקופה | |
| - | 39,750 | 65,000 | עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | |
| - | - | - | NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח) | |
| - | - | 7789 | שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) | |

6.19.21. קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה

| תקופה (שנה שהסתיימה ביום) | | פרמטרים |
|---------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| 468 | 468 | הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) |
| 4 | 4 | סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר) |

6.20. רשימת נכסים מהותיים²⁶

6.20.1. הצגת הנכסים

| מס"ד | נכס | שווי הוגן | שיעור מסך המאזן | שיעור מסך ההכנסות | עליית ערך בנטרוול מס נדחה/חלקי הון עצמי |
|------|-------------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------|
| | | אלפי ש"ח | % | | |
| א. | רח' הבושם, אשדוד | 358,200 | 25.1% | 26.3% | 1.5% |
| ב. | רח' תל גיבורים 5, תל-אביב-יפו | 167,900 | 11.7% | 10.2% | 0.3% |
| ג. | רח' האומן, אשדוד | 137,100 | 9.6% | 7.3% | 0.3% |
| ד. | רח' בעלי מלאכה, אשדוד | 81,800 | 5.7% | 4.2% | 0.2% |
| ה. | רח' היהלומים 11, אשדוד | 132,300 | 9.3% | 8.0% | 0.6% |
| ו. | רח' המעיין, מודיעין | 85,600 | 6.0% | 4.2% | 0.1% |
| ז. | רח' הקידמה, אשדוד | 101,600 | 7.1% | 3.3% | 0.0% |
| ח. | רח' האורגים, אשדוד | 149,000 | 10.4% | 9.3% | 0.6% |
| | סה"כ | 1,213,500 | 84.9% | 72.8% | 3.7% |

²⁶ יצוין, כי החברה רואה בנכס כמהותי מאד אם שווי ההוגן עולה על 10% מהנכסים שבמאזן או אם הכנסות הנכס מהוות למעלה מ-10% מסך ההכנסות המאוחדות.

| נכס א' | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8ב(ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | אשדוד, רח' הבושם – אחסנה ולוגיסטיקה |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי (שם וניסיון) | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בש"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח) | | |
| 6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 596 | 100% | 6.2% | 6.2% | 22,120 | 26,733 | 358,200 | 10,887 | 2025 | עלות הנכס – 95,592 ש"ח חלק התאגיד – 100% שטח בנוי 38,519 מ"ר |
| 6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 562 | 100% | 6.8% | 6.8% | 22,802 | 26,331 | 337,000 | 10,894 | 2024 | |
| 6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 541 | 100% | 6.7% | 6.7% | 21,962 | 24,986 | 325,700 | 11,193 | 2023 | |

| נכס ב' | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8(ב)(ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | תל-אביב-יפו, רח' תל גיבורים – תעשייה ומסחר |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בשי"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי שי"ח) | הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי שי"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי שי"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי שי"ח) | | |
| 6.7% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 723 | 99% | 7.2 | 7.2% | 12,026 | 13,670 | 167,900 | 21,995 | 2025 | עלות – 46,111 ש"ח חלק התאגיד – 100% שטח במ"ר – 18,600 |
| 6.7% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 723 | 100% | 6.7% | 6.7% | 10,870 | 12,960 | 163,000 | 22,631 | 2024 | |
| 6.7% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 681 | 98% | 6.9% | 6.9% | 10,763 | 12,363 | 156,800 | 23,267 | 2023 | |

| נכס ג' | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8ב(ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | אשדוד, רח' האומן – אחסנה |
| הנחות נוספות בבסיס הערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בש"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | הכנסות בתקופה (באלפי ש"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח) | | |
| 6.75%-6.2% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 477 | 100% | 7.3% | 7.3% | 10,077 | 10,861 | 137,100 | 3,489 | 2025 | עלות – 11,531 ש"ח חלק התאגיד – 100% שטח במ"ר – 18,640 |
| 6.2% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 445 | 100% | 6.4% | 6.4% | 8,552 | 9,028 | 133,200 | 3,512 | 2024 | |
| 6.2% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 429 | 100% | 5.9% | 5.9% | 7,575 | 8,823 | 128,600 | 3,549 | 2023 | |

| נכס ד' | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8ב(ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | אשדוד, רח' בעלי מלאכה – אחסנה |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בשי"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח) | | |
| 6.4% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 484 | 100% | 6.5% | 6.5% | 5,286 | 5,314 | 81,800 | 12,420 | 2025 | עלות – 26,269 ש"ח חלק התאגיד – 100% שטח במ"ר – 10,813 |
| 6.4% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 472 | 100% | 6.2% | 6.2% | 4,952 | 5,151 | 79,500 | 12,421 | 2024 | |
| 6.4% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 456 | 100% | 6.3% | 6.3% | 4,834 | 4,845 | 77,100 | 12,423 | 2023 | |

| נכס ה' | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8(ב)ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | אשדוד, רח' היהלומים – מרכז המכר – מסחר | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בשי"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח) | | | |
| 7.25%-6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 900 | 100% | 6.2% | 4.1% | 5,450 | 5,935 | 132,300 | 24,464 | 2025 | | עלות – 58,988 ש"ח חלק התאגיד – 100% שטח במ"ר – 9,698 |
| 7.5%-6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 758 | 100% | 5.8% | 5.8% | 7,202 | 7,400 | 123,700 | 26,962 | 2024 | | |
| 7.5%-6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 739 | 100% | 5.5% | 5.5% | 6,578 | 6,756 | 119,800 | 29,461 | 2023 | | |

| נכס ו' | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8ב(ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | מודיעין, רח' המעיין – תעשייה |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בש"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח) | | |
| 6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 551 | 100% | 6.6 | 6.6 | 5,651 | 5,750 | 85,600 | 34,705 | 2025 | עלות – 48,013 חלק התאגיד – 100% שטח במ"ר – 10,000 |
| 6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 541 | 100% | 6.6% | 6.6% | 5,490 | 5,564 | 83,700 | 36,126 | 2024 | |
| 6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 521 | 100% | 6.5% | 6.5% | 5,291 | 5,394 | 81,000 | 37,547 | 2023 | |

| נכס ז' | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8ב(ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | אשדוד, רח' הקידמה – לוגיסטיקה ואחסנה | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בש"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח) | | | |
| 6% להכנסות 6% לשווי קרקע 5,000 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 518 | 100% | 5.5% | 5.5% | 5,561 | 5,614 | 101,600 | 4,377 | 2025 | | עלות – 15,875 חלק התאגיד – 100% שטח במ"ר – 10,386 |
| 6% להכנסות 6% לשווי קרקע 5,000 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 509 | 100% | 5.3% | 5.3% | 5,374 | 5,446 | 101,200 | 5,241 | 2024 | | |
| 6% להכנסות 6% לשווי קרקע 5,000 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 491 | 100% | 4.7% | 4.7% | 4,702 | 4,820 | 100,000 | 6,106 | 2023 | | |

| נכס ח' | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| נתונים נוספים נדרשים לפי תקנה 8(ט) | | | פריט מידע | | | | | | | | שנה | אשדוד, רח' האורגים – תעשייה ומסחר | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה) | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו | זהות מעריך השווי | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (בש"ח) | שיעור התפוסה לתום תקופה (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור התשואה (%) | NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) | שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח) | | | |
| 5.5% להכנסות 5.5% לשווי קרקע 4,400 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 433 | 100% | 4.7% | 4.7% | 6,933 | 8,873 | 149,000 | 104,068 | 2025 | | עלות – 115,040 חלק התאגיד – 100% שטח במ"ר – 35,420 |
| 5.5% להכנסות 5.5% לשווי קרקע 4,400 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 401 | 100% | 4.4% | 4.4% | 5,958 | 8,073 | 141,000 | 105,897 | 2024 | | |
| 5.5% להכנסות 5.5% לשווי קרקע 4,400 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 370 | 100% | 4.4% | 4.4% | 6,033 | 7,878 | 136,000 | 107,725 | 2023 | | |

| נכס א' | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | | תקופת הדיווח | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו: אשדוד, רח'י הבושם – אחסנה ולוגיסטיקה |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי הענין) / שיעור [Cap Rate] היורן, שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | | | | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי) | | |
| | | | | | רווחי שערך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) בש"ח | שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) בש"ח | | נתונים שנתיים על הנכס | |
| מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 1992 | | | | | | | | | | |
| 6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 21,200 | 10,887 | 358,200 | 95,592 | שנת 2025 | |
| חלק התאגיד בפועל – 100% | | | | | | | | | | |
| 6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 11,300 | 10,894 | 337,000 | 95,592 | שנת 2024 | |
| שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – שווי הוגן | | | | | | | | | | |
| 6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | (200) | 11,193 | 325,700 | 95,592 | שנת 2023 | |

| נכס ב' | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | תקופת הדיווח | | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו: תלאביב-יפו, רח' תל גיבורים 5 – "בית טפר" – תעשייה ומסחר |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) [Cap Rate / שיעור היוון], שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, למטר, סך מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | רווחי שערך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה בש"ח (מאוחד) | שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) בש"ח | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי) | נתונים שנתיים על הנכס | |
| 6.7% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 99% | 100% | 4,900 | 21,995 | 167,900 | 46,111 | שנת 2025 | מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 1978 חלק התאגיד בפועל – 100% שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – שווי הוגן |
| 6.7% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 6,200 | 22,631 | 163,000 | 46,111 | שנת 2024 | |
| 6.7% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 98% | 100% | 2,200 | 23,267 | 156,800 | 46,111 | שנת 2023 | |

| נכס ג' | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו : אשדוד, רח' האומן – אחסנה | | |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | תקופת הדיווח |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) / שיעור [Cap Rate], שיעור מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, NOI למטר, סך הכל יזמי. מייצג, מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חווי שכירות מחייבים לסוף שנה (%) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | רווחי שערודך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה בש"ח (מאוחד) | שווי הוגן בתום שנה בש"ח (מאוחד) | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי) | נתונים שנתיים על הנכס | מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 1990 חלק התאגיד בפועל – 100% שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – שווי הוגן |
| 6.2%-6.75% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 3,900 | 3,489 | 137,100 | 11,531 | שנת 2025 | |
| 6.2% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 3,900 | 3,512 | 133,200 | 11,531 | שנת 2024 | |
| 6.2% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 4,800 | 3,549 | 128,600 | 11,531 | שנת 2023 | |

| נכס ד' | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו: אשדוד, רח' בעלי המלאכה – אחסנה | | |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי הענין) / שיעור [Cap Rate] שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | רווחי שערך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) בש"ח | שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) בש"ח | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחר) | נתונים שנתיים על הנכס | מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 1981+2004 חלק התאגיד בפועל – 100% שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – שווי הוגן |
| 6.4% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 2,300 | 12,420 | 81,800 | 38,293 | שנת 2025 | |
| 6.4% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 2,400 | 12,421 | 79,500 | 38,293 | שנת 2024 | |
| 6.4% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 700 | 12,423 | 77,100 | 38,293 | שנת 2023 | |

| נכס ה' | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו: אשדוד, רח' היהלומים – מרכז המכר – מסחר | | |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי הענין) /Cap Rate/ שיעור היוון, שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזה שכירות מחייבים לסוף שנה (%) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | רווחי שערך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה בש"ח (מאוחד) | שווי הוגן בתום שנה בש"ח (מאוחד) | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחר) | תקופת הדיווח | |
| | | | | | | | | | נתונים שנתיים על הנכס | מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 2007 חלק התאגיד בפועל – 100% שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – שווי הוגן |
| 7.25%-6.5% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 8,600 | 24,464 | 132,300 | 58,988 | שנת 2025 | |
| 7.5%-6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 3,900 | 26,962 | 123,700 | 58,988 | שנת 2024 | |
| 7.5%-6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 12,300 | 29,461 | 119,800 | 58,988 | שנת 2023 | |

| נכס ו' | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | תקופת הדיווח | | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו : מודיעין, רח' המעיין – תעשייה |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי הענין) / Cap Rate / שיעור היוון, שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, למטר, סך מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | רווחי שערך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) בש"ח | שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) בש"ח | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי) | נתונים שנתיים על הנכס | מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 2011 חלק התאגיד בפועל – 100% שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – שווי הוגן |
| 6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 1,900 | 34,705 | 85,600 | 48,049 | שנת 2025 | |
| 6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 2,700 | 36,126 | 83,700 | 48,049 | שנת 2024 | |
| 6.25% | גישת ההכנסות | שגיא כץ | 100% | 100% | 2,300 | 37,547 | 81,000 | 48,049 | שנת 2023 | |

| נכס ז' | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו : אשדוד, רח' הקידמה – אחסנה ולוגיסטיקה | |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | תקופת הדיווח | נתונים שנתיים על הנכס | | | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי הענין) / שיעור Cap Rate, שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חווי שכירות מחייבים (לסוף שנה (%)) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | רווחי שערודך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) בש"ח | שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) בש"ח | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי) | שנת 2025 |
| 6% להכנסות 6% לשווי קרקע 5,000 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיאה כץ | 100% | 100% | 400 | 4,377 | 101,600 | 15,875 | שנת 2025 |
| 6% להכנסות 6% לשווי קרקע 5,000 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיאה כץ | 100% | 100% | 1,200 | 5,241 | 101,200 | 15,875 | שנת 2024 |
| 6% להכנסות 6% לשווי קרקע 5,000 ש"ח למ"ר | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיאה כץ | 100% | 100% | 2,900 | 6,106 | 100,000 | 15,875 | שנת 2023 |

מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 1985

חלק התאגיד בפועל – 100%

שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – שווי הוגן

| נכס ח' | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה | | | נתונים כספיים | | | | | שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו : אשדוד, רח' האורגים – תעשייה ומסחר | | |
| | | | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים | | | | | | | |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי הענין) / שיעור Cap Rate / שיעור מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות, למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי. | מודל הערכה | שם מעריך השווי והניסיון | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חווי שכירות מחייבים (לסוף שנה (%)) | שיעור השלמה בתום השנה [הנדסי/ כספי] (%) | רווחי שערך שנה (מאוחד) בש"ח | ערך בספרים בתום שנה בש"ח (מאוחד) | שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) בש"ח | עלות מצטברת לתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי) | תקופת הדיווח | |
| | | | | | | | | | נתונים שנתיים על הנכס | מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס – 2019 חלק התאגיד בפועל – 100% שיטת הצגה בדו"ח מאוחד – עלות |
| 5.5% להכנסות קרקע | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 100% | 100% | 8,000 | 104,068 | 149,000 | 115,040 | שנת 2025 | |
| 5.5% להכנסות קרקע | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 100% | 100% | 5,000 | 105,897 | 141,000 | 115,040 | שנת 2024 | |
| 5.5% להכנסות קרקע | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שגיא כץ | 100% | 100% | 5,000 | 107,725 | 136,000 | 115,040 | שנת 2023 | |

6.20.2. נכס נדל"ן מהותי מאד – רח' הבושם באשדוד

נכס החברה ברח' הבושם באשדוד הוא נכס מהותי מאד לחברה.

6.20.2.1. הצגת הנכס

| פירוט ליום 31.12.2025 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הבושם, אשדוד | שם הנכס |
| רח' הבושם, אשדוד | מיקום הנכס |
| כ-70 דונם קרקע עליהם בנוי כ-6,500 מ"ר בית קירור, 5 מבנים בשטח של כ-27,000 מ"ר ומבנה נוסף בשטח של כ-4,500 מ"ר וכ-1,400 מ"ר גלריה. | שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים ינתנו לשלוש השנים האחרונות |
| מוחזק 100% ע"י החברה | מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורים ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) |
| 100% | חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא החברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת החלק החברה המוחזקת בנכס) |
| אין | ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו) |
| 1992 | תאריך רכישת הנכס |
| בעלות | פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) |
| טאבו | מצב רישום זכויות משפטיות |
| אין | נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) |
| שווי הוון | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני) |
| אין | פרטים על נכס שנמכר |

6.20.2.2. נתונים עיקריים

| נתונים לפי 100% | שנת 2025 | בתאריך רכישת הנכס |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| שווי הוון בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | 358,200 | 24,157 |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח) | - | 1992 |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 100% | 0 |
| שיעור מושכרים בפועל (מ"ר) | 100% | 0 |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) | 38,855 | 0 |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) | 26,733 | 0 |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) | 50 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר שנחתמו בתקופה (ש"ח) | 43 | |
| NOI | 22,120 | |
| NOI מותאם (אלפי ש"ח) | 22,120 | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | 6.2% | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | 6.2% | |
| מספר שוכרים לתום שנת הדיווח | 12 | |

6.20.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

| שנת 2024 | שנת 2025 | נתונים לפי 100% |
|----------|----------|----------------------------|
| אלפי ש"ח | | הכנסות |
| 21,393 | 22,103 | מדמי שכירות – קבועות |
| 2,796 | 3,013 | חשמל |
| 2,106 | 1,572 | ממערכת פוטו-וולטאית |
| - | - | מהפעלת חניונים |
| 36 | 45 | אחרות |
| 26,331 | 26,733 | סה"כ הכנסות |
| - | - | עלויות |
| 2,306 | 2,542 | חשמל |
| - | - | פחת (ככל שנרשם) |
| 1,224 | 2,071 | הוצאות אחרות ²⁷ |
| 3,530 | 4,613 | סה"כ עלויות |
| 22,801 | 22,120 | רווח |

6.20.2.4 שוכרים עיקריים בנכס

| תיאור הסכם השכירות | | | | | שיוך ענפי של השוכר | האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס | האם מהווה שוכר עוגן | שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) בשנת הדוח | נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% |
|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| ציון מיוחדת | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי שכירות | אופציות להארכה (שנים) | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) | | | | | |
| אין | 2 ערבים | צמוד מדד | 5 שנים | החל מ-1.6.05 עד 31.5.35 | לוגיסטיקה | כן | לא | 70% | שוכר א' |
| אין | - | צמוד מדד | 6 שנים | החל מ-1.4.22 עד 31.3.27 | בית קירור | כן | לא | 17% | שוכר ב' |

6.20.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| 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 | נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%) | | | | | |
| 14,907 | 15,537 | 16,563 | 19,753 | 22,870 | מרכיבים קבועים |
| 3,651 | 3,739 | 3,882 | 4,326 | 4,761 | מרכיבים משתנים (אמדן) |
| 18,558 | 19,276 | 20,445 | 24,079 | 27,631 | סה"כ |

הערכות החברה בקשר להכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים הן מידע ה"צופה פני עתיד" ובלתי ודאי, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח. על אף שהנהלת החברה מאמינה שהערכותיה, כפי שהן מופיעות בסעיף זה הן סבירות, ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהערכותיה של החברה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, כגון (אך לא רק) הפרת הסכמי שכירות על ידי שוכרים שונים, שינויים במצב הכלכלי של המשק, לרבות קשיי מימון, שינוי מדיניות המיסוי ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

²⁷ יובהר, כי לקוחות החברה אינם מחוייבים בדמי ניהול, אחזקה ותפעול.

6.20.2.6. סיום תקופות השכירות בנכס

| אחוז ההכנסות מהחוזים שהסתיימו (מתוך כלל ההכנסות מהנכס) | מספר חוזים שהסתיימו | מועד סיום תקופת השכירות (ללא מימוש אופציות הארכה) |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 1% | 2 | רבעון 1 |
| 0.2% | 1 | רבעון 2 |
| 0.4% | 1 | רבעון 3 |
| 1.2% | 1 | רבעון 4 |
| 24.1% | 2 | שנת 2027 |
| 3.4% | 2 | שנת 2028 |
| 69.7% | 3 | שנת 2029 ואילך |

6.20.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| סוג | דרגה | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת הדיווח) |
|---------|-------------|-------|------------------------------------------|
| שעבודים | דרגה ראשונה | אין | - |
| | דרגה שניה | אין | - |
| אחר | | אין | - |

6.20.2.8. פרטים אודות הערכת שווי

| נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 100%) | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| השווי שנקבע (באלפי ש"ח) | 358,200 | 337,000 | 325,700 |
| זהות מעריך השווי | שגיאה כץ | שגיאה כץ | שגיאה כץ |
| האם המעריך בלתי תלוי? | בלתי תלוי | בלתי תלוי | בלתי תלוי |
| האם קיים הסכם שיפוי? | לא | לא | לא |
| תאריך התקוף של הערכת השווי | מרץ 2026 | מרץ 2025 | מרץ 2024 |
| מודל הערכת השווי (השוואה, הכנסה, עלות אחר) | גישת ההכנסות | גישת ההכנסות | גישת ההכנסות |

6.20.3. נכס נדל"ן מהותי מאד – רח' תל גיבורים 5, תל-אביב-יפו

נכס החברה ברח' תל גיבורים 5, ת"א, הוא נכס מהותי מאד לחברה.²⁸

6.20.3.1. הצגת הנכס

| שם הנכס | פירוט ליום 31.12.2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס | בית טפר |
| שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים ינתנו לשלוש השנים האחרונות | תל גיבורים 5, תל-אביב-יפו |
| מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורים ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) | כ-30,000 מ"ר בנויים מתוכם כ-18,600 מ"ר להשכרה, המשמשים לתעשייה ולמסחר |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא החברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת החלק החברה המוחזקת בנכס) | מוחזק ע"י החברה |
| ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו) | 100% |
| תאריך רכישת הנכס | המגרש נרכש ב-1978 גמר בניית המבנה 1993 |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) | חכירה |
| מצב רישום זכויות משפטיות | זכויות רשומות במינהל מקרקעי ישראל |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) | אין |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני) | שווי הוגן |
| פרטים על נכס שנמכר | אין |

²⁸ בעבר שיעורי הבעלות בנכס היו – 80% החברה, 20% – דמרי מבנים ובנין בע"מ. ביום 23 באוגוסט 2018 רכשה החברה את יתר הזכויות בנכס (20%) בתמורה לסך של 26.5 מיליון ש"ח, והחל מיום 1 בספטמבר 2018 100% מהנכס בבעלותה.

6.20.3.2. נתונים עיקריים

| נתונים לפי 100% | שנת 2025 | בתאריך רכישת הנכס |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | 167,900 | 1 |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח) | - | 1978 |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 99.4% | 0 |
| שיעור מושכרים בפועל (מ"ר) | 100% | 0 |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) | 18,264 | |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) | 13,670 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) | 60 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר שנחתמו בתקופה (ש"ח) | 61 | |
| NOI | 12,026 | |
| NOI מותאם (אלפי ש"ח) | 12,107 | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | 7.2% | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | 7.2% | |
| מספר שוכרים לתום שנת הדיווח | 68 | |

6.20.3.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

| נתונים לפי 100% | שנת 2025 | שנת 2024 |
|------------------------------------|----------|----------|
| הכנסות | אלפי ש"ח | |
| מדמי שכירות – קבועות | 13,139 | 12,594 |
| מדמי שכירות – משתנות ²⁹ | - | - |
| מדמי ניהול | - | - |
| מהפעלת חניונים | 531 | 366 |
| אחרות | - | - |
| סה"כ הכנסות | 13,670 | 12,960 |
| עלויות | - | - |
| ניהול, אחזקה ותפעול ³⁰ | 1,644 | 2,090 |
| פחת (ככל שנרשם) | - | - |
| הוצאות אחרות | - | - |
| סה"כ עלויות | 1,644 | 2,090 |
| רווח | 12,026 | 10,870 |

6.20.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

| נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% | שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדוח | האם מהווה שוכר עוגן | האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס | שידך ענפי של השוכר | תיאור הסכם השכירות | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| | | | | | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה (שנים) | אופציות להארכה (שנים) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי שכירות |
| שוכר א' | 9.7% | לא | לא | מסחר | מ-1.7.20 עד 30.6.35 | אין | שטרי חוב ופקדון |
| שוכר ב' | 7.3% | לא | לא | מסחר ותעשייה | מ-1.4.04 עד 31.7.27 | אין | ערבות בנקאית |

²⁹ הכנסות מהשכרת חניות.

³⁰ יובהר, כי לקוחות החברה אינם מחוייבים בדמי ניהול, אחזקה ותפעול.

6.20.3.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| 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 | נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד 100%) | | | | | |
| 7,776 | 5,287 | 8,292 | 9,276 | 11,857 | מרכיבים קבועים |
| 316 | 215 | 337 | 377 | 483 | מרכיבים משתנים (אמדן) |
| 8,092 | 5,502 | 8,629 | 9,653 | 12,340 | סה"כ |

הערכות החברה בקשר להכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים הוא מידע ה"צופה פני עתיד" ובלתי ודאי, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח. על אף שהנהלת החברה מאמינה שהערכותיה, כפי שהן מופיעות בסעיף זה הן סבירות, ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהערכותיה של החברה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, כגון (אך לא רק) הפרת הסכמי שכירות על ידי שוכרים שונים, שינויים במצב הכלכלי של המשק, לרבות קשיי מימון, שינוי מדיניות המיסוי ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

6.20.3.6. סיום תקופות השכירות בנכס

| אחוז ההכנסות מהחוזים שהסתיימו (מתוך כלל ההכנסות מהנכס) | מספר חוזים שהסתיימו | מועד סיום תקופת השכירות (ללא מימוש אופציות הארכה) |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 3% | 7 | רבעון 1 |
| 4% | 3 | רבעון 2 |
| 5% | 8 | רבעון 3 |
| 6% | 7 | רבעון 4 |
| 36% | 32 | שנת 2027 |
| 10% | 9 | שנת 2028 |
| 36% | 30 | שנת 2029 ואילך |

6.20.3.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| סוג | דרגה | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת הדיווח) |
|---------|-------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| שעבודים | דרגה ראשונה | משכנתא לבנק הפועלים בגין הלוואות. | כ-45 מיליון ש"ח. |
| | דרגה שניה | אין | - |
| אחר | | אין | - |

6.20.3.8. פרטים אודות הערכת שווי

| שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 | נתונים לפי 100% |
|--------------|--------------|--------------|--------------------------------------------|
| 156,800 | 163,000 | 167,900 | השווי שנקבע (באלפי ש"ח) |
| שגיא כץ | שגיא כץ | שגיא כץ | זהות מעריך השווי |
| בלתי תלוי | בלתי תלוי | בלתי תלוי | האם המעריך בלתי תלוי? |
| לא | לא | לא | האם קיים הסכם שיפוי? |
| מרץ 2024 | מרץ 2025 | מרץ 2026 | תאריך התוקף של הערכת השווי |
| גישת ההכנסות | גישת ההכנסות | גישת ההכנסות | מודל הערכת השווי (השוואה, הכנסה, עלות אחר) |

6.20.4. נכס נדל"ן מהותי מאד – רח' האומן באשדוד

נכס החברה ברח' האומן באשדוד הוא נכס מהותי מאד לחברה.

6.20.4.1. הצגת הנכס

| פירוט ליום 31.12.2025 | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| האומן, אשדוד | שם הנכס |
| רח' האומן, אשדוד | מיקום הנכס |
| כ-38,000 מ"ר מגרש, מתוכו כ-18,640 מ"ר בנויים משמש למחסני לוגיסטיקה, מיחזור ומסגריה | שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים ינתנו לשלוש השנים האחרונות |
| מוחזק 100% ע"י החברה | מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורים ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) |
| 100% | חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא החברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת החלק החברה המוחזקת בנכס) |
| אין | ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו) |
| 1990 | תאריך רכישת הנכס |
| חכירה ל-999 שנה | פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) |
| חכירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין | מצב רישום זכויות משפטיות |
| אין | נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) |
| שווי הוגן | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני) |
| אין | פרטים על נכס שנמכר |

6.20.4.2. נתונים עיקריים

| נתונים לפי 100% | שנת 2025 | בתאריך רכישת הנכס |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | 137,100 | 3,413 |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח) | - | 1990 |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 100% | 0 |
| שיעור מושכרים בפועל (מ"ר) | 100% | 0 |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) | 18,640 | |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) | 10,861 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) | 40 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר שנחתמו בתקופה (ש"ח) | 33 | |
| NOI | 10,077 | |
| NOI מותאם (אלפי ש"ח) | 10,077 | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | 7.3% | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | 7.3% | |
| מספר שוכרים לתום שנת הדיווח | 4 | |

6.20.4.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

| שנת 2024 | שנת 2025 | נתונים לפי 100% |
|----------|----------|-----------------------------------|
| אלפי ש"ח | | הכנסות |
| 8,128 | 8,330 | מדמי שכירות – קבועות |
| 698 | 683 | ממערכת פוטו-וולטאית |
| 202 | 348 | חשמל |
| - | — | מהפעלת חניונים |
| - | 1,500 | אחרות |
| 9,028 | 10,861 | סה"כ הכנסות |
| — | — | עלויות |
| 187 | 416 | ניהול, אחזקה ותפעול ³¹ |
| 178 | 264 | חשמל |
| 111 | 104 | מערכת פוטו-וולטאית |
| 476 | 784 | סה"כ עלויות |
| 8,552 | 10,077 | רווח |

6.20.4.4. שוכרים עיקריים בנכס

| תיאור הסכם השכירות | | | | | שיוך ענפי של השוכר | האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס | האם מהווה שוכר עוגן | שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדוח | נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% |
|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| ציון תלות מיוחדת | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי שכירות | אופציות להארכה (שנים) | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) | | | | | |
| אין | שטרי חוב וערבות בנקאית | מדד | שנתיים | מ-1.1.26 עד 31.12.28 | מיחזור | כן | לא | 28% | שוכר א' |
| אין | אין | מדד | - | מ-1.1.21 עד 31.5.35 | לוגיסטיקה | כן | לא | 40% | שוכר ב' |

6.20.4.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| לשנה שתסתיים ביום 31.12.3030 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 | נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%) | | | | | |
| 17,196 | 3,127 | 4,687 | 6,246 | 7,529 | מרכיבים קבועים |
| 679 | 123 | 185 | 247 | 297 | מרכיבים משתנים (אמדן) |
| 17,875 | 3,250 | 4,872 | 6,493 | 7,826 | סה"כ |

הערכות החברה בקשר להכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים הוא מידע ה"צופה פני עתיד" ובלתי ודאי, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח. על אף שהנהלת החברה מאמינה שהערכותיה, כפי שהן מופיעות בסעיף זה הן סבירות, ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהערכותיה של החברה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, כגון (אך לא רק) הפרת הסכמי שכירות על ידי שוכרים שונים, שינויים במצב הכלכלי של המשק, לרבות קשיי מימון, שינוי מדיניות המיסוי ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

³¹ יובהר, כי לקוחות החברה אינם מחוייבים בדמי ניהול, אחזקה ותפעול.

6.20.4.6. סיום תקופות השכירות בנכס

| מועד סיום תקופת השכירות (ללא מימוש אופציות הארכה) | מספר חוזים שהסתיימו | אחוז ההכנסות מהחוזים שהסתיימו (מתוך כלל ההכנסות מהנכס) |
|---------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| שנת 2026 | רבעון 1 | 28% |
| | רבעון 2 | - |
| | רבעון 3 | - |
| | רבעון 4 | 1% |
| שנת 2027 | - | - |
| שנת 2028 | 1 | 35% |
| שנת 2029 ואילך | 1 | 36% |

6.20.4.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| סוג | דרגה | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת הדיווח) |
|---------|-------------|-------|------------------------------------------|
| שעבודים | דרגה ראשונה | אין | - |
| | דרגה שניה | אין | - |
| אחר | | אין | - |

6.20.4.8. פרטים אודות הערכת שווי

| נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 100%) | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| השווי שנקבע (באלפי ש"ח) | 137,100 | 133,200 | 128,600 |
| זהות מעריך השווי | שגיא כץ | שגיא כץ | שגיא כץ |
| האם המעריך בלתי תלוי? | בלתי תלוי | בלתי תלוי | בלתי תלוי |
| האם קיים הסכם שיפוי? | לא | לא | לא |
| תאריך התוקף של הערכת השווי | מרץ 2026 | מרץ 2025 | מרץ 2024 |
| מודל הערכת השווי (השוואה, הכנסה, עלות אחר) | גישת ההכנסות | גישת ההכנסות | גישת ההכנסות |

6.20.5. נכס נדל"ן מהותי מאד – רח' היהלומים באשדוד

נכס החברה ברח' היהלומים באשדוד הוא נכס מהותי לחברה.

6.20.5.1. הצגת הנכס

| שם הנכס | פירוט ליום 31.12.2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| מיקום הנכס | מרכז המכר |
| שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים ינתנו לשלוש השנים האחרונות | רח' היהלומים, אשדוד |
| מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורים ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) | כ-23,300 מ"ר מגרש, מתוכו כ-9,700 מ"ר בנויים משמש כמרכז מכר |
| חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא החברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת החלק החברה המוחזקת בנכס) | מוחזק 100% ע"י החברה |
| ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים (כהגדרתם בהנחיה זו) | אין |
| תאריך רכישת הנכס | 2007 |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) | בעלות |
| מצב רישום זכויות משפטיות | טאבו |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) | אין |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני) | שווי הוגן |
| פרטים על נכס שנמכר | אין |

6.20.5.2. נתונים עיקריים

| נתונים לפי 100% | שנת 2025 | בתאריך רכישת הנכס |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | 132,300 | 20,575 |
| עלות הרכישה (באלפי ש"ח) | | |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח) | - | 2007 |
| מועד הרכישה | | |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 78% | 0 |
| שיעור תפוסה (%) | | |
| שיעור מושכרים בפועל (מ"ר) | 100% | 0 |
| NOI (אלפי ש"ח) | | |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) | 9,698 | |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) | 5,935 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) | 75 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר שנחתמו בתקופה (ש"ח) | 68 | |
| NOI | 5,450 | |
| NOI מותאם (אלפי ש"ח) | 8,000 | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | 4.1% | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | 6% | |
| מספר שוכרים לתום שנת הדיווח | 3 | |

6.20.5.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

| נתונים לפי 100% | שנת 2025 | שנת 2024 |
|----------------------|-----------|----------|
| הכנסות | באלפי ש"ח | |
| מדמי שכירות – קבועות | 5,877 | 7,293 |
| מדמי שכירות – משתנות | - | - |
| מדמי ניהול | 58 | 107 |
| מהפעלת חניונים | - | - |
| אחרות | - | - |
| סה"כ הכנסות | 5,935 | 7,400 |
| עלויות | - | - |
| ניהול, אחזקה ותפעול | 485 | 197 |
| פחת (ככל שנרשם) | - | - |
| הוצאות אחרות | - | - |
| סה"כ עלויות | 485 | 198 |
| רווח | 5,450 | 7,202 |

6.20.5.4. שוכרים עיקריים בנכס

| נתונים לפי התאגיד בנכס 100% | שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדוח | האם מהווה שוכר עוגן | האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס | שיוך ענפי של השוכר | תיאור הסכם השכירות | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-------------|
| | | | | | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי שכירות | אופציות (שנים) להארכה | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים) | ציון מיוחדת |
| שוכר א' | 45% | כן | כן | מסחר | מדד | 5 שנים | מ-7.2.12 עד-6.2.27 | אין |
| שוכר ב' ³² | 44% | כן | כן | מסחר | מדד | 3 אופציות 5 שנים כל אחת | מ-1.10.25 עד-2.8.27 | אין |

³² יצוין, כי בשנת הדוח התקבל בידי החברה פסק דין מבית המשפט המורה על פינוי השוכר מהנכס. זאת, בעקבות אי הסכמות וניהול הליכים משפטיים בשר עם המושכר אשר הגיעו לסיומם כמפורט בדוח זה לעיל ולהלן. לפרטים נוספים ראו האמור בסעיף 16 לפרק א' לדוח זה להלן. כן יצוין, כי לשוכר החדש ניתן פטור מתשלום דמי שכירות עד ליום 31 במרץ 2026.

6.20.5.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 | לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%) | | | | | |
| מרכיבים קבועים | 7,284 | 3,782 | - | - | - |
| מרכיבים משתנים (אמדן) | 48 | 25 | - | - | - |
| סה"כ | 7,332 | 3,807 | - | - | - |

הערכות החברה בקשר להכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים הוא מידע ה"צופה פני עתיד" ובלתי ודאי, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח. על אף שהנהלת החברה מאמינה שהערכותיה, כפי שהן מופיעות בסעיף זה הן סבירות, ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהערכותיה של החברה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, כגון (אך לא רק) הפרת הסכמי שכירות על ידי שוכרים שונים, שינויים במצב הכלכלי של המשק, לרבות קשיי מימון, שינוי מדיניות המיסוי ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

6.20.5.6. סיום תקופות השכירות בנכס

| מועד סיום תקופת השכירות (ללא מימוש אופציות הארכה) | מספר חוזים שהסתיימו | אחוז ההכנסות מהחוזים שהסתיימו (מתוך כלל ההכנסות מהנכס) |
|---------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| שנת 2026 | רבעון 1 | - |
| | רבעון 2 | 13% |
| | רבעון 3 | - |
| | רבעון 4 | - |
| שנת 2027 | 2 | 87% |
| שנת 2028 | - | - |
| שנת 2029 ואילך | - | - |

6.20.5.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| סוג | דרגה | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת הדיווח) |
|---------|-------------|-------|------------------------------------------|
| שעבודים | דרגה ראשונה | אין | - |
| | דרגה שנייה | אין | - |
| אחר | - | אין | - |

6.20.5.8. פרטים אודות הערכת שווי

| נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 100%) | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| השווי שנקבע (באלפי ש"ח) | 132,300 | 123,700 | 119,800 |
| זהות מעריך השווי | שגיא כץ | שגיא כץ | שגיא כץ |
| האם המעריך בלתי תלוי? | בלתי תלוי | בלתי תלוי | בלתי תלוי |
| האם קיים הסכם שיפוי? | לא | לא | לא |
| תאריך התוקף של הערכת השווי | מרץ 2026 | מרץ 2025 | מרץ 2024 |
| מודל הערכת השווי (השוואה, הכנסה, עלות אחר) | גישת ההכנסות | גישת ההכנסות | גישת ההכנסות |

6.20.6. נכס נדל"ן מהותי מאד – רח' האורגים באשדוד

נכס החברה ברח' האורגים באשדוד הוא נכס מהותי מאד לחברה.

6.20.6.1. הצגת הנכס

| | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| פירוט ליום 31.12.2025 | |
| האורגים, אשדוד | שם הנכס |
| רח' האורגים, אשדוד | מיקום הנכס |
| מגרש כ-35 דונם, מתוכו כ-10,550 מ"ר בנויים | שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים ינתנו לשלוש השנים האחרונות |
| מוחזק 100% ע"י החברה | מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורים ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס) |
| 100% | חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא החברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת החלק החברה המוחזקת בנכס) |
| אין | ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו) |
| 2019 | תאריך רכישת הנכס |
| בעלות | פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) |
| טאבו | מצב רישום זכויות משפטיות |
| אין | נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) |
| שווי הוגן | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד, איחוד יחסי, שווי מאזני) |
| אין | פרטים על נכס שנמכר |

6.20.6.2. נתונים עיקריים

| נתונים לפי 100% | שנת 2025 | בתאריך רכישת הנכס |
|----------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) | 149,000 | 115,040 |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת ערך שנוקפה (באלפי ש"ח) | - | 2019 |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 98% | - |
| שיעור מושכרים בפועל (מ"ר) | 100% | - |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) | 35 דונם | |
| סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) | 8,873 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) | 36 | |
| דמי שכירות ממוצעים למטר שנחתמו בתקופה (ש"ח) | 21 | |
| NOI | 6,933 | |
| NOI מותאם (אלפי ש"ח) | 7,033 | |
| שיעור תשואה בפועל (%) | 4.7% | |
| שיעור תשואה מותאם (%) | 4.7% | |
| מספר שוכרים לתום שנת הדיווח | 5 | |

6.20.6.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

| שנת 2024 | שנת 2025 | נתונים לפי 100% |
|-----------|----------|----------------------|
| באלפי ש"ח | | הכנסות |
| 6,060 | 6,576 | מדמי שכירות – קבועות |
| - | - | מדמי שכירות – משתנות |
| 2,013 | 2,235 | חשמל |
| - | 62 | ממערכת פוטו-וולטאית |
| - | - | אחרות |
| 8073 | 8,873 | סה"כ הכנסות |
| - | - | עלויות |
| 419 | 171 | ניהול, אחזקה ותפעול |
| 1,696 | 1,769 | חשמל |
| - | - | הוצאות אחרות |
| 2,115 | 1,940 | סה"כ עלויות |
| 5,958 | 6,933 | רווח |

6.20.6.4. שוכרים עיקריים בנכס

| תיאור הסכם השכירות | | | | | שיוך ענפי של השוכר | האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס | האם מהווה שוכר עוגן | שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדוח | נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| ציון תלות מיוחדת | פירוט ערבויות (ככל שקיימות) | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי שכירות | אופציות להארכה (שנים) | תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) | | | | | |
| אין | ערבות בנקאית + ערבויות אישיות | צמוד מדד | 2 אופציות 5 שנים כל אחת | מ-1.11.20 עד 31.12.29 | תעשייה ומסחר | כן | לא | 47% | שוכר א' |
| אין | אין | צמוד מדד | 3 אופציות 5 שנים כל אחת | מ-1.1.20 עד 31.12.32 | תעשייה | כן | לא | 14% | שוכר ב' |

6.20.6.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

| 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 | נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%) | | | | | |
| 6,213 | 4,944 | 6,527 | 6,570 | 7,049 | מרכיבים קבועים |
| 1,970 | 1,568 | 2,069 | 2,083 | 2,235 | מרכיבים משתנים (אמדן) |
| 8,183 | 6,512 | 8,596 | 8,653 | 9,284 | סה"כ |

הערכות החברה בקשר להכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים הוא מידע ה"צופה פני עתיד" ובלתי ודאי, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח. על אף שהנהלת החברה מאמינה שהערכותיה, כפי שהן מופיעות בסעיף זה הן סבירות, ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהערכותיה של החברה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, כגון (אך לא רק) הפרת הסכמי שכירות על ידי שוכרים שונים, שינויים במצב הכלכלי של המשק, לרבות קשיי מימון, שינוי מדיניות המיסוי ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

6.20.6.6. סיום תקופות השכירות בנכס

| מועד סיום תקופת השכירות (ללא מימוש אופציות הארכה) | מספר חוזים שהסתיימו | אחוז ההכנסות מהחוזים שהסתיימו (מתוך כלל ההכנסות מהנכס) |
|---------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| שנת 2026 | רבעון 1 | - |
| | רבעון 2 | - |
| | רבעון 3 | - |
| | רבעון 4 | - |
| שנת 2027 | 1 | 7% |
| שנת 2028 | - | - |
| שנת 2029 ואילך | 4 | 93% |

6.20.6.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| סוג | דרגה | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (תום שנת הדיווח) |
|---------|-------------|-------|------------------------------------------|
| שעבודים | דרגה ראשונה | אין | - |
| | דרגה שנייה | אין | - |
| אחר | | אין | - |

6.20.6.8. פרטים אודות הערכת שווי

| נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 100%) | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| השווי שנקבע (באלפי ש"ח) | 149,000 | 141,000 | 136,000 |
| זהות מעריך השווי | שגיא כץ | שגיא כץ | שגיא כץ |
| האם המעריך בלתי תלוי? | בלתי תלוי | בלתי תלוי | בלתי תלוי |
| האם קיים הסכם שיפוי? | לא | לא | לא |
| תאריך התוקף של הערכת השווי | מרץ 2026 | מרץ 2025 | מרץ 2024 |
| מודל הערכת השווי (השוואה, הכנסה, עלות אחר) | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב | שווי הקרקע בדחייה בתוספת ערך נוכחי שימוש ביניים כמניב |

6.21. מוצרים ושירותים

במבנה החברה ברח' תל גיבורים 5, ת"א, ובמרכז המכר ברח' היהלומים, אשדוד, החברה מספקת שרותי ניקיון ותחזוקה באמצעות קבלני משנה.

6.22. לקוחות

חוזי השכירות של החברה הם לתקופות שונות החל משנה ועד עשר שנים, כאשר רוב החוזים צמודי מדד המחירים לצרכן. דמי השכירות משולמים ברובם בתשלומים חודשיים, אך לעיתים גם בתשלומים דו-חודשיים, תלת חודשיים, חצי שנתיים ושנתיים. השינוי בדמי השכירות נובע מתנודתיות בשיעור דמי השכירות ובאחוז התפוסה.

לחברה מספר מצומצם יחסית של לקוחות (הנובע מהיקף נכסי הנדל"ן שברשותה). חלק מהנכסים מושכרים במלואם לשוכר אחד וחלק למספר שוכרים בהתאם לאופי הנכס. החברה סבורה כי לא קיימת לה תלות בלקוח מסוים, ולנוכח ניסיון העבר החברה אינה צופה קושי בהשכרת מי מנכסיה במקרה של פינוי על ידי מי מהשוכרים.

רוב הלקוחות, פרט ללקוחות בית טפר ולדיירי הנכס ברח' בן יהודה, הם לקוחות קבועים (10 שנות שכירות בממוצע) העוסקים בתחומי הלוגיסטיקה והאחסנה. במרבית המקרים החברה מתאימה את שטח המבנים באופן יעודי ללקוחות אלו, ולכן רוב החוזים הם חוזים ארוכי טווח הכוללים אופציה להארכה, כאשר על סמך ניסיון העבר רוב הלקוחות נוהגים לממש את אותן אופציות ולהאריך את תקופות השכירות.

שני הלקוחות העיקריים בתחום השכרת הנכסים הם חברת הנגב והערבה בע"מ השוכרת את הנכס ברח' האומן באשדוד, וגלובוס אריזות ומשלוחים בינלאומיים בע"מ השוכרת את הנכס ברח' הבושם באשדוד. יובהר, כי לחברה אין תלות באף אחד מהשוכרים הללו. מרבית לקוחות בית טפר פועלים בתחום ענף הטקסטיל. החוזים עמם הם לתקופות של שנה עד 5 שנים ומרביתם נוהגים להאריך את החוזים מדי שנה או שנתיים.

6.23. שיווק והפצה

שטחי החברה המיועדים להשכרה, משווקים לרוב באמצעות מתווכי ומשווקי נדל"ן. לענין זה יובהר, כי מדובר בהתקשרויות בסכומים שאינם מהותיים והעלויות בגין נקבעות עבור כל עסקה פרטנית.

6.24. צבר הזמנות

החברה מחזיקה בנכסי נדל"ן להשכרה, ונכסים אלו מושכרים לשוכרים בחוזים ארוכי טווח.

לפירוט ההכנסות, ללא מימוש האופציות הקיימות לשוכרים בחוזי השכירות להארכת תקופת השכירות, ראו הטבלה בסעיף 6.19.16 לעיל.

6.25. תחרות

6.25.1. בתחום פעילות הנדל"ן המניב המסחרי קיימות כיום חברות רבות העוסקות בתחום ובהשכרת נדל"ן לתעשייה, לאחסנה ולמסחר. נכסי המקרקעין המוצעים להשכרה בשוק הם רבים ובדרך כלל אינם יחודיים. על כן, עיקר התחרות בתחום הפעילות במשק הישראלי מתמקדת במיקום הנכסים, בסוגי המבנים, בשטח המבנים וגובהם, בשירותים ובמחירי השכירות המוצעים לשוכרים.

6.25.2. על מתחריה הגדולים של החברה נמנות מספר חברות ציבוריות, בהן, בין היתר, חברת מבני תעשייה בע"מ, חברת גבי-ים לקרקעות בע"מ, חברת מגה-אור בע"מ; וכן קיבוצים ומושבים המשכירים נכסים לשימושים דומים.

6.25.3. מעמדה התחרותי של החברה מושפע מהידע ומהניסיון הרב שלה בתחום השכרת נכסים לתעשייה ולאחסנה, ממיקום נכסיה ומהקשר הרציף שלה עם השוכרים.

6.26. מבנה התחרות בתחום הפעילות

בשוק הנדל"ן המניב העסקי פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים שחלקן עוסק אף בייזום ובניה. על מנת להמשיך ולהשכיר את נכסיה ועל מנת לתת את המענה הראוי לרמת התחרות הגבוהה בתחום הנדל"ן המניב העסקי, החברה מציעה ללקוחותיה רמת ניהול גבוהה, תנאים אטרקטיביים לשוכרים חדשים ומתן אפשרות לשוכרים לבצע עבודות התאמה בנכסים.

זכויות הבניה בנכסי החברה נוצלו כדלקמן :

6.27.1. בכל נכסי החברה נוצלו מלוא זכויות הבניה אשר בתכסית (קומת הקרקע), למעט בנכס שבדרך בן-צבי ביפו (בו ממוקמים משרדי החברה וחברת הבת ומחסן חברת הבת), אולם בחלק מהנכסים לא נוצלו מלוא זכויות הבניה לגובה.

במרכז המכר באשדוד – לא נוצלו זכויות בניה לגובה, בשטח של כ-1,000 מ"ר; שטח המשקף פוטנציאל להוספת שתי קומות נוספות.

במבנה ברח' הבושם באשדוד – לא נוצלו זכויות בניה לגובה, בשטח של כ-4,500 מ"ר; שטח המשקף פוטנציאל להוספת שתי קומות נוספות.

יובהר, כי בעתיד הנראה לעין אין תכנון לנצל את הזכויות הללו מפאת היעדר כדאיות כלכלית.

6.27.2. הנכס בדרך בן-צבי ביפו הוא נכס שבו לא נוצלו זכויות הבניה כלל, והחברה בוחנת את הייעוד הראוי והרצוי לשטח ולזכויות הבניה בו. בעקבות תכנית המתאר תל-אביב 5000 (תא/5000) החברה מנהלת מו"מ מול עיריית תל-אביב לשינוי יעוד המגרשים משימוש תעשייתי למגורים ולתעסוקה (מדובר בכ-10,000 מ"ר למגורים ועוד כ-4,000 מ"ר לתעסוקה ולמסחר). למועד הדוח, הוגשה לעירייה תכנית ועתה החברה מרכזת מסמכים להגשה לעירייה בנוגע להפקעות עבר, הפקעות מנדטוריות והפקעות לבניית כבישים שבוצעו בעבר.

לנוכח מורכבותם והימשכותם של הליכי התכנון בארץ, החברה צופה כי הבניה בנכס לא תחל לפני שנת 2030.

6.27.3. כמו כן, החברה בוחנת את האפשרות לשנות בעתיד את הייעוד באופן דומה (בעקבות תכנית המתאר תל-אביב 5000) למגרש הנמצא ברח' עציון גבר ביפו.

6.27.4. תכנית בהכנה מס' 603-0199398, בעיר אשדוד, שינוי תכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה: שדרוג ופיתוח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה, תוך שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת יעודי קרקע ושימושים חדשים; הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה; איחוד וחלוקה; הגדרת תכליות ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים (כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל; קביעת מתחמים לפיתוח ואפיונם; קביעת כללים לבינוי ופיתוח ציבורי; הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח; הכנת מתווה לקידום תכניות בנין עיר נקודתיות בתחומי הרובע וכדומה. על פי ההודעה נקבעו תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית. למועד הדוח, החברה עורכת מעקב אחר ההתפתחויות באשר לתכנית האמורה.

6.27.5. תכנית בהכנה מס' 603-0725374 "רובע מעורב אשדוד", היא תכנית לאזור התעשייה הכבדה, שמטרתה חידוש הרובע המעורב באשדוד כאזור לשימושים מעורבים, איכותי ואטרקטיבי, המשרת את תושבי העיר והסביבה, מהווה מוקד משלב תעסוקה, תעשייה נקיה, מלאכה, פנאי, תרבות ומגורים ומעודד יזמות פנימית באשדוד. זאת על ידי שיפור איכות הסביבה והמרחב ומניעת מפגעים

סביבתיים, חיבור בין האזור למרחבי העיר, חיבור בין הרובע המערוב לנחל לכיש ושימור נופי לנחל וחיזוק המרחב הציבורי לרווחת התושבים. למועד הדוח, החברה עורכת מעקב אחר ההתפתחויות באשר לתכנית האמורה.

המידע הכלול בסעיף זה הוא מידע "צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על המידע והנתונים הקיימים בידי החברה במועד אישור הדוח, הכוללים הערכות, תחזיות ואמדנים של החברה למועד אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בלתי צפויים בשוק הנדל"ן המניב בישראל, שינויים במצב הכלכלי של המשק ו/או מהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

6.28. חומרי גלם וספקים

לצורך הקמת המבנים, שוכרת החברה באופן שוטף את שירותיהם של קבלנים ונותני שירותים שונים בתחום הבניה הקלה והבניה בגבס. פרט לכך, החברה שוכרת מעת לעת בהתאם לצורך, נותני שירותים וספקים בתחומים שונים, שהעיקריים בהם הם ספקי חשמל, אינסטלציה ומים, שירותי אבטחה וביטוח, מתכננים ויועצי בטיחות, תנועה, כיבוי אש, וכדומה. יובהר, כי בתחום הפעילות, לחברה אין ספקים מהותיים ו/או קבועים, ואין לחברה תלות באיזשהו ספק.

6.29. הון חוזר

התשלומים לספקים מבוצעים בדרך כלל בטווחים הנעים בין שוטף+30 יום לבין שוטף+90 יום; כאשר תקבולים מלקוחות מתקבלים בדרך כלל במהלך החודש השוטף.

6.30. השקעות מהותיות

למעט רכישת הנכס ברח' שדרות הרכס במודיעין, והשלמת העברת הזכויות במחצית נכס של חייב של החברה הבת, כמפורט בסעיף 6.2 לפרק זה לעיל, במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח לא היו לחברה השקעות מהותיות בחברות מוחזקות, ו/או שותפויות ומיזמים שאינם חברות בת; וכל ההשקעות של החברה בתקופה הרלוונטית היו במהלך עסקיה הרגיל של החברה.

6.31. הסכמים מהותיים

כל ההסכמים המהותיים שהחברה צד להם הם במהלך העסקים הרגיל של החברה.

6.32. הסכמי שיתוף פעולה

למועד הדוח לחברה אין הסכמי שיתופי פעולה בתוקף.

6.33. יעדים ואסטרטגיה עסקית

ראו האמור בסעיף 15 לחלק הרביעי לפרק א' זה להלן, מידע נוסף אודות החברה בכללותה.

6.34. צפי התפתחות לשנה הקרובה

כחלק ממדיניות הנהלת החברה בשנים קודמות, גם בשנה הקרובה החברה צופה כי תמשיך באיתור קרקעות ו/או נכסים להשקעה מתוך מטרה לייצר נכסי נדל"ן מניב נוספים.

המידע הכלול בסעיף זה הוא מידע "צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על המידע והנתונים הקיימים בידי החברה במועד אישור הדוח, הכוללים הערכות, תחזיות ואמדנים של החברה למועד אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בלתי צפויים בשוק הנדל"ן המניב בישראל, שינויים במצב הכלכלי של המשק ו/או מהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

7. תחום יבוא ושיווק עצים

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

החברה עוסקת ביבוא ושיווק עץ ומוצרים נלווים לו באמצעות חברת הבת ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ (להלן: "ט.ר." או "חברת הבת").

ט.ר. מייבאת ומשווקת עצים ומוצרי עץ מזה למעלה מ-59 שנים ברציפות, ומייבאת בעיקר לבידים ואם די אף (להלן: "MDF"³³) וכן עצים מסוגים שונים, המיועדים בעיקר לנגרות רהיטים. העץ ומוצריו מיובאים ממקומות שונים בעולם, בהם סין, המזרח הרחוק, מדינות אירופה השונות וארה"ב.

מוצרי החברה בתחום הפעילות משווקים בדרכים שונות, ובעיקר באמצעות שיווק ומכירה ממחסני חברת הבת הממוקמים בעיר יפו. ככלל, הלקוח מזמין את סחורת העץ המבוקשת על ידו, ולאחר מכן זו מסופקת לו על ידי החברה הבת.

לפרטים בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של התאגיד, שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות ו/או על ההתפתחויות בתחום הפעילות ראו האמור בסעיף 5 לחלק השני לדוח זה לעיל, סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד.

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

במסגרת יבוא MDF ולבידים ישנן מגבלות באשר לרמת הפליטה של פורמאלדהיד³⁴, והחברה נדרשת לקבל אישור ממכון התקנים הישראלי באשר לתקינות הסחורה הנרכשת. על הסחורה הנרכשת לעמוד בדרישות התקינה הישראלית, בהתאם לתקן הישראלי ת"י 1481 "לוחות סיבים המיוצרים בתהליך יבש" של מכון התקנים מחודש אוקטובר 2005, ות"י 37 לגבי לבידים. כאשר מדובר בספקים ותיקים ומוכרים האישורים מתבססים על בדיקות שכבר נערכו בעבר, ועבור ספקים חדשים מתבצעות בדיקות במעבדה לצורך קבלת האישורים הנדרשים בקשר לאותו ספק.

החברה היא זו שנושאת בסיכון אם משלוח מסוים יעבור את בדיקת מכון התקנים או לא. עם זאת, סיכון החברה אינו משמעותי הואיל והחברה עובדת עם ספקים המוכרים לה, אשר מכירים את המגבלות החלות על הסחורה המיובאת. כמו כן, במידה שמשלוח מסוים לא עובר את הבדיקה הראשונה, ישנה אפשרות לערוך בדיקה נוספת במועד מאוחר יותר לאחר שהמשלוח עובר תהליכים שונים לשם טיובו (בדרך כלל מדובר בתהליך אוורור), ובמקרה שכזה יתכן שלחברה ייווצרו עלויות נוספות, כאשר הספק נושא בחלק מן העלויות הללו.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

במהלך שנת הדוח היקף הפעילות בתחום יבוא הלבדים והעץ ירד בעקבות חוסר יציבות בשוק וירידה בביקושים לעומת שנים שקדמו למלחמת חרבות ברזל. במהלך השנה חלה תנודתיות רבה במחירי העץ והלבדים בשל שינויים במחירי ההובלה הימית ושינויים

³³ Medium-density fibreboard.

³⁴ פורמאלדהיד הוא גז דליק, חסר צבע ובעל ריח חריף.

בשערי המטבע. במהלך השנה, בעקבות שינויים מקרו-כלכליים בעקבות המלץ הביטחוני, הביקושים לעץ הוסיפו לרדת נרשמה חוסר יציבות כללית במשק ועצירה של בניה. להלן יפורטו הגורמים הבולטים, המשפיעים על רווחיות ענף זה בשנים האחרונות:

7.3.1 תחרות מצד יבואני עץ, בעיקר מצד יבואנים חדשים שנכנסו לשוק.

7.3.2 המגזר הערבי, ובפרט בישובים שמעבר לקו הירוק, מהווה נתח משמעותי בענף ובתחום פעילות זה של החברה. היקף המכירות במגזר זה מושפע מהותית מהמצב הביטחוני.

7.3.3 ענף יבוא הרהיטים המוכנים יוצר תחרות קשה לענף נגרות הרהיטים, ובהתאם משפיע על הביקוש לעץ.

7.3.4 כפי שפורט בדוחותיה התקופתיים האחרונים של החברה, בשנים האחרונות חלה עליה במחירי העץ בעולם ובמחירי ההובלה הימית. במהלך שנת 2025 נמשכה תנודתיות במחירי ההובלה הימית, כאשר לקראת סוף השנה חלו עליות משמעותיות במחירי ההובלה הימית מהמזרח הרחוק.

7.3.5 שינויים בשערי מטבע זר – עליה בעבר או שינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם נרכש העץ משפיעים על רווחיות הענף, שכן עיקר הרכישות נערכות בדולר ארה"ב או באירו, ואילו המכירות בארץ נערכות בש"ח.

בשנים האחרונות, לנוכח דרישת השוק והמגמות הקיימות בו הגדילה החברה את היבוא והשיווק של לבידים ו-MDF בארץ, וזאת תוך כדי צמצום יבוא העץ. זאת כאמור, עקב אילוצי השוק וכן במטרה להקטין את התלות בשיווק העץ, ולגוון את סל המוצרים המשווקים על ידה. החברה נותנת בכך מענה ללקוחותיה הזקוקים בעיקר למוצרים אלו. כאשר, בתחילת שנת הדוח הפחיתה החברה משמעותית את היבוא בשל חוסר יציבות בשוק ובביקושים ובהמשך הגדילה מחדש בעקבות ציפיה להתאוששות.

7.4 שינויים במאפייני הלקוחות

בשנים האחרונות, ניכר שינוי במאפייני הלקוחות בתחום הפעילות, המתבטא בעליה במספר הקניינים הקטנים כדוגמת לקוחות פרטיים, נגרים וכיו"ב. במקביל, חלה ירידה במספר הלקוחות מישובים שמעבר לקו הירוק. לקוחותיה הקבועים של החברה הם בעלי מקצוע, סוחרים וחברות בתחום העצים, לצד לקוחות מזדמנים שונים. הרווחיות נגזרת, בין השאר, מההזמנה הסופית של הלקוח, מהכמות הנרכשת על ידו ומסוג המוצר המוזמן.

7.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הם, בין היתר, איתנות פיננסית ויכולת המאפשרת מתן אשראי ללקוח לתקופה ארוכה יחסית, הקשר עם הלקוחות, אמינות, שירות, מהירות אספקת המוצרים, והחזקת מגוון מוצרים רחב תחת קורת גג אחת. נוסף על כן, קיימת חשיבות לשמירת הקשר עם ספקים קבועים ובלעדיים, וליכולת לזהות וליצור קשרים עם מקורות אספקה חדשים.

7.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

החברה מחליפה את ספקיה, בהתאם לרמת המחירים הנדרשת עבור המוצרים ובהתאם לאפשרויות האספקה. במהלך תקופת הדוח לא השתנו סוגי המוצרים המיובאים למעט כמותם בהתאם לדרישות השוק.

7.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בו

למיטב ידיעת החברה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה בתחום פעילות זה.

7.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

קיימים חומרי גלם נוספים המשמשים לייצור רהיטים (כגון מתכת, זכוכית, פלסטיק, קש ועוד).

7.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

במהלך השנים האחרונות התווספו יבואני עץ ויבואני רהיטים רבים אשר הביאו להגברת התחרות בתחום בשוק הישראלי.

7.10. מוצרים ושירותים

ט.ר. מייבאת עצים מסוגים שונים, בעיקר לבידים ו-MDF וכן מוצרי עץ ופורמייקה, המשמשים בעיקר לנגרות רהיטים. העץ ומוצריו מיובאים ממקומות שונים בעולם, בהם סין, מדינות אירופה השונות וארה"ב.

המוצרים העיקריים שמוכרת החברה הם לבידים, MDF, עץ לבן ועצים קשים (בעיקר אלון, מיפל ודובדבן).

7.11. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

| מכירות | | | סוג עץ |
|------------|------------|------------|--------------|
| אלפי ש"ח | | | |
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | |
| 30,652 | 28,983 | 30,447 | לבידים |
| 2,902 | 7,124 | 3,757 | MDF |
| 1,789 | 2,070 | 1,593 | עץ לבן ואורן |
| 1,539 | 1,634 | 1,597 | עצים קשים |

יובהר, כי הרווח הגולמי במגזר מכירת העצים דומה בין המוצרים השונים ואין סוג עץ אשר לגביו שיעור הרווח הגולמי שונה מהותית. עם זאת, יש לציין כי שיעור הרווח הגולמי משתנה בין סוגי הלקוחות מאחר שמחיר המכירה ללקוחות מזדמנים שונה מהמחיר ללקוחות מסחריים. החברה מתמחרת את מוצריה בתחום הפעילות בהתאם למחיר הרכישה ובהתאם לסוג הלקוחות.

7.12. לקוחות

למועד הדוח, לחברה הבת כ-1,500 לקוחות. לחברה אין לקוח אחד עיקרי אשר היקף רכישותיו מהותי לחברה.

קבוצות הלקוחות העיקרית של חברת הבת הם סוחרי משנה, נגרים ואחרים, לחברת הבת קיימים גם מספר רב של לקוחות מזדמנים שהיקף רכישותיהם בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-3,086 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-3,449 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), בשנת 2023 הסתכם לסך של כ-3,544 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). לחברה אין לקוחות עם הסכמי מכר קבועים והרכישה נעשית על בסיס פרטני לכל עסקה.

7.13. שיווק והפצה

העץ משווק ומופץ ללקוחות מתוך מחסני חברת הבת הממוקמים בעיר יפו. כמו כן, לחברה אין הסכמי בלעדיות ו/או הסכמי שיווק במגזר פעילות זה.

7.14. צבר הזמנות

החברה אינה מקבלת הזמנות לטווח ארוך בתחום פעילות זה. החברה מספקת את הסחורה המוזמנת ללקוחותיה מיד עם קבלת ההזמנה.

7.15. תחרות

להערכת החברה תחום פעילות זה מאופיין בתחרותיות רבה. למיטב ידיעת החברה ישנם מתחרים רבים בתחום, ולהערכתה למועד הדוח הבולטים בהם אלו בירמן עצים ופרזול בע"מ, מקור הפורמיקה בע"מ, אשדוד סחר עץ בע"מ, ברותים שיווק (1984) בע"מ ומרכז הפורמיקה אברבוך שיווק בע"מ.

החברה סבורה כי ניסיונה והוותק שלה בתחום הפעילות, הרקורד שהיא מביאה עמה, והמיתוג שלה בשוק המקומי, יסייעו בידיה להמשיך ולפעול בתחום הפעילות, ולמכור ולשווק מוצריה.

7.16. עונתיות

להערכת החברה, בתחום פעילות העצים לא מתקיימת עונתיות.

בשנת 2025 לא היו שינויים גדולים בין הרבעונים, לעומת שנת 2024 שהושפעה בתחילתה מפרוץ מלחמת חרבות ברזל.

| | | |
|------|------|-------|
| 2024 | 2025 | רבעון |
| 22% | 26% | ראשון |
| 24% | 25% | שני |
| 28% | 25% | שלישי |
| 26% | 24% | רביעי |
| 100% | 100% | סה"כ |

7.17. כושר ייצור

אינו רלוונטי לתחום פעילות זה.

7.18. חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחום הפעילות הם עצים מסוגים שונים, מוצרי עץ, פורמייקה, לבידים ו-MDF. חומרי הגלם נרכשים על ידי החברה בחלקם באופן ישיר ובחלקם באמצעות סוכנים בארץ.

התשלום לספקים מתבצע באמצעות תשלום מראש כאשר הסחורה המוזמנת מגיעה לנמל הייצוא, ומתקבלים הדוקומנטים.

החברה מייבאת את העצים ממספר רב של מדינות, בהן גרמניה, איטליה, סין, תאילנד, ספרד, פורטוגל, אירלנד וארה"ב. לחברה אין תלות בספק כלשהו, ולפני ביצוע הזמנה בוחנת החברה מספר פרמטרים, כגון שער החליפין של מטבע העסקה, תנאי האשראי, זמן האספקה וכדומה, ובהתאם לפרמטרים הנ"ל החברה מחליטה מהיכן לבצע את ההזמנה בפועל.

להלן נתוני רכישות ויבוא חומרי הגלם מספקיה השונים של החברה בארץ ובעולם בשנת הדוח, בהשוואה לשנתיים הקודמות באלפי ש"ח:

| 2023 | 2024 | 2025 | המדינה/האזור |
|----------|--------|--------|---------------|
| אלפי ש"ח | | | |
| 23,092 | 27,534 | 20,455 | סין |
| 2,935 | 2,620 | 1,907 | אירופה |
| 529 | 562 | 552 | ארה"ב |
| 1,206 | - | - | אחרים באסיה |
| 2,832 | 2,774 | 2,400 | ספקים מקומיים |
| 35,594 | 33,490 | 25,314 | סה"כ |

7.19. הון חוזר

7.19.1 החברה מחזיקה, באופן שוטף, מלאי השווה בערכו הכספי ללמעלה מחודש מכירות ממוצע.

כל המלאי שנמצא ברשות החברה הוא מלאי איכותי הניתן למכירה. החברה מזמינה מלאי בהתאם לניסיון העבר שלה, בהתאם לצפי המכירות, למחיר השוק, ליכולת האספקה של הספקים ולנתונים מקרו-כלכליים אחרים. כמו כן, החברה אינה מבצעת הזמנות ספציפיות עבור לקוחות.

כך לדוגמא, לשם היערכות לראש השנה הסינית שבמסגרתו הייצור בסין פוסק לתקופה, ברבעון השלישי החברה נוהגת להגדיל את המלאי באופן משמעותי, ובכך להפחית משמעותית את הסיכון להיוותר ללא מלאי מספק לרבעון הראשון בשנה העוקבת.

החברה בוחנת מדי רבעון האם ישנם סימנים שיכולים להעיד על ירידת ערך המלאי. יש לציין כי מלאי החברה אינו מוגבל בתאריך תפוגה. כאמור לעיל החברה מנהלת את מלאי העצים בהתאם לצפי המכירות. כמו כן, החברה לא מצאה צורך בביצוע הפרשה לירידת ערך מלאי.

יודגש, כי לנוכח העובדה שהסחורה המוזמנת מגיעה מטופלת מהספק (או בתהליך ליבוד הנערך בחום גבוה), לנוכח העובדה שהסחורה מאוחסנת בתנאים מיטביים וכן לנוכח התחלופה הגבוהה, החברה לא רואה כל סיכון בהחזקת המלאי.

7.19.2 החברה משלמת לספקים מחו"ל מראש או בעת קבלת המשלוח, ולרוב כחודש בטרם הגעת הסחורה ארצה. החברה משלמת לספקיה המקומיים בתנאי תשלום של שוטף+180 ימי אשראי בממוצע, תנאי אשראי מקובלים בתחום פעילות זה. החברה מתירה ללקוחותיה תנאי אשראי של שוטף+180 ימי אשראי, כמקובל בענף.

7.19.3 מעבר לתנאים המקובלים בענף, אין רכיב מימוני בתנאי האשראי שהחברה מאפשרת ללקוחותיה. יובהר, כי תקופות אשראי אלו רלוונטיות רק עבור לקוחות ותיקים. עבור לקוחות חדשים החברה לא מעמידה תנאי אשראי כאמור ודורשת שהתשלום יתבצע במזומן.

7.19.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, אין לחברה לקוחות מהותיים הנמצאים בפיגור העולה על שוטף+270 שבגינם לא בוצעה הפרשה ספציפית.

7.19.5 בהמשך לביאור 23 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה להלן, לחברה היה לקוח מהותי עמו הגיעה להסדר תשלומים. מדובר בלקוח אשר בשנים האחרונות לפעילות עמו הקטין את היקף הרכישות מהחברה, אך עם זאת המשיך לפרוע את חובות העבר. במהלך שנת 2017 נודע לחברה כי בכוונת הלקוח להתמזג לתוך חברה אחרת בתחום שיווק העצים ובשל כך החלה החברה במשא ומתן עמו לסגירת החוב ולהגעה להסדר תשלומים. בחודש יוני 2018 נחתם ההסכם שבמסגרתו, הוסכם שהחברה תקבל לידיה שני נכסי נדל"ן (אשר למועד הדוח הבעלות באחד הנכסים – מחצית מהנכס בלוד – הועברה לידי החברה הבת, כאמור בסעיפים 6.2 ו-6.11(17) לעיל, והבעלות בנכס השני בדרום תל אביב נמצאת בדיון מול עיריית תל אביב שכן השטח הופקע ועל החברה לקבל על כך פיצוי) לצד תקבולים שהוסכמו בין הצדדים, ובעקבות זאת רשמה החברה הפרשה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בשנת 2017, המהווה את ההפרש בין שווי הנכסים וזרם התקבולים שהחברה צפויה לקבל לבין הערך בספרים של החוב. בעת חישוב ההפרשה לחובות מסופקים נערך שימוש בשיעור היוון אשר בבחינה מחודשת שנערכה עלה כי לא נלקחו מכלול הפרמטרים לאמידת שיעור ההיוון ומכאן נבע ששיעור ההיוון שנלקח היה נמוך. טעות זו תוקנה בדרך של תיקון מספרי השוואה. כתוצאה ממשבר הקורונה בשנת 2020 הפרישה החברה את יתרת חוב הלקוח, בסך של כ-2,222 אלפי ש"ח בעקבות אי-ודאות ביכולת הלקוח לפרוע את יתרת חובו. יצוין, כי למרות ההפרשה האמורה הלקוח ממשיך לפרוע את הסכום שהופרש. לפרטים נוספים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המצורפים לפרק ג' לדוח זה להלן.

7.19.6 בהתאם להוראות IFRS 9 הגדירה החברה פיגור של לקוח מתנאי האשראי המקובלים של החברה כ"אירוע כשל", ולגבי אותם לקוחות בוחנת החברה באופן ספציפי את ההפרשה הנדרשת להפסדי אשראי. למידע נוסף ראו ביאורים ח2 ו-24 לדוחות הכספיים המצורפים לפרק ג' לדוח זה להלן.

7.20. השקעות מהותיות

במגזר הפעילות, לא היו לחברה השקעות מהותיות, שותפויות ומיזמים חדשים. כל השקעות החברה בתקופה הרלוונטית במגזר הפעילות היו במהלך עסקיה הרגיל של החברה.

7.21. הסכמים מהותיים

במגזר הפעילות, כל ההסכמים המהותיים שהחברה צד להם הם במהלך העסקים הרגיל של החברה.

7.22. הסכמי שיתוף פעולה

לחברה אין הסכמי שיתוף פעולה עם חברות אחרות בתחום יבוא ושיווק העץ.

7.23. צפי התפתחות לשנה הקרובה

נכון למועד הדוח, ובהתייחס לתיאור שניתן בדוח זה לעיל, החברה אינה צופה שינויים מהותיים במכירות עצים, במערך הארגוני, במצבת העובדים או בנושאים אחרים הרלוונטיים לתחום פעילות זה.

בדומה לשנים קודמות, גם בשנה הקרובה החברה צופה כי תמשיך לשווק ולמכור את מוצריה בתחום זה ללקוחותיה הקיימים וכן ללקוחות חדשים.

המידע הכלול בסעיף זה הוא מידע "צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים הקיימים בידי החברה במועד אישור הדוח, הכוללים הערכות, תחזיות ואמדנים של החברה למועד אישור הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בלתי צפויים בענף מכירת העצים בישראל, שינויים במצב הכלכלי של המשק, ו/או מהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה להלן.

חלק רביעי – מידע נוסף אודות הקבוצה בכללותה

8. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

8.1. כאמור בדוח זה לעיל, בבעלות החברה מגרש בדרך בן-צבי 20–22, תל-אביב-יפו, בשטח כולל של כ-6 דונם, בו ממוקמים משרדי החברה והחברה הבת, בשטח של כ-80 מ"ר וכן מחסן עצים, אשר מהם שתי החברות מנהלות את עסקיהן. הסככות הקיימות במגרש משמשות את החברה הבת לאחסון העצים המיובאים על ידה, ומשם משווקת הסחורה לצרכנים השונים. בנכס זה זכויות הבניה לא נוצלו כלל, והחברה בוחנת את הייעוד הראוי והרצוי לשטח ולזכויות הבניה בו.

8.2. נוסף על כן, בנכס שבבעלות החברה ברח' תל גיבורים 5, תל-אביב-יפו, הידוע כ-"בית טפר", החברה עורכת שימוש במשרד בשטח של כ-30 מ"ר, ובמחסנים בשטח של כ-168 מ"ר.

9. הון אנושי

כאמור בדוח זה לעיל, החברה פועלת בשני תחומים: (1) תחום הנדלי"ן המניב ו-2) תחום יבוא ושיווק עצים בו החברה פועלת באמצעות חברת הבת, כאשר פירוט העובדים המועסקים שלהלן מתייחס הן לחברה והן לחברה הבת:

9.1. בתחום הנדלי"ן מועסקים שני עובדים בנכס החברה ברח' תל גיבורים בת"א, "בית טפר" (איש תחזוקה ופקידה), ובנוסף עובדי שמירה וניקיון באמצעות מיקור חוץ. מצבת עובדים זו אינה כוללת את עובדי ההנהלה הבכירה כמפורט בסעיף 9.3 להלן.

9.2. בתחום העץ מועסקים 23 עובדים, לא כולל את מנכ"ל חברת הבת כמפורט להלן.

9.3. על עובדי ההנהלה הבכירה נמנים יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, סמנכ"ל פיתוח עסקי, וכן מנכ"ל חברת הבת. לפרטים אודות תנאי העסקת הנהלת החברה הבכירה ראו סעיף 19 לפרק ב', דוח הדירקטוריון, וכן תקנה 21 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד, המצורפים לדוח זה להלן.

9.4. ביום 27 באוקטובר 2024 נפטר מר דן רוזנר, בעל שליטה ומנכ"ל החברה הבת, אשר תרם רבות לקידום החברה והחברה הבת במשך למעלה מ-58 שנים (משנת 1966). בגיל 82. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-612189 ו-2024-01-612198) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 28 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה על מינוי מר יונתן לב-ארי, כמנכ"ל חברת הבת חלף כהונתו כסמנכ"ל, בעקבות פטירת מר רוזנר ז"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620207) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.5. בהתאם להוראות חוק החברות (תיקון מס' 20), תשע"ג–2012, החברה אימצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, שאושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049957). לפרטים נוספים ראו סעיף 18 לפרק

ב', דוח הדירקטוריון, ותקנה 21 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד, המצורפים לדוח זה להלן.

9.6. למועד אישור הדוח, וכן בשנה הקרובה, אין בכוונת החברה לערוך שינויים בהנהלת החברה. על עובדי החברה חלים הסכמים קיבוציים כלליים עליהם חתומה לשכת המסחר. החברה אינה משקיעה באופן קבוע משאבים בהדרכות מקצועיות לעובדיה, אלא על פי שיקול דעתה ובהתאם לדרישות העולות מעת לעת. זאת, למעט הדרכות בהן הקבוצה מחוייבת על פי חוק, כגון הדרכות ריענון שנתיים לרישיון מלגזה והדרכות ריענון לעבודה בגובה אחת לשנתיים.

9.7. תלות באנשי מפתח – מנכ"ל החברה, מר אריה אמיר, הוא איש מפתח בפעילותה של החברה. עם זאת, להערכת החברה למועד אישור הדוח, הפסקת עבודתו עלולה להביא לירידה בהכנסות החברה בטווח הקצר בלבד, ולא צפויה להשפיע על המשך ניהול פעילות הנדל"ן ו/או על ענף יבוא ושיווק העץ לטווח הארוך.

10. מימון

10.1. כל האשראי שהקבוצה נוטלת הוא אשראי בנקאי ולטווח קצר. כאשר החברה אינה צופה קשיים בחידוש מסגרות האשראי מעת לעת.

10.2. להלן נתוני האשראי בתמצית ליום 31 בדצמבר 2025: לחברה מסגרות אשראי מבנקים בסכום כולל של כ-142 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצל סך של כ-45 מיליון ש"ח.

10.3. לחברה אשראי שקלי בסך של כ-45,140 אלפי ש"ח, לא צמוד, הנושא ריבית שנתית ששיעורה למועד אישור הדוח עומד על 5.3%. הריבית בה מחויב האשראי השקלי משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים, כאשר במהלך שנת 2025 הריבית עמדה על שיעור של 5.5%–6.1%. לפרטים נוספים אודות הריבית במשק והשינויים שחלו בה במהלך שנת הדוח ולמועד אישור הדוח ראו סעיף 5 לפרק זה לעיל, סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד.

10.4. הקבוצה עשויה להזדקק להגדלת מסגרות אשראי במידה שתרכוש נכסים נוספים. למועד הדוח, לא חלים על הקבוצה מגבלות אשראי בנקאי כלשהן. כמו כן, הקבוצה לא נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות, ולא הוטלו איזשהן מגבלות בנוגע להלוואות שנטלה הקבוצה.

11. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי – ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים המצורפים לפרק ג' לדוח זה להלן.

12. הון חוזר

12.1. במגזר העץ, לקבוצה מדיניות החזקת מלאי של בין חודש לשלושה חודשי מכירה, המאפשרת לקבוצה לבצע הזמנות חדשות מרחבי העולם ולעמוד בזמני אספקה סבירים ללקוח. בכל מקרה של חוסר במלאי, הקבוצה משלימה המלאי החסר באמצעות רכישת סחורה מספקים מקומיים. בהתאם למדיניות הקבוצה באשר להחזרת מוצרים, ניתן

להחזיר מוצרים שנרכשו כל עוד לא נעשה שימוש בסחורה שנרכשה. המוצרים הם חומרי גלם ולא מוצרים סופיים ועל כן אין אחריות למוצר עצמו.

12.2. האשראי הניתן לרוב הלקוחות במגזר העץ נקבע בהתאם למצבו הפיננסי של הלקוח ולהיקף העסקה, ונע בין תשלום במזומן לתשלום בתנאי שוטף+180 יום. התשלום לספקים מחו"ל נערך באמצעות העברות בנקאיות עם צאת הסחורה מנמל המוצא וקבלת העתק של שטר המטען עבור הסחורה. האשראי מספקים מקומיים הוא בתנאי שוטף+150-180 יום, כמקובל בענף העץ, כאשר עבור לקוחות שתקופת האשראי הצפויה בגינם היא מעבר למקובל, מפרידה הקבוצה את רכיב המימון, ומכירה בהכנסות לפי הערך הנוכחי של התקבולים החזויים, כאשר יתרת התקבולים מוכרת כהכנסות מימון לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

12.3. בתחום הנדל"ן, רוב לקוחות החברה משלמים דמי שכירות עבור חודש מראש, וחלקם אף משלמים עבור רבעון מראש. לנותני השירותים השונים התשלום הוא על פי הסכמים פרטניים וברובו בתנאי שוטף+90 יום. תזרים המזומנים של הקבוצה הנובע מפעילות שוטפת הוא חיובי, ולקבוצה קיימים נכסים רבים המשמשים כרשת ביטחון בגין האשראי אשר ניטל מהבנקים. מדיניות הקבוצה היא לקבל תנאי אשראי לתקופות קצרות, שלאורם הקבוצה נהנית משיעורי ריבית נמוכים במיוחד, כאשר לקבוצה היכולת למחזרם. מאידך גיסא, למועד אישור הדוח, לקבוצה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות שניתנו כנגד שעבודי נכסי נדל"ן שבבעלותה, ולפיכך אין חשש שתוצר בעיית נזילות בעתיד הנראה לעין. בכוונת הקבוצה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה מתוך ההכנסות השוטפות, כפי שנעשה עד למועד דוח זה.

12.4. החברה בוחנת את תזרימי המזומנים החזויים שלה ברמת הקבוצה ומעבירה את עודפי המזומנים בהתאם לצרכי החברות. כאשר במידה שלאחת מחברות הקבוצה נוצרו עודפי מזומנים היא מעבירה אותם לחברה אחרת בקבוצה חלף נטילת אשראי בנקאי. ההלוואות אלו אין תנאי פירעון אך הן עומדות לפירעון לפי דרישה ובשל כך ההלוואות מסווגות במסגרת הנכסים השוטפים. כמו כן, ההלוואות צוברות ריבית בהתאם להוראות מס הכנסה.

12.5. לקבוצה גירעון בהון החוזר מכיוון שרוב נכסיה המהותיים הם נכסים לטווח ארוך, בעוד שרוב התחייבויותיה הן הלוואות לטווח קצר. הקבוצה מעדיפה להתנהל באמצעות הלוואות לזמן קצר מכיוון שהריבית על הלוואות אלו נמוכה משמעותית, והקבוצה אינה חוששת ממצב של אי חידוש ההלוואות או אי עמידתה בפירעון.

13. איכות הסביבה

בית הקירור כפוף לבקרה של המשרד להגנת הסביבה בשל השימוש באמוניה שהיא חומר בפיקוח. החברה התקינה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה גלאים במקום, ונציגי המשרד להגנת הסביבה עורכים מעת לעת ביקורת בבית הקירור (הממוקם בנכס החברה שברח' הבושם).

כפי שצוין בדוח זה לעיל, יבוא MDF ולבידים כפוף לבדיקת פליטת פורמאלדהיד הנערכת על ידי מכון התקנים לגבי מדגם מכל משלוח.

14. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

14.1. בהתייחס לבית הקירור

14.1.1. בית הקירור כפוף לפיקוח המשרד להגנת הסביבה ולפיקוח שירות המזון, כאשר החברה, יחד עם שוכר בית הקירור, אחראים על קבלת הרישיונות הנדרשים לשם הפעלת בית הקירור. על בתי קירור חלים תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואיים לעסקים לייצור מזון), תשל"ב-1972, צו פיקוח על מצרכים ושירותים (בתי קירור), תשי"ח-1957 וצו פיקוח על מצרכים ושירותים (הסחר במזון, ייצורו והחסנתו), תשכ"א-1960.

14.1.2. בית הקירור נדרש לשימוש באמוניה לצורך הפעלתו. "אמוניה" היא תרכובת המוגדרת כחומר מסוכן שהשימוש בו טעון היתר על פי חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993. על פי החוק, בעל ההיתר מחויב לניהול פנקס רעלים בו נרשמות קניות ומכירות של רעלים, לשם דיווח לרשויות על כמות החומר המסוכן המוחזקת ולאחסון הרעלים בצורה בטוחה. בעל ההיתר כפוף לביקורת מטעם המשרד להגנת הסביבה לענין זה. החוק מטיל אחריות על נושאי משרה וסנקציות אזרחיות ופליליות בגין הפרות שונות.

14.1.3. על פי הדין, אחסון מוצרי מזון בקירור טעון רישיון (הרישיון מוגבל בזמן ויש לחדשו מעת לעת) כאשר לשר הבריאות סמכות לערוך ביקורות בעסק, וישנן הוראות לגבי אופן האחסנה והתנאים בבית הקירור. הרישיון המוענק לבית קירור מותנה בשמירה על תכנית סניטרית ותנאים תברואיים, כאשר ישנו איסור להוציא מבית הקירור מוצרים מקולקלים או שפג תוקפם ומשרד הבריאות מפקח על קיום תנאי זה.

14.1.4. לחברה רישיון עסק תקף מעיריית אשדוד להפעלת בית הקירור עד ליום 31 בדצמבר 2028, והיתר רעלים תקף מהמשרד להגנת הסביבה עד ליום 1 בספטמבר 2031. בכוונת החברה להמשיך ולהשכיר את בית הקירור לשוכר חיצוני, ובהתאם להמשיך ולהאריך את ההיתרים הדרושים להפעלתו.

14.2. רישיונות והיתרים

14.2.1. רישיון עסק מעיריית תל-אביב-יפו.

14.2.2. רישיון עסק לבית קירור מעיריית אשדוד בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2028.

14.2.3. היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה בתוקף עד ליום 1 בספטמבר 2031.

14.3. כללי

החברה היא "חברה ציבורית" כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, ופעילותה כפופה, בין היתר, להוראות הקבועות על פי חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו, וכן להוראות הקבועות על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו.

הערכות החברה בענין יעדים ואסטרטגיה עסקית הן בגדר "מידע צופה פני עתיד", המבוסס על ניסיון החברה ועל ההזדמנויות העסקיות אליהן החברה חשופה במועד דוח זה. יתכן כי הערכות החברה לא תתממשנה או שתתממשנה באופנים שונים מהערכותיה, כאמור לעיל. כמו כן, מידע זה הוא מידע הצופה פני עתיד המבוסס על תנאי השוק והסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ואין כל ודאות שהערכות אלו יתממשו, כולן או מקצתן, באופן הנחזה על ידי החברה או אחרת, וזאת, בין היתר, עקב גורמים שונים, בהם שינויים בשוק, בתחומי הפעילות של החברה כאמור בדוח זה, וכן בסביבה הכלכלית.

החברה נוהגת לבחון את תכניותיה לעתיד מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות החלות בשווקים ובתחומי הפעילות של החברה, בהתייחס, בין היתר, לתחרות בתחומי הפעילות ולסביבה העסקית.

יצוין, כי החברה לא מזהה סינרגיה בין תחומי הפעילות השונים של הקבוצה. עם זאת, תזרים המזומנים השוטף והיקף הפעילות של חברת הבת אל מול הבנקים מאפשרים לחברה גמישות רבה בתנאים להם היא זוכה בבנקים השונים.

החברה קבעה לעצמה את היעדים האסטרטגיים המרכזיים הבאים אשר חלקם יושמו או ייושמו בטווח הזמן הקצר כמפורט להלן:

15.1. בתחום הנדל"ן המניב – בכוונת החברה להמשיך ולפעול לייזום, רכישת קרקעות, הקמה ופיתוח של מרכזים מסחריים נוספים. הנהלת החברה בוחנת אפשרויות להגדיל את שטחי ההשכרה שברשותה, לרבות בדרך של בניה נוספת על השטחים שבבעלותה. החברה גם בוחנת אפשרות לרכוש נכסים מניבים נוספים. באפשרות החברה להרחיב באופן מהותי את היקף פעילותה ללא צורך בהגדלת מצבת כח האדם הנוכחית או שטחי משרדיה.

15.2. בתחום העצים – בכוונת החברה להמשיך ולפעול לשיווק ומכירת מוצרי החברה בתחום הפעילות ללקוחותיה הקיימים וללקוחות חדשים.

החברה צופה כי תמשיך לפעול בתחום פעילות זה, לכל הפחות, עד לקבלת אישור לשינוי יעוד הנכס בו שוכן מחסן חברת הבת בעיר יפו. עם קבלת ההיתרים לשינוי יעוד הנכס, תבחן החברה את האפשרות להעתיק את פעילות חברת הבת למקום אחר, בהתאם למצב שוק העץ באותו מועד. כמו כן, ראו האמור בסעיף 6.27.2 לעיל.

16. הליכים משפטיים

16.1. תביעת פינוי שהגישה החברה נגד נחמיאס, במסגרת תפ"מ 58486-01-22 חירון נ' יוסף נחמיאס ובניו בע"מ בבית משפט השלום ברחובות:

תביעת פינוי שהגישה החברה נגד נחמיאס בגין הפרת חוזה השכירות. הדיון בהליך אוחד עם הדיון בהליך המתנהל בבית משפט השלום בפתח-תקוה, כמפורט בסעיף 16.4 להלן.

16.2. תביעה לפינוי ולסילוק יד שהגישה החברה נגד נחמיאס, במסגרת תפ"מ 54750-01-22 חירון נ' משפחת איית נחמיאס בע"מ בבית משפט השלום באשדוד:

תביעה לפינוי ולסילוק יד שהגישה החברה נגד משפחת איית נחמיאס בע"מ, בהיותה משיגת גבול במושכר, המחזיקה במושכר כאשר בפועל אין לה כלל חוזה עם החברה. הדיון בהליך אוחד עם הדיון בהליך המתנהל בבית משפט השלום בפתח-תקוה, כמפורט בסעיף 16.4 להלן.

16.3. תביעה למתן צו עשה, במסגרת ת"א 44605-10-22 חירון נ' יוסף נחמיאס בע"מ בבית משפט השלום בפתח-תקוה:

תביעה למתן צו עשה נגד הנתבעת, להורות לנתבעת לסלק את המחסומים שהציבה על השטח שבבעלות החברה. הדיון בהליך אוחד עם הדיון בהליך המתנהל בבית משפט השלום בפתח-תקוה, כמפורט בסעיף 16.4 להלן.

16.4. תובענה כספית ובקשה לסעד הצהרתי שהגישה החברה, במסגרת ת"א 3347-07-21 חירון נ' יוסף נחמיאס ובניו בע"מ בבית משפט השלום בפתח-תקוה:

תובענה כספית שהגישה החברה נגד נחמיאס בסך של כ-1,455 אלפי ש"ח, וכן בקשה למתן סעד הצהרתי.

ביום 9 באפריל 2024 נתקבל פסק דין, שבמסגרתו קיבל בית המשפט את תביעת החברה, וניתן צו לפינוי הנתבעת בתוך 90 ימים. הנתבעת לא פינתה את המושכר כקבוע על פי פסק הדין, חדלה לשלם את דמי שכירות החל מחודש ספטמבר, והגישה ערעור לבית המשפט המחוזי (במסגרת ע"א 48085-06-24)³⁵ על הכרעת בית המשפט על פי פסק הדין.

מנגד – החברה החלה בהליכי הוצל"פ לפינוי הנכס, ובמהלך חודש אפריל 2025 הנתבעת פינתה את המושכר כקבוע על פי פסק הדין, ולמועד אישור הדוח החברה השכירה את הנכס לשוכר חלופי.

16.5. תובענה כספית ובקשה לסעד הצהרתי שהגישה החברה, במסגרת ת"א 588746-12-23 חירון נ' יוסף נחמיאס ובניו בע"מ בבית משפט השלום בפתח-תקוה:

תובענה כספית שהגישה החברה נגד נחמיאס והערבים להסכם השכירות, בסך של כ-1,339 אלפי ש"ח. ביום 5 במרץ 2024 ניתן פסק דין נגד כל הנתבעים לתשלום הסך האמור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, וכן הוצאות משפט. הנתבעים הגישו בקשה לביטול פסק הדין, לא עמדו בהחלטה ונתפתח נגדם תיק הוצל"פ. בית המשפט נעתר לבקשה נוספת לביטול פסק הדין. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי החברה טובים. התיק קבוע לשמיעת ראיות.

16.6. תובענה כספית שהגישה החברה, במסגרת ת"א 18796-05-23 חירון נ' יוסף נחמיאס ואח' בבית משפט השלום בפתח-תקוה:

תובענה כספית שהגישה החברה נגד נחמיאס והערבים להסכם השכירות, בסך של כ-2,499 אלפי ש"ח. הנתבעים הגישו כתב הגנה. התיק קבוע לשמיעת ראיות יחד עם תיק 588746-12-23 לעיל.

³⁵ ערעור על פסק הדין, ובקשה שהגיש נחמיאס לעיכוב הליכי הפינוי, התנאי היה הפקדת 50 אלפי ש"ח ותשלום דמי השכירות ממועד הגשת הערעור. נחמיאס לא עמד בנדרש ועיכוב ההליכים בוטל ונמשכים הליכי הפינוי בהוצל"פ.

16.7. תביעה כספית שהגישה החברה, במסגרת ת"א 25-02-46822 חירון נ' נחמיאס בבית משפט

השלים בפתח-תקוה:

החברה הגישה תובענה בסך של כ-1,732 אלפי ש"ח נגד נחמיאס והערבים, וכן בקשה לעיקולים זמניים על רכוש הערבים בגין החוב. למועד הדוח בית המשפט קיבל את הבקשה והעיקולים הוטלו, והנתבעים הגישו כתב הגנה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי החברה טובים.

16.8. ת"א 26-01-22513 בביהמ"ש המחוזי בירושלים – הבית בהשומר נ' חירון:

בקשה לביטול עיקולים שהוטלו על יורם נחמיאס. טרם הוגשה תגובת החברה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויים טובים שהבקשה תדחה.

פרט לאמור לעיל, למועד אישור הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם.

17. הסכמים מהותיים

ההסכמים המהותיים בחברה הם הסכמי שכירות עם לקוחותיה הגדולים של החברה בנכסיה המסחריים הנמצאים בעיר אשדוד, ברח' הבושם, היהלומים, האומן, ובעלי המלאכה. לענין זה ראו גם האמור בסעיף 6.11 לפרק א' לדוח זה לעיל, סוגי נכסים מניבים בתחום פעילות הנדל"ן המניב.

18. הסכמי שיתוף פעולה

למועד הדוח לחברה אין הסכמי שיתופי פעולה בתוקף.

19. השקעות

למעט רכישת הנכס ברח' שדרות הרכס במודיעין, והשלמת העברת הזכויות במחצית נכס של חייב של החברה הבת, כמפורט בסעיף 6.2 לפרק זה לעיל, במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, החברה לא ביצעה השקעות בתקופת הדוח שאינן במהלך עסקיה הרגיל, לרבות השקעות נוספות בחברות מוחזקות ו/או שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות.

20. דיון בגורמי סיכון לפי תחומי פעילות

20.1. סיכוני מקרו

לפרטים אודות סיכונים אלו, לרבות תלות החברה במצב הכלכלי, הביטחוני והפוליטי בישראל, והאטה במשק (לרבות שינויי אינפלציה וריבית ושינויים במשק בעקבות מלחמת חרבות ברזל) בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, ראו סעיף 5 לדוח זה לעיל.

20.2. תחום יבוא ושיווק העץ

תחרות – ראו סעיף 7.15 לדוח זה לעיל.

ירידה בהיקפי פעילות – ירידה בביקוש למוצרי החברה, בין היתר, עלולה להביא לירידה בהיקפי הפעילות של החברה ובהכרח לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

חריגה מהרשאות של עובדים – חריגה מהרשאות של עובדים עלולה להטיל על החברה חיובים שונים במסגרת פעילות מכירת העצים ומשכך גם לפגוע בתוצאות העסקיות של החברה.

סיכונים תפעוליים – תקלות בהובלת העצים ו/או באחסנת העצים ו/או בשיווק העצים כמו גם תקלות במערכות המחשוב ובקווי התקשורת של החברה ו/או טעויות אנוש, עלולות לגרום לפגיעה בתוצאות העסקיות של פעילות העץ.

סיכונים משפטיים – להתנהלות החברה אל מול ספקים ו/או לקוחות בתחום העץ עשויה להיות חשיפה משפטית כדוגמת מחלוקות על תנאי הסחר (עם הספקים או עם הלקוחות).

עליית מחירי העץ בעולם – התייקרות במחירי העץ/הלבידים/הפורמייקה בעולם עלולה להשפיע באופן שלילי על תוצאות החברה.

עליית מחירי ההובלה הימית – עליה במחירי הנפט בעולם, וגורמים נוספים, עשויים להביא לייקור עלויות ההובלה הימית בה עושה החברה שימוש ניכר בענף זה.

שינויים בשערי מטבעות זרים – רכישות מוצרי הגלם מבוצעות בעיקר במטבעות חוץ כגון אירו או דולר ארה"ב, כאשר המכירות נערכות בש"ח. על כן, החברה חשופה בעיקר לשינויים החלים בשערי החליפין של המטבעות הזרים, המשפיעים על תוצאותיה העסקיות ועל שווי נכסיה והתחייבויותיה.

20.3. תחום הנדל"ן המניב

תחרות – ראו סעיף 6.25 לדוח זה לעיל.

ירידה בהיקפי פעילות השכרת נכסים – ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או ירידה במחירי השכירות ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, בין היתר, כתוצאה מהחרפת התחרות בענף, עלולים להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסי החברה, לשחיקה בדמי השכירות המשולמים לחברה ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה.

ירידה בשווי הנכסים שבבעלות החברה – נכסי החברה חשופים לסיכונים הכרוכים בשוויים עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אלו.

סיכונים משפטיים – בהתנהלות החברה אל מול שוכרים, נותני שירותים, רשויות (מוניציפאליות ורשויות המדינה), קבלנים, רוכשים, עובדים ו/או צדדים שלישיים אחרים עלולה להיות חשיפה משפטית כתוצאה ממחלוקות בקשר עם פרשנות הסכמים ו/או הדין.

20.4. החברה חשופה לתנודות במחירי השכירויות של נכסי הנדל"ן המניב הכוללים שטחי משרדים ומסחר. כמו כן, לשינויים בשערי הריבית ישנה השפעה על עלויות מימון השקעות בשוק הנדל"ן המקומי. חלק מהאשראי של הקבוצה הוא בהלוואות בריבית משתנה לצד ריבית הפריים ולפיכך, הקבוצה חשופה גם לשינויים בשיעורי הריביות ובהתאמה, חשיפה לסיכון בגין שינויים בשווי ההוגן של הלוואות שהקבוצה נוטלת. לחברה חשיפה לסיכונים ירידה בביקוש לשטחים להשכרה, ופגיעה באיתנות שוכרים עיקריים. כמו כן, החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן – אליו מוצמדים רוב הסכמי השכירות החתומים עם שוכרי הנכסים, וכן חשופה החברה לשינויים במדד

תשומות הבניה, המשפיעים על מחירי הבניה ובפרט על מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.

20.5. סיכונים יחודיים לחברה

20.5.1 סיכונים תפעוליים – להתממשותם של סיכונים תפעוליים שונים, כדוגמת פגיעה במערכות המחשוב של החברה, פגעי מזג אוויר, וכן שינויים במצב הפוליטי בישראל עלולה להיות השפעה על פעילות החברה.

20.5.2 הון אנושי – תלות באנשי מפתח – להון האנושי השפעה על פעילות החברה; תפקודה עלול להפגע במידה שעובדים בכירים יחדלו מלהיות מועסקים בחברה מבלי שיימצאו להם מחליפים ראויים. נכון למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה לא קיים סיכון בפרישתם של עובדי מפתח.

20.5.3 פגיעה באמינות החברה ובשמה הטוב – מוניטין החברה, שמה הטוב והיותה בעלת ותק של שנים רבות מהווים גורמים חשובים בשמירת התקשרות החברה עם לקוחותיה ועם לקוחות חדשים. לפגיעה בשמה הטוב ובאמינותה של החברה עלולה להיות השפעה על עסקי החברה.

20.5.4 סיכוני סייבר – החברה עורכת שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, מערכות הבקרה בנכסיה השונים של החברה ממוחשבות. תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בתקינותן או במידע המאוחסן בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אבדן או דליפת מידע, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין ולנשיאה בהוצאות לשיקום המערכות. החל משנת 2021 ביצעה החברה פרויקט רחב היקף למיפוי כלל מערכות המחשוב, בחינת המיגון הקיים שלהן מפני מתקפות סייבר, שיפור המיגון הקיים במערכות החברה וקביעת נהלים מתאימים ותכניות בקרה פנימית, תוך הסתייעות במומחים בתחום.

להלן טבלה המסכמת את גורמי הסיכון העיקריים העלולים להשפיע על מהלך עסקי החברה בתחומי פעילותה. גורמי הסיכון מתוארים על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים הייחודיים לחברה. הסיכונים מדורגים בהתאם להערכת הנהלת החברה את מידת השפעתם הצפויה על עסקי החברה.

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה | | | גורמי הסיכון |
|--------------------------------------------|---------|-------|--------------------------------------------------|
| נמוכה | בינונית | גבוהה | |
| סיכוני מקרו | | | |
| | X | | תלות החברה במצב הכלכלי, הביטחוני והפוליטי בישראל |
| | X | | האטה במשק |
| | X | | שינויים באינפלציה ובריבית |
| | X | | מלחמת חרבות ברזל, עם כלביא, שאגת הארי |

| סיכונים ענפיים | | | |
|------------------------------------|---|---|-------------------------------------------|
| א. תחום יבוא ושיווק העץ | | | |
| | | X | תחרות |
| | X | | ירידה בהיקפי פעילות |
| | X | | חריגה מהרשאות של עובדים |
| | X | | סיכונים תפעוליים |
| | X | | סיכונים משפטיים |
| | | X | עליית מחירי העץ בעולם |
| | | X | עליית מחירי ההובלה הימית |
| | | X | שינויים בשערי מטבעות זרים |
| ב. תחום הנדל"ן המניב בישראל | | | |
| | X | | תחרות |
| | | X | ירידה בהיקפי פעילות השכרת נכסים |
| | | X | ירידה בשווי הנכסים שבבעלות החברה |
| | X | | סיכונים משפטיים |
| סיכונים יחודיים לחברה | | | |
| | X | | הליכים משפטיים מהותיים בתחום פעילות החברה |
| | X | | פגיעה באמינות החברה ובשמה הטוב |
| | X | | אנשי מפתח |
| | X | | סיכוני סייבר |

שמות החותמים:

1. רונית אמיר רוט – יו"ר הדירקטוריון
2. אריה אמיר – מנכ"ל

תאריך: 30 במרץ 2026

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח") ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

1. פעילות התאגיד וסביבתו העסקית

ראו האמור בפרק א' – "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח זה לעיל.

2. אירועים מהותיים, חריגים או חד-פעמיים בתקופת הדוח

2.1 ביום 10 בנובמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס מקרקעין ברח' בן יהודה 28, בתל אביב, מקרקעין הידועים כגוש 6907, חלקה 81, בשטח של כ-509 מ"ר (עליהם בנוי מבנה בן שלוש קומות, בשטח של כ-800 מ"ר), וכן כגוש 6907, חלקה 80/3, בשטח של כ-10.5 מ"ר, בתמורה לסך של 37.5 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ. כ-27% מהתמורה שולמו למוכרת במועד ההתקשרות, והיתרה שולמה למוכרת עד ליום 24 בינואר 2025, מועד העברת החזקה בנכס. החברה מימנה את רכישת הנכס מתוך מסגרות האשראי הבנקאיות של החברה, והחברה לא העמידה בטוחות כלשהן בגין הרכישה. למועד אישור הדוח, הנכס שופץ קלות ומושכר למטרות מגורים עד שיעלה בידי החברה לקבל היתר בניה לשם הריסת הנכס ובניית בנין חדש במקומו.

הערכות החברה באשר לשימושים הצפויים בנכס הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח. הערכות עלולות שלא להתממש או להתממש שונה משנצפה, כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים רגולטורים או עקב גורמי סיכון של החברה כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2025.

2.2 ביום 12 בינואר 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא הצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.¹ יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ-1,055,329 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620204) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3 ביום 26 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' עדילי רוזנר, בתם של מר דן רוזנר ז"ל וגב' זיוה רוזנר, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, כדירקטורית בדירקטוריון החברה עד למועד האסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות החברה. כמו כן, ביום 26 במרץ 2025 אימץ הדירקטוריון את המלצת ועדת הביקורת והתגמול

¹ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.

מאותו מועד ואישר כי גב' רוזנר תהיה זכאית לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים המזעריים הקבועים על פי תקנות הגמול, בהתאם לדרגה שבה תסווג החברה מעת לעת לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, ותהא זכאית להחזרי הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. כמו כן, תהא זכאית להכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל עבור יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ולכתב פטור ושיפוי בנוסח המקובל בחברה; וזאת, בהתאם לתקנות 1א. (2) ו-1ב. (3) ו- (5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020810 ו-2025-01-020812) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4. בהמשך לאמור בסעיף 16 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, בנוגע להליכים משפטיים של החברה נגד חברת יוסף נחמיאס ובניו בע"מ (להלן: "הנתבעת"), החברה מעדכנת כי במהלך חודש אפריל 2025 הנתבעת פינתה את המושכר כקבוע על פי פסק הדין, ולמועד אישור הדוח החברה השכירה את הנכס לשוכר חלופי.

2.5. ביום 7 ביולי 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה שבמסגרתה עמדו הנושאים והתקבלו ההחלטות שלהלן:

2.5.1. התקיים דיון בדוח השנתי של החברה לשנת 2024 ובדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

2.5.2. אישור מינוי מחדש רו"ח המבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו.

2.5.3. אישור מינוי מחדש הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט הדח"צים).

2.5.4. אישור מינוי מחדש מר יהודה רזניק כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת.

2.5.5. אישור מינוי מחדש גב' אסתר לוי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת.

2.5.6. אישור חידוש והארכת תוקף מדיניות התגמול של החברה.

2.5.7. אישור התקשרות החברה ב"עסקת מסגרת" לפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה של שלוש (3) שנים.

2.5.8. אישור חידוש התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים מעו"ד יעל אמיר לב-ארי לתקופה של שלוש (3) שנים.

2.5.9. אישור תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רונית אמיר רוט, יו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש (3) שנים.

2.5.10. אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש (3) שנים.

2.5.11. אישור עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר יונתן לב-ארי, מנכ"ל החברה הבת, לתקופה של שלוש (3) שנים.

2.5.12. אישור עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניל אמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, לתקופה של שלוש (3) שנים.

2.5.13. אושר מינוי וחידוש כהונתו של רו"ח המבקר של החברה, קסלמן וקסלמן, רואי חשבון (PwC ישראל), עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

2.5.14. אושר מינוי וחידוש כהונת הדירקטורים ה"ה רונית אמיר רוט ואימיק לוי לתקופת כהונה נוספת החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307 ו-2025-01-049957) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6. ביום 10 ביולי 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא הצריכה אישור בית משפט) בסך של 20 ש"ח למניה, ובסך כולל של 9,876,700 ש"ח.² יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ- 1,082,911 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039007) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.7. בהמשך לאמור בביאורים 10ב' (5) ו-23ב' לדוחות הכספיים ולסעיפים 6.2, 6.4, 6.11.17 ו-7.19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, בקשר להסדר חוב של החברה אל מול חייב שבמסגרתו, בין היתר, הוסכם שהקבוצה תקבל שני נכסי נדל"ן, החברה מתכבדת לעדכן כי בהמשך להשלמת חידוש החכירה (בחודש אוקטובר 2024) באחד משני הנכסים האמורים אל מול רשות מקרקעי ישראל, נכס מקרקעין ברח' המסגר, באזור התעשייה בעיר לוד, מקרקעין הידועים כגוש 3990, חלקות 39 ו-41, ביום 30 בספטמבר 2025 התקבל בידי החברה אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר השלמת העברת מחצית מהזכויות בנכס מהחייב לחברה הבת. שטחו הכולל של החלק של החברה הבת בנכס הוא כ-2,335 מ"ר, ובו בנוי מבנה בעל קומה אחת. למועד אישור הדוח, בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כפי שפעל עד היום ולהשכירו לשוכרים הקיימים.

2.8. ביום 27 בנובמבר 2025 אימץ דירקטוריון החברה את המלצת ועדת התגמול ואישר את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026, בהתאם לתנאי המסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאושרו על ידי האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093469) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2,463,120 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.

2.9. ביום 31 בדצמבר 2025, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מאותו מועד, התקשרה חברת הבת, ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ, עם צד שלישי (להלן, בהתאמה: "חברת הבת" ו-"המוכרת"), חברה שאינה קשורה לחברה, לבעלי הענין בה או לנושאי משרה בקבוצה, בהסכם לרכישת 100% מזכויותיה בנכס נדל"ן ברח' שדרות הרכס 43א' באזור התעשייה בעיר מודיעין (מודיעין-מכבים-רעות), חלק ממקרקעין הידועים כגוש 5897, חלקה 25 (להלן: "הנכס"), בתמורה לסך של 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ולהוצאות עסקה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

שטחו הכולל של המגרש הנרכש הוא כ-7,789 מ"ר, ועליו בנוי מבנה אחד, חלקו עם קומה אחת וגלריה וחלקו דו קומתי. סך השטח הבנוי במגרש מסתכם לכ-5,350 מ"ר.

יצוין, כי שטחו הכולל של המגרש מתפרש על פני כ-23.5 דונם, בבעלות המוכרת, ושתי חברות נוספות מולן יש הסכם שיתוף אל מול המוכרת. בכוונת החברה לפעול להפרדת הרישום אל מול השותפים בנכס ברשות מקרקעי ישראל, לאחר קבלת החזקה בנכס הנרכש.

כ-9% (6 מיליוני ש"ח) מהתמורה עבור הנכס הנרכש הועברה למוכרת במועד ההתקשרות, ויתר התמורה הועברה למוכרת ב-8 בפברואר 2026. כן הוסכם, כי החזקה בנכס תועבר לידי חברת הבת עם התשלום האחרון.

עוד יצוין, כי למועד הדיווח שיעור התפוסה בנכס עומד על 100%. שטח של 1,650 מ"ר מושכר לשוכר הקיים לצורך אחסנה לתקופת שכירות של 3 שנים, עד ליום 31 ביולי 2026, ושלוש תקופות אופציה בנות שנה עד ליום 31 ביולי 2029, בתמורה לסך חודשי של כ-101 אלפי ש"ח. שטח של 3,700 מ"ר מושכר לשוכר אחר לצורך אחסנה ומשרדים, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 250 אלפי ש"ח, לתקופת שכירות של שנתיים ממועד קבלת החזקה עם אופציה ל-10 שנים נוספות. הוסכם כי חברת הבת תרכוש מהשוכר ציוד בתמורה לסך של 3.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר ישמש את השוכר במהלך תקופת השכירות והאופציה. נוסף על כן, בנכס קיימות מערכות פוטו-וולטאיות, המניבות הכנסות בסך של כ-300 אלפי ש"ח לשנה. כך שלמועד הדיווח ההכנסה השנתית הצפויה בגין השכירות והמערכות הפוטו-וולטאיות צפויה להסתכם לסך של כ-4.5 מיליון ש"ח בשנה.

רכישת הנכס מומנה באמצעות אשראי בנקאי (מתוך מסגרות האשראי הקיימות של הקבוצה). כמו כן, לא הועמדו בטוחות כלשהן בגין הרכישה.

כן יובהר, כי למועד דיווח זה בכוונת החברה הבת להמשיך להשכיר את הנכס כאמור לעיל, באופן דומה ליעודו הנוכחי. למיטב ידיעת החברה, אין מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לבעלי הנכס המגבילים את יכולת השימוש בו.

הערכות החברה באשר למועד השלמת העסקה, אופן מימונה, ההכנסות והשימושים הצפויים בנכס הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה,

כתוצאה משינויים בשווקים, שינויים רגולטורים משמעותיים, אי קיום או עיכובים בקיום התנאים המתלים להשלמת העסקה וכן עקב גורמי הסיכון של הקבוצה, כפי שפורטו בדוחותיה התקופתיים של החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-105845) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.10. למעט האירועים המפורטים לעיל, לא התקיימו אירועים מהותיים, חריגים או חד-פעמיים נוספים בתקופת הדוח.

3. אירועים לאחר תאריך המאזן

3.1. ביום 11 בינואר 2026 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניות החברה (חלוקה שלא הצריכה אישור בית משפט) בסך של 25 ש"ח למנייה, ובסך כולל של 12,345,875 ש"ח.³ יתרת רווחי התאגיד כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות לאחר חלוקה זו הסתכמה לסך של כ-1,144,500 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093468) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.2. כאמור בסעיף 2.9 לעיל, ביום 8 בפברואר 2026 הועברה יתרת התמורה בגין רכישת הנכס על ידי חברת הבת במודיעין, והחזקה בנכס הועברה לידי חברת הבת עם התשלום האחרון.

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות ואירועים מהותיים שחלו במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, ראו פרק א' ("תיאור עסקי התאגיד"), פרק ב' זה להלן, פרק ג' ("הדוחות הכספיים"), ופרק ד' ("פרטים נוספים על התאגיד") אשר צורפו לדוח זה, וכן האמור בדיווחיה השוטפים של החברה.

³ כאשר מתוך הסך האמור, סך של 3,078,900 ש"ח שולם לחברה הבת בהתאם להחזקותיה בהון מניות החברה.

4. המצב הכספי

4.1. להלן נתונים עיקריים המתייחסים למאזן המאוחד של החברה

| הסעיף | ליום 31 בדצמבר 2025 | ליום 31 בדצמבר 2024 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| אלפי ש"ח | | |
| נכסים שוטפים | 27,228 | 49,066 |
| נדל"ן להשקעה | 1,364,271 | 1,256,971 |
| רכוש קבוע | 24,189 | 25,509 |
| מקדמות על חשבון מקרקעין | 6,000 | - |
| מניות בחברה כלולה | 7,905 | 7,818 |
| לקוחות לזמן ארוך | - | 8,488 |
| סה"כ נכסים | 1,429,593 | 1,347,852 |
| התחייבויות שוטפות | 69,707 | 74,814 |
| התחייבויות לא שוטפות | 233,130 | 218,787 |
| הון עצמי | 1,126,756 | 1,054,251 |
| סה"כ התחייבויות והון עצמי | 1,429,593 | 1,347,852 |

4.2. יחסים פיננסיים, ונתונים נוספים מתוך הדוחות הכספיים

היחס השוטף נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על כ-39% לעומת יחס שוטף בשיעור של כ-66% ליום 31 בדצמבר 2024. השינוי נובע בעיקרו מקיטון ביתרת הלקוחות, החייבים והמלאי, שקוֹזז במקצת בקיטון ההתחייבויות השוטפות

| הסעיף | ליום 31.12.2025 | ליום 31.12.2024 | הערות והסברים |
|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | |
| רכוש שוטף | 27,228 | 49,066 | השינוי נובע בעיקרו מירידה ביתרות לקוחות, חייבים ומלאי. |
| מבנים להשכרה, נטו | 1,364,271 | 1,256,971 | השינוי נובע בעיקרו משערוך הנכסים, מרכישת נכס ברח' בן יהודה 28, ת"א, ומקבלת נכס בלוד כמימוש חוב של לקוח לשעבר של חברת הבת. |
| התחייבויות שוטפות | 69,707 | 74,814 | השינוי נובע בעיקרו מירידה באשראי הבנקאי ובחוב למס הכנסה. |
| התחייבויות לזמן ארוך | 233,130 | 218,787 | העליה נובעת ממסים נדחים שנרשמו בגין עליית ערך הנדל"ן להשקעה. |
| הון עצמי | 1,126,756 | 1,054,251 | הגידול נובע מהרווח השוטף בניכוי הדיבידנד ששולם. |

5. התוצאות העסקיות

5.1. תוצאות הפעולות

החברה סיימה את תקופת הדוח ברווח כולל בסך של כ-89,185 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל בסך של כ-85,511 אלפי ש"ח בתקופת ההשוואה בשנת 2024. השינוי נובע בעיקרו מעליה בשווי הנדל"ן להשקעה.

בטבלה שלהלן מוצגים עיקרי הנתונים התוצאתיים, לפי רבעונים (באלפי ש"ח):

| סה"כ שנת 2023 | סה"כ שנת 2024 | סה"כ שנת 2025 | רבעון 4 10-12/25 | רבעון 3 7-9/25 | רבעון 2 4-6/25 | רבעון 1 1-3/25 | |
|------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | | |
| 37,445 | 40,304 | 37,882 | 9,184 | 9,563 | 9,331 | 9,804 | מכירות |
| 81,584 | 85,883 | 87,921 | 20,448 | 24,391 | 21,375 | 21,707 | השכרת מקרקעין |
| 33,700 | 42,600 | 56,196 | 22,986 | 6,222 | 13,688 | 13,300 | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 152,729 | 168,787 | 181,999 | 52,618 | 40,176 | 44,394 | 44,811 | סה"כ הכנסות |
| 31,180 | 31,590 | 30,778 | 7,039 | 7,851 | 7,217 | 8,671 | עלות המכירות |
| 9,933 | 10,574 | 11,356 | 1,515 | 3,967 | 3,671 | 2,203 | עלות השכרת המקרקעין |
| 41,113 | 42,164 | 42,134 | 8,554 | 11,818 | 10,888 | 10,874 | סה"כ הוצאות |
| 111,616 | 126,623 | 139,865 | 44,064 | 28,358 | 33,506 | 33,937 | רווח גולמי |
| (17,801) | (17,644) | (19,881) | (3,299) | (5,956) | (4,519) | (6,107) | הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות |
| 708 | 1,570 | 723 | 38 | 320 | 155 | 210 | הכנסות אחרות |
| 1,335 | 674 | 1,498 | 228 | 517 | 414 | 339 | רווח אשראי |
| 95,858 | 111,223 | 122,205 | 41,031 | 23,239 | 29,556 | 28,379 | רווחים מפעולות רגילות |
| (5,250) | (3,433) | (3,944) | (780) | (918) | (1,003) | (1,243) | הוצאות מימון, נטו |
| 104 | 230 | 87 | 87 | 0 | 0 | 0 | חלק ברווחי (הפסדי) חברה כלולה |
| 90,712 | 108,020 | 118,348 | 40,338 | 22,321 | 28,553 | 27,136 | רווח לפני מסים על הכנסה |
| (22,723) | (24,240) | (29,896) | (11,551) | (5,309) | (6,693) | (6,343) | הוצאות מסים על הכנסה |
| 67,989 | 83,780 | 88,452 | 28,787 | 17,012 | 21,860 | 20,793 | רווח נקי לתקופה |
| 987 | 1,731 | 733 | 733 | 0 | 0 | 0 | רווח (הפסד) כולל אחר בשל סיום יחסי עובד מעביד |
| 68,976 | 85,511 | 89,185 | 29,520 | 17,012 | 21,860 | 20,793 | סך הרווח לשנה |

5.2. הכנסות

הכנסות החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-181,999 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-168,787 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והן כוללות, בין היתר, הכנסות מדמי שכירות שעלו בשיעור של כ-2.3%, הכנסות ממכירת עצים שירדו בשיעור של כ-6% ושינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה שעלה בשיעור של כ-32% ביחס לתקופת ההשוואה.

5.3. הוצאות הנהלה, שיווק, מכירה וכלליות

הוצאות הנהלה, שיווק, מכירה וכלליות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-19,881 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-17,644 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.4. רווח גולמי

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-139,865 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי בסך של כ-126,623 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח לפני מס בתקופת הדוח

הסתכם לסך של כ-118,348 אלפי ש"ח, לעומת רווח לפני מס בסך של כ-108,020 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מהשינוי בשווי הנדל"ן להשקעה.

5.5. הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-3,944 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-3,433 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע מהגידול באשראי בתחילת השנה לצורך רכישת נכס ברח' בן יהודה, ת"א.

6. נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-42 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-156 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים שנבע מפעילותה השוטפת של החברה בתקופת הדוח הסתכם לתזרים חיובי בסך של כ-50,189 אלפי ש"ח, לעומת תזרים חיובי בסך של כ-44,756 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לתזרים שלילי בסך של כ-34,317 אלפי ש"ח לעומת תזרים שלילי בסך של כ-12,627 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים השלילי נבע בעיקרו מתשלום בגין רכישת הנכס ברח' בן יהודה, ת"א. תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לתזרים שלילי בסך של כ-15,986 אלפי ש"ח, לעומת תזרים שלילי לפעילות מימון בסך של כ-32,212 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים השלילי בשנת הדוח נבע בעיקרו מתשלום דיבידנד.⁴

7. מקורות המימון

מקורות המימון של הקבוצה כוללים אשראי לזמן קצר מבנקים בסך של כ-45,140 אלפי ש"ח, והון עצמי. נכון למועד דוח זה לקבוצה מסגרות אשראי בבנקים בסך של כ-142 מיליוני ש"ח.

8. מסים על ההכנסה

לחברה ולחברת הבת ט.ר. יש שומות הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

9. אמדנים חשבונאיים קריטיים

9.1. החברה עורכת שימוש באמדנים חשבונאיים קריטיים בנוגע לנדל"ן להשקעה אשר ברשותה. החברה מתבססת על דוחות מעריך שווי חיצוני – השמאי שגיא כץ, אשר מעריך את שווי הנכסים שבבעלות החברה פעם בשנה, והחברה מצרפת את דוחות השמאי בנוגע לנכסים המהותיים, לדוחותיה הכספיים.

9.2. הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל דורשת מהנהלת החברה לערוך אמדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. להערכת הנהלה החברה, לא נעשה שימוש באמדן קריטי בעריכת הדוחות הכספיים של החברה מעבר לשינוי בשווי הנכסים. כמו כן, בהתאם

⁴ לפרטים נוספים אודות מימון, ראו האמור בסעיף 10 לפרק א' לדוח זה לעיל, וביאור 22 לדוחות הכספיים המצורפים לפרק ג' לדוח זה להלן.

לכללי החשבונאות המקובלים, והואיל ואחד מתחומי הפעילות העיקריים של החברה הוא נדל"ן מסחרי-מניב, וכן בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך, על החברה לתת גילוי בדבר השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה. להערכת הנהלת החברה, בדוחות הכספיים השנתיים המצורפים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 השווי ההוגן מוצג באופן נאות.

10. תכניות רכישה וחלוקת דיבידנד

החברה חילקה דיבידנדים בתקופת הדו"ח בהתאם למדיניות שאימץ דירקטוריון החברה; לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח זה לעיל, וסעיפים 2 ו-3 לפרק זה לעיל.

לפרטים אודות תכנית רכישה עצמית מבעל שליטה על ידי החברה הבת, שינוי מתווה הרכישה העצמית, תוצאות האסיפה, מפרט הצעת הרכש ותוצאותיה, ראו האמור בסעיף 2 לפרק א' לדוח זה לעיל, וכן סעיף 3.2 לפרק זה לעיל בקשר לאימוץ תכנית רכישה חדשה.

11. תרומות

במהלך תקופת הדוח חילקה החברה תרומות בסך של כ-259 אלפי ש"ח; ולמועד הדוח, לחברה אין התחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות. כמו כן, לחברה אין מדיניות קבועה בקשר לחלוקת תרומות.

12. חשיפה לסיכוני שוק ודרך ניהולם

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים כלשהם בסיכוני השוק של החברה, בדרכי ניהולם, במדיניות הסיכונים ובאחראים על ניהול הסיכונים. נכון למועד הדוח, אין לחברה מגבלה כשלהי ללוות כספים מתאגידים בנקאיים, וזאת לאור נכסיה הרבים של החברה אשר חלקם אינו משועבד. לפרטים המלאים בדבר חשיפתה של החברה ל"סיכוני השוק" וכן ל"דיון בגורמי הסיכון" של החברה על פי תחומי פעילות, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח זה לעיל.

הערכות החברה בדבר פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע "צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה במועד פרסום הדוח בנוגע לפעילותה ועל תחזיותיה, וכן על אמצעים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיונה, כאשר הערכות אלו עשויות שלא להתממש, אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 20 לפרק א' לדוח זה לעיל בדבר גורמי סיכון.

12.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד הוא מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה.

12.2. תיאור סיכוני השוק

12.2.1. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

לתיאור מפורט של סיכוני השוק ודיון בגורמי הסיכון לפי תחומי פעילות אליהם חשופה החברה, ראו סעיף 20 על כל תתי סעיפיו בפרק א' לדוח זה לעיל.

12.2.2. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק

הקו המנחה את החברה בניהול סיכוני השוק הוא החשיפה הכלכלית. במטרה להתאים בין תזרים ההכנסות וההוצאות של החברה, החברה משתמשת באשראי בנקאי לזמן קצר, ועורכת מעקב באופן שוטף אחר התנודתיות בשערי החליפין, ומשנה בהתאם את הרכב האשראי שלה.

12.2.3. תיאור חלוקת האחריות והיקף הסמכות בתאגיד

מנכ"ל החברה מר אריה אמיר, הממונה על ניהול הסיכונים בחברה, מבצע מעקב שוטף אחר פעילות החברה.

12.2.4. תיאור שינויים שחלו בשנת הדיווח במדיניות ניהול סיכוני השוק

במהלך השנה לא חלו שינויים במדיניות ניהול סיכוני השוק.

12.2.5. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

מדי רבעון נמסר דיווח מקיף לדירקטוריון החברה לגבי ניהול הסיכונים בתקופת הדיווח, לצורך קביעת אסטרטגיה לתקופה הבאה. נוסף על כן, רשאית הנהלת החברה לבצע מעת לעת, ועל פי שיקול דעתה, עסקאות גידור, לרבות עסקאות פורוורד, אופציות ומכשירים פיננסיים אחרים במטרה להקטין או לנטרל לחלוטין חשיפות לסיכוני השוק העולות מעת לעת.

12.2.6. תיאור חלוקת האחריות והיקף הסמכות בחברה

לא נקבעה חלוקת אחריות והיקף הסמכות כאמור, לאור אופי פעילות החברה. החלטות בדבר השקעה בחברת הבת ו/או בפרויקטים חדשים הן בסמכות דירקטוריון החברה.

12.2.7. תיאור השינויים שחלו בתקופת הדו"ח

לא חלו שינויים כלשהם בתקופת הדוח.

12.2.8. תיאור אופן מימוש המדיניות ואמצעי הפיקוח

החברה מטפלת בחשיפות לסיכוני שוק, ככל האפשר, מיד עם היוודע לה דבר היווצרותן. זאת על ידי הממונה על ניהול סיכונים, מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה, כמתואר לעיל.

12.3. דוח בסיס הצמדה של החברה

| מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------|------------|--------------|----------------------------------|
| סה"כ | אחר | לא צמוד | צמוד למדד | מט"ח | |
| | | | | | נכסים |
| 42 | - | 34 | - | 8 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 14,758 | - | 14,758 | - | - | לקוחות |
| 6,028 | - | 2,089 | - | 3,939 | חייבים ויתרות חובה |
| 1,408,765 | 1,408,765 | - | - | - | נכסים לא כספיים |
| 1,429,593 | 1,408,765 | 16,881 | - | 3,947 | סה"כ נכסים |
| | | | | | התחייבויות |
| 45,140 | - | 45,140 | - | - | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 877 | - | 773 | - | 104 | התחייבויות לספקים ונותני שירותים |
| 23,690 | - | 22,793 | 897 | - | זכאים ויתרות זכות |
| 69,707 | - | 68,706 | 897 | 104 | סה"כ התחייבויות שוטפות |

| מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2024 | | | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| סה"כ | אחר | לא צמוד | צמוד למדד | מט"ח | |
| | | | | | נכסים |
| 156 | - | 147 | - | 9 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 19,454 | - | 19,454 | - | - | לקוחות |
| 17,456 | - | 13,268 | - | 4,188 | חייבים ויתרות חובה |
| 8,488 | - | 8,488 | - | - | נכסים כספיים לא שוטפים |
| 1,302,298 | 1,302,299 | - | - | - | נכסים לא כספיים |
| 1,347,852 | 1,302,299 | 41,357 | - | 4,197 | סה"כ נכסים |
| | | | | | התחייבויות |
| 46,299 | - | 46,299 | - | - | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 1,264 | - | 1,159 | - | 105 | התחייבויות לספקים ונותני שירותים |
| 27,251 | - | 26,112 | 1,139 | - | זכאים ויתרות זכות |
| 74,814 | - | 73,570 | 1,139 | 105 | סה"כ התחייבויות שוטפות |

12.4. דוח חשיפת סיכונים (ועדת גלאי)

בהתאם לדרישות ועדת גלאי 2, מצורף דיווח בדבר החשיפה לסיכונים פיננסיים. הדיווח הוא כמותי בעיקרו, ונוסף לו דיווח איכותי לפי הצורך. הדיווח כולל ניתוחי רגישות לשווי ההוגן של הרכיבים המוכרים במאזן, וכן אלו שאינם מוכרים אך שלגביהם קיימת התקשרות איתנה. במסגרת ניתוחי הרגישות נבדקה השפעת השינוי במחירי השוק על השווי ההוגן של הרכיבים האמורים (לפי דרישות הוועדה יש לציין את הרווח או ההפסד שנוצר בשווי ההוגן הכלכלי כתוצאה משינוי בגורם הסיכון הנבדק).

רגישות לשינוי בריבית השקלית (באלפי ש"ח)

| רווח (הפסד) מהשינויים | | שווי הוגן (אלפי ש"ח) | רווח (הפסד) מהשינויים | | מכשירים רגישים |
|-----------------------|------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|
| (2%) | (1%) | - | 1% | 2% | |
| 903 | 451 | 45,140 | (451) | (903) | הלוואות מבנקים |

הנתונים המוצגים בטבלה מציגים את ההשפעה האפשרית על הוצאות המימון של החברה.

• רגישות לשינוי בשער האירו : אין

• רגישות לשינוי בשער הדולר : אין

להערכת החברה קיים סיכון תזרים מזומנים בנוגע להוצאה הכוללת שתוציא החברה בגין תשלומי ריבית אם ישתנה שיעור ריבית הפריים.

13. פוזיציות בנגזרים

למועד עריכת דוח זה אין לחברה פוזיציות בנגזרים.

14. פירוט ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

14.1. דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על שניים. ההחלטה הנ"ל נסמכה בין היתר על סוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה. דירקטוריון החברה סבור כי מספר זה יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובכלל זאת להתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

14.2. הדירקטורים אשר דירקטוריון החברה קבע שהם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הם שני הדירקטורים החיצוניים, ה"ה יהודה רוניק ואסתר לוי. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם, ניסיונם ובקיאותם בנושאים עסקיים וחשבונאיים בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, ראו האמור בתקנה 26 לפרק ד' לדוח זה להלן, פרטים נוספים על התאגיד.

15. פירוט ביחס לדירקטורים בלתי תלויים

החברה לא כללה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים אשר יכהנו מעת לעת בדירקטוריון החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות).

- 16.1. שם המבקר הפנימי בתאגיד: רו"ח דניאל שפירא.
- 16.2. תאריך תחילת הכהונה ודרג המינוי: רו"ח שפירא מונה כמבקר הפנימי של החברה ביום 25 במאי 2011, על פי המלצת ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון.
- 16.3. הכישורים המכשירים את המבקר הפנימי לביצוע התפקיד: רו"ח שפירא הוא בעל משרד לראיית חשבון המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של למעלה מ-32 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. המבקר הפנימי אינו עובד החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
- 16.4. עמידת המבקר הפנימי בדרישות הדין: המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיפים 8 ו-3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
- 16.5. החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור אליה: למיטב ידיעת החברה למועד דוח זה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור אליה.
- 16.6. ביקורת של תאגידים מוחזקים: המבקר הפנימי של החברה משמש גם כמבקר הפנימי של חברת הבת ט.ר., ותכנית הביקורת הפנימית מתייחסת גם לחברת הבת, ולהוציא הנ"ל, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.
- 16.7. זהות הממונה על המבקר הפנימי: דירקטוריון החברה הסמיך את ועדת הביקורת של החברה כממונה על המבקר הפנימי.
- 16.8. תכנית העבודה: ועדת הביקורת של החברה מתכנסת פעם בשנה לצורך גיבוש תכנית עבודה תקופתית, המביאה בחשבון, בין היתר, את צרכי ומאפייני החברה בין היתר בהתחשב בכך שמדובר בחברה ציבורית. נושאי תכנית העבודה נקבעים בשיתוף ועדת הביקורת, וזאת בין היתר על סמך סקר סיכונים שערך המבקר הפנימי. במסגרת תכנית הביקורת הפנימית ניתן ביטוי לפעילות החברה, וחברת-הבת ט.ר., וסדר קדימות הנושאים הנבחנים נערך על פי חשיבות הנושאים ודחיפותם, כפי שנקבע על ידי המבקר הפנימי וועדת הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר שיקול דעת לסטות ממנה; ובמקרה כזה, מעדכן המבקר הפנימי את ועדת הביקורת בשינויים המתוכננים על ידו.
- 16.9. בחינת עסקאות מהותיות של החברה על ידי המבקר הפנימי בשנת הדוח: במהלך שנת הדיווח לא כללה הביקורת הפנימית בחינת עסקאות מהותיות שביצעה החברה.
- 16.10. היקף העסקה ושכר מבקר הפנים: מבקר הפנים מספק לחברה ולחברת הבת כ-200 שעות של ביקורת פנים בשנה. להערכת החברה מספר שעות זה מספיק לביצוע ביקורת ראויה לחברה ולחברת הבת.

16.11. שכרו של מבקר הפנים: שכרו של מבקר הפנים מסתכם לסך של כ-42 אלפי ש"ח לשנה. להערכת דירקטוריון החברה אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

16.12. עריכת הביקורת: על פי הודעת המבקר הפנימי, הביקורת נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

16.13. גישה למידע: למבקר הפנים ניתנה וניתנת גישה חופשית לכל נתוני ו/או מסמכי ו/או הסכמי החברה וכן לתאגידים המוחזקים על ידי החברה, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות מידע של התאגיד ושל חברת הבת, לרבות נתונים כספיים (לענין זה יובהר כי הנהלת התאגיד והנהלת חברת הבת יושבות יחד).

16.14. דו"ח המבקר הפנימי: מבקר הפנים מגיש את דו"ח הביקורת הפנימית בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת. בשנת 2025 הגיש מבקר הפנים לוועדת הביקורת את דוח הביקורת לשנת 2025. הדו"ח נסקר על ידי מבקר הפנים בפני ועדת הביקורת בחודש אוגוסט 2025. הוועדה ערכה דיון בממצאי הדוח וגיבשה המלצותיה לדרכי הטיפול המוצעות, והנחתה את הנהלת החברה ליישמן הלכה למעשה.

16.15. תכנית ביקורת הפנים לשנת 2026: בתיאום עם מבקר הפנים, הדירקטוריון אישר את תכנית העבודה של מבקר הפנים לשנת 2026.

16.16. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הם סבירים בנסיבות הענין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. להערכת דירקטוריון החברה, אין בתגמול המבקר הפנימי בכדי להשפיע או לפגוע בהפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

17. שכר רואה חשבון מבקר

17.1. משרד רו"ח קסלמן וקסלמן, רואי חשבון (PwC ישראל) הוא רואה החשבון המבקר של החברה החל משנת 1998.

17.2. להלן פירוט השכר ששולם לרו"ח המבקר בשנת 2024 ובשנת 2025:

| שירותים אחרים | שירותי מס | שירותי ביקורת ⁵ | שנה |
|---------------|-----------|----------------------------|------|
| שכר באלפי ש"ח | | | |
| - | 7 | 246 | 2025 |
| - | - | 201 | 2024 |

⁵ שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת.

17.3. האסיפה הכללית השנתית של בעלי מניות החברה מאשרת את מינויו של רוה"ח המבקר של החברה, ומסמיכה את הדירקטוריון לקבוע את שכרו. בעת קביעת שכרו, מתייחס הדירקטוריון למחירי השוק ולמומחיות המבקר. ועדת הביקורת של החברה מקיימת דיון באשר לסבירות שכר טרחת רואה החשבון המבקר ומביאה המלצותיה בפני הדירקטוריון בטרם מאושר שכרו.

17.4. בהתאם לאמור לעיל, במסגרת האסיפה הכללית מיום 7 ביולי 2025 הוחלט למנות מחדש את משרד קסלמן וקסלמן כרו"ח המבקר של החברה, ולהסמיך את הדירקטוריון לקבוע את שכרו. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 15 באוגוסט 2024 ודוח תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 01-2024-088510 ו-01-2024-604876, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא לענין זה על דרך ההפניה.

18. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

התהליכים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים הם: מעגל הנדל"ן להשקעה, בקורות ברמת הארגון (ELC), תהליך סגירת הדוחות הכספיים התקופתיים ועריכתם. מר יוסף יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברה, נבחר כאחראי ליישום הפרויקטים בחברה.

19. אירועים לאחר תאריך המאזן

פרט לאמור בסעיף 3 לפרק זה לעיל, לא היו אירועים מהותיים, חריגים או חד-פעמיים לאחר תאריך המאזן.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם לקידומה של החברה.

שמות החותמים:

רונית אמיר רוט, יו"ר הדירקטוריון

אריה אמיר, מנכ"ל

תאריך: 30 במרץ 2026

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2025**

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|----------------------------------------------------------|
| 2-5 | דוח רואה החשבון המבקר – דוחות כספיים שנתיים |
| 6 | דוח רואה החשבון המבקר – בקרה פנימית על דיווח כספי |
| | דוחות כספיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח): |
| 7 | דוחות מאוחדים על המצב הכספי |
| 8 | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל |
| 9 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון |
| 10-11 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 12-37 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים |



דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת 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 לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 4 ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת נכסי הנדל"ן להשקעה בספרי החברה הינה בסך של 1,364,271 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן.

כפי שמתואר בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים, מדידת השווי הוגן של פריטי הנדל"ן להשקעה נקבעת על ידי ההנהלה בהתבסס על עבודתו של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בחברה. השווי הוגן מבוסס בין היתר על היוון דמי השכירות המתקבלים או העשויים להתקבל מהנכס לאורך זמן. שיעור ההיוון הראוי נקבע בהשוואה לתשואות שלפיהן בוצעו עסקאות של מכירת נכסים דומים, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון ורמת הסיכון הגלומה בתזרים ההכנסות.



האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

- זיהוי ערך הכנסות השכירות של הנכס - NOI (Net Operating Income) מתבסס על תזרימי המזומנים השנתיים נטו. כאשר קיימים הסכמי שכירות אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות הראויים בתקופת החוזה.
- שיעור ההיוון לפיו מהווים תזרימי המזומנים של הנכס משקף את הסיכונים הגלומים בנכס בהתחשב באופי השוכרים, לרבות הערכה באשר לאופי האשראי שלהם ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס. שיעור ההיוון הראוי נקבע בהשוואה לתשואות לפיהן בוצעו עסקאות של מכירת נכסים הדומים לנכסי הנדל"ן של החברה, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון ורמת הסיכון הגלומה בתזרים ההכנסות הצפוי.

לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על שווי נכסי הנדל"ן המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו את האומדנים המשמשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על האומדנים המשמשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן דורשת שיקול דעת של רואה החשבון המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את הנהלת החברה ואת שמאי המקרקעין בעת קביעת שווי נכסי הנדל"ן.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

בחנו את תהליך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך זה, לרבות בקורות בנושאים הבאים:

- נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לזיהוי הכנסות השכירות של הנכס - NOI (Net Operating Income).
- נאותות התהליכים לקביעת שיעור ההיוון הלקוח לצורך חישוב השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן.

ביצענו נהלים מבססים לבדיקת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. נהלים אלו כללו בין היתר:

- בחינת המתודולוגיה וההנחות על מדגם של שמאיות, אשר לפיהן בוצעו שמאיות הנדל"ן.
- בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים אשר שימשו את השמאי בעת ביצוע השמאות.
- בדיקת הכישרים והידע המקצועי של השמאי מטעם החברה.
- סקירת הערכות השווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו.
- בחינת נאותות ושלמות הביאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

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 לבוע 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.

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

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

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון 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 מזוהים 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

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 30 במרס 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ניר קופמן.

תל אביב,
30 במרס 2026

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- Limited International PricewaterhouseCoopers



דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

חירון מסחר והשקעות ומבני תעשייה בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חירון מסחר והשקעות ומבני תעשייה בע"מ וחברה בת (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם:
(1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע;
(2) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 30 במרס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
30 במרס 2026

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| 31 בדצמבר | | ביאור | נכסים |
|-----------|-----------|-------|----------------------------------------|
| 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 156 | 42 | 5 | נכסים שוטפים: |
| 19,454 | 14,758 | 6 | מזומנים |
| 17,153 | 5,716 | 7 | לקוחות- יתרה שוטפת |
| 303 | 312 | | חייבים ויתרות חובה |
| 12,000 | 6,400 | | מסי הכנסה לקבל |
| 49,066 | 27,228 | | מלאי עצים |
| 8,488 | - | 6 | נכסים שאינם שוטפים: |
| 7,818 | 7,905 | 8 | לקוחות - היתרה שאינה שוטפת |
| 25,509 | 24,189 | 9 | השקעה בחברה כלולה |
| - | 6,000 | 15ג' | רכוש קבוע |
| 1,256,971 | 1,364,271 | 10 | מקדמות על חשבון מקרקעין |
| 1,298,786 | 1,402,365 | | נדל"ן להשקעה |
| 1,347,852 | 1,429,593 | | סך נכסים |
| 46,299 | 45,140 | 11 | התחייבויות שוטפות: |
| 1,264 | 877 | 12 | הלוואות לזמן קצר |
| 4,951 | 1,922 | | ספקים |
| 22,300 | 21,768 | 13 | מסי הכנסה לשלם |
| 74,814 | 69,707 | | זכאים ויתרות זכות |
| 217,524 | 232,518 | 14ב' | התחייבויות שאינן שוטפות: |
| 1,263 | 612 | | מסי הכנסה נדחים |
| 218,787 | 233,130 | | התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו |
| 293,601 | 302,837 | | סך התחייבויות |
| | | 15 | התקשרויות ושיעבודים |
| | | 16 | הון: |
| 493 | 493 | | הון מניות רגילות |
| 47,769 | 47,769 | | פרמיה על מניות |
| 1,071,995 | 1,144,500 | | עודפים |
| (66,006) | (66,006) | | מניות באוצר |
| 1,054,251 | 1,126,756 | | סך הון |
| 1,347,852 | 1,429,593 | | סך התחייבויות והון |

יוסף יצחק
מנהל כספים

אריה אמיר
מנהל כללי

רונית אמיר-רוט
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 30 במרס 2026.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

| שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | | | ביאור | |
|----------------------------------|-------------|----------|-------|--------------------------------------------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה) | | | | |
| 37,445 | 40,304 | 37,882 | | הכנסות: |
| 81,584 | 85,883 | 87,921 | | מכירות |
| 33,700 | 42,600 | 56,196 | 10 | השכרת מקרקעין |
| 152,729 | 168,787 | 181,999 | | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 31,180 | 31,590 | 30,778 | 17 | עלות ההכנסות: |
| 9,933 | 10,574 | 11,356 | 18 | עלות המכירות |
| 41,113 | 42,164 | 42,134 | | עלות השכרת מקרקעין |
| 111,616 | 126,623 | 139,865 | | רווח גולמי |
| (6,231) | (6,177) | (6,958) | 19 | הוצאות מכירה ושיווק |
| (11,570) | (11,467) | (12,923) | 20 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,335 | 674 | 1,498 | | רווחי אשראי |
| 708 | 1,570 | 723 | 21 | הכנסות אחרות |
| 95,858 | 111,223 | 122,205 | | רווח מפעולות |
| (5,250) | (3,433) | (3,944) | 22 | הוצאות מימון, נטו |
| 104 | 230 | 87 | 8 | חלק ברווחי חברה כלולה |
| 90,712 | 108,020 | 118,348 | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (22,723) | (24,240) | (29,896) | 14 ד' | מסים על ההכנסה |
| 67,989 | 83,780 | 88,452 | | רווח לשנה |
| | | | | רווח כולל אחר: |
| | | | | סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד - |
| | | | | מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי |
| | | | | עובד-מעביד, נטו ממס |
| 987 | 1,731 | 733 | | סך רווח כולל לשנה |
| 68,976 | 85,511 | 89,185 | | |
| | בש"ח | | | רווח בסיסי ומדולל למניה |
| 186 | 231 | 239 | | |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| <u>סך הכל</u> | <u>מניות באוצר</u> | <u>עודפים אלפי ש"ח</u> | <u>פרמיה על מניות</u> | <u>הון מניות רגילות</u> | |
|------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 980,274 | (15,167) | 947,179 | 47,769 | 493 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 |
| | | | | | תנועה במהלך השנה שהסתיימה |
| | | | | | ביום 31 בדצמבר 2023: |
| (14,844) | - | (14,844) | - | - | דיבידנד |
| (49,999) | (49,999) | - | - | - | רכישה עצמית של מניות |
| 67,989 | - | 67,989 | - | - | רווח נקי לשנה |
| 987 | - | 987 | - | - | רווח כולל אחר |
| <u>984,407</u> | <u>(65,166)</u> | <u>1,001,311</u> | <u>47,769</u> | <u>493</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 |
| | | | | | תנועה במהלך השנה שהסתיימה |
| | | | | | ביום 31 בדצמבר 2024: |
| (14,827) | - | (14,827) | - | - | דיבידנד |
| (840) | (840) | - | - | - | רכישה עצמית של מניות |
| 83,780 | - | 83,780 | - | - | רווח נקי לשנה |
| 1,731 | - | 1,731 | - | - | רווח כולל אחר |
| <u>1,054,251</u> | <u>(66,006)</u> | <u>1,071,995</u> | <u>47,769</u> | <u>493</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |
| | | | | | תנועה במהלך השנה שהסתיימה |
| | | | | | ביום 31 בדצמבר 2025: |
| (16,680) | - | (16,680) | - | - | דיבידנד |
| 88,452 | - | 88,452 | - | - | רווח נקי לשנה |
| 733 | - | 733 | - | - | רווח כולל אחר |
| <u>1,126,756</u> | <u>(66,006)</u> | <u>1,144,500</u> | <u>47,769</u> | <u>493</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 66,349 | 56,112 | 68,129 |
| (11,218) | (11,356) | (17,940) |
| <u>55,131</u> | <u>44,756</u> | <u>50,189</u> |
| (342) | (884) | (843) |
| - | - | (27,873) |
| 202 | 134 | 399 |
| - | (11,877) | (6,000) |
| <u>(140)</u> | <u>(12,627)</u> | <u>(34,317)</u> |
| 10,464 | (16,537) | (1,159) |
| (15,375) | (14,835) | (14,827) |
| (49,999) | (840) | - |
| <u>(54,910)</u> | <u>(32,212)</u> | <u>(15,986)</u> |
| 81 | (83) | (114) |
| 158 | 239 | 156 |
| <u>239</u> | <u>156</u> | <u>42</u> |
| 90,712 | 108,020 | 118,348 |
| (104) | (230) | (87) |
| 262 | 270 | 82 |
| (33,700) | (42,600) | (56,196) |
| 1,911 | 1,784 | 1,816 |
| (86) | (109) | (52) |
| <u>(31,717)</u> | <u>(40,885)</u> | <u>(54,437)</u> |
| 7,204 | (6,339) | 1,830 |
| 509 | (3,712) | (440) |
| 700 | (1,900) | 5,600 |
| (165) | 325 | (387) |
| (894) | 603 | (2,385) |
| <u>7,354</u> | <u>(11,023)</u> | <u>4,218</u> |
| <u>66,349</u> | <u>56,112</u> | <u>68,129</u> |

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')
מסי הכנסה ששולמו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
מקדמות על חשבון מקרקעין
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

אשראי לזמן קצר, נטו
חלוקת דיבידנד
רכישה עצמית של מניות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לגמר השנה

(א) תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות:

רווח לפני מסים על ההכנסה
התאמות בגין:
חלק החברה ברווחי חברה כלולה
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד-נטו
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת
רווח הון ממימוש רכוש קבוע

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון (גידול) במלאי
גידול (קיטון) בספקים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | | |
|--------------------------|--------------|---------------|
| 2021 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| <u>7,422</u> | <u>7,414</u> | <u>9,267</u> |
| <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11,354</u> |
| <u>4,913</u> | <u>3,022</u> | <u>3,330</u> |

(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

דיבידנד לשלם
קבלת נכס נדל"ן להשקעה כחלק מהסדר חוב לקוח -
ראה ביאור 10 ב'5)

(ג) מידע נוסף על תזרימי המזומנים - כלולים בפעילות השוטפת
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור ריבית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 1 - כללי:

א. התאגדות ופעילות

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן- החברה) התאגדה בשנת 1974, ועוסקת בהשקעת נכסי הנדל"ן המצויים ברשותה. החברה מחזיקה במלוא המניות של חברת ט.ר. מסחר וייבוא עצים בע"מ (להלן- החברה המאוחדת או החברה הבת), אשר עוסקת בייבוא ושיווק עצים. (החברה והחברה המאוחדת יקראו להלן- "הקבוצה"). החברה הינה חברה ציבורית בע"מ אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה רח' בן-צבי 20 תל-אביב יפו.

ב. השפעת המצב המלחמתי שהחל בחודש אוקטובר 2023

(1) כללי

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רחבת היקף על מדינת ישראל, אשר הובילה לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל". במסגרת זו הוכרז מצב מיוחד בעורף, בוצע גיוס מילואים נרחב ופנוו יישובים באזור עוטף עזה ובהמשך גם יישובים בצפון הארץ, על רקע הסלמה בגבול לבנון. במהלך התקופה שלאחר מכן התרחבה הלחימה גם לזירות נוספות.

בהמשך, לנוכח האיום הגובר מצד אירן ובמטרה לעכב את תכנית הגרעין האירנית, תקף צבא הגנה לישראל במסגרת מבצע "עם כלביא", שהחל ביום 13 ביוני 2025 ונמשך כשבועיים, את מתקני הגרעין העיקריים של אירן ואת בכירי מערכת הביטחון ומדעני הגרעין האירניים. בתגובה שיגרה אירן אלפי כתב"מים וטילים בליסטיים לעבר ישראל שגרמו לפגיעה בנפש של אזרחים ולנזקים כבדים לרכוש. ביום 22 ביוני 2025, הצטרפה ארה"ב למערכה ותקפה את מתקני הגרעין האירניים בפורדו, ולאחר יומיים הושגה הפסקת אש בין ישראל לאירן בתיווך אמריקאי.

בחודש נובמבר 2024, נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל ללבנון, ביום 24 ביוני 2025, הושג כאמור הסכם הפסקת אש עם אירן, שסיים את מבצע "עם כלביא", וביום 9 באוקטובר 2025 הושג בתיווך אמריקאי הסכם הפסקת אש עם החמאס ברצועת עזה, במסגרתו הושבו לישראל כל החטופים שנותרו בחיים וכל גופות החללים. עם ההגעה להסדרים אלה, חלה רגיעה הדרגתית בפעילות המלחמתית בצפון הארץ ובדרומה ובחזיתות האחרות של הלחימה.

אירועים מלחמתיים אלה הביאו לצמצום והאטה של הפעילות העסקית בישראל, כתוצאה בין היתר מסגירת עסקים, מחסור בכוח אדם ושיבושים בשרשרת האספקה. כמו כן, בשל הימנעות המלחמה והשלכותיה על המשק הישראלי, הורידו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות, כמה פעמים, את דירוג האשראי של מדינת ישראל ושל הבנקים הגדולים בישראל.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו מתבצעת מערכה צבאית מול אירן. נכון למועד פרסום הדוחות, המבצע והשלכותיו טרם הסתיימו. במסגרת האירועים שוגרו לעבר ישראל טילים בליסטיים וכלי טיס בלתי מאוישים, אשר גרמו לנפגעים ולנזק לרכוש. בעקבות האירועים הוכרז מחדש מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות שונות, לרבות הגבלות על התקהלויות, סגירה זמנית של מוסדות חינוך ועסקים, צמצום פעילות במשק וגיוס מילואים נוסף.

(2) השפעת המצב המלחמתי על פעילות הקבוצה

מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" הובילו לצמצום בהיקף הפעילות העסקית של הקבוצה במגזר העצים והוא ירד בשיעור של כ-6% לעומת שנת 2024. בתחילת מבצע "שאגת הארי", שבו ישראל וארה"ב פתחו במתקפה מול איראן, בעקבות הנחיות פיקוד העורף, צומצמה פעילות החברה המאוחדת באופן זמני. עם הסרת חלק מהמגבלות, שבה החברה המאוחדת לפעילות מלאה וסדירה. עם זאת, חלק מלקוחות החברה המאוחדת טרם חזרו לפעילות בהיקף רגיל, בין היתר על רקע המשך השפעות המצב במשק, דבר אשר הוביל לירידה בקצב המכירות וצפוי להשפיע על מחזור ההכנסות של החברה המאוחדת.

פעילות החברה בתחום הנדל"ן לא הושפעה באופן מהותי מהמצב המלחמתי. נכסי החברה ממשיכים להיות מושכרים, וחוזי שכירות שהסתיימו במהלך התקופה חודשו, חלקם עם השוכרים הקיימים וחלקם עם שוכרים חדשים, לעיתים אף בתנאים משופרים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 1 - כללי:

ב. השפעת המצב המלחמתי שהחל בחודש אוקטובר 2023 (המשך):

(3) צעדים שננקטו על ידי הקבוצה להקטנת הנזק הכלכלי

בסמוך לאחר תחילת מלחמת חרבות ברזל, נקטה הקבוצה בצעדים לצמצום הוצאותיה השוטפות בגין פעילותה בישראל, ובכלל זה ניצול ימי חופשה צבורים של העובדים.

(4) תמיכות ממשלתיות

כמענה לפגיעה הכלכלית במשק הישראלי, גובשו על ידי ממשלת ישראל מספר הסדרי סיוע לעסקים. סך המענקים שקיבלה החברה כסיוע מהממשלה בעקבות הפגיעה במחזור ההכנסות שלה בשנת 2024 היה בסך 871 אש"ח ו- 197 אש"ח בשנת 2025 אשר נרשמו תחת סעיף הכנסות אחרות.

(5) השלכות הימשכות המלחמה

הקבוצה אינה יכולה להעריך באופן סביר את ההשלכות של הלחימה על היקף פעילותה בישראל ועל תוצאות פעילותה. השלכות אלה תלויות בין היתר במשך הלחימה ובהיקפה, בהשפעותיה הכלכליות על כלל המשק בישראל ועל הענף בו פועלת הקבוצה, ובהיקף התמיכות הממשלתיות להן תזכה הקבוצה.

הקבוצה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר התפתחות האירועים, ושוקלת את ההשלכות על פעילותה העסקית בישראל ואת צעדיה בהתאם.

להערכת הקבוצה, גם במקרה של התמשכות הלחימה והאטה בפעילות הכלכלית בישראל, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 31 בדצמבר 2025 ותעמוד בעתיד הנראה לעין באמות המידה הפיננסיות החלות עליה בקשר להתחייבויותיה הפיננסיות, וכפועל יוצא תתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה.

ג. השפעת העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית

העלייה בשיעורי האינפלציה במהלך השנים האחרונות במדינות שונות ברחבי העולם הביאה את הבנקים המרכזיים לפעול לריסון מוניטרי משמעותי, כך ששיעורי הריבית עלו ברוב כלכלות העולם. במהלך השנים 2024 ו-2025 החלו חלק מהבנקים המרכזיים בעולם להוריד במידה מסוימת את שיעורי הריבית.

במקביל לירידה בשיעורי הריבית בעולם, בנק ישראל הפחית את הריבית בינואר 2024 ב-0.25% ל-4.5%, בנובמבר 2025 ב-0.25% נוספים ל-4.25%, ובינואר 2026 הפחית אותה שוב ב-0.25% לרמה של 4%.

במהלך שנת 2025, האינפלציה בישראל המשיכה להתמתן, כאשר מדד המחירים לצרכן לתקופה האמורה עלה בשיעור של 2.6%.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. ציות לתקני IFRS® Accounting Standards והצגת הגילוי הנדרש לפי תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board (IASB) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:

- (1) עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים בביאורים הספציפיים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.
- (2) עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בביאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.
- (3) תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים
- (4) הקבוצה מנתחת את ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאות.

ג. דוחות כספיים מאוחדים:

- (1) חברה בת
החברה הבת היא ישות הנשלטת על ידי הקבוצה.
המדיניות החשבונאית המיושמת בחברה הבת עקבית עם המדיניות החשבונאית שאומצה על ידי החברה.
- (2) חברה כלולה
החברה מחזיקה ב- 35% מהזכויות במניות חברת צליל (כרמיאל) נכסים בע"מ (להלן- "החברה הכלולה"). ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה ממועד הרכישה.
המדיניות החשבונאית המיושמת בחברה הכלולה שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

ד. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ:

- (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה
פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של חברות הקבוצה.
- (2) עסקות ויתרות
עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן- מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לרווח או הפסד במסגרת הוצאות מימון.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

ה. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נמדד בעלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת עלויות המיחוסות ישירות לרכישת הפריטים. פחת וירידות ערך בגין הרכוש הקבוע נזקפות לרווח או הפסד.

קרקע אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו הישר, כדי להפחית את עלותם לערך השייר שלהם על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלהלן:

| | |
|-------------------|--------------------------|
| מכונות וציוד | 5-10 שנים (בעיקר 5 שנים) |
| כלי רכב | 7 שנים |
| מערכות סולאריות | 20 שנים |
| ריהוט וציוד משרדי | 3-7 שנים |

רווחים או הפסדים בגין מימוש נכסים נקבעים על ידי השוואת התמורה שהתקבלה לערך בספרים, ומוכרים במסגרת "הכנסות אחרות" בדוח רווח והפסד.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה, המורכב בעיקר ממבני תעשייה ובתי קרור בבעלות הקבוצה מוחזק לצורך הפקת תשואה ארוכת-טווח מדמי שכירות, ואינו משמש את הקבוצה בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות או לשם מכירה במהלך עסקים רגיל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ונמדד לאחר ההכרה הראשונית בשווי הוגן, המייצג את ערכו בשוק הפתוח, נקבע מדי שנה על ידי מערכי שווי חיצוניים. השווי הוגן מבוסס על היוון דמי השכירות המתקבלים, או העשויים להתקבל ממנו לאורך זמן. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הערכות הקבוצה נבחנות מדי שנה על-ידי שמאי מקרקעין מוסמך. שינויים בשווי הוגן מוכרים ברווח או הפסד בסעיף "עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

הקבוצה מיישמת את מודל השווי הוגן בתקן חשבונאות בינלאומי 40 לגבי הנדל"ן להשקעה שלה, ובהתאם הקבוצה מיישמת את מודל השווי הוגן גם לגבי נכסי זכות שימוש אשר מקיימים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

ז. נכסים פיננסיים:

(1) סיווג

נכון לתקופות המוצגות בדוחות כספיים אלה לקבוצה נכסים פיננסיים המסווגים כנכסים פיננסיים בעלות מופחתת.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים: "לקוחות", "חייבים ויתרות חובה" ו-"מזומנים" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

ז. נכסים פיננסיים (המשך):

(2) הכרה ומדידה

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, למעט לקוחות (ראו סעיף ט' להלן). נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פקעו או הועברו, הקבוצה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות בגין הבעלות על נכסים אלה. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת. הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד. עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) מוכר ברווח או הפסד במסגרת "הפסדי אשראי".

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה. על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

ח. מלאי

המלאי מורכב ממלאי עצים ומוערך לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם. העלות נקבעת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון". שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי הוצאות מכירה משתנות מתייחסות.

ט. לקוחות

יתרות הלקוחות החייבים מתייחסות לסכומים לקבל מלקוחותיה של הקבוצה עבור סחורות שנמכרו או שירותים שהוענקו במהלך העסקים הרגיל. כאשר גביית סכומים אלו צפויה להתרחש תוך שנה אחת או פחות, הם מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים, אחרת, הם מוצגים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. לקוחות מוכרים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם, כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 (להלן - IFRS 15). באשר לאופן קביעת ההפרשה לירידת ערך והטיפול העוקב בה – ראו סעיף ז' לעיל.

י. מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה, ותקופת ההפקדה המקורית שלהן לא עולה על 3 חודשים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

יא. אשראי והלוואות

אשראי והלוואות מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן, בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות הם נמדדים בעלות מופחתת; כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר ברווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה או האשראי, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי והלוואות מסווגים כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לקבוצה ישנה זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההתחייבות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. במקרה זה הם יסווגו כהתחייבויות שאינן שוטפות.

יב. מסים שוטפים ומסים נדחים :

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ונדחים. מסים על ההכנסה נזקפים לרווח והפסד למעט מסים הקשורים בפריטים שנזקפו לרווח (הפסד) כולל אחר או ישירות להון. במקרים אלו, השפעת המס נזקפת אף היא לרווח (הפסד) כולל אחר או להון, בהתאמה.

הסכום שנזקק כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצורכי מס, בהתאם לדיני המס הרלבנטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

הקבוצה מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס. סכום המסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המסים הנדחים יומשו או כשהתחייבויות המסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם, ורק אם קיימת לקבוצה זכות משפטית קיימת ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים וכן, נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת במס או ישויות שונות בקבוצה החייבות במס, אשר מתכוונות לסלק את התחייבויות המסים השוטפים ונכסי המסים השוטפים על בסיס נטו, או לממש את הנכסים ולסלק את ההתחייבויות בו זמנית, בכל תקופה עתידית, אשר בה סכומים משמעותיים של התחייבויות מסים נדחים או של נכסי מסים נדחים חזויים להיות מסולקים או מושבים

יג. הכרה בהכנסות:

סוגי ההכנסות של הקבוצה:

א) הכנסות ממכירת עצים – ההכנסות ממכירת עצים מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

ב) הכנסות שכירות – לקבוצה הכנסות מדמי שכירות נדל"ן להשקעה אשר נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן על פני תקופת השכירות בקו ישר. בהסדרי חכירה בהם בתחילת תקופת החכירה לא מתקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

ג) הכנסות ממכירת חשמל – הכנסות ממכירת חשמל מוכרות כאשר יחידות החשמל מועברות לחברת החשמל בנקודת החיבור לרשת.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

יד. הון מניות

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות. כאשר אחת מחברות הקבוצה רוכשת מניות של החברה (מניות באוצר), מנוכה התמורה המשולמת, לרבות עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין לרכישה (בניכוי השפעת מסים על ההכנסה) מההון, עד אשר המניות מבוטלות או מונפקות מחדש.

טו. רווח למניה

חישוב הרווח למניה מבוסס ככלל על הרווח הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת. לחברה אין מניות רגילות פוטנציאליות ולפיכך הרווח המדולל למניה זהה לרווח הבסיסי למניה.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישום המוקדם:

(א) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - IFRS 18)

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים נוספים. IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין ישויות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים אחרים, ביניהם תקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (כגון בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

1) מבנה דוח רווח או הפסד - בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מסים על הכנסה ופעילויות שהופסקו. IFRS 18 מספק הנחיות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה. בנוסף, בהתאם ל-IFRS 18, ישויות תדרשנה להציג בדוח רווח או הפסד סיכומי ביניים מסוימים, שנקבעו במסגרת התקן.

2) גילוי בדוחות הכספיים על "מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה" (MPMs) – ככלל, MPMs הם סיכומי ביניים של הכנסות והוצאות שישות משתמשת בהם בתקשורת לציבור מחוץ לדוחות הכספיים במטרה לתקשר את השקפת ההנהלה לגבי היבט של הביצועים הכספיים של הישות בכללותה, למעט חריגים מסוימים.

3) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות הכספיים הראשיים או בביאורים.

במסגרת הוראות המעבר, IFRS 18 דורש כי בדוח השנתי לשנת היישום הראשונה של התקן, ישות תציג התאמה לכל סעיף בדוח רווח או הפסד עבור שנת ההשוואה שקודמת לשנת אימוץ התקן, בין הסכומים שיוצגו מחדש בהתאם ל-IFRS 18 לבין הסכומים שהוצגו במקור תוך יישום IAS 1. התאמה דומה נדרשת גם בדוחות כספיים ביניים בשנת היישום הראשונה עבור תקופת ההשוואה השוטפת והמצטברת בשנה שקודמת לשנת אימוץ התקן.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על ידי הקבוצה, לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, בדרך של יישום למפרע. בהתאם להוראות IFRS 18, יישום מוקדם אפשרי. הקבוצה בוחנת את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות המאוחדים שלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישום המוקדם (המשך):

(ב) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן - IFRS 9) ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן - IFRS 7) בנושא סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים, לרבות דרישות הגילוי ביחס למכשירים פיננסיים מסוימים (להלן - התיקונים)

התיקונים עוסקים בהיבטים הבאים:

- (1) מבהירים את מועד ההכרה והגרירה של נכסים והתחייבויות פיננסיים, בתוספת חריג חדש לעניין גריעת התחייבויות פיננסיות המיושבות באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית;
- (2) מבהירים ומוסיפים הוראות להערכה האם נכס פיננסי (שהינו מכשיר חוב) עומד בתנאי SPPI (solely payments of principal and interest) לסיווג נכסים פיננסיים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בהתייחס לנסיבות מסוימות;
- (3) מוסיפים דרישות גילוי למכשירים פיננסיים מסוימים עם תנאים חוזיים העשויים לשנות את תזרימי המזומנים (כגון מכשירים עם מאפיינים הצמודים להשגת יעדי ESG); ו-
- (4) מעדכנים את דרישות הגילוי למכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI).

התיקונים בתוקף מחייב לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, ישות רשאית לבחור ליישם ביישום מוקדם רק את התיקונים לעניין תנאים חוזיים מותנים (סעיפים 2 ו-3 לעיל). התיקון לתקן IFRS 7 יישום באופן פרוספקטיבי (בדרך של מאן ולהבא).

התיקון לתקן IFRS 9 יישום באופן רטרואספקטיבי (יישום למפרע). עם זאת, ישות לא נדרשת לתקן את מספרי ההשוואה בשנת היישום לראשונה, אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, הדבר אפשרי ללא שימוש במידע שבדיעבד. ככל שישות לא מציגה מחדש את מספרי ההשוואה, השפעת היישום לראשונה תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של הנכס או ההתחייבות הפיננסיים, וההשפעה המצטברת (ככל שקיימת) תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים (או סעיף אחר בהון, ככל שמתאים) במועד היישום לראשונה.

בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה הישות מיישמת את התיקונים לעניין סיווג מכשירים פיננסיים לראשונה (סעיף 2 לעיל), הישות תיתן גילוי ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים שסיווגה השתנה כתוצאה מיישום התיקונים, לגבי:

- (1) הסיווג והערך בספרים רגע לפני יישום התיקונים; ו-
- (2) הסיווג והערך בספרים רגע לאחר יישום התיקונים.

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

(ג) תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים במסגרת פרויקט השיפורים השנתי של ה-IASB (Annual Improvements) (להלן - השיפורים)

כחלק מפרויקט השיפורים השנתי של ה-IASB, בחודש יולי 2024 פרסם ה-IASB מסמך המרכז שיפורים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים הבאים:

- תקן דיווח כספי בינלאומי 1 אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS 1);
- תקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (IFRS 7);
- תקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן - IFRS 9);
- תקן דיווח כספי בינלאומי 10 דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10);
- תקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7).

השיפורים כוללים תיקונים מצומצמים המוגבלים להבהרת ניסוחים של התקנים האמורים או לביצוע תיקונים קלים אחרים בתקנים האמורים אשר מטרתם להבהיר את כוונת ה-IASB או לפתור סתירות לא מכוונות בין דרישות התקנים השונים. השיפורים בתוקף החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחרי, יישום מוקדם אפשרי. לגבי אחד התיקונים ל-IFRS 9, שמתייחס לגריעת התחייבות בגין חכירה, נקבעה הוראת מעבר שלפיה התיקון תקף להתחייבויות בגין חכירה שנגרעו החל ממועד היישום לראשונה של התיקון האמור או לאחרי. ליישום לראשונה של השיפורים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - אומדנים חשבונאיים מהותיים

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. להלן האומדן העיקרי שבגיננו ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הבאה:

אמידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נקבע על ידי ההנהלה בהתבסס על עבודתו של מעריך שווי חיצוני מוסמך, בלתי תלוי בקבוצה, החבר בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, בהתבסס בין היתר על היוון דמי השכירות המתקבלים או העשויים להתקבל ממנו לאורך זמן. שיעור ההיוון הראוי נקבע בהשוואה לתשואות שלפיהן בוצעו עסקאות של מכירת נכסים דומים, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון ורמת הסיכון הגלומה בתזרים ההכנסות. מידע נוסף בנושא זה מופיע בביאור 10.

ביאור 5 - מזומנים

| 31 בדצמבר | |
|-----------|------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 156 | 42 |

(on hand) מזומנים בבנק ובקופה

ערכם בספרים של המזומנים מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר והשפעת ההיוון אינה מהותית.

ביאור 6 - לקוחות

| 31 בדצמבר | |
|-----------|---------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 21,595 | 12,200 |
| 16,414 | 11,127 |
| (10,067) | (8,569) |
| 27,942 | 14,758 |
| (8,488) | - |
| 19,454 | 14,758 |

יתרת לקוחות- מורכבת כדלקמן:
 חובות פתוחים
 המחאות לגבייה
 בניכוי - הפרשה להפסד
 בניכוי- החלק שאינו שוטף
 יתרת לקוחות – החלק השוטף

השווי ההוגן של הלקוחות אינו שונה מהותית מערכו בספרים.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 6 - לקוחות (המשך):

התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין יתרת הלקוחות לשנים 2025 ו-2024 שביצעה הקבוצה, הינה כדלקמן:

| 2024 | 2025 | |
|---------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 10,741 | 10,067 | יתרת ההפרשה להפסד לתחילת השנה – מחושב לפי IFRS 9 |
| 89 | (266) | סכומים שהופרשו במהלך השנה כנגד רווח או הפסד: חובות שלגביהם ההפרשה להפסדי אשראי נמדדה לאורך כל חי המכשיר |
| 600 | 132 | חובות שלגביהם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אך שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי |
| (1,363) | (1,364) | סכומים שהופרשו בעבר ונגבו השנה |
| <u>10,067</u> | <u>8,569</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר |

באשר לאומדנים ששימשו את הקבוצה לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי ראה גם ביאור 23.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה:

| 2024 | 2025 | |
|---------------|--------------|----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 210 | 53 | עובדים |
| 4,141 | 3,926 | מקדמות לספקים |
| 12,237 | - | מקדמות על חשבון מקרקעין, ראה ביאור 10 ב' (4) |
| 67 | 1,042 | מוסדות |
| 498 | 695 | אחרים |
| <u>17,153</u> | <u>5,716</u> | |

היתרות הכלולות במסגרת "חייבים אחרים" המהוות נכסים פיננסיים אינן כוללות חובות מסופקים ואינן כוללות סכומים שעבר מועד פרעונם. ערכיהם בספרים של החייבים ויתרות החובה נקובים בש"ח ללא הצמדה. ערכם בספרים של החייבים ויתרות החובה המהווים נכסים פיננסיים מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן. החשיפה המרבית לסיכונים אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות החייבים ויתרות חובה, הינה הערך בספרים של כל קבוצת החייבים ויתרות החובה כאמור לעיל בניכוי היתרות הלא כספיות (הנובעות ממוסדות וממקדמות לספקים).

ביאור 8 - השקעה בחברה כלולה:

הקבוצה מחזיקה ב- 35% מהזכויות במניות חברת צליל (כרמיאל) נכסים בע"מ (להלן- צליל). חברת צליל מחזיקה בנכס בכרמיאל המושכר לחברה צד ג'. התנועה בהשקעה בחברה הכלולה הנה כדלקמן:

| 2024 | 2025 | |
|--------------|--------------|-----------------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 7,588 | 7,818 | יתרת פתיחה |
| 230 | 87 | חלק ברווחי חברה כלולה |
| <u>7,818</u> | <u>7,905</u> | סה"כ |

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - רכוש קבוע:

הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2025, הינם:

| סה"כ | ריהוט וציוד משרדי | כלי רכב | מערכות סולאריות | מכונות וציוד | קרקע | |
|---------------|----------------------|--------------|--------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 42,710 | 216 | 5,343 | 16,155 | 8,149 | 12,847 | עלות: יתרה לתחילת השנה תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה לגמר השנה |
| 843 | - | 526 | 149 | 168 | - | |
| (1,026) | - | (1,026) | - | - | - | |
| <u>42,527</u> | <u>216</u> | <u>4,843</u> | <u>16,304</u> | <u>8,317</u> | <u>12,847</u> | |
| 17,201 | 213 | 3,492 | 6,228 | 7,268 | - | פחת שנצבר: יתרה לתחילת השנה תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה לגמר השנה |
| 1,816 | 1 | 515 | 935 | 365 | - | |
| (679) | - | (679) | - | - | - | |
| <u>18,338</u> | <u>214</u> | <u>3,328</u> | <u>7,163</u> | <u>7,633</u> | <u>-</u> | |
| <u>24,189</u> | <u>2</u> | <u>1,515</u> | <u>9,141</u> | <u>684</u> | <u>12,847</u> | יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025 |

הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2024, הינם:

| סה"כ | ריהוט וציוד משרדי | כלי רכב | מערכות סולאריות | מכונות וציוד | קרקע | |
|---------------|----------------------|--------------|--------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| 42,281 | 216 | 5,198 | 15,871 | 8,149 | 12,847 | עלות: יתרה לתחילת השנה תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה לגמר השנה |
| 884 | - | 600 | 284 | - | - | |
| (455) | - | (455) | - | - | - | |
| <u>42,710</u> | <u>216</u> | <u>5,343</u> | <u>16,155</u> | <u>8,149</u> | <u>12,847</u> | |
| 15,847 | 206 | 3,441 | 5,310 | 6,890 | - | פחת שנצבר: יתרה לתחילת השנה תוספות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה לגמר השנה |
| 1,784 | 7 | 481 | 918 | 378 | - | |
| (430) | - | (430) | - | - | - | |
| <u>17,201</u> | <u>213</u> | <u>3,492</u> | <u>6,228</u> | <u>7,268</u> | <u>-</u> | |
| <u>25,509</u> | <u>3</u> | <u>1,851</u> | <u>9,927</u> | <u>881</u> | <u>12,847</u> | יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024 |

באשר לשעבודים על הנכסים - ראה ביאור 15 ב'.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה:

א. התנועה במהלך השנה:

| 2023 | 2024 | 2025 | |
|------------------|------------------|------------------|------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | |
| 1,180,671 | 1,214,371 | 1,256,971 | יתרת נדל"ן להשקעה לתחילת השנה |
| - | - | 27,513 | עלויות נוספות שהושקעו בנדל"ן להשקעה |
| - | - | - | סיוג מחייבים של תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה |
| - | - | 12,237 | משנים קודמות שסווגו השנה לנדל"ן להשקעה |
| - | - | 11,354 | תוספת בגין קבלת נכס בהסדר חוב עם לקוח |
| 33,700 | 42,600 | 56,196 | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| <u>1,214,371</u> | <u>1,256,971</u> | <u>1,364,271</u> | יתרת נדל"ן להשקעה לתום השנה |

באשר לשעבודים על נדל"ן להשקעה - ראה ביאור 15 ב'.

ב. הזכויות במקרקעין:

כל המקרקעין הינם בבעלות רשומה של החברה למעט:

- (1) מקרקעין ששוויים 167,900 אלפי ש"ח ממוקמים על קרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל (להלן - המנהל). החברה חתומה על חוזה לחכירת הקרקע מהמנהל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2028. לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות. החברה החלה לפעול לחידוש החכירה.
 - (2) זכות על מקרקעין בשווי 3,200 אלפי ש"ח, טרם נרשמה על שם החברה מכיוון שטרם הושלמו ההליכים הנדרשים להסבת זכויות אלו על שמה.
 - (3) מקרקעין ששוויים 137,100 אלפי ש"ח ממוקמים על קרקע בחכירה ל- 999 שנה מחברת סיבים כימיים ישראליים בע"מ.
 - (4) ביום 10 בנובמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס מקרקעין ברח' בן יהודה בתל אביב בתמורה לסך של 37.5 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כ-27% מהתמורה שולמו למוכרת במועד ההתקשרות, והיתרה שולמה למוכרת עד ליום 24 בינואר 2025, מועד העברת החזקה בנכס.
 - (5) בשנת 2018 התקשרה החברה המאוחדת בהסדר חוב עם לקוח, במסגרתו הוסכם כי, חלף פירעון החוב במזומן, יועברו לחברה המאוחדת זכויות בשני נכסי נדל"ן: נכס אחד בעיר לוד ונכס נוסף בעיר תל אביב-יפו. לאחר השלמת הליך חידוש החכירה עבור הנכס בלוד, התקבל ביום 30 בספטמבר 2025 אישור מאת רשות מקרקעי ישראל בדבר השלמת העברת הזכויות מהחייב לחברה המאוחדת בהתאם להסדר החוב. במועד זה הכירה החברה המאוחדת בנכס בספריה, בהתאם למדיניות החשבונאית שלה.
- החברה והחברה המאוחדת משכירות את נכסי הנדל"ן שברשותן ללקוחותיהן לתקופות משתנות. להלן דמי השכירות החזויים להתקבל בהתאם להסכמים שנחתמו עם לקוחות אלה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

| 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|---------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 63,666 | 77,008 | עד שנה |
| 39,844 | 55,916 | שנה עד שנתיים |
| 21,551 | 42,753 | מעל שנתיים |
| <u>125,061</u> | <u>175,677</u> | |

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי ההנהלה בהתבסס על עבודתו של מעריך שווי חיצוני מוסמך, בלתי תלוי בקבוצה, החבר בלשכת שמאי מקרקעין בישראל.

להלן ניתוח של מדידות השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה

הרמות השונות במדרג השווי ההוגן הוגדרו כדלקמן:

- * מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים (רמה 1).
- * נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- * נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3).

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך):

נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3:

| יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי הוגן | הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה | טכניקות הערכה לקביעת השווי הוגן | שווי הוגן (באש"ח) | סוג הנכס |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| אומדן השווי הוגן יגדל אם: * דמי השכירות השנתיים יגדלו. | * תשלומי שכירות שנתיים חזויים (Market Rent) 90,175 אלפי ש"ח | השווי הוגן לחלק מהנכסים נאמד תוך שימוש בטכניקת היזון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הנובע מהנכס. הערכת שווי הוגן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היזון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות הראויים בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. | 358,200 | נכסים להשכרה למטרת לוגיסטיקה ומשרדים, בישראל (רמה 3) |
| * שיעור ההיזון של תזרימי המזומנים יקטן. | * שיעור היזון של תזרימי המזומנים 5.5% עד 7.75% | לשקף את תשלומי השכירות הראויים בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. | 167,900 | רח' הבושם, אשדוד |
| לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה. | ממוצע משוקלל כ- 6.13%. | לגבי יתרת הנכסים קביעת השווי הוגן נעשתה על ידי חישוב שווי הקרקע כריקה ופנויה. נתונים אלו נקבעו על ידי שמאי חיצוני שהינו בלתי תלוי בחברה. | 137,100 | רח' תל גיבורים, תל אביב |
| | | | 81,800 | רח' האומן, אשדוד |
| | | | 132,300 | רח' בעלי המלאכה, אשדוד |
| | | | 85,600 | רח' היהלומים, אשדוד |
| | | | 101,600 | רח' המעיין, מודיעין |
| | | | 149,000 | רח' הקדמה, אשדוד |
| | | | 10,200 | רח' האורגים, אשדוד |
| | | | 3,200 | רח' עזיון גבר, תל אביב |
| | | | 20,100 | רח' ספיר, ראשון לציון |
| | | | 61,200 | רח' החיטה, חיפה |
| | | | 43,500 | רח' היהלומים, אשדוד |
| | | | 11,500 | רח' בן יהודה, תל אביב |
| | | | 467 | רח' המסגר, לוד |
| | | | 604 | צריפין |
| | | | 1,364,271 | רח' בן צבי, תל אביב |
| | | | | סה"כ |

לגבי נכסים שנאמדו תוך שימוש בטכניקת היזון הכנסות: אם שיעור ההיזון ליום 31 בדצמבר 2025 היה שונה ב-0.5% בהשוואה לאומדני ההנהלה, הערך בספרים של הנדל"ן היה נמוך ב-75 מיליון ש"ח בקירוב או גבוה ב-88 מיליון ש"ח בקירוב (ראה גם ביאור 4).
(אם שיעור ההיזון ליום 31 בדצמבר 2024 היה שונה ב-0.5% בהשוואה לאומדני ההנהלה הערך בספרים של הנדל"ן היה נמוך ב-72 מיליון ש"ח בקירוב או גבוה ב-84 מיליון ש"ח בקירוב).

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 11 - הלוואות לזמן קצר

ההלוואות הינן בש"ח ללא הצמדה ובריבית משתנה בהתאם לפרטים. נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שיעור הריבית הינו 5.5% ו-6.4% בהתאמה. שווין ההוגן של ההלוואות שווה או קרוב לערךן בספרים.

ביאור 12 - ספקים:

| 31 בדצמבר | |
|--------------|------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 643 | 711 |
| 621 | 166 |
| <u>1,264</u> | <u>877</u> |

חובות פתוחים
שטרות והמחאות לפירעון

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות:

| 31 בדצמבר | |
|---------------|---------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 605 | 1,442 |
| 1,108 | 1,181 |
| 3,623 | 4,098 |
| 1,067 | 377 |
| 1,071 | 165 |
| 7,414 | 9,267 |
| 3,038 | 2,282 |
| 4,374 | 2,956 |
| <u>22,300</u> | <u>21,768</u> |

מוסדות
שכר עובדים והוצאות נלוות, לרבות ביטוח לאומי
ומיסים נוספים (1)
הפרשה לחופשה ולהבראה
הכנסות מראש
המחאות לפירעון
זכאים בגין דיבידנד
פקדונות ומקדמות מלקוחות
אחרים

(1) כולל יתרות צדדים קשורים, ראה באור 24.

היתרות הינן שקליות לא צמודות ושוויין ההוגן של היתרות המהוות התחייבויות פיננסיות שווה או קרוב לערך בו הן מוצגות בספרים.

ביאור 14 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברות בישראל:

- (1) החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה וחברת הבת בישראל, לצרכי מס, בערכים נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצרכי מס של החברה וחברת הבת בהתחשב בשינוי במדד, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985.
- (2) שיעורי המס הכנסות החברה והחברה הבת חייבות במס חברות בשיעור רגיל של 23%.
- (3) החברה וחברת הבת רשומות לצרכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14- מסים על ההכנסה (המשך):

ב. מסי הכנסה נדחים:

(1) ניתוח הנכסים וההתחייבויות של מסים נדחים, הינו כדלקמן:

| 31 בדצמבר | |
|------------------|------------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 65 | 40 |
| 130 | 122 |
| <u>195</u> | <u>162</u> |
| <u>(217,719)</u> | <u>(232,680)</u> |
| <u>(217,524)</u> | <u>(232,518)</u> |

נכסי מסים נדחים:

נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי
 נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מסים נדחים:

התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי
התחייבויות מסים נדחים (נטו)

(2) הרכב המסים הנדחים לתאריכי המאזנים והתנועה בהם באותן שנים הינם כדלקמן:

| סך הכל | הפרשה להפסד בגין לקוחות | דמי חופשה והבראה | פיצויי פרישה | נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע | |
|-----------|-------------------------|------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | | | |
| (198,423) | 253 | 785 | 435 | (199,896) | י ת ר ה ל- 1.1.2023 |
| (9,474) | (115) | (777) | (380) | (8,202) | שינויים בשנת 2023: |
| (207,897) | 138 | 8 | 55 | (208,098) | זקיפה לרווח או הפסד |
| (9,627) | (18) | 2 | 10 | (9,621) | י ת ר ה ל- 31.12.2023 |
| (217,524) | 120 | 10 | 65 | (217,719) | שינויים בשנת 2024 - |
| (14,994) | (3) | (5) | (25) | (14,961) | זקיפה לרווח או הפסד |
| (232,518) | 117 | 5 | 40 | (232,680) | י ת ר ה ל- 31.12.2024 |
| | | | | | שינויים בשנת 2025 - |
| | | | | | זקיפה לרווח או הפסד |
| | | | | | י ת ר ה ל- 31.12.2025 |

(3) המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

ג. לחברת הבת הפסד עסקי מועבר לשנים הבאות על סך 42,990 אלפי ש"ח והפסד הון מועבר על סך 41,761 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של 36,199 אלפי ש"ח הפסד עסקי מועבר לשנים הבאות וסך של 41,875 אלפי ש"ח הפסד הון מועבר לשנים הבאות). הקבוצה לא זקפה מיסים נדחים בגין יתרות הפסדים אלה והפרשי עיתוי נוספים בחברת הבת מאחר שניצולם אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14- מסים על ההכנסה (המשך):

ד. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד לתקופות המוצגות:

(1) כדלקמן:

| 2023 | 2024 | 2025 |
|---------------|---------------|---------------|
| | אלפי ש"ח | |
| - | (248) | 24 |
| 13,249 | 14,861 | 14,878 |
| 9,474 | 9,627 | 14,994 |
| <u>22,723</u> | <u>24,240</u> | <u>29,896</u> |

בגין שנים קודמות
 בגין השנה המדווחת:
 שוטפים
 נדחים, ראה ב' לעיל

המסים השוטפים לשנים 2023, 2024 ו-2025 חושבו לפי שיעורי מס של 23%. הסכומים המוצגים ברווח או הפסד כמסים שוטפים מייצגים מסים שוטפים של החברה.

(2) להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות בישראל (ראה א(2) לעיל), לבין סכום המס שנזקק ברווח או הפסד לשנה המדווחת:

| 2023 | 2024 | 2025 |
|---------------|---------------|---------------|
| | אלפי ש"ח | |
| 90,712 | 108,020 | 118,348 |
| 20,864 | 24,845 | 27,220 |
| 26 | - | - |
| 2,108 | 2,038 | 1,539 |
| 1,051 | - | - |
| (1,326) | (2,643) | 1,137 |
| <u>22,723</u> | <u>24,240</u> | <u>29,896</u> |

רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות על הרווח הכולל
 המס התיאורטי בגין רווח זה לפי שיעור המס הסטטוטורי (ראה סעיף א לעיל)
 גידול במסים הנובע מהפרשים תמידיים הפסדים שוטפים בחברת הבת שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים
 הפסדים משנים קודמות בחברת בת בגינם נוצרו מיסים נדחים ואשר בוטלו השנה אחרת
 מסים על ההכנסה - בגין השנה המדווחת

ה. שומות מס

שומות עצמאיות שהוגשו על ידי החברה וחברות הבנות בישראל עד לשנת 2020 נחשבות לסופיות.

ביאור 15 - התקשרויות ושיעבודים:

- א.** באשר לחוזי שכירות בהם התקשרה החברה להשכרת הנדל"ן להשקעה שבבעלותה- ראה ביאור 10.
- ב.** החברה והחברה המאוחדת רשמו שיעבודים לטובת תאגידי בנקאיים ללא הגבלת סכום על מזומנים, על מניות המוחזקות בידי החברה המאוחדת ועל נכסי מקרקעין. השיעבודים ניתנו לצורך הבטחת התחייבויות החברה המאוחדת לתאגידי הבנקאיים האמורים ובגין ערבות, שנתנה החברה לטובת החברה המאוחדת. ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמות היתרות המובטחות, כאמור לעיל, בסך של כ-45 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2024 כ-46 מיליון ש"ח).
- ג.** בחודש דצמבר 2025 חתמה החברה המאוחדת על הסכם רכישה עבור נכס בשדרות הרכס במודיעין בתמורה לסך של 65 מיליוני ש"ח. סך של 6 מיליון שולמו ביום 31 בדצמבר 2025 והיתרה שולמה ביום 8 בפברואר 2026. המקדמה עבור הנכס נרשמה במסגרת סעיף מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך. נכון למועד פרסום הדוח הושלמה העברת הבעלות על הנכס. בנוסף, היו לחברה המאוחדת הוצאות עסקה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - הון המניות:

א. הרכב הון המניות לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, הינו כדלקמן:

| הסכום בש"ח | | מספר המניות | | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת |
|-------------|--------|-------------|--------|--------------------------------------------|
| מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום | |
| באלפים | | באלפים | | |
| 493 | 30,000 | 493 | 30,000 | |

- ב.** המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.
- ג.** ליום 31 בדצמבר 2025 מחזיקה החברה המאוחדת ב- 123,154 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב של החברה המהוות כ- 24.94% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. במועדים שונים לאורך שנת 2024 רכשה החברה באמצעות החברה הבת 431 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של 840 אש"ח אשר גם הן התווספו למניות הרדומות של החברה.
- ביום 31 בדצמבר 2023 החזיקה החברה המאוחדת ב- 122,745 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, המהוות כ- 24.38% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בחודש ינואר 2023 ביצעה החברה רכישה עצמית של 26,549 מניות רגילות של החברה (כ- 5.38% מהון המניות המונפק והנפרע ו כ- 5.52% מזכויות ההצבעה בחברה) על ידי החברה הבת, בתמורה לסך של 188,327 אג' לכל מניה ובסה"כ 49,999 אש"ח. המניות התווספו למניות הרדומות שכבר היו לחברה ובכך גדל מספר המניות הרדומות ל 41,716 מניות.
- ד.** בקביעת הסכומים הניתנים לחלוקה כדיבידנדים, על פי חוק החברות, יש להפחית מסכום העודפים המוצג במסגרת ההון, את עלות המניות של החברה שנרכשו על ידי החברה מאוחדת.
- ה.** במהלך שנת 2023 הכריזה החברה על דיבידנד בסך 19,753 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה מתוכו 3,848 אלפי ש"ח בגין מניות המוחזקות על ידי החברה המאוחדת.
- ו.** במהלך שנת 2024 הכריזה החברה על דיבידנד בסך 19,753 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה מתוכו 4,926 אלפי ש"ח בגין מניות המוחזקות על ידי החברה המאוחדת.
- ז.** בחודש מאי 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך 9,876 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה מתוכו 2,463 אלפי ש"ח בגין מניות המוחזקות על ידי החברה המאוחדת. הדיבידנד חולק בחודש יולי 2025.
- ח.** בחודש נובמבר 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך 12,346 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה מתוכו 3,079 אלפי ש"ח בגין מניות המוחזקות על ידי החברה המאוחדת. הדיבידנד חולק בחודש ינואר 2026.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - עלות המכירות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 10,800 | 10,100 | 12,000 |
| 30,480 | 33,490 | 25,178 |
| (10,100) | (12,000) | (6,400) |
| <u>31,180</u> | <u>31,590</u> | <u>30,778</u> |

מלאי פתיחה
 קניות
 בניכוי מלאי סגירה

ביאור 18 - עלות השכרת מקרקעין:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 8,204 | 8,803 | 9,673 |
| 430 | 504 | 413 |
| 1,299 | 1,267 | 1,270 |
| <u>9,933</u> | <u>10,574</u> | <u>11,356</u> |

אחזקת מבנים
 משכורות והוצאות בקשר לעובדים
 פחת

ביאור 19 - הוצאות מכירה ושיווק:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 4,768 | 4,574 | 5,392 |
| 214 | 181 | 191 |
| 1,249 | 1,422 | 1,375 |
| <u>6,231</u> | <u>6,177</u> | <u>6,958</u> |

משכורות והוצאות בקשר לעובדים
 פחת
 אחרות

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 8,855 | 8,494 | 10,014 |
| 398 | 336 | 355 |
| 2,317 | 2,637 | 2,554 |
| <u>11,570</u> | <u>11,467</u> | <u>12,923</u> |

משכורות והוצאות בקשר לעובדים
 פחת
 אחרות

ביאור 21 - הכנסות אחרות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------------|------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 86 | 109 | 52 |
| | 871 | 197 |
| 621 | 546 | 472 |
| - | 44 | 2 |
| <u>708</u> | <u>1,570</u> | <u>723</u> |

רווח הון ממכירת רכוש קבוע
 מענק ממשלתי בגין פגיעה ברווחים כתוצאה
 ממלחמות "חרבות ברזל" ו-"עם כלביא"
 דמי ניהול מחברה כלולה
 אחר

*ראה ביאר 1ב'(4)

ביאור 22 - הכנסות (הוצאות) מימון:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| (388) | (390) | (449) |
| <u>(4,862)</u> | <u>(3,093)</u> | <u>(3,503)</u> |
| <u>(5,250)</u> | <u>(3,483)</u> | <u>(3,952)</u> |
| - | 50 | 8 |
| - | 50 | 8 |
| <u>(5,250)</u> | <u>(3,433)</u> | <u>(3,944)</u> |

הוצאות מימון:

עמלות
 הוצאות ריבית
 סך הוצאות מימון

הכנסות מימון:

ריבית ממס הכנסה
 סך הכנסות מימון

סה"כ הוצאות מימון, נטו

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

ניהול סיכונים פיננסיים:

(1) גרמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק (לרבות סיכוני מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכוני אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מתבצע על ידי מחלקת הכספים של הקבוצה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הדירקטוריון.

(א) סיכוני שוק:

(1) סיכוני שער חליפין

הקבוצה אינה חשופה לסיכוני שער חליפין משמעותיים בגין המכשירים הפיננסיים שברשותה בשנים המדווחות.

(2) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעורי ריבית בגין אשראי שהתקבל.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן.

מדיניות הקבוצה היא ליטול הלוואות באמצעות מכשירים הנושאים ריבית משתנה.

לקבוצה אין מדיניות הגנה על השפעות סיכוני הריבית על תזרים המזומנים ואינה נוהגת לבצע עסקות להחלפת שיעורי הריבית.

אם הריבית המשתנה הייתה גבוהה ב- 10% (למשל עולה מ-4% ל-4.4%) מהריבית בפועל נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ובהינתן שכל יתר המשתנים היו נותרים קבועים, הרווח לפני מס לשנת 2025 היה קטן בכ 333 אלפי ש"ח (2024 – 303 אלפי ש"ח, 2023 - 486 אלפי ש"ח).

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

(ב) סיכוני אשראי

סיכוני האשראי מטופלים ברמת הקבוצה. סיכוני אשראי נובעים ממזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בבנקים וכן חשיפות אשראי ביחס ללקוחות, לרבות יתרות חובה שטרם נפרעו. הקבוצה מתקשרת עם בנקים ומוסדות פיננסיים שדורגו באופן בלתי-תלוי בדירוג AA לפחות.

להערכת ההנהלה סיכון האשראי ביחס ליתרות המזומנים ושווי המזומנים הוא נמוך.

הקבוצה אחראית לניהול וניתוח סיכון האשראי בגין כל לקוח חדש בטרם היא מציעה לו תנאי תשלום מקובלים וכן תנאי תשלום. במסגרת ההחלטה באם להתקשר עם לקוחות, הנהלת הקבוצה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עמו ובגורמים נוספים.

מודל ירידת ערך הנכסים הפיננסיים המיושם על ידי הקבוצה לפי IFRS 9 הינו כדלקמן: בשלב הראשון הגדירה הקבוצה פיגור של לקוח מתנאי האשראי המקובלים של הקבוצה כ"אירוע כשל"; ולגבי אותם לקוחות בוחנת הקבוצה באופן ספציפי את ההפרשה הנדרשת להפסדי אשראי. הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9 למדידת הפרשה להפסד עבור לקוחות אשר אינם כוללים מרכיב מימון משמעותי השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר. בעבור לקוחות אשר לא אירע בעבורם אירוע כשל כאמור (ולא נתגלה מידע אחר אשר עשוי להעיד על קיומו של אירוע כשל), הקבוצה לא זיהתה דפוס הפסד שונים באופן משמעותי לקבוצות שונות של הלקוחות שלה ועל כן לא קיבצה קבוצות שונות של לקוחות לצורך הבדיקה. בגין לקוחות אלה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים נעשית בהתאם לניסיון העבר של הקבוצה באשר ליכולתה לגבות את החובות מהלקוחות ועל סמך מידע צופה פני עתיד באשר לסיכוי הקבוצה לגבות את חובותיה.

לגבי אותם לקוחות שזוהה בגינם אירוע כשל, הקבוצה אינה ממשיכה לתת להם אשראי וככל שמתבצעת מכירה מול לקוחות אלה המכירה נעשית כנגד תשלום מזומן.

בגין אחד מלקוחות הקבוצה, אשר יתרת חובו ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 7,013 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 – 17,494 אלפי ש"ח), ביצעה הקבוצה בשנת 2017 הפרשה להפסדי אשראי בסך של 10,225 אלפי ש"ח, וזאת לאור מגעים שהתנהלו באותה עת לחתימה על הסדר חוב.

בחודש יוני 2018 נחתם הסדר חוב עם הלקוח, במסגרתו הוסכם כי הקבוצה תקבל זכויות בשני נכסי נדל"ן – נכס בעיר לוד ונכס נוסף בעיר תל אביב-יפו – וכן סכום כספי אשר ייפרס על פני תקופה של 10 שנים. בגין יתרת החוב שלא כוסתה באמצעות נכסי הנדל"ן, נותרה ההפרשה להפסדי אשראי כאמור לעיל.

בשנת 2020, על רקע השלכות משבר הקורונה ואי-ודאות באשר ליכולתו של הלקוח לפרוע את יתרת חובו, רשמה הקבוצה הפרשה נוספת להפסדי אשראי בסך של כ-2,222 אלפי ש"ח, בגין יתרת החוב שאינה מגובה בנכסי נדל"ן.

הנכס בלוד – לאחר השלמת הליך חידוש החכירה, התקבל ביום 30 בספטמבר 2025 אישור מאת רשות מקרקעי ישראל בדבר השלמת העברת הזכויות מהחייב לקבוצה בהתאם להסדר החוב. במועד זה הכירה הקבוצה בזכויות בנכס, רשמה אותו בספריה והקטינה בהתאם את חוב הלקוח, בהתאם למדיניותה החשבונאית.

הנכס בתל אביב-יפו – השטח נשוא הזכויות הופקע על ידי עיריית תל אביב-יפו. נכון למועד הדוח, הקבוצה מנהלת הליכי משא ומתן מול העירייה לצורך קבלת פיצוי בגין ההפקעה. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הכרעה סופית בעניין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההפרשה להפסדי אשראי בגין הלקוח האמור מסתכמת לסך של 7,013 אלפי ש"ח.

מלבד לקוח זה, יתרת סעיף הלקוחות מורכבת ממספר גדול של לקוחות. הפרשה להפסד מתבצעת בהתבסס על הערכת ההנהלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ג) סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. הקבוצה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת מסגרת האשראי שלא נוצלה עומדת על כ-97 מיליון ש"ח.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה, כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעון נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים. היתרות יעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים ואינן שונות משוויין בספרים כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

| פחות משנה | | |
|---------------|--|----------------------------------|
| אלפי ש"ח | | |
| | | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025: |
| 45,140 | | אשראי והלוואות |
| 24,567 | | ספקים ויתרות זכות אחרות |
| <u>69,707</u> | | |
| | | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024: |
| 46,299 | | אשראי והלוואות |
| 28,515 | | ספקים ויתרות זכות אחרות |
| <u>74,814</u> | | |

2) ניהול סיכוני הון

יעדי ניהול סיכוני ההון של הקבוצה הם לשמר את יכולתה של הקבוצה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק לבעלי המניות תשואה על השקעתם ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות שינוי סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, החזר הון לבעלי המניות, הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך הקטנת התחייבויות.

בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת הקבוצה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב נטו בסך ההון הכולל. גובה החוב נטו מחושב כסך האשראי המופיע בדוח על המצב הכספי, בניכוי מזומנים. סך ההון הכולל מחושב כגובה ההון המופיע בדוח על המצב הכספי בתוספת החוב נטו.

יחסי המינוף נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 היו כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|------------------|------------------|---------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 46,299 | 45,140 | סך חוב |
| (156) | (42) | פחות: מזומנים |
| <u>46,143</u> | <u>45,098</u> | חוב נטו |
| 1,054,251 | 1,126,756 | סך ההון |
| <u>1,100,394</u> | <u>1,171,854</u> | סך ההון הכולל |
| <u>4.19%</u> | <u>3.85%</u> | יחס המינוף |

הקבוצה נוקטת במדיניות של אשראים לתקופות קצרות בשיעורי ריבית נמוכים יחסית כאשר לקבוצה יש יכולת למחזר (recycling) את יתרות האשראי. מאידך, לקבוצה מסגרות אשראי לזמן ארוך בלתי מנוצלות שניתנו כנגד שעבוד נכסי נדל"ן ולפיכך הנהלת הקבוצה אינה חוששת ואינה צופה שתיווצר בעיית נזילות בעתיד הנראה לעין. בכוונת הקבוצה לפרוע את התחייבויותיה מתוך ההכנסות השוטפות, כפי שנעשה עד היום.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

(3) מכשירים פיננסיים:

איכות האשראי של נכסים פיננסיים

ניתן להעריך את איכות האשראי של נכסים פיננסיים, על ידי הסתמכות על נתוני עבר בנוגע למקרי חדלות פירעון של הצד שכנגד:

| 31 בדצמבר | | |
|-----------|------|---------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 156 | 42 | מזומנים AA |

לקוחות

מעבר ללקוח בגינו בוצעה הפרשה כאמור בסעיף (1)(ב) לעיל, לקבוצה לקוחות רבים, אשר לא קיימים בגינם מאפייני סיכון אשראי ייחודיים לפיהם ניתן לסווג את יתרת הלקוחות. בגין יתרת הלקוחות הפרישה הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך של 1,556 אלפי ש"ח וביום 31 בדצמבר 2024 סך של 1,690 אלפי ש"ח.

ביאור 24 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

"בעלי עניין" - כהגדרת "בעלי עניין" בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. "צדדים קשורים" - כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור".

אנשי המפתח הניהוליים של הקבוצה (Key management personnel) - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב (IAS 24) כוללים את: חברי הדירקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה.

א. עסקאות והטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים (לרבות חברי ההנהלה הבכירה):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|-------|-------|----------------------------------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 240 | 240 | 240 | הוצאות משפטיות |
| 5,114 | 4,609 | 4,871 | משכורות ונלוות |
| (302) | 560 | 124 | הטבות לאחר פרישה |
| 272 | 252 | 320 | שכר ל-3 דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד |

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

| 31 בדצמבר | | |
|-----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 636 | 559 | יתרה המוצגת בסעיף "זכאים ויתרות זכות" במסגרת ההתחייבויות השוטפות בגין שכר ונלוות |
| 7,268 | 4,001 | התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד (לפני ניכוי ייעודה בקופות פיצויים המהווה "נכסי תכנית" בהתאם ל- IAS19) |

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מידע מגזרי:

א. כללי:

- (1) הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים: השכרת מבנים וייבוא ושיווק עצים. הנהלת הקבוצה סוקרת את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים. תחומי פעילות אלו מהווים את הבסיס שלפיו מדווחת הקבוצה על מידע בדבר המגזרים העסקיים העיקריים. ביצועי מגזרי הפעילות נבחנים על בסיס מדידת רווחי המגזר, הכוללים את הכנסות הקבוצה מהפעילות בכל מגזר, בניכוי העלויות וההוצאות המתייחסות באופן ישיר לכל מגזר וכן זקיפה יחסית של הוצאות משותפות בין המגזרים. הכנסות אחרות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות.
- (2) נכסי המגזר והתחייבויותיו
- נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים המשמשים את המגזר ומורכבים בעיקר מנדל"ן להשקעה, מזומנים, חייבים ויתרות חובה, מלאי ורכוש קבוע, לאחר ניכוי פחת נצבר. נכסים אלו ניתנים לייחוס באופן ישיר למגזרים הנפרדים; התחייבויות המגזר כוללות את כל התחייבויות התפעוליות המשמשות את המגזר ומתייחסות בעיקר לספקים ושכר העומדים לתשלום באופן שוטף וכן התחייבויות שנצברו (כולל בגין פיצויי פרישה). התחייבויות אלו ניתנות לייחוס באופן ישיר למגזרים נפרדים.
- (3) העברות בין המגזרים
- הכנסות מגזר השכרת מקרקעין כוללות הכנסות שכירות ממגזר יבוא ושיווק עצים. ההכנסות האמורות מבוטלות במסגרת איחוד הדוחות.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע בקשר למגזרים עסקיים:

| סך הכל מאוחד | | | ביטולים | | | יבוא ושיווק עצים | | | השכרת מקרקעין | | |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | 2023 | 2024 | 2025 | 2023 | 2024 | 2025 | 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | | אלפי ש"ח | | |
| 119,029 | 126,187 | 125,803 | | | | 37,445 | 40,304 | 37,882 | ***81,584 | **85,883 | *87,921 |
| 33,700 | 42,600 | 56,196 | | | | | | | 33,700 | 42,600 | 56,196 |
| - | - | - | (360) | (360) | (360) | | | | 360 | 360 | 360 |
| <u>152,729</u> | <u>168,787</u> | <u>181,999</u> | <u>(360)</u> | <u>(360)</u> | <u>(360)</u> | <u>37,445</u> | <u>40,304</u> | <u>37,882</u> | <u>115,644</u> | <u>128,843</u> | <u>144,477</u> |
| 95,150 | 109,698 | 121,482 | | | | (3,299) | (1,012) | (2,655) | 98,449 | 110,710 | 124,137 |
| (5,250) | (3,433) | (3,944) | | | | | | | | | |
| 708 | 1,526 | 723 | | | | | | | | | |
| (22,723) | (24,240) | (29,896) | | | | | | | | | |
| 104 | 230 | 87 | | | | | | | | | |
| <u>67,989</u> | <u>83,780</u> | <u>88,452</u> | | | | | | | | | |
| 1,277,016 | 1,342,822 | 1,424,633 | (78,853) | (110,338) | (117,226) | 33,418 | 44,813 | 32,390 | 1,322,451 | 1,408,347 | 1,509,469 |
| 5,161 | 4,960 | 4,960 | | | | | | | | | |
| <u>1,282,177</u> | <u>1,347,782</u> | <u>1,429,593</u> | | | | | | | | | |
| 24,312 | 28,515 | 24,567 | (78,853) | (110,338) | (117,226) | 8,191 | 8,324 | 7,521 | 94,976 | 130,528 | 134,272 |
| 273,458 | 265,087 | 278,270 | | | | | | | | | |
| <u>297,770</u> | <u>293,601</u> | <u>302,837</u> | | | | | | | | | |
| 342 | 884 | 843 | | | | 342 | 500 | 526 | - | 384 | 317 |
| 41,113 | 42,164 | 42,134 | | | | 31,180 | 31,590 | 30,778 | 9,933 | 10,574 | 11,356 |
| <u>1,911</u> | <u>1,784</u> | <u>1,816</u> | | | | <u>603</u> | <u>508</u> | <u>529</u> | <u>1,308</u> | <u>1,275</u> | <u>1,286</u> |

מידע על הרווח וההפסד:
 הכנסות:
 לקוחות חיצוניים
 עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 בין מגזרי פעילות
סך הכנסות

רווחי (הפסדי) המגזר
 הוצאות מימון
 הכנסות אחרות
 מסים על ההכנסה
 רווח מחברה כלולה
 רווח נקי לשנה

מידע אחר:
 נכסי המגזר
 נכסים שלא הוקצו למגזרים
סך הנכסים במאוחד

התחייבויות המגזר
 התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
סך ההתחייבויות במאוחד

השקעות הוניות
 עלות המכר
 פחת

* כולל גם הכנסות בסך 9,032 אלפי ש"ח ממכירות בתחום החשמל
 ** כולל גם הכנסות בסך 8,496 אלפי ש"ח ממכירות בתחום החשמל
 *** כולל גם הכנסות בסך 7,464 אלפי ש"ח ממכירות בתחום החשמל

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל - 1970

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

תוכן העניינים

עמוד

2-3

דוח רואה החשבון המבקר

נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):

4

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

5

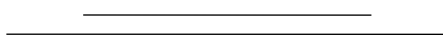
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם- רווח כולל

6

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

7-11

ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים





לכבוד
בעלי המניות של
חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ,
א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן "המידע הכספי הנפרד").

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

בסיס לחוות הדעת

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

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

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

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.



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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית במידע הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי 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.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שישומה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
30 במרס 2026

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| 31 בדצמבר | | ביאור | רכוש | |
|------------------|------------------|-------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | 2025 | | | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| | | | | נכסים שוטפים: |
| 25 | 3 | 2 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 4,277 | 2,387 | 3 | | לקוחות |
| 10,249 | 137 | 3 | | חייבים ויתרות חובה |
| 110,338 | 117,226 | 7 | | החברה המאוחדת |
| <u>124,889</u> | <u>119,753</u> | | | |
| | | | | נכסים שאינם שוטפים: |
| 10,852 | 9,800 | | | רכוש קבוע |
| 1,269,818 | 1,365,675 | | | נדל"ן להשקעה |
| 7,818 | 7,905 | | | השקעה בחברה כלולה |
| <u>1,288,488</u> | <u>1,383,380</u> | | | |
| <u>1,413,377</u> | <u>1,503,133</u> | | | סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם |
| | | | | התחייבויות |
| | | | | התחייבויות שוטפות: |
| 4,951 | 1,922 | | | מסי הכנסה לשלם |
| 15,239 | 15,124 | 4 | | זכאים ויתרות זכות |
| <u>20,190</u> | <u>17,046</u> | | | |
| | | | | התחייבויות שאינן שוטפות: |
| 217,524 | 232,518 | | | מסי הכנסה נדחים |
| 323 | 129 | | | התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו |
| <u>217,847</u> | <u>232,647</u> | | | |
| | | | | סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההתחייבויות, בניכוי סך הנכסים, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברה מאוחדת |
| <u>121,089</u> | <u>126,684</u> | | | |
| | | | | הון: |
| 493 | 493 | | | הון מניות רגילות |
| 47,769 | 47,769 | | | פרמיה על מניות |
| 1,071,995 | 1,144,500 | | | עודפים |
| (66,006) | (66,006) | | | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה מאוחדת |
| <u>1,054,251</u> | <u>1,126,756</u> | | | הון המיוחס לבעלים של החברה האם |
| <u>1,413,377</u> | <u>1,503,133</u> | | | |

יוסף יצחק
מנהל כספיים

אריה אמיר
מנהל כללי

רונית אמיר-רוט
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 30 במרס 2026.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה עצמה כחברה אם

| שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | | |
|--------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 81,944 | 86,241 | 88,281 |
| 33,700 | 42,600 | 56,050 |
| (9,933) | (10,574) | (11,237) |
| 105,711 | 118,267 | 133,094 |
| (8,410) | (7,618) | (8,901) |
| 622 | 546 | 455 |
| 97,923 | 111,195 | 124,648 |
| 1,419 | 4,526 | 4,238 |
| 104 | 230 | 87 |
| 99,446 | 115,951 | 128,973 |
| (21,443) | (24,240) | (29,872) |
| 78,003 | 91,711 | 99,101 |
| (10,014) | (7,931) | (10,649) |
| 67,989 | 83,780 | 88,452 |
| 987 | 1,731 | 733 |
| 68,976 | 85,511 | 89,185 |

הכנסות מהשכרת מקרקעין
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
עלות השכרת מקרקעין

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות

הכנסות מימון, נטו

חלק ברווחי חברה כלולה

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של

סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים

בדוחות הכספיים המאוחדים תוצאות פעילות

בגין חברה מאוחדת

סך הכל רווח וסך הכל רווח כולל אחר לשנה

המיוחס לבעלי החברה האם

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של פריטי רווח

כולל אחר, אשר לא יסווג מחדש לרווח או להפסד, המציגים

בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות

בגין חברה מאוחדת

סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר | | |
|--------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 65,671 | 72,787 | 73,923 |
| (11,159) | (11,326) | (17,907) |
| 54,512 | 61,461 | 56,016 |
| - | (385) | (317) |
| - | - | (29,750) |
| - | - | 66 |
| - | (10,000) | - |
| (39,126) | (36,248) | (11,210) |
| (39,126) | (46,633) | (41,211) |
| (15,375) | (14,835) | (14,827) |
| (15,375) | (14,835) | (14,827) |
| 11 | (7) | (22) |
| 21 | 32 | 25 |
| 32 | 25 | 3 |
| 99,446 | 115,945 | 128,973 |
| (104) | (230) | (87) |
| 34 | (50) | (194) |
| (33,700) | (42,600) | (56,050) |
| 1,308 | 1,278 | 1,229 |
| | | 18 |
| (32,462) | (41,602) | (55,084) |
| (47) | (2,542) | 1,890 |
| (362) | 192 | 112 |
| (904) | 794 | (1,968) |
| (1,313) | (1,556) | 34 |
| 65,671 | 72,787 | 73,923 |
| 7,422 | 7,414 | 9,267 |
| 49,999 | 840 | - |

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות של החברה:

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (א)
מסי הכנסה ששולמו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה של החברה:

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון של החברה:

דיבידנד
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר השנה

(א) תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות:

רווח לפני מס המיוחס לחברה
התאמות בגין:
חלק החברה ברווחי חברה כלולה
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד-נטו
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות

בתזרימי מזומנים

דיבידנד לשלם
רכישה עצמית של מניות על ידי חברת הבת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970:

א. הגדרות

"החברה" - חירון- מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025 (להלן - הדוחות המאוחדים).

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת האיחוד היחסי.

"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת האיחוד היחסי.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9ג') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספות האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך):

(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר ניטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר ניטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי הכנסות וההוצאות.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי הכנסות וההוצאות האמורים משקפים את הכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך):

3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

הרכב המזומנים ושווי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם הינו כדלקמן:

| 31 בדצמבר | |
|-----------|------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 25 | 3 |

מזומנים בבנק ובקופה (on hand)

ביאור 3 - נכסים פיננסיים אחרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (למעט מכשירים פיננסיים נגזרים)

לקוחות, חייבים ויתרות חובה אחרות מורכבים כדלקמן:

| 31 בדצמבר | |
|-----------|-------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 4,277 | 2,387 |
| 10,249 | 137 |
| 14,526 | 2,524 |

לקוחות
חייבים ויתרות חובה

כל היתרות הינן שקליות, לא צמודות.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביאור 4 - זכאים ויתרות זכות

זכאים ויתרות זכות אחרים מורכבים כדלקמן:

| 31 בדצמבר | |
|---------------|---------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 51 | 57 |
| 40 | 28 |
| 333 | 1,132 |
| 1,026 | 320 |
| 677 | 92 |
| 3,038 | 2,282 |
| 7,414 | 9,267 |
| 2,660 | 1,946 |
| <u>15,239</u> | <u>15,124</u> |

שכר עובדים והוצאות נלוות, לרבות ביטוח לאומי ומסים נוספים
 הפרשה לחופשה והבראה
 מוסדות
 הכנסות מראש
 המחאות לפרעון
 פקדונות ומקדמות מלקוחות
 דיבידנד לשלם
 אחרים

כל היתרות הינן שקליות, לא צמודות.

ביאור 5 - הכנסות (הוצאות) מימון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | | |
| 44 | 51 | (168) |
| (1) | (1) | (1) |
| 1,681 | 4,895 | 4,790 |
| (305) | (416) | (383) |
| <u>1,419</u> | <u>4,526</u> | <u>4,238</u> |

ריבית ממס הכנסה
 עמלות
 ריבית מחברות קשורות
 הוצאות ריבית

ביאור 6 - גילוי אודות סיכון הנזילות הנובע מההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות. כל התחייבויות הפיננסיות של החברה יעמדו לפרעון בתוך 12 חודשים ואינן שונות משוויין בספרים כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל - 1970

ביאור 7 - מידע נוסף על מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקות המהותיות
הקיימים בין החברה לבין חברה מאוחדת

א. יתרות אשראי מול החברה המאוחדת:

| 31 בדצמבר | |
|-----------|---------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | |
| 110,338 | 117,226 |

אשראי לחברה המאוחדת

היתרות נושאות ריבית בהתאם להוראות מס הכנסה לעניין ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס
הכנסה. שיעור הריבית לשנת 2025 הינו 5.02% ולשנת 2024 5.18%

ב. החברה משכירה לחברה המאוחדת שטח המשמש למשרדי חברת הבת ומחסן חברת הבת
בסכום של 360 אלפי ש"ח בשנה.

ג. בהתאם להסכם בין החברה לחברה המאוחדת משתתפת החברה בכ-65% מעלות השכר של
מנהלים ונושאי משרה בחברה המאוחדת. במהלך שנת 2025 שילמה החברה סך של 5,920
אלפי ש"ח לחברה המאוחדת (2024 – 5,003 אלפי ש"ח, 2023 – 5,074 אלפי ש"ח).

ד. בדבר חלקה של החברה המאוחדת בדיבידנדים שחולקו על ידי החברה – ראה ביאור 16
בדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2025

תאריך הדוח: 30 במרץ 2026

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

| סה"כ שנת 2025 | רבעון 4 10-12/25 | רבעון 3 7-9/25 | רבעון 2 4-6/25 | רבעון 1 1-3/25 | |
|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | | | |
| 37,882 | 9,184 | 9,563 | 9,331 | 9,804 | מכירות |
| 87,921 | 20,448 | 24,391 | 21,375 | 21,707 | השכרת מקרקעין |
| 56,196 | 22,986 | 6,222 | 13,688 | 13,300 | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 181,999 | 52,618 | 40,176 | 44,394 | 44,811 | סה"כ הכנסות |
| 30,778 | 7,039 | 7,851 | 7,217 | 8,671 | עלות המכירות |
| 11,356 | 1,515 | 3,967 | 3,671 | 2,203 | עלות השכרת המקרקעין |
| 42,134 | 8,554 | 11,818 | 10,888 | 10,874 | סה"כ הוצאות |
| 139,865 | 44,064 | 28,358 | 33,506 | 33,937 | רווח גולמי |
| (19,881) | (3,299) | (5,956) | (4,519) | (6,107) | הוצאות מכירה הנהלה וכלליות |
| 723 | 38 | 320 | 155 | 210 | הכנסות אחרות |
| 1,498 | 228 | 517 | 414 | 339 | רווחי אשראי |
| 122,205 | 41,031 | 23,239 | 29,556 | 28,379 | רווחים מפעולות רגילות |
| (3,944) | (780) | (918) | (1,003) | (1,243) | הוצאות מימון, נטו |
| 87 | 87 | 0 | 0 | 0 | חלק ברווחי (הפסדי) חברה כלולה |
| 118,348 | 40,338 | 22,321 | 28,553 | 27,136 | רווח לפני מסים על הכנסה |
| (29,896) | (11,551) | (5,309) | (6,693) | (6,343) | מסים על הכנסה |
| 88,452 | 28,787 | 17,012 | 21,860 | 20,793 | רווח נקי לתקופה |
| 733 | 733 | 0 | 0 | 0 | רווח כולל אחר |
| 89,185 | 29,520 | 17,012 | 21,860 | 20,793 | רווח נקי לתקופה |

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן

השקעה בחברת בת ליום 31 בדצמבר 2025:

| שיעור החזקה | | | | | | | | |
|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------|----------------------------|----------|
| שם החברה | סוג המניות המוחזקות | מס' המניות המוחזקות ע"י החברה | ערך נקוב למניה (שקל חדש) | עלות המניות המוחזקות (אלפי ש"ח) | ערך במאזן (אלפי ש"ח) | בהצבעה | בסמכות למנות דירקטור | שם החברה |
| ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ | רגילות | 55,002 | 0.001 | 732 | (126,685) | 100% | 100% | |
| | הנהלה | 100 | 0.001 | - | - | 100% | 100% | |
| | | | | 732 | (126,685) | | | |

תקנה 12 : שינויים בהשקעות בחברת-בת ובחברות קשורות בתקופת הדוח

לא היו שינויים בהשקעות בחברת הבת ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ (להלן: "ט.ר.ר.") בתקופת הדוח.

תקנה 13 : הכנסות של חברות בנות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן

| שם החברה | רווח (הפסד) לפני מס (באלפי ש"ח) | רווח (הפסד) אחרי מס (באלפי ש"ח) | דיבידנד | דמי ניהול | ריבית |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------|-----------|-------|
| ט.ר. מסחר ויבוא עצים בע"מ | (5,723) | (5,741) | - | - | 4,790 |

תקנה 20 : מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

במהלך תקופת הדוח לא נרשמו ניירות ערך של החברה למסחר בבורסה. כמו כן, במהלך שנת הדיווח לא נמחקו מהמסחר ניירות ערך של החברה. הפסקות מסחר: למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט במועדי פרסום הדוחות הכספיים של החברה.

תקנה 21 : תגמולים לנושאי משרה בכירה¹

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה:

| סה"כ | תגמולים אחרים | | תגמולים בעבור שירותים באלפי ש"ח | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|-------|---------------|-------|---------------------------------|------|----------|-----------|-------------------|------|--------------------|----------------------|-----------|-------------------|----------------|
| | דמי שכירות | ריבית | אחר | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול | תשלום מבוסס מניות | מענק | שכר | שיעור החזקה בהון ב-% | היקף משרה | תפקיד | שם |
| 466 | - | - | - | - | - | - | - | - | 466 | 15.17 | 50% | יו"ר דירקטוריון | רונית אמיר רוט |
| 1,867 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,867 | 19.24 | 100% | מנכ"ל | אריה אמיר |
| 1,320 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,320 | -- | 100% | מנהל כספים | יוסף יצחק |
| 1,339 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,339 | -- | 100% | מנכ"ל חברת הבת | יונתן לב-ארי |
| 1,200 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,200 | 0.02 | 100% | סמנכ"ל פיתוח עסקי | ניל אמיר |

1. בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), שכר נושאי המשרה הבכירה בחברה מובא לאישור האורגנים הנדרשים לאשרו, בהם ועדת התגמול והדירקטוריון, ובהתייחס לנושאי המשרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה, תנאי העסקתם מובאים לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה.

¹ הסכומים כוללים הטבות, הוצאות נלוות ושווי שימוש ברכב לפי פקודת מס הכנסה. תנאי הפרישה של כל נושאי המשרה בחברה הם חודש אחד עבור כל שנת עבודה.

2. תנאי העסקת נושאי המשרה הבכירה תואמים את עקרונות מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, ולמועד הדוח, ובהתאם להוראות סעיף 267ב(א) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (לאור המלצת ועדת התגמול), שאושרה ביום 7 ביולי 2022 על ידי האסיפה הכללית, אשר עודכנה ביום 7 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו מדיניות התגמול שצורפה לדוח זימון האסיפה מיום 1 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-069001); ואת מדיניות התגמול המעודכנת שצורפה לדוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307).
3. הטבלה המפורטת לעיל מרכזת את תנאי העסקת חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר בחברה (ובחברה הבת), בהם נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. לפרטים המלאים אודות תנאי העסקת וכהונת נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה ראו דוח זימון האסיפה מיום 1 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-069001) ודוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307), לפי הענין, שהאמור בהם מובא לענין זה על דרך ההפניה.
4. תנאים סוציאליים הנלווים לשכר החודשי של נושא המשרה:² העמדת רכב לרשות נושא המשרה ולחלופין תשלום בגין החזקת רכב,³ החזר הוצאות בגין טלפון נייד ולחלופין העמדת טלפון נייד, החזר הוצאות חודשי בגין ההוצאות הנדרשות במסגרת עבודתם עד לסכום של 2,000 ש"ח נטו, דמי הבראה כדון, כ-26 ימי חופשה בשנה וכן תשלומים פנסיוניים והפרשות סוציאליות נוספות.⁴

² בסעיף לעיל תוארו התנאים הסוציאליים הנלווים לשכר הברוטו החודשי של נושאי המשרה באופן כללי כאשר לכל נושא משרה נקבעו תנאים סוציאליים נפרדים, כמפורט בהרחבה בדוח זימון האסיפה מיום 1 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2019-01-083550), ובדוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307) שהאמור בהם מובא לענין זה על דרך ההפניה.

³ כפי שאושר על ידי האסיפה מיום 7 ביולי 2022, וכן באסיפה הכללית מיום 7 ביולי 2025, החברה נושאת במלוא התשלומים/הוצאות הכרוכות בהחזקת והפעלת הרכב לרבות במלוא סכום הגילום הנובע מזקיפת המס בגין השימוש ברכב.

⁴ תגמולים ופיצויי פיטורין, בשיעורים הקבועים בצווי הרחבה וכפי שישתנו מעת לעת אשר יגזרו ממלוא המשכורת ברוטו, תשלומים לקרן השתלמות (% תשלומי מעביד) עד לתקרה הקבועה בפקודת מס הכנסה ובתקנות שהותקנו על פיה, והכל על פי הוראות מדיניות התגמול.

5. טבלת שכר נושאי משרה בכירה למועד הדוח:

| שם נושא המשרה/תפקידו | תחילת עבודה בחברה | היקף משרה ב-% | שכר חודשי ותנאים סוציאליים נלווים | מועדי אישורי האורגנים הנדרשים על פי חוק החברות |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| גב' רונית אמיר-רוט, יו"ר הדירקטוריון | 1.7.2001 | 50% | שכר חודשי (ברוטו) בסך 21,000 ש"ח (צמוד למדד חודש דצמבר 2013 ⁵), בתוספת משכורת 13, וכן תנאים סוציאליים נלווים הנגזרים משכר הברוטו הנ"ל כמפורט בסעיף 4 לעיל. | תנאי העסקתה הנוכחיים נקבעו על ידי הדירקטוריון ביום 29 במאי 2025 (לאור המלצת ועדת התגמול), ואושרו על ידי האסיפה הכללית ביום 7 ביולי 2025 לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. |
| מר אריה אמיר, מנכ"ל | 1.9.1975 | 100% | שכר חודשי (ברוטו) בסך 86,360 ש"ח (צמוד למדד חודש דצמבר 2012) בתוספת משכורת 13, וכן תנאים סוציאליים נלווים הנגזרים משכר הברוטו הנ"ל כמפורט בסעיף 4 לעיל. | תנאי העסקתו הנוכחיים נקבעו על ידי הדירקטוריון ביום 29 במאי 2025 (לאור המלצת ועדת התגמול), ואושרו על ידי האסיפה הכללית ביום 7 ביולי 2025 לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. |
| מר יוסף יצחק, סמנכ"ל הכספים | 1.11.1987 | 100% | שכר חודשי (ברוטו) בסך 60,000 ש"ח (צמוד למדד חודש מאי 2022) בתוספת משכורת 13, וכן תנאים סוציאליים נלווים הנגזרים משכר הברוטו הנ"ל כמפורט בסעיף 4 לעיל. | ביום 29 במרץ 2023 אימץ הדירקטוריון את המלצת ועדת התגמול מאותו מועד ואישר את עדכון שכרו החודשי מסך של 55 אלפי ש"ח (ברוטו) לסך של 60 אלפי ש"ח (ברוטו), בתוספת משכורת 13, ותנאים סוציאליים נלווים הנגזרים משכר הברוטו האמור, בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, כמפורט בתקנה 21(2) לפרק זה לעיל ובתקנה 22 לפרק זה להלן, וזאת החל מיום 7 ביולי 2022 (מועד אישור מדיניות התגמול על ידי האסיפה) צמוד למדד הידוע בסמוך לפני מועד זה. |
| מר יונתן לב-ארי ⁷ , מנכ"ל חברת-הבת ט.ר. | 31.5.2011 | 100% | שכר חודשי (ברוטו) בסך 70,000 ש"ח (צמוד למדד חודש מאי 2025), בתוספת משכורת 13, וכן תנאים סוציאליים נלווים הנגזרים משכר הברוטו הנ"ל כמפורט בסעיף 4 לעיל. | תנאי העסקתו הנוכחיים נקבעו על ידי הדירקטוריון ביום 29 במאי 2025 (לאור המלצת ועדת התגמול), ואושרו על ידי האסיפה הכללית ביום 7 ביולי 2025 לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. |
| מר ניל אמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי | 1.5.2017 | 100% | שכר חודשי (ברוטו) בסך 60,000 ש"ח (צמוד למדד חודש מאי 2025), בתוספת משכורת 13, וכן תנאים סוציאליים נלווים הנגזרים משכר הברוטו הנ"ל כמפורט בסעיף 4 לעיל. | תנאי העסקתו הנוכחיים נקבעו על ידי הדירקטוריון ביום 29 במאי 2025 (לאור המלצת ועדת התגמול), ואושרו על ידי האסיפה הכללית ביום 7 ביולי 2025 לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. |

תקנה 21א': בעל השליטה בתאגיד

למועד הדוח בעלי השליטה בחברה הם ה"ה אריה אמיר, זיוה רוזנר (אלמנתו של מר דן רוזנר), רונית אמיר-רוט, רועי אמיר, מאיה כרמל אמיר וניל אמיר.

מר דן רוזנר, מבעלי השליטה בחברה, הלך לעולמו ביום 27 באוקטובר 2024. ביום 22 בדצמבר 2024, נתנה הרשמת לענייני ירושה במחוז תל-אביב-יפו, צו קיום צוואה המצהיר כי צוואתו של מר רוזנר בת תוקף. במסגרת הצוואה, ציווה מר רוזנר כי רעייתו, גב' זיוה רוזנר, תקבל את מלוא רכושו ונכסיו, בהם החזקותיו בחברה (יצוין, כי בצוואתו נקבעו הוראות נוספות אשר אינן רלוונטיות לחברה בשלב זה). לפרטים נוספים ראו מצבת החזקות בעלי ענין ונושאי משרה מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002393).

⁵ בהתייחס ל"הצמדה למדד הידוע" לגבי כל נושאי המשרה הבכירה הנ"ל – בהתאם למדיניות החברה, שכר הברוטו של נושאי המשרה הבכירה מוצמד למדד הידוע בחודש בו מאושר שכר נושא המשרה הנדון.
⁶ בהתייחס ל"משכורת 13" לגבי כל נושאי המשרה הבכירה הנ"ל – משכורת חודשית אחת נוספת בסכום השווה לשכר ברוטו אשר תשולם בנטו לנושא המשרה, כשהחברה נושאת במלוא המס הנובע מתשלום משכורת 13 זו, אשר משולמת מדי שנה בחלקים שווים, בסמוך לפני ראש השנה ובסמוך לפני חג הפסח.
⁷ מר לב-ארי הוא בנה של עו"ד יעל אמיר לב-ארי, אשתו של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה הנמנה על בעלי השליטה בה.

עסקאות עם בעלי שליטה (עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות)

1. בתקופת הדוח שילמה החברה סך של כ-240 אלפי ש"ח בגין שירותים משפטיים שוטפים לעורכת הדין יעל אמיר לב-ארי. גב' לב-ארי היא רעייתו של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה. ההתקשרות הנ"ל אושרה על ידי האסיפה הכללית מיום 7 ביולי 2022 למשך שלוש שנים, וחודשה ביום 7 ביולי 2025, ועודנה בתוקף למועד הדוח.
2. ביום 7 ביולי 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, שבמסגרתה נתקבלו, בין היתר, ההחלטות הבאות: (1) אושר מינויים מחדש של ה"ה יהודה רזניק ואסתר לוי לכהונה כדירקטורים חיצוניים בחברה; (2) אושר חידוש ההתקשרות בהסכם לקבלת שירותים משפטיים מגב' יעל אמיר לב-ארי; (3) אושרו תנאי העסקת נושאי משרה בחברה ובחברה הבת שהם גם בעלי שליטה ו/או קרוביהם, בהם תנאי העסקת ה"ה רונית אמיר-רוט, אריה אמיר, יונתן לב-ארי וניל אמיר; (4) אושרו עדכון והארכת תוקף מדיניות התגמול בחברה; ו- (5) אושרה התקשרות החברה בעסקת מסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. לפרטים המלאים ראו דוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307 ו-049957-01-2025) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
3. וכן, ראו האמור בתקנה 29א לפרק ד' זה להלן.

עסקאות עם בעלי שליטה ("עסקאות אחרות")

פרט לעסקאות הנ"ל, לא התקיימו עסקאות אחרות עם בעלי השליטה בשנת הדוח.

מניות וניירות ערך המיירים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד, בחברה-בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח

ראו דוח מצבת החזקות בעלי ענין ונושאי משרה מיום 7 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-025769) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ההון הרשום של התאגיד, ההון המונפק והנפרע

ההון הרשום: 30,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

ההון המונפק והנפרע: 493,835 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

מניות באוצר: 39,658 מניות רדומות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א המוחזקות על

ידי חברת הבת.⁸

⁸ לחברה הבת 83,496 מניות רגילות שנרכשו לפני יום 31 בינואר 2000 ו-39,658 מניות רדומות שאינן מקנות זכות הצבעה, כמשמעותן בסעיף 309(ב) לחוק החברות (נרכשו לאחר יום 31 בינואר 2000).

ניירות ערך המירים של התאגיד : אין.

תקנה 24ב' : מרשם בעלי המניות של החברה

| מס' תעודה | שם בעל התעודה | ת.ז./ח.פ. | כתובת | ממספר | עד מספר | כמות מניות רגילות |
|-------------|--------------------------------|-----------|----------------------|---------|-----------|-------------------|
| 3 | קופלמן יוסף | 22537302 | בבלי 13, תל-אביב-יפו | 291,899 | 291,899 | 1 |
| 5 | שוסטר צבי | 6588795 | יעבץ 2, רחובות | 291,900 | 291,999 | 100 |
| 6 | דוד נוימן | 8332884 | משה קול 9, ירושלים | 292,000 | 292,000 | 1 |
| 8 | מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ | 510422249 | ז'בוטינסקי 7, רמת-גן | 987,569 | 1,481,301 | 493,733 |
| סה"כ | | | | | | 493,835 |

לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 5 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-132702) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינוי בספר המניות הרדומות של החברה ראו דיווח החברה מיום 7 באפריל 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-034168) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 25א' : שם החברה : חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

ח.צ. 520034216

כתובת : דרך בן צבי 20, יפו

טלפון : 03-6823665

פקסימיליה : 03-6824165

דואר אלקטרוני : arie@hiron.co.il

תקנה 26 : הדירקטורים של התאגיד

ראו בעמוד להלן.

להלן פירוט לגבי הדירקטורים של התאגיד :

| שם ותפקיד | מספר ת.ז. | תאריך לידה | נתינות | מען להמצאת כתבי בית-דין | חברות בוועדות הדירקטוריון | האם עובד של החברה, של חברה-בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה – והתפקיד שהוא ממלא כאמור | תאריך או השנה שבה החלה כהונתו כדירקטור של החברה | השכלתו והתעסקותו ב-5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד בו למד, והתואר האקדמי או התעודה המקצועית בהם הוא מחזיק, וכן פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור, והאם הוא בעל כשרות מקצועית | האם הוא לפי החברה והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה – כן/לא, בציון פרטים | האם דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, או בעל כשרות מקצועית, ו/או האם ניתן לראותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות | |
|---------------------------------------|-----------|------------|---------|----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | | | | | | | | האם דירקטור בלתי תלוי/ חיצוני – כן/לא |
| | | | | | | | | | | | האם דירקטור |
| | | | | | | | | | | | האם דירקטור חיצוני – כן/לא |
| רונית אמיר רוט, יושבת ראש הדירקטוריון | 050574763 | 14.2.1951 | ישראלית | קק"ל 140, תל-אביב-יפו | לא | כן | 1.7.1973 | MA – תרפיה באמנות – Lesley University, Cambridge, Massachusetts, Boston USA יושבת ראש דירקטוריון החברה. דירקטורית ב-ר. מ. אינוביישנס בע"מ וב-ר. מ. נובלטיס בע"מ | כן, אחות של מר דן רוזנר (ז"ל), ואשתו לשעבר של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה. | לא | |
| | | | | | | | | | | | לא |
| | | | | | | | | | | | לא |
| | | | | | | | | | | | לא |
| עדילי רוזנר, דירקטורית | 022709000 | 22.12.1966 | ישראלית | רחל 7, תל-אביב-יפו | לא | לא | 1.4.2025 | BA – לימודי מזרח אסיה – האוניברסיטה העברית בירושלים מנהלת שירות תמיכה גלובאלי בחברת הייטק – Q-MARKET – 4 שנים לא מכהנת כדירקטורית בחברות נוספות. | כן, ביתם של מר דני רוזנר ז"ל וזויה רוזנר, בעלת שליטה בחברה. | לא | |
| | | | | | | | | | | | לא |
| | | | | | | | | | | | לא |
| | | | | | | | | | | | לא |
| אימיק לוי, דירקטור | 52583770 | 24.5.1954 | ישראלית | רביבים 4, תל-אביב-יפו | כן, חבר בוועדת הביקורת והתגמול, וועדת המאזן. | לא | 20.3.2002 | BA – כלכלה – אוניברסיטת תל אביב LLB – משפטים – אוניברסיטת תל אביב MA – לימודי עבודה – אוניברסיטת תל אביב חבר לשכת עורכי הדין של ישראל, ובעל משרד עורכי דין. לא מכהן כדירקטור בחברות נוספות. | לא | | |
| | | | | | | | | | | לא | |
| | | | | | | | | | | לא | |
| | | | | | | | | | | לא | |
| יהודה רוזניק, דירקטור חיצוני | 003195302 | 9.3.1948 | ישראלית | מסקין 40, פתח תקוה | כן, יו"ר ועדת הביקורת והתגמול, וועדת המאזן. | לא | 11.10.2019 | BA – כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת בר אילן שותף לשעבר במשרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן (PwC ישראל) במשך 15 שנים, עד לחודש מרץ 2014 דירקטור בחברות: Oramed Pharmaceutical Inc. Oravex Inc. | לא | | |
| | | | | | | | | | | כן – דח"צ | |
| | | | | | | | | | | כן | |
| | | | | | | | | | | כן | |
| אסתר לוי, דירקטורית חיצונית | 056131022 | 13.11.1959 | ישראלית | קהילת ונציה 6, תל-אביב-יפו | כן, חברת ועדת הביקורת והתגמול, וועדת המאזן. | לא | 11.10.2019 | רואת חשבון מוסמכת. BA – כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב MBA – מנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב מנהלת הפיתוח העסקי באימן י.ב. נכסים בע"מ – במשך 9 שנים דירקטורית בשב"א – שרותי בנק אוטומטיים בע"מ ובאקו"מ- אגודת קומפוזיטורים, ומחברים ומו"לים. | לא | | |
| | | | | | | | | | | כן – דח"צית | |
| | | | | | | | | | | כן | |
| | | | | | | | | | | כן | |

תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה של התאגיד

להלן פירוט לגבי יתר נושאי המשרה של התאגיד:

| שם נושא המשרה | אריה אמיר, מנכ"ל | יונתן לב-ארי, מנכ"ל חברת הבת | דניאל שפירא, מבקר פנים | יוסף יצחק, סמנכ"ל כספים | ניל אמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מס' תעודת זהות | 030357305 | 033149527 | 052755998 | 051299329 | 300657640 |
| תאריך לידה | 27.1.1946 | 21.8.1976 | 21.7.1954 | 23.1.1953 | 26.12.1986 |
| שנת תחילת כהונה | 1.7.1973 | 1 ביוני 2011 כמנהל שיווק, החל מה-9 בספטמבר 2014 לסמנכ"ל חברת הבת ט.ר, והחל מיום 28 בנובמבר 2024 מכחן כמנכ"ל חברת הבת. | 25.5.2011 | 1.11.1987 | 1.5.2017 |
| התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברת-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו; היה נושא המשרה הבכירה מורשה חתימה עצמאי בתאגיד – תצוין עובדה זו | מנכ"ל התאגיד. מכחן כדירקטור בחברת הבת ט.ר. | מנכ"ל חברת הבת ט.ר, אחראי על הרכש, מלאי ויבוא, מחלקת לוגיסטיקה, נהגים, מחסנאים ומלגזנים, שיווק ופרסום. | מבקר הפנים של החברה וחברת הבת ט.ר. | סמנכ"ל הכספים של החברה וחברת הבת ט.ר. | סמנכ"ל פיתוח עסקי, אחראי על תחום הנדל"ן |
| אם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד | כן, בעלה לשעבר של גבי אמיר רוט רונית המכהנת כיו"ר הדירקטוריון | בנה של גבי אמיר לב-ארי – רעייתו של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה. | לא | לא | בנם של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה, ועו"ד אמיר לב-ארי. |
| השכלתו וניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות. בפירוט השכלתו של נושא המשרה הבכירה יצוינו המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית בהם מחזיק | אקדמאית – חלקית – ברפואה אוניברסיטת בולוניה. | תואר ראשון בתקשורת וניהול במכללה למנהל, תואר שני במנהל עסקים במכללה למנהל. ערך מדור הספורט של ynet ושל ידיעות אחרונות במשך שנתיים וחצי, כשבשנה האחרונה שימש כראש מדור כדורסל עולמי. | MA – כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת בר אילן מבקר פנים, רואה חשבון, בעל משרד לראיית חשבון וביקורת פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובח"ל. | BA – חשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת ת"א רוי"ח וחשב בחברה במשך כ-38 שנה. | BA – מנהל עסקים וחשבונאות – אוניברסיטת רייכמן מוסמך (MBA) – אוניברסיטת ת"א (התמחות בנדל"ן) רוי"ח משנת 2017 |

תקנה 26ב': מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים, ודרושה חתימתם של לפחות שניים ממורשי החתימה המנויים בחברה⁹ (ה"ה אריה אמיר, רונית אמיר רוט וניל אמיר).

תקנה 27: שמו של רואה החשבון של התאגיד ומען משרדו

משרד רוי"ח קסלמן וקסלמן רואי חשבון (PwC ישראל), מרח' מנחם בגין 146, תל-אביב-יפו. למיטב ידיעת החברה רואה החשבון או שותפו אינם בעלי ענין או בני משפחה של בעל ענין או של נושא משרה בכירה בחברה.

תקנה 28: שינויים שנעשו בתזכיר או בתקנון החברה

לא רלוונטי לשנת הדוח ולמועד הדוח.

⁹ בחברה הבת ט.ר. דרושה חתימתו של מנכ"ל החברה, מר אריה אמיר, או חתימתם של שניים מבין ה"ה רונית אמיר רוט, ניל אמיר ויוסף יצחק.

תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר

תשלום דיבידנד – במהלך שנת הדיווח חילקה החברה דיבידנד בהתאם למדיניות החברה, כמפורט בסעיף 3 לפרק א' לדוח זה לעיל, תיאור עסקי התאגיד.

מדיניות רכישה עצמית של מניות החברה – ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה מדיניות רכישה עצמית של מניות החברה, על ידי החברה הבת, לפיה נקבעה מסגרת לביצוע רכישות עצמיות של מניות של החברה, בסך, כולל, של עד 5 מיליון ש"ח בשנה, לפי החלטת מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.2 ו-10 לפרק ב' לדוח זה לעיל.

תקנה 29(ב): החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינם המפורטים בתקנת משנה (א): אין

תקנה 29(ג): החלטות האסיפה הכללית המיוחדת

בשנת הדוח התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות שבמסגרתה התקבלו ההחלטות המפורטות בתקנה העוקבת להלן.

תקנה 29א': החלטות החברה

במסגרת אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 7 ביולי 2025, התקבלו ההחלטות להלן:

א. הוחלט לאשר את מינוי וחידוש כהונתו של רו"ח המבקר של החברה, קסלמן וקסלמן, רואי חשבון (PwC ישראל), עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

ב. הוחלט לאשר את מינוי וחידוש כהונת הדירקטורים ה"ה רונית אמיר רוט, עדילי רוזנר, ואימיק לוי לתקופת כהונה נוספת החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה.

ג. הוחלט לאשר את מינוי מחדש של מר יהודה רזניק כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית בת שלוש (3) שנים החל ממועד פקיעת כהונתו השניה כדירקטור חיצוני, יום 10 באוקטובר 2025; ואישור תנאי התגמול להם יהא זכאי, לרבות תנאי ביטוח ושיפוי כמקובל עבור הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה..

ד. הוצע לאשר את מינויה מחדש של גב' אסתר לוי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה שלישית בת שלוש (3) שנים החל ממועד פקיעת כהונתה השניה כדירקטורית חיצונית, יום 10 באוקטובר 2025; ואישור תנאי התגמול להם תהא זכאית, לרבות תנאי ביטוח ושיפוי כמקובל עבור הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.

ה. הוחלט לאשר את חידוש והארכת תוקפה של מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה בנוסחה המצורף כנספח ז' לדוח זימון האסיפה (להלן: "**מדיניות התגמול**"), וזאת לתקופה נוספת של שלוש (3) שנים שתחילתה ביום 10 באוגוסט 2025; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.

- ו. הוחלט לאשר את התקשרות החברה ב"עסקת מסגרת" להתקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה על פי תנאי הפוליסה המפורטים בדוח זימון האסיפה, לתקופה של שלוש (3) שנים שתחילתה במועד אישור האסיפה הכללית נשוא דוח זימון האסיפה אליו מצורף כתב הצבעה זה; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.
- ז. הוחלט לחדש את התקשרות החברה עם עורכת הדין גבי יעל אמיר לב-ארי, רעייתו של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה, בהסכם לקבלת שירותים משפטיים שוטפים, ללא כל שינוי בתנאים ובתמורה, לפיהם בגין שירותים בהיקף של כ-80 שעות עבודה חודשיות עו"ד אמיר לב-ארי תהא זכאית לתמורה חודשית קבועה בסך של 20,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("העסקה") וזאת לתקופה של שלוש (3) שנים, שתחילתן ביום 10 באוגוסט 2025; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.
- ח. הוחלט לאשר את תנאי כהונתה והעסקתה של גבי רונית אמיר רוט, יו"ר הדירקטוריון, לתקופה של שלוש (3) שנים; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.
- ט. הוחלט לאשר את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אריה אמיר, מנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש (3) שנים; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.
- י. הוחלט לאשר את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר יונתן לב-ארי, מנכ"ל החברה הבת, לתקופה של שלוש (3) שנים; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.
- יא. הוחלט לאשר את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר ניל אמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, לתקופה של שלוש (3) שנים; והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה.
- לפרטים המלאים ראו דוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307 ו-2025-01-049957) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:

1. **ביטוח אחריות מקצועית לדירקטורים ונושאי משרה** – באסיפת בעלי המניות מיום 7 ביולי 2025 הוחלט לאשר את ההתקשרות החברה ב"עסקת מסגרת" לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, כהגדרתה בתקנות החברות (הקלות עסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (להלן: "**עסקת המסגרת**" ו-"**תקנות ההקלות**"), כולל כאלו שהם בעלי שליטה בחברה, המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת; כך שהחברה תהא רשאית מדי שנה, ובסך הכל לתקופה מצטברת של שלוש (3) שנים, שתחילתה במועד אישור האסיפה, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון לכך בכל שנה, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח או להתקשר בפוליסה חדשה עם אותו המבטח או עם מבטח אחר, בארץ או בחו"ל. תנאי עסקת המסגרת – פוליסת ביטוח אחריות מקצועית לדירקטורים ונושאי משרה בחברה כולל כאלו שהם בעלי שליטה בחברה, לתקופה של שלוש (3) שנים, כאשר תקרת הפרמיה השנתית היא עד לסך של 25,000 דולר ארה"ב ובגבולות אחריות של עד כ-5 מיליוני דולר ארה"ב למקרה (להלן: "**תנאי הפוליסה**"). לפרטים המלאים ראו דוח זימון האסיפה מיום 29 במאי 2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039307 ו-2025-01-049957) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח – ביום 28 בנובמבר 2024 אימץ הדירקטוריון את המלצת ועדת התגמול ואישר את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לתנאי המסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאושרו על ידי האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620230) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 27 בנובמבר 2025 אימץ הדירקטוריון את המלצת ועדת התגמול ואישר את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026, בהתאם לתנאי המסגרת לביטוח דירקטורים ונושאי משרה שאושרו על ידי האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093469) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2. פטור ושיפוי – בישיבתה מיום 31 באוקטובר 2011, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה לתקן את תקנון ההתאגדות של החברה לפיו סעיף 138 לתקנון יאפשר מתן שיפוי וביטוח לנושאי משרה בחברה ו/או אשר יכהנו בה מעת לעת, כולל כאלו שהם בעלי ענין ו/או שליטה בחברה. כמו כן, האסיפה אישרה מתן כתבי שיפוי מתוקנים לנושאי המשרה והדירקטורים אשר מכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה מעת לעת כולל אלו אשר הם בעלי ענין ו/או בעלי שליטה, באופן שייכללו גם התחייבויות לשיפוי מראש בגין חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה ו/או דירקטור לתשלום לנפגעים מן ההפרה בהליך אכיפה מנהלית, וכן הוצאות שהוציא נושא המשרה ו/או דירקטור בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בענינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עו"ד. החלטת האסיפה הנ"ל תקפה למועד הדוח.

לנוסח תקנון החברה העדכני והאחרון ראו דיווח החברה מיום 31 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-312459).

בכבוד רב,

חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ

תאריך: 30 במרץ 2026

חתימות:

שמות החותמים:

1. אריה אמיר, מנכ"ל
2. רונית אמיר רוט, יו"ר הדירקטוריון

פרק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לשנת 2018 לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גב' רונית אמיר רוט – יו"ר הדירקטוריון.
2. מר אריה אמיר – מנכ"ל החברה.
3. מר יוסף יצחק – סמנכ"ל הכספים של החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי התהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה כמהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי.
2. בחינה ועדכון של סיכוני הדיווח והגילוי.
3. עדכון תיעוד הבקרות הנותנות מענה לסיכונים אשר זוהו וכן תיעוד בקרות חדשות.
4. בדיקה והערכת אפקטיביות התפקוד של הבקרות כאמור.
5. הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

מודל הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:

1. בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls).
2. תהליך עריכה וסגירת הדוחות.
3. בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC).
4. בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אריה אמיר, מנכ"ל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע–2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי דוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסף יצחק, סמנכ"ל כספים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חירון-מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.